Chw Raapopseweg 1

Inhoudsopgave

Hoofdstuk1	**Inleiding**	**5**
1.1	Aanleiding	5
1.2	Situering en begrenzing plangebied	5
1.3	Opzet bestemmingsplan	7
1.4	Geldende plannen	7
1.5	Leeswijzer	9
Hoofdstuk2	**Beschrijving plangebied**	**11**
2.1	Inleiding	11
2.2	Historische ontwikkeling	11
2.3	Ruimtelijke en functionele structuur	12
2.4	Verkeer en parkeren	13
2.5	Groenstructuur	13
2.6	Water	13
Hoofdstuk3	**Relevant beleid en regelgeving**	**15**
3.1	Inleiding	15
3.2	Ruimtelijk beleid en regelgeving	15
3.2.1	Rijksbeleid	15
3.2.1.1	Nationale omgevingsvisie (NOVI) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	
3.2.1.2	Ladder voor duurzame verstedelijking	
3.2.1.3	Toetsing van de ontwikkeling aan het rijksbeleid	
3.2.2	Provinciaal beleid	16
3.2.2.1	Omgevingsvisie Gelderland	
3.2.2.2	Omgevingsverordening Gelderland	
3.2.2.3	Toetsing van het initiatief aan het provinciaal beleid	
3.2.3	Gemeentelijk beleid	18
3.2.3.1	Structuurvisie Arnhem 2020 - 2040	
3.2.3.2	Omgevingsvisie Arnhem	
3.2.3.3	Toetsing gemeentelijk beleid	
3.3	Woonbeleid	20
3.3.1	De Arnhemse Woonprincipes 2025	20
3.3.1.1	Algemeen	
3.3.1.2	Woonprincipes 2025	
3.3.1.3	Wonen, Welzijn en Zorg versus Langer Zelfstandig Wonen	
3.3.1.4	Toetsing	
3.3.2	Plan van aanpak woningbouwontwikkeling	21
3.3.3	Woondeal 1.0 en Woondeal 2.0	22
3.4	Welstandsbeleid	23
3.4.1	Welstandsnota 2015	23
3.4.1.1	Algemeen	
3.4.1.2	Toetsing aan de Welstandsnota 2015	
3.5	Verkeersbeleid	24
3.5.1	Provinciaal beleid	24
3.5.2	Gemeentelijk beleid	25

	3.5.3	Toetsing aan het verkeersbeleid	26
Hoofdstuk4		**Ruimtelijke- en programmatische aspecten van de ontwikkelingen**	**27**
4.1		Inleiding	27
4.2		Ruimtelijke opzet en structuur	27
4.3		Programma	33
4.4		Verkeer en mobiliteitsaspecten	33
4.5		Ladder voor duurzame verstedelijking (art. 3.1.6, lid 2 Besluit ruimtelijke ordening)	34
Hoofdstuk5		**Milieu- en omgevingsaspecten**	**37**
5.1		Inleiding	37
5.2		Milieu- en omgevingsaspecten	37
	5.2.1	Geluid	37
	5.2.2	Luchtkwaliteit	39
	5.2.3	Hinder	40
	5.2.4	Externe veiligheid	42
	5.2.5	Groen en ecologie	44
	5.2.6	Water	49
	5.2.7	Bodem	54
	5.2.8	Cultuurhistorie en archeologie	55
	5.2.9	Stadsklimaat	58
	5.2.10	Energie en duurzaam bouwen	60
	5.2.11	M.e.r.- toets	62
5.3		Kabels, leidingen en straalpaden	62
5.4		Niet Gesprongen Explosieven	62
Hoofdstuk6		**Planbeschrijving en -verantwoording**	**63**
6.1		Inleiding	63
6.2		Opzet van de regels	63
	6.2.1	Inleidende regels	63
	6.2.2	Bestemmingsregels	63
	6.2.3	Algemene regels	64
	6.2.4	Overgangs- en slotbepalingen	64
6.3		Verantwoording van de regels	64
	6.3.1	Algemeen	64
	6.3.2	Afzonderlijke bestemmingen	64
	6.3.3	Groen	65
	6.3.4	Groen - Landschap en park	65
	6.3.5	Woongebied	65
	6.3.6	Waarde - Archeologie (hoge verwachting)	67
6.4		Handhaving	67
6.5		Exploitatie	68
Hoofdstuk7		**Procedure**	**69**
7.1		Vooroverleg	69
7.2		Terinzagelegging (ontwerp-bestemmingsplan)	69

Toelichting

bij het bestemmingsplan
'Chw Raapopseweg 1'
(plannummer: NL.IMRO.0202.982-0201)

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Ter Steege Vastgoed Rijssen B.V. (hierna: initiatiefnemer) is voornemens om het perceel aan de Raapopseweg 1 in Arnhem te herontwikkelen. Het plangebied was voorheen in gebruik door Novartis Pharma. In de huidige situatie zijn in het plangebied drie gebouwen aanwezig. De initiatiefnemer is voornemens het plangebied te transformeren naar een nieuw woonmilieu dat bestaat uit een mix van grondgebonden woningen en appartementen. In totaal gaat het om maximaal 125 woningen.

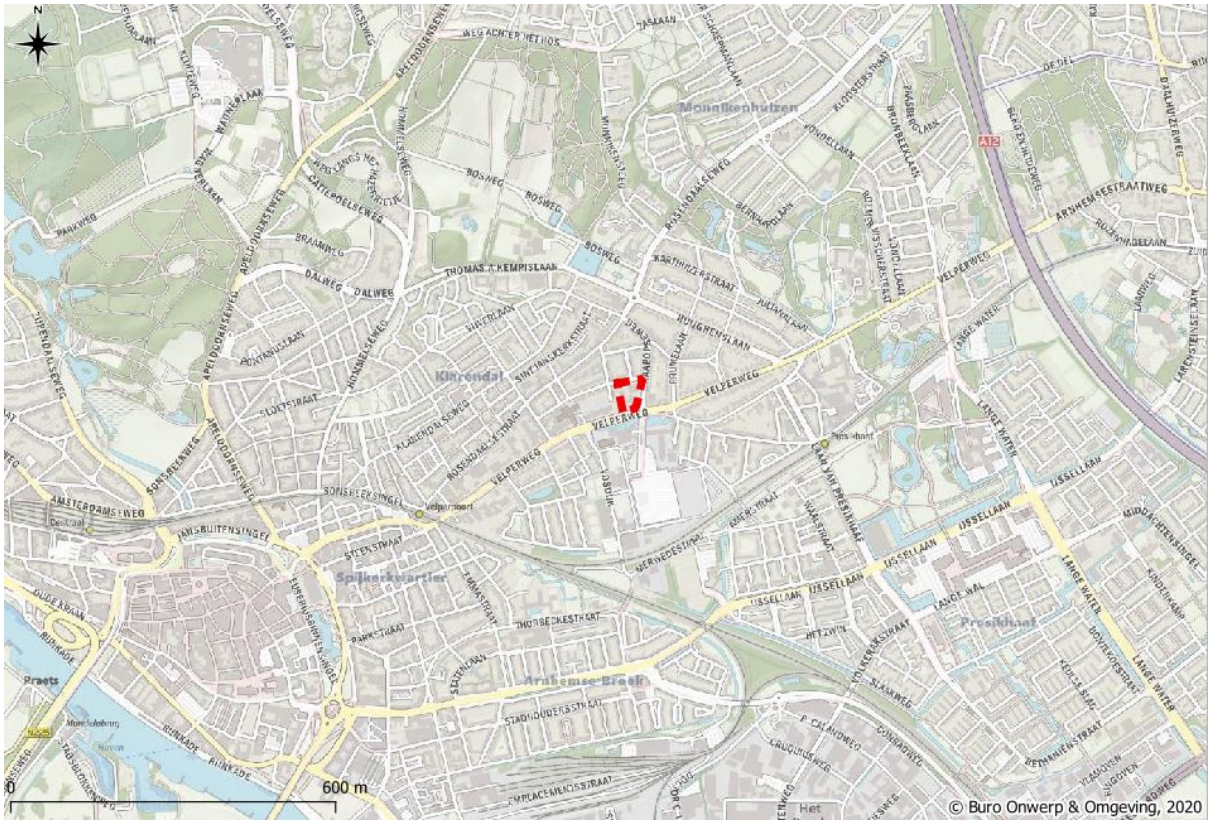
Voor de locatie geldt het bestemmingsplan 'Velperweg e.o.'. Op grond van dat bestemmingsplan is het beoogde initiatief niet toegestaan. Om de ontwikkeling mogelijk te maken is de vaststelling van een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk.

Het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties heeft de gemeente Arnhem aangewezen als experiment 'bestemmingsplan met verbrede reikwijdte' onder artikel 7g van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet. In een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte kunnen meer regels over de fysieke leefomgeving worden opgenomen. In het bestemmingsplan 'Chw Raapopseweg 1' maken we gebruik van de mogelijkheden van de Crisis- en herstelwet door in het bestemmingsplan het hogerewaardebesluit op grond Wet geluidhinder op te nemen.

1.2 Situering en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen ten noordoosten van het centrum van Arnhem. Aan de noordzijde bevindt zich de Doctor J.C. Hartogslaan met aan de overzijde een school, die momenteel niet in gebruik is. Verder bevindt zich aan de oostzijde de Raapopseweg met aan de overzijde overwegend woningen. Aan de westzijde zijn enkele woningen, een bedrijfspand, en de Romerselaan aanwezig. Aan de zuidzijde bevindt zich de Velperweg met aan de overzijde het voormalige AKZO terrein.

Op de navolgende afbeeldingen zijn globaal de ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven. Voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding behorende bij dit bestemmingsplan.



figuur 1.1 Globale ligging plangebied



figuur 1.2 Globale begrenzing

1.3 Opzet bestemmingsplan

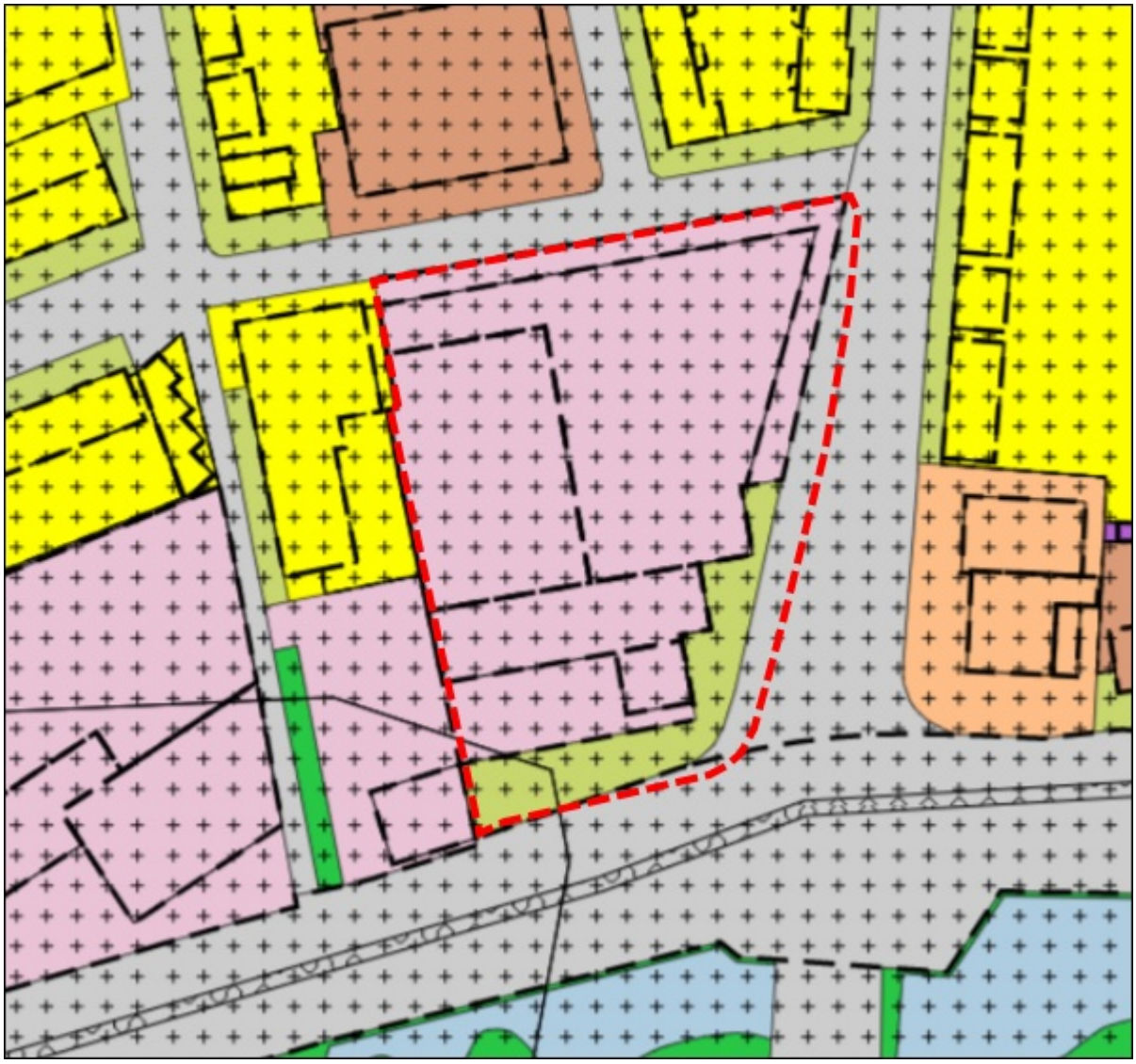
Een bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding (plankaart), regels en gaat vergezeld van een toelichting. Op de kaart zijn de bestemmingen door middel van kleuren en tekens aangegeven. De regels bevatten de materiële inhoud van de bestemmingen. Deze bestemmingsplanonderdelen vormen tezamen het juridische toetsingskader voor ruimtelijke en functionele ontwikkelingen in het plangebied. De toelichting bevat de aan het plan ten grondslag liggende gedachten en onderbouwing van de haalbaarheid van het plan.

Dit plan is conform de Wro vormgegeven volgens de SVBP (Standaard voor vergelijkbare Bestemmingsplannen) 2012. De SVBP geeft voorschriften over inrichting van de kaart (kleuren en tekens) en de opbouw van de regels.

Diverse facetbelangen zijn door andere regelgeving gewaarborgd, bijvoorbeeld de Wabo, de Wet milieubeheer, de Huisvestingswet en de Erfgoedwet. Het is niet nodig dat het bestemmingsplan dezelfde waarborgen nogmaals schept.

1.4 Geldende plannen

Het plangebied valt onder de werking van het bestemmingsplan 'Velperweg e.o.' en is vastgesteld op 27 november 2017 door de gemeenteraad van Arnhem. Op de navolgende afbeelding is een uitsnede van de verbeelding van het geldende bestemmingsplan weergegeven. Het plangebied is daarop met een rode belijning weergegeven.



figuur 1.3 Uitsnede geldende bestemmingsplan 'Velperweg e.o.'

Op grond van het bestemmingsplan 'Velperweg e.o.' zijn aan het plangebied de bestemmingen 'Kantoor', 'Tuin' en 'Verkeer - Wegverkeer' toegekend. Volgens de regels, behorende bij de bestemming 'Kantoor', zijn de gronden bestemd voor verschillende functies, zoals kantoren, voorzieningen ten behoeve van verkeer, parkeren, straatmeubilair, groen- en speelvoorzieningen, enkele watergerelateerde functies en aan de kantoorfunctie ondergeschikte horeca. Voor de bestemming 'Kantoor' geldt een functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2'. Ter plaatse van de bestaande bebouwing is een bouwvlak opgenomen. Tevens zijn voor de bebouwing enkele maatvoeringseisen opgenomen. Volgens de regels, behorende bij de bestemming 'Tuin' zijn de gronden bestemd voor groenvoorzieningen ten behoeve van aangrenzende bestemmingen, parkeervoorzieningen, opritten, watergangen, waterinfiltratievoorzieningen en andere voorzieningen voor de waterhuishouding.
Aan de oostzijde van het plangebied zijn de gronden bestemd als 'Verkeer - Wegverkeer'. Deze gronden zijn hoofdzakelijk bestemd voor wegen, fiets- en voetpaden en trottoirs, hoofdzakelijk gericht op de afwikkeling van het doorgaande verkeer.
Daarnaast is ter bescherming van archeologische waarden aan het plangebied tevens de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie (archeologisch waardevol gebied)' (zuidwestelijke hoek) 'Waarde - Archeologie (hoge verwachting)' (overig deel plangebied) toegekend.

Voor de gronden binnen het plangebied geldt tevens het bestemmingsplan 'Facetplan parkeren'. Dit bestemmingsplan is opgesteld om het gemeentelijk parkeerbeleid integraal te regelen. Daarnaast geldt het bestemmingsplan 'Facetplan woningsplitsing en verkamering' waarin het gemeentelijk beleid ten

aanzien van woningsplitsing en verkamering integraal is geregeld.

De (her)ontwikkeling is op basis van de bepalingen van de bestemmingen 'Kantoor', 'Tuin' en 'Verkeer - Wegverkeer' uit het bestemmingsplan 'Velperweg e.o.' niet toegestaan, omdat de functie wonen binnen deze bestemmingen niet is toegestaan. Daarnaast geldt dat de beoogde nieuwe bebouwing hoger is dan de toegestane bouwhoogte op basis van het geldende bestemmingsplan. Om de ontwikkeling alsnog mogelijk te maken, is voorliggend bestemmingsplan opgesteld.

1.5 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding vormt samen met de regels het juridische bindende deel van het bestemmingsplan. In de toelichting worden de keuzes die in het bestemmingsplan worden gemaakt nader gemotiveerd en verantwoord.

De toelichting bestaat uit zeven hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 een beschrijving van het plangebied. Hoofdstuk 3 geeft een overzicht van het ruimtelijke beleidskader. Hoofdstuk 4 geeft een beschrijving van de toekomstige situatie. In hoofdstuk 5 volgen de milieu- en de omgevingsaspecten van het plan. In hoofdstuk 6 volgen de juridische planaspecten. Het zevende en laatste hoofdstuk is gewijd aan de gevolgde procedure.

Hoofdstuk 2 Beschrijving plangebied

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt eerst ingegaan op de huidige ruimtelijke en functionele structuur in en om het plangebied. Vervolgens wordt ingegaan op de aspecten verkeer en parkeren, groenstructuur en tot slot water.

2.2 Historische ontwikkeling

De Velperweg, waaraan het plangebied is gelegen, was van oudsher een uitvalsweg met voorname villa's en landgoederen. Toch bevond zich hier al in de tweede helft van de zestiende eeuw een vrij intensieve bebouwing. Deze concentreerde zich langs de huidige Velperweg en zal voornamelijk hebben bestaan uit boerderijen en bedrijfjes (watermolens). De buurt dankt zijn naam aan de Molenbeek, een kleine beek, die in westelijke richting langs de Velperweg en door het Spijkerkwartier richting de singelgrachten stroomt. Het verloop van de beek is op enkele plaatsen in de buurt nog zichtbaar.



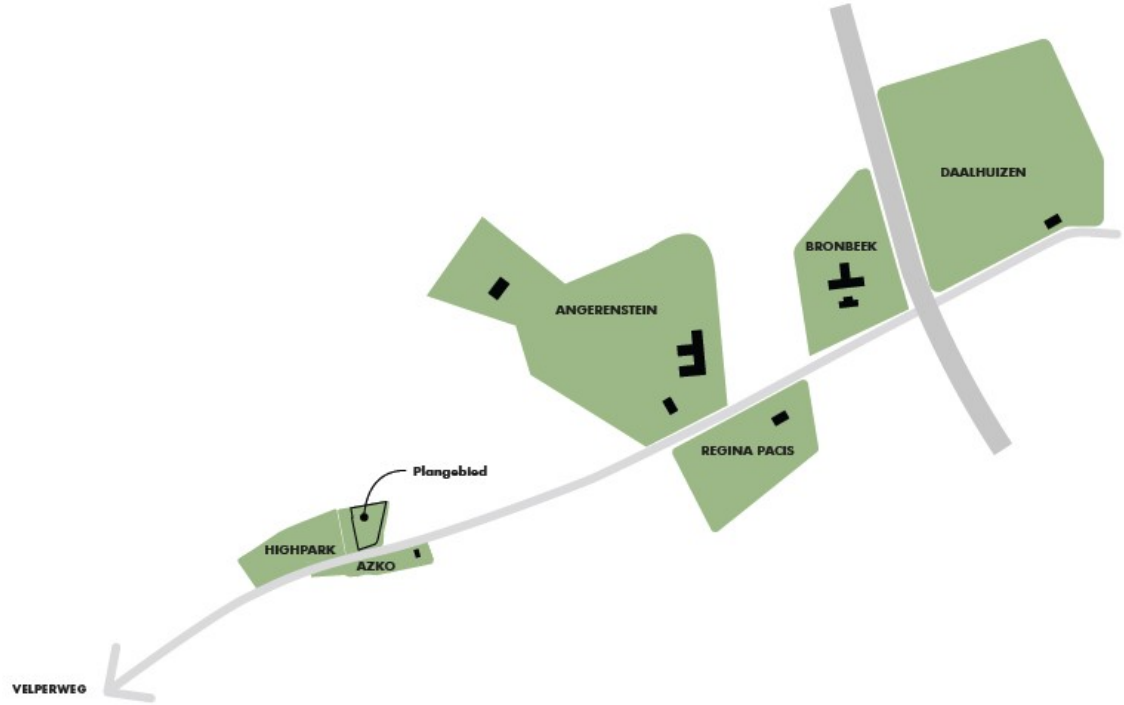
figuur 2.1 Historische foto's situatie in en om het plangebied

De buurt kent voor het grootste deel een vrij jonge bebouwing, daterend uit het tweede kwart en het midden van de twintigste eeuw, tot stand gekomen na verkaveling van de restanten van het oude landgoed Molenbeke (1827). Veel van de huizen in de nieuwe woonwijk werden bewoond door het

middenkader en de arbeiders van de naastgelegen AKU, de voorloper van AKZO. Langs de noordelijke en oostelijke flanken van het gebied bevindt zich oudere bebouwing, vooral aan de Velperweg (voormalige villabebouwing).

2.3 Ruimtelijke en functionele structuur

Het plangebied ligt in de wijk ‘Velperweg en omstreken’, te midden van verschillende woonwijken, die allemaal een sterke stedenbouwkundige opzet hebben en een uitstraling met veel monumentale en beeldbepalende bebouwing. De wijk heeft een groene uitstraling, onder meer door de aanwezigheid van landgoederen zoals Angerenstein en Bronbeek. De Velperweg doorsnijdt de wijk en is de oostelijke invalsroute van Arnhem. Aan die weg is veel bedrijvigheid te vinden, vooral in de vorm van kantoren, die soms in statige oude villa’s zijn gevestigd. De wijk heeft een sterke zorginfrastructuur door instellingen als Insula Dei, Vreedenhoff en Regina Pacis. De omgeving van het plangebied is een gemengd gebied met verschillende functies. Aan de Velperweg bevinden zich veel kantoren en kleine bedrijven. Aan de zijwegen van de Velperweg is voornamelijk woningbouw aanwezig. Nabij het plangebied zijn voormalige kantoorgebouwen getransformeerd tot woongebouwen (De Grote Enk op het AKZO-terrein en High Park).



figuur 2.2 Ligging landgoederen aan de Velperweg



figuur 2.3 bedrijfs- en kantoorbebouwing aan de Velperweg



figuur 2.4 getransformeerde woongebouw High Park (links op afbeelding)

Het plangebied ligt aan de Raapopseweg 1. In de huidige situatie is een aantal gebouwen aanwezig waarin tot voor kort een farmaceutisch concern kantoor hield. Het plangebied heeft een omvang van circa 0,9 hectare en omvat het kantoorgebouw aan de Velperweg, nieuwbouw aansluitend aan het hoofdgebouw en een voormalig conferentiecentrum/magazijn.

2.4 Verkeer en parkeren

De hoofdontsluiting van het plangebied bevindt zich in de huidige situatie aan de zijde van de Raapopseweg. Dit betreft een doorgaande weg tussen de Velperweg in het zuiden en de rotonde met de Thomas A Kempislaan, de Rosendaalseweg en de Huijgenslaan in het noorden. Het parkeren is momenteel geregeld achter het hoofdgebouw en rondom het voormalige conferentiecentrum/magazijn.

2.5 Groenstructuur

Er is momenteel weinig groen aanwezig in het plangebied. Wel is aan de zuid- en zuidoostzijde kort gemaaid gras aanwezig met verschillende struiken, kruiden en enkele bomen aan de randen. Verspreid over het terrein bevinden zich ook struiken en enkele bomen. Op het voorterrein staat een waardevolle beuk. Op het naastgelegen perceel (westzijde) staan enkele oude bomen in een rij. De huidige groenstructuur is in beeld gebracht in een groenbalans. Zie hiervoor Bijlage 7.

2.6 Water

Binnen het plangebied komt geen oppervlaktewater voor.

Hoofdstuk 3 Relevant beleid en regelgeving

3.1 Inleiding

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het ruimtelijk rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid en de toepasselijke regelgeving. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifieke voor dit plangebied geldende uitgangspunten weergegeven. Deze kaders zijn in dit bestemmingsplan afgewogen en doorvertaald op de kaart en in de regels.

3.2 Ruimtelijk beleid en regelgeving

3.2.1 Rijksbeleid

3.2.1.1 Nationale omgevingsvisie(NOVI) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Onderdeel van de Omgevingswet is een visie op de leefomgeving: de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). Met de NOVI neemt het Rijk het voortouw voor een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van Nederland. De NOVI richt zich op de volgende vier prioriteiten die onderling veel met elkaar te maken hebben en gevolgen hebben voor het inrichten van de fysieke leefomgeving:

- Ruimte maken voor de klimaatverandering en energietransitie;
- De economie van Nederland verduurzamen en het groeipotentieel behouden;
- Steden en regio's sterker en gezonder maken;
- Het landelijk gebied toekomstbestendig ontwikkelen.

In de NOVI staan de keuzes op nationaal niveau, maar in veel gevallen ligt de verantwoordelijkheid bij gemeenten en/of provincies. Op basis van drie uitgangspunten helpt de NOVI bij het wegen van belangen en het maken van keuzes:

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

De nationale belangen zijn geborgd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het gaat bijvoorbeeld om rijksvaarwegen, defensie, ecologische hoofdstructuur, erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, electriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen en primaire waterkeringen. Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

3.2.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Op 1 juli 2017 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek is opgenomen. In artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de nieuwe ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen. Het doel van de Ladder is zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving. De Ladder geeft daarmee invulling aan het nationaal ruimtelijk belang gericht op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten. Met de ladder worden eisen gesteld aan de motivering van onder meer bestemmingsplannen en ruimtelijke onderbouwingen die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken. De toelichting bij een bestemmingsplan of ruimtelijke onderbouwing voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien die ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

3.2.1.3 Toetsing van de ontwikkeling aan het rijksbeleid

Voorliggend plan voorziet in de realisatie van maximaal 125 wooneenheden binnen bestaand stedelijk gebied. De voorgenomen ontwikkeling is opgenomen in het woningbouwprogramma van de gemeente Arnhem, dat regionaal is afgestemd met de stadsregio Arnhem Nijmegen. Met de realisatie van de woningen wordt voorzien in de actuele behoefte aan woningen in de gemeente Arnhem. Het initiatief voldoet aan de uitgangspunten van de ladder voor duurzame verstedelijking. Een nadere toetsing aan de ladder is opgenomen in paragraaf 4.5. Met de ontwikkelingen binnen het plangebied zijn geen overige nationale belangen gemoeid.

3.2.2 Provinciaal beleid

3.2.2.1 OmgevingsvisieGelderland

Op 19 december 2018 is de omgevingsvisie 'Gaaf Gelderland' vastgesteld. In deze visie beschrijft de provincie welke richting de provincie op wil op het gebied van energie, klimaat, water, voedsel en ook hoe de provincie de omgeving wil inrichten.

Om samen een Gaaf Gelderland te bereiken, legt de provincie bij het uitvoeren van haar taken de focus op een duurzaam, verbonden en economisch krachtig Gelderland. Met behulp van zeven ambities geeft de provincie hier richting aan:

- energietransitie;
- klimaatadaptatie;
- circulaire economie;
- biodiversiteit;
- bereikbaarheid;
- economisch vestigingsklimaat;
- woon- en leefklimaat.

Voor dit bestemmingsplan is de ambitie voor het woon- en leefklimaat van toepassing. De provincie streeft naar een duurzaam en divers woon- en leefklimaat, dat steeds weet te anticiperen op ontwikkelingen. Zo worden de economische kracht en kwaliteit van leven in Gelderland versterkt, nu en in de toekomst.

Om Gelderland voor mensen en bedrijven aantrekkelijk te houden, is de kwaliteit van de leefomgeving van groot belang. Bovendien draagt een goede kwaliteit van de leefomgeving bij aan gezondheid. Goed bereikbare voorzieningen, aansprekende evenementen, unieke cultuurhistorie, inspirerende culturele voorzieningen, een mooie natuur; het is allemaal van belang. Ook goed wonen hoort daarbij. Gelderland heeft op woongebied een bijzondere positie met uiteenlopende woonkwaliteiten, zowel stedelijke als landelijke. De Gelderse streken hebben ieder hun eigen aard, waar mensen zich thuis en verbonden met elkaar voelen. In onze groeiende Gelderse steden komen veel activiteiten samen. Tegelijkertijd wordt geïnvesteerd in een vitaal platteland, juist als daar krimp plaatsvindt. Om het landschap open, groen en het voorzieningenniveau op peil te houden en leegstand te voorkomen, is bouwen binnen bestaand stedelijk gebied het vertrekpunt. De provincie geeft de voorkeur aan het benutten van bestaande gebouwen en gaat voor concentraties van bebouwing. Pas als er geen andere goede mogelijkheden zijn, kan worden uitgebreid aan de randen van de steden of dorpen.

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.

3.2.2.2 OmgevingsverordeningGelderland

De provincie beschikt over verschillende instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. De verordening wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch gewaarborgd is. De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal. 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 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. De verwachting is dat de Omgevingsverordening op termijn alle regels zal gaan bevatten die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving. Ten aanzien van voorliggend bestemmingsplan zijn de regels ten aanzien van het onderwerp 'wonen' relevant.

Wonen

In de verordening wordt aangegeven dat nieuwe woonlocaties en de daar te bouwen woningen slechts zijn 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.

Klimaatadaptatie

De verordening schrijft voor dat in een bestemmingsplan dat nieuwe activiteiten of ontwikkelingen mogelijk maakt, een toelichting wordt opgenomen met een beschrijving van de maatregelen of voorzieningen die worden getroffen om de risico's van klimaatverandering te voorkomen of te beperken en de afweging die daarbij is gemaakt. Daarbij moeten de aspecten waterveiligheid, wateroverlast, droogte en hitte worden betrokken.

3.2.2.3 Toetsing van het initiatief aan het provinciaal beleid

Voorliggend initiatief voorziet in de realisatie van maximaal 125 wooneenheden binnen bestaand stedelijk gebied. Met de realisatie van de woningen binnen het bestaand stedelijk gebied van Arnhem wordt voorzien in een actuele behoefte aan woningen in de gemeente Arnhem. Het plan wordt zorgvuldig ingepast in de omgeving van het plangebied. De voorgenomen ontwikkeling is opgenomen in de Arnhemse Woonvisie dat regionaal is afgestemd met de stadsregio 'Arnhem Nijmegen' (zie paragraaf 3.3.1).
Voor het plangebied worden meerdere maatregelen met betrekking tot klimaatadaptatie toegepast. Ten eerste neemt het verhard oppervlak af ten opzichte van de huidige situatie. Daarnaast wordt hemelwater opgevangen in het plangebied en vertraagd geïnfiltreerd in de bodem. Dit wordt onder andere gerealiseerd door het toepassen van blauw/groene daken en halfverharding. Daarnaast wordt het plangebied groen ingericht met groenvoorzieningen en (behouden van bestaande) bomen. Voor het plangebied is een Omgevingskwaliteitsplan opgesteld, waarin nader wordt ingegaan op deze maatregelen (zie Bijlage 1 bij de regels). Deze maatregelen hebben een positief effect op het voorkomen van wateroverlast, droogte en hittestress. Het aspect waterveiligheid speelt niet in het plangebied.
Het initiatief is in overeenstemming met het provinciale beleid.

3.2.3 Gemeentelijk beleid

3.2.3.1 StructuurvisieArnhem 2020 - 2040

Algemeen

Het gebruik van de ruimte in een stad verandert voortdurend. De gemeentelijke structuurvisie is een belangrijk kader voor het beoordelen en initiëren 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 geen deel uit van een van deze koersgebieden

Thema 'Wonen'

Nederland krijgt in de toekomst te maken met twee belangrijke demografische ontwikkelingen die met elkaar samenhangen: vergrijzing en bevolkingskrimp. De regionale verschillen in bevolkingsopbouw zullen binnen Nederland groter worden. In Arnhem is voor de komende periode nog groei voorzien. Voor de periode tot ca. 2030 is sprake van een behoefte aan bruto 12.000 nieuw te bouwen woningen, inclusief vervanging en sloop. De feitelijke realisatie van nieuwbouwwoningen in de komende jaren hangt af van de afzetkansen op de markt. Vanaf 2030 is de verwachting dat de groei zal afvlakken en mogelijk zal omslaan naar een daling van de bevolking in Arnhem. Nieuwbouwprogramma's zullen dan vooral bestaan uit vervangende nieuwbouw. Voorliggend initiatief wordt niet expliciet genoemd als een te ontwikkelen woonbuurt. Het initiatief voorziet in de realisatie van maximaal 125 wooneenheden door vervangende nieuwbouw binnen bestaand stedelijk gebied. De ontwikkeling is daarmee in overeenstemming met de structuurvisie.

Karakteristiekbestaandruimtelijk milieu

Ook wordt een karakteristiek geschetst van de bestaande ruimtelijke milieus in de stad. De karakterisering bestaat uit een korte beschrijving van de historische context, de ligging in de stad en de ruimtelijke kenmerken. Het gaat daarbij om ruimtelijke kenmerken die karakteristiek zijn voor die milieus en daarmee bepalend voor de diversiteit van de stad.Het plangebied wordt achtereenvolgens aangeduid als: 'Stad van singels en speculatiebouw (1830-1880). Nadat omstreeks 1829 de vestingwerken zijn ontmanteld worden op de vrijgekomen grond groene singels aangelegd. het ruime groene beeld van de singels vormt een aantrekkelijke tegenstelling tot het besloten, stenige karakter van de oude binnenstad. buiten de singels verschijnen rastervormige stratenplannen waar particulieren veel vrijheid hebben om te bouwen. Dit leidt tot statige woonhuizen, maar ook tot sloppenwijken.

'Stad van tuindorp en villapark (1905-1930)'
Onder planners en stedenbouwers ontstaat een toenemende angst voor de grote stad, waarin de woonomstandigheden van de arbeiders in fabrieksteden steeds slechter worden. Met de Tuinstad- of tuindorpgedachte wordt gekoerst op een terugkeer naar de waarden van dorp en platteland. Naast wijken voor arbeider ontstaan aparte wijken voor de middenstand en villawijken.

'Stad van bedrijvigheid.
Het grootste deel van de bedrijventerreinen in Arnhem is geconcentreerd in een groot aaneengesloten gebied in het oosten van de stad. De ontwikkeling van dit gebied is begonnen vanaf ongeveer 1920 langs de nieuwe kade aan de Rijn. Er vestigden zich ook grote bedrijven aan de Velperweg. Het omvangrijke fabrieksterrein Enka herinnert nog aan de tijd dat de textielindustrie nog een winstgevende bedrijfstak in Nederland was. Enka werd na enkele overnamen uiteindelijk Akzo Nobel.

3.2.3.2 OmgevingsvisieArnhem

De gemeente Arnhem heeft inmiddels een ontwerp-omgevingsvisie opgesteld. De omgevingsvisie gaat over de toekomst en de leefomgeving van Arnhem. De omgevingsvisie geeft een beeld van Arnhem in 2040. In 2040 wil de gemeente een groene, vitale stad zijn met ruimte voor meer inwoners en bedrijvigheid. De stad is een onderdeel van een sterke regio met een veelzijdig landschap, omringd door natuur, waardevolle wijken en levendige knooppunten. Tegelijk is er veel veranderd op het gebied van klimaat, energie en leefbaarheid. De stad is duurzamer en stimuleert een gezonde leefstijl. Arnhem is en blijft een stad waar creativiteit en vrijheid een belangrijke onderdeel van de identiteit vormen.

Om het streefbeeld in 2040 te bereiken, zijn in de omgevingsvisie vijf thema's uitgewerkt:
1. Een groene, gezonde en veilige stad
2. Een vitale stad
3. Een stad waar het goed wonen is
4. Ruimte voor schone mobiliteit
5. Een stad met nieuwe energie

Per thema wordt geschetst welke ambities Arnhem heeft en welke inspanningen worden gedaan in de stad. De komende jaren wordt vooral aandacht gegeven aan:
- Bouwen op goed bereikbare plekken waar voorzieningen nabij zijn
- Wonen, werken en voorzieningen dichter bij elkaar brengen
- Wandelen, fietsen, en OV zijn de meest voor de hand liggende vormen van vervoer
- De stad verder vergroenen, passend bij het veranderende klimaat
- Het blijven van die creatieve en energieke stad

Naast de ambities per thema, worden ook vijf deelgebieden specifiek beschreven. Dit zijn gebieden waar veel opgaven en ambities samenkomen en duidelijk keuzes worden gemaakt. Het gaat om de deelgebieden: Arnhem Centrum, Arnhem West, Arnhem Oost, Arnhem Zuid en Arnhem Noord.

Het plangebied maakt deel uit van deelgebied Arnhem Oost. De ambities voor dit gebied zijn als volgt:
- Samen werken met het Rijk aan het versterken van de leefbaarheid, veiligheid en duurzaamheid in Arnhem Oost. En streven naar het vergroten van de ruimtelijke samenhang tussen de wijken door zoveel mogelijk bestaande infrastructurele barrières op te heffen.
- Samen werken met de onderwijsinstellingen aan de Kenniscampus regio Arnhem als vitaal, levendig en gemengd cluster van onderwijs en innovatie.
- Samen met de Kenniscampus, de campus IPKW in samenhang met de Nieuwe Haven en de kennis-as op Het Broek zorgen voor een sterk cluster rondom het energie-profiel. Hiermee wordt gewerkt aan de kwaliteitsimpuls op de bestaande werkgebieden en wordt ruimte gegeven aan de Arnhemse mix.
- Ontwikkelen van multifunctionele stedenbouwkundige concepten, die bijdragen aan de gewenste Arnhemse mix (wonen/ werken / voorzieningen) en die gebruik maken van duurzame vormen van mobiliteit.
- Het onderzoek leiden naar de 'spoorse' opgave in Arnhem Oost, waarbij Station Presikhaaf, de spoorknoop en de herontwikkeling van het spooremplacement worden meegenomen. Niet alleen de bereikbaarheid maar ook de kwalitatieve inpassing in de leefomgeving wordt hierbij betrokken.
- Realiseren van een nieuw spoorpark Arnhem Oost, dat de verschillende deelgebieden met elkaar verbindt en bijdraagt aan een gezonde ontwikkeling van dit stadsdeel. Het vormt ook een verbinding tussen de groene wig oost, Stadsblokken Meinerswijk en het Rivierklimaatpark IJsselpoort.
- Zorgen voor ruimte voor flexwonen en tijdelijke woonconcepten.
- Investeren in de kwaliteit van de openbare ruimte door toevoeging van meer groen voor leefbaarheid, gezondheid, klimaatadaptatie en biodiversiteit.
- Zorgen voor een veilige openbare ruimte, die uitnodigt tot verblijven en door de inrichting verloedering en onveiligheid tegengaat. Daarbij wordt gestuurd op horeca en winkels die hieraan bijdragen.

Op de kaart behorende bij de omgevingsvisie is de zuidzijde van het plangebied aangeduid als 'Boomstructuren behouden & versterken' en 'Robuust netwerk van (snel)fietspaden en doorfietsroutes'. Deze aanduidingen hebben betrekking op de wens om de boomstructuren en de fietsinfrastructuur van

de Velperweg te versterken.

3.2.3.3 Toetsing gemeentelijk beleid

Voorliggend initiatief voorziet in de realisatie van maximaal 125 wooneenheden binnen bestaand stedelijk gebied. Bij de totstandkoming van het plan heeft een analyse van de morfologische ontwikkelingen, historie, en de ruimtelijke context van het plangebied en zijn omgeving plaatsgevonden.
De nieuwe ontwikkeling verbindt twee werelden. Enerzijds de hoogstedelijke ontwikkelingen aan de Velperweg zoals High Park en House of Arnhem en anderzijds de laagbouwverkaveling aan de Raapopseweg en de Dr. J.C. Hartoglaan. De bestaande villa ten zuidwesten van het plangebied krijgt een meer autonome positie en meer zichtkwaliteit.
Het initiatief wordt gerealiseerd op een goed bereikbare plek met korte (loop)afstanden tot OV-knooppunten. In de omgeving van het plangebied zijn diverse voorzieningen en kantoren aanwezig. Naast de maximaal 125 wooneenheden zijn in het plangebied (economische) wijkfuncties voorzien. Er is daarmee sprake van een mix van wonen, werken en voorzieningen.
Voor het plangebied worden meerdere maatregelen met betrekking tot klimaatadaptatie toegepast. Daarnaast wordt het plangebied groen ingericht met groenvoorzieningen en (behouden van bestaande) bomen. Deze maatregelen hebben een positief effect op de leefbaarheid, gezondheid, klimaatadaptatie en biodiversiteit in en rondom het plangebied.
De ontwikkeling is daarmee in overeenstemming met het gemeentelijk ruimtelijk beleid.

3.3 Woonbeleid

3.3.1 De Arnhemse Woonprincipes 2025

3.3.1.1 Algemeen

De Arnhemse Woonprincipes 2025 (de Arnhemse woonvisie, vastgesteld in 2015) zijn met brede participatie uit de stad tot stand gekomen. Deze Woonprincipes 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.

Met instrumenten als het Volkshuisvestelijk kader, de Uitvoeringsagenda en het Procesplan (langer) Zelfstandig wonen, stuurt de gemeente in het woonprogramma op een kwalitatieve en gedifferentieerde woningvoorraad dat nu en in de toekomst kan voldoen aan de vraag en behoefte van alle woningzoekenden. Het fundament voor het Wonen in Arnhem ligt in de bestaande woningvoorraad, de transformatiemogelijkheden van gebouwen, en een aanvullende nieuwbouwopgave. Hiermee kan meer aanbod gecreëerd worden aan levensloopgeschikte woningen en woonvormen in verschillende prijsklassen, in koop en huur. Daarbij wordt gestreefd naar een gezonde mix aan diverse bevolkings- en inkomensgroepen naar prettige, veilige en toegankelijke woon-en leefomgevingen in wijken en buurten.

3.3.1.2 Woonprincipes 2025

De onderstaande vier pijlers vormen de hoofddoelen van de Woonprincipes:

1. Duurzaam betaalbaar; hierbij wordt gezorgd dat er voor elk inkomen voldoende passende sociale en betaalbare woningen beschikbaar zijn. Daarbij wordt niet alleen op aantallen gestuurd, maar wordt gestreefd 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, kan de gemeente Arnhem mensen, gezond of beperkt, in verschillende levensfases van hun leven, een passende woonplek blijven bieden in Arnhem.
3. Aantrekkelijke woonstad; Arnhem heeft door zijn centrale ligging een bijzondere ruimtelijke en groene kwaliteit. Met de binnenstad, de Rijn en stadsparken in combinatie met wonen, leren, werken en verblijven maakt het de stad vitaler. Arnhem wil een aantrekkelijke woonstad zijn en blijven voor haar huidige inwoners, maar ook meer studenten en midden en hoge inkomens aan zich binden door het bieden van aantrekkelijke, levendige of bijzondere woonmilieus.

4. Wijken met identiteit; Elke wijk heeft zijn eigen herkenbare identiteit die recht doet aan de beleving van haar inwoners. Met deze variëteit wil de stad inzetten op een duurzame woon- en leefomgeving waar bewoners trots zijn op hun wijk, waar ze zich thuis en ook zelf verantwoordelijk voor voelen. Dat palet van eigen identiteit en karakters van wijken draagt bij aan de aantrekkingskracht van Arnhem als woonstad.

Deze vier pijlers van de woonprincipes zijn onlosmakelijk verbonden aan het overkoepelende thema Duurzaamheid. Tezamen vormen ze de ruggengraat van de Arnhemse Woonprincipes 2025.

3.3.1.3 Wonen, Welzijn en Zorg versusLanger Zelfstandig Wonen

Er ligt op het gebied van Wonen, Welzijn en Zorg een stevige fysieke huisvestingsopgave. Naast het vergroten van de voorraad ligt er de opgave om voor bijzondere doelgroepen en met name voor mensen in kwetsbare posities, meer geschikt en passend kleinschalig aanbod aan woonvormen of (beschutte, beschermde) woonconcepten te realiseren en te faciliteren dat het (langer) zelfstandig wonen, aangevuld wordt met arrangementen van (thuis)zorg, begeleiding, ondersteuning of toezicht en andere vormen van dienstverlening en welzijnsvoorzieningen in de directe of nabije woonomgeving kan worden geboden.

3.3.1.4 Toetsing

Voorliggend initiatief voorziet in de realisatie van maximaal 125 wooneenheden binnen bestaand stedelijk gebied. Meer concreet betreft het een bestemmingsplan dat voorziet in de herontwikkeling van de bestaande kantoorgebouwen naar een nieuw duurzaam woonmilieu met een mix van woningtypen voor diverse doelgroepen zoals ouderen (levensloopgeschikt), starters, doorstromers en werkenden. Ook worden de woningen in verschillende prijsklasses aangeboden. Ten minste 30% van de te realiseren woningen betreffen sociale huurwoningen.
Het initiatief is daarmee in overeenstemming met de hoofddoelen van de Arnhemse Woonprincipes 2025.

3.3.2 Plan van aanpak woningbouwontwikkeling

Om beschikbaarheid en betaalbaarheid van woningen in Arnhem op peil te houden moeten er meer woningen worden gerealiseerd de komende jaren. Dit geldt voor alle soorten woningen en voor alle doelgroepen: aantrekkelijke levensloopbestendige woningen voor ouderen, woningen voor kleine huishoudens, sociale woningbouw in goedkoop en betaalbare segment, de middenhuurcategorie en het hogere segment.

Het vergt een inspanning van de gemeente om samen met de ontwikkelaars en corporaties te zorgen voor een evenwichtig aanbod dat enerzijds aansluit bij de woningbehoefte de komende jaren en anderzijds aansluit bij het streefbeleid en de gewenste ruimtelijke kwaliteiten uit de omgevingsvisie.

In november 2019 is het regionale woningbehoefteonderzoek Arnhem Nijmegen opgeleverd. Dit onderzoek geeft een actueel beeld van het functioneren van de woningmarkt. De in het woningbehoefteonderzoek beschreven (mis)matches op de woningmarkt zijn niet 1-op-1 te vertalen naar een woningbouwprogramma. Dit vraagt om keuzes, op welke vraag wil je je richten als gemeente? En deze keuzes hebben betekenis voor het te realiseren programma. Met het woningbehoefteonderzoek als basis komen is de gemeente tot een plan van aanpak gekomen voor de Arnhemse woningbouwontwikkeling voor de komende jaren (18 december 2019).

De belangrijkste conclusie uit het woningbehoefte onderzoek zijn:
1. Tempoversnelling in productie: De woningbehoefte is dermate groot dat tempoversnelling in productie nodig is.
2. Waarderen woonmilieus: Binnen de woonmilieus ligt er een gevarieerde opgave naar marktsegmenten, van stedelijk wonen tot wonen in een groene omgeving, van hoogbouw tot eengezinswoning.
3. Mismatch in vraag en aanbod: Op de regionale woningmarkt is er een mismatch tussen vraag en aanbod. Dit is het gevolg van de groeiende aantal kleine huishoudens.
4. Instrumentarium nodig bij oplossen deel mismatch: Bij een deel van de geconstateerde mismatches zullen marktpartijen en consumenten ervoor zorgen dat deze opgelost worden. Dat is niet bij alle segmenten even makkelijk. Bij sociale huur, middenhuur, goedkope koop en bijzondere

woonvormen is inzet van aanvullend instrumentarium nodig om realisatie te borgen.
5. Inzet bestaand bezit: Meer dan 90% van de woningen van 2030 staat er nu al. Het is waardevol te onderzoeken waar extra inzet wenselijk is om deze woningvoorraad te verbeteren op het gebied van verduurzaming, kwaliteitsverbetering, sociale veiligheid en leefbaarheid in de wijken.
6. Buy-to-let: Aankoop van goedkope koopwoningen door (particuliere) beleggers om te verhuren (Buy-to-let) vergroot het tekort in de goedkope koop. Mensen zoeken dan noodgedwongen een woning in de middenhuur.

Arnhem heeft een woningbehoeftetoevoeging van ruim 7.000 woningen tot 2030. Tot 2028 staan 7.235 woningen in de harde en zachte plancapaciteit ingepland. Ervaring leert dat plannen regelmatig niet doorgaan of op zich laten wachten. Doorprogrammeren is daarom nodig om uiteindelijk op de gerealiseerde aantallen uit te komen. De woningbehoefte tot 2025 is bovendien dermate groot dat tempoversnelling in productie nodig is. Het zwaartepunt voor de korte termijn (tot 2025) ligt op het zorgen van voldoende nieuwbouw om in te spelen op de acute woningvraag. Tot 2025 moeten er 5.100 woningen worden toegevoegd.
Er is tevens sprake van een bestaand en geprogrammeerd tekort in de sociale huursector. Om dit tekort op te lossen, geldt de voorwaarde dat bij ruimtelijke ontwikkelingen met een woonprogramma groter dan 30 woningen, tenminste 30% uit sociale huurwoningen bestaat en dat deze worden afgenomen door een Arnhemse toegelaten instelling / woningcorporatie.

Toetsing
Met onderhavig plan wordt invulling gegeven aan de woningbehoefte van de gemeente Arnhem. Er zal sprake zijn van een gedifferentieerd woningbouwprogramma qua oppervlakte, prijsniveau en doelgroep (ouderen, starters, doorstromers, werkenden). Ten minste 30% van de te realiseren woningen betreffen sociale huurwoningen. De ontwikkeling is in lijn met het Plan van aanpak Woningbouwontwikkeling.

3.3.3 Woondeal 1.0 en Woondeal 2.0

In 2020 en 2023 zijn door gemeente Arnhem met de gemeenten in de regio, de Provincie Gelderland en het Rijk de Woondeal 1.0. en de Woondeal 2.0. afgesloten. De Woondeals vormen een samenwerkingsagenda en bevatten afspraken over een aantal belangrijke onderwerpen. De afspraken gaan bijvoorbeeld over continuïteit en versnelling van de bouwproductie, verstedelijking en gebiedsontwikkeling, huisvesting van aandachtsgroepen, leefbaarheid, en klimaatadaptieve en circulaire woningbouw.

De Woondeal vormt hiermee een belangrijk instrument om de wooncrisis tegen te gaan. We staan voor een enorme uitdaging om voldoende woningen en voldoende betaalbare woningen te bouwen.

In de Woondeals zijn afspraken opgenomen om te komen tot voldoende en voldoende betaalbare woningbouw. Arnhem heeft een opgave om tot 2030 ongeveer 10.000 woningen te realiseren. In de Woondeal 1.0 werd de ambitie verankerd om in de regio 50% aan betaalbare woningbouw te realiseren. In de Woondeal 2.0. is de ambitie uit de Nationale Bouw- en Woonagenda opgenomen om bij woningbouwprojecten voor twee derde deel aan woningen in betaalbare categorieën te programmeren.

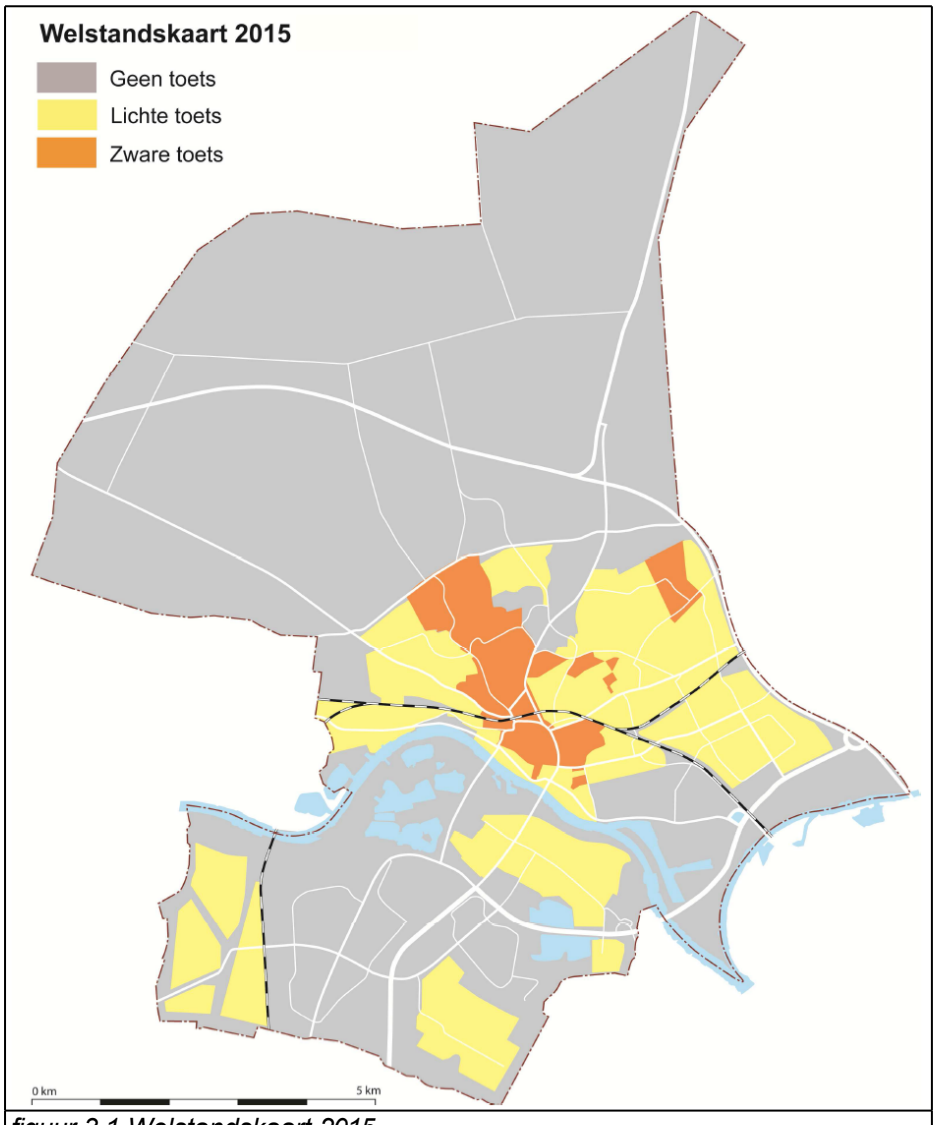
Toetsing
Met onderhavig plan wordt invulling gegeven aan de woningbehoefte van de gemeente Arnhem. Er zal sprake zijn van een gedifferentieerd woningbouwprogramma qua oppervlakte, prijsniveau en doelgroep (ouderen, starters, doorstromers, werkenden). Ten minste 30% van de te realiseren woningen betreffen sociale huurwoningen. Naast woningen in het sociale huursegment, kent het plan ook woningen in de overige betaalbare segmenten (middenhuur of betaalbare koop). In totaal valt minimaal 50% van de woningen in het betaalbare segment. Afspraken hierover worden privaatrechtelijk vastgelegd. Door deze aantallen voldoet deze ontwikkeling ook aan de afspraken uit de Woondeal 1.0 en Woondeal 2.0.

3.4 Welstandsbeleid

3.4.1 Welstandsnota 2015

3.4.1.1 Algemeen

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



figuur 3.1 Welstandskaart 2015

Gebied met zware welstandstoets

Voor gebieden met een bijzondere kwaliteit, zoals de binnenstad of Geitenkamp, blijven strengere regels voor de welstand gelden. De regels zijn bedoeld om de bijzondere en karakteristieke kenmerken te behouden. Ze gelden voor alle gevels die zichtbaar zijn vanaf het openbaar gebied.

Gebied met lichte welstandstoets

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

Gebieden zonder welstandstoets
In wijken met veel variatie in bouwstijl, in type woningen, oriëntatie van gebouwen op de openbare ruimte en dergelijke, worden aanvragen voor omgevingsvergunning voor het bouwen niet meer vooraf getoetst. Als een vergunning nodig is voor (ver)bouw dan blijven altijd de regels gelden die in het bestemmingsplan staan, zoals regels over grootte, bouwhoogte e.d. Maar de keuze voor materiaal, vorm en kleur is in deze gebieden vrij. De verantwoordelijkheid voor de invulling ligt bij de bewoners en eigenaren.

Welstand bij (her)ontwikkelingsopgaven
Voor grootschalige (her)ontwikkelingen is een aparte werkwijze voor de totstandkoming van plannen opgenomen. Bij dergelijke, vaak complexe, opgaven is het noodzakelijk om de kwaliteitsbewaking goed te organiseren. Kwaliteitsteams zijn daarvoor een gewaardeerd middel. Realisering van complexe plannen vindt vaak over een langere periode plaats. zo'n langere termijn vereist een flexibele houding ten opzichte van (de invulling van) de opgave. Door het proces rondom kwaliteit te organiseren en niet de criteria vooraf vast te leggen wordt in deze opgaven maximaal de ruimte geboden voor creativiteit terwijl goed blijft toegezien op de kwaliteit van de plannen voor de stad. Door de inbreng van een kwaliteitsteam kan de regievoering op de kwaliteit van plannen, de samenhang tussen de deelprojecten en de samenhang met de omgeving / openbare ruimte gewaarborgd worden.

3.4.1.2 Toetsing aan de Welstandsnota2015
Met het plan is sprak van een herontwikkelingsopgave. Gangbaar voor dit soort ontwikkelingen is dat er gekozen wordt voor een kwaliteitsteam. In voorliggend geval is hiervoor niet gekozen. Dit omdat voordat de planvorming heeft plaatsgevonden er een integrale nota van uitgangspunten is opgesteld en vastgesteld waarbinnen het plan tot stand is gekomen. Bij de totstandkoming van het plan heeft een analyse van de morfologische ontwikkelingen, historie, en de ruimtelijke context van het plangebied en zijn omgeving plaatsgevonden. De uitgangspunten op het gebied van onder meer beeldkwaliteit is opgenomen in een Omgevingskwaliteitsplan, dat als Bijlage 1 bij de regels is opgenomen. Het Omgevingskwaliteitsplan is een verdieping van de nota van uitgangspunten. Dit Omgevingskwaliteitsplan gaat niet alleen over esthetiek, maar juist ook over de toegevoegde waarde voor de omgeving, gezondheid en klimaat etc. Daarnaast is het ook een toetsingskader voor de ontwikkelfase. Het gebied moet straks een eigentijdse, duidelijke en heldere architectonische eenheid vormen die mag afwijken van de bestaande bebouwing rond het gebied. De bouwmassa zal door geleding een relatie zoeken met de omringende context, bebouwing en groen. Als de bouw is gerealiseerd wordt getoetst aan het welstandsniveau uit de welstandsnota.
Het initiatief is in overeenstemming met de Welstandsnota 2015.

3.5 Verkeersbeleid

3.5.1 Provinciaal beleid
In de provinciale Omgevingsvisie 'Gaaf Gelderland' uit 2018, beschrijft de provincie hoe zij de komende tien jaar om wil gaan met onder meer bereikbaarheid. Een van de kerntaken van de provincie is namelijk te zorgen voor een goede regionale bereikbaarheid en een goed regionaal openbaar vervoer. De provincie geeft veel aandacht aan mobiliteitsbehoefte van inwoners en bedrijven in Gelderland, kijkt daarbij naar toekomstige ontwikkelingen als het digitale werken en kijkt ook over de grenzen van de provincie. En er is veel oog voor duurzaamheid, leefbaarheid en verkeersveiligheid.

De provincie wil een goede bereikbaarheid voor wonen, werken en recreëren en de mobiliteit daarbij afstemmen op de economische ontwikkelingen. Daarom zet Gelderland in op het beter gebruik van (internationale) corridors. Daarnaast wordt samen met de andere wegbeheerders in de stedelijke

gebieden aan een beter gebruik van de infrastructuur gewerkt om files te voorkomen, de doorstroming te bevorderen en alternatieven voor de auto te bevorderen. De toegang tot bedrijventerreinen is ook een speerpunt van het provinciale beleid. Een andere ontwikkeling is de verschuiving van mobiliteitsvragen in het landelijk gebied door krimp en vergrijzing. Hier moet de aansluiting met de stedelijke gebieden gewaarborgd blijven.

In het 'Koersdocument Duurzame Mobiliteit' uit 2018 heeft Provincie Gelderland uitgewerkt hoe het mobiliteitssysteem binnen de Provincie zich moet ontwikkelen naar een volledig klimaatneutraal systeem in 2050. Electrificatie van het voertuigpark, zowel openbaar vervoer als particulier personen- en goederenvervoer en bevordering van fietsgebruik zijn sleutelbegrippen in dit proces.

3.5.2 Gemeentelijk beleid

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.

Fiets
In de Accentnota Fiets - Fietsambitie 2019-2024 heeft de gemeente de basis gelegd voor een meerjarige aanpak. Arnhem groeit en wordt steeds aantrekkelijker als vestigingsstad, mede door de gunstige ligging ten opzichte van de Randstad. Er komen steeds meer nieuwe inwoners in de stad die zich graag per fiets of ov verplaatsen.

De stad heeft al een gunstige uitgangspositie en staat bekend om het vele groen in de stad. Het stedelijk woon- en leefklimaat is in de basis goed, maar kan nog een stuk beter. Om dat te bereiken willen we meer op de fiets inzetten.

De luchtkwaliteit en het stedelijk leefklimaat profiteert van meer stedelijk fietsverkeer. En daarmee de inwoners én de economie. Door meer te fietsen voelen mensen zich vitaler, fitter en blijer. Maar misschien nog wel de belangrijkste reden is dat we door meer fietsers de bereikbaarheid van de stad en regio verbeteren. Als mensen voor korte ritten overstappen op de fiets creëert dat ruimte op de weg en voor parkeren. Mensen kiezen zelf, dat hebben veel andere steden in het land al voor ons aangetoond.

Vertrekpunt van de Accentnota is de kansen en urgentie helder te maken. De fietsambitie redeneert vanuit de structuur en ambities van de stad. Maatregelen moeten passen in het bredere beleidskader voor ruimte, mobiliteit en duurzaamheid, maar ook bij sociale opgaven zoals inclusie. Het is de bedoeling een serieuze stap vooruit te maken en te komen tot een beleidsbasis waarmee Arnhem de komende jaren vooruit kan, basis voor uitvoering.

De doelen van deze fietsambitie zijn:
- meer fietsgebruik
- betere ontsluiting van stedelijke bestemmingen voor alle inwoners van de stad
- de binnenstad beter bereikbaar en aantrekkelijker maken voor fiets
- schone lucht en verminderen van CO2 uitstoot
- inspelen op de trend van toenemende stedelijke verdichting en urbanisatie
- het verduurzamen en toekomstvast maken van het stedelijk vervoersnetwerk
- het beïnvloeden van duurzaam stedelijk verplaatsingsgedrag

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.

Parkeren
Voor het onderdeel parkeren gelden de Beleidsregels parkeren Arnhem 2022.

3.5.3 Toetsing aan het verkeersbeleid

In paragraaf 4.4 wordt nader ingegaan op het aspect verkeer en parkeren.

Hoofdstuk 4 Ruimtelijke- en programmatische aspecten van de ontwikkelingen

4.1 Inleiding

Het ontwerp voor het plangebied aan de Raapopseweg 1 te Arnhem laat de herontwikkeling zien van de bestaande kantoorgebouwen naar een nieuw woonmilieu dat bestaat uit een mix van grondgebonden woningen en appartementen.

4.2 Ruimtelijke opzet en structuur

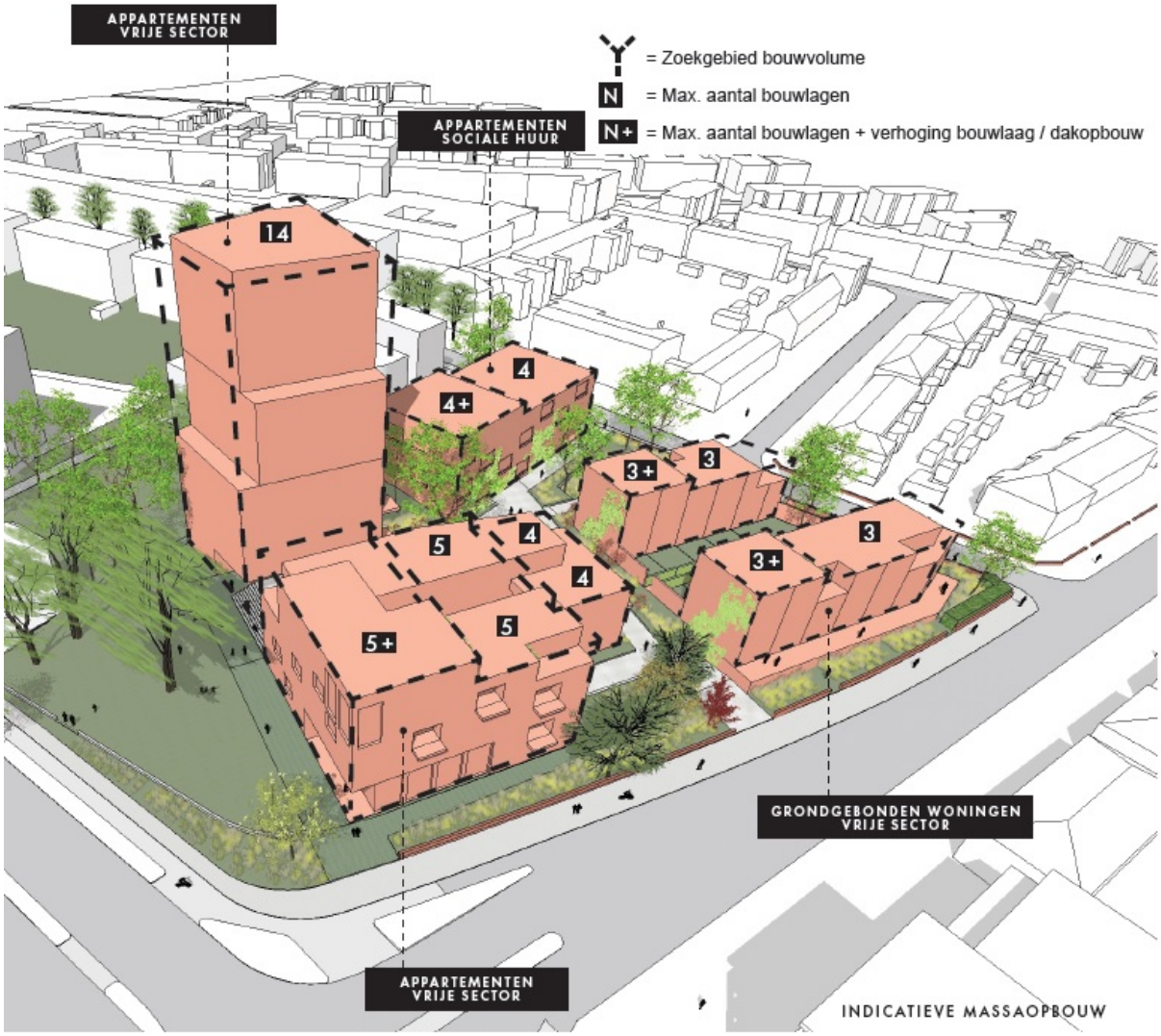
Voorliggend plan voorziet in de realisatie van een nieuw woonmilieu dat bestaat uit een mix van grondgebonden woningen en appartementen.
Met het plan is aansluiting gezocht op de bestaande zichtlijnen en wegenstructuur rondom het plangebied en is gereageerd op de positionering van de omliggende bebouwing. Dit heeft erin geresulteerd dat de gevels aan de noordzijde van het plangebied aansluiten op de Doctor J.C. Hartogslaan, maar dat de bebouwing aan de noordoostzijde ook aansluit op de rooilijn van de Raapopseweg. De bebouwing aan de zuidzijde van het plangebied bevindt zich op enige afstand van de Velperweg. Hierdoor komt de villa ten zuidwesten van het plangebied nog meer vrij te staan ten opzichte van de omliggende bebouwing. Dit alles geeft een dynamiek aan de positionering van de toekomstige bebouwing. In het hart van het plangebied wordt een groene verblijfsruimte gecreëerd. De ruimtes tussen de bebouwing zorgen ervoor dat het plangebied zowel in noord-zuidelijke als oost-westelijke richting doorwaadbaar is.

Op navolgende afbeeldingen is een mogelijke uitwerking van het initiatief en sfeerimpressies weergegeven. Bij de verdere planuitwerking kunnen hier nog (ondergeschikte) aanpassingen aan worden doorgevoerd. In de regels van het bestemmingsplan en de verbeelding zijn de juridisch-planologische kaders van de herontwikkeling van het plangebied opgenomen. Zie hiervoor tevens paragraaf 6.3 van deze toelichting.



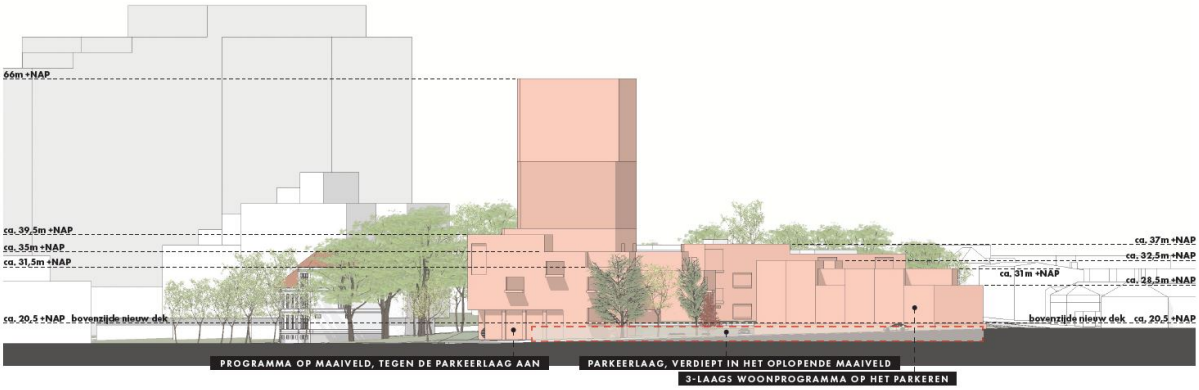
figuur 4.1 Mogelijke stedenbouwkundige opzet van het plangebied

De dynamiek is terug te zien in de hoogte van de bebouwing. De hoogten van de gebouwen verschilt. De grondgebonden woningen op de hoek van de Raapopseweg en de Doctor J.C. Hartogslaan bestaan uit maximaal drie lagen, waarbij de bovenste laag mogelijk een hoger accent kan krijgen om een bijzondere dakvorm toe te passen. Het gebouw ten westen daarvan is bestemd voor sociale woningbouw heeft maximaal vier lagen, met mogelijk een verhoogde bouwlaag/dakopbouw.
Het gebouw op de hoek van de Raapopseweg en de Velperweg zal bestaan uit maximaal vijf lagen, waarbij de bovenste laag mogelijk gedeeltelijk een hogere accent kan krijgen. De woontoren bestaat uit veertien lagen. Onder de gebouwen bevindt zich een parkeervoorziening.
Op basis van eerder uitgevoerde windhinder- en schaduwonderzoek voor eerdere stedenbouwkundigeschetsen blijkt dat met het initiatief sprake is van een acceptabel woon- en leeklimaat op het gebied van deze aspecten. Bij de verdere uitwerking van het initiatief zal zowel een nieuw windhinder- als een schaduwonderzoek worden uitgevoerd. Hiervoor is een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels van het bestemmingsplan. Op basis van de verplichting geldt dat zal moeten worden aangetoond dat er op het gebied van windhinder en schaduwwerking geen sprake is van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse. Dit geldt zowel voor de nieuwe woningen als de reeds bestaande woningen in de omgeving van het plangebied. Op de navolgende afbeelding wordt een overzicht gegeven van het aantal bouwlagen van de verschillende gebouwen.
Op navolgende afbeelding wordt een overzicht gegeven van het aantal (bovengrondse) bouwlagen van de verschillende gebouwen.



figuur 4.2 Overzicht beoogd aantal bouwlagen

Op navolgende afbeelding figuur 4.3 is de doorsnede van het ontwerp weergegeven. Hierop is ook goed het hoogteverschil tussen de Doctor J.C. Hartogslaan (rechts op afbeelding) en de Velperweg (links op afbeelding) van het plangebied te zien. Op de doorsnedes in figuur 4.4 zijn de bouwhoogten van de verschillende gebouwen ten opzichte van NAP weergegeven. De hoogte van de Doctor J.C. Hartogslaan bedraagt circa 20,5 m +NAP.

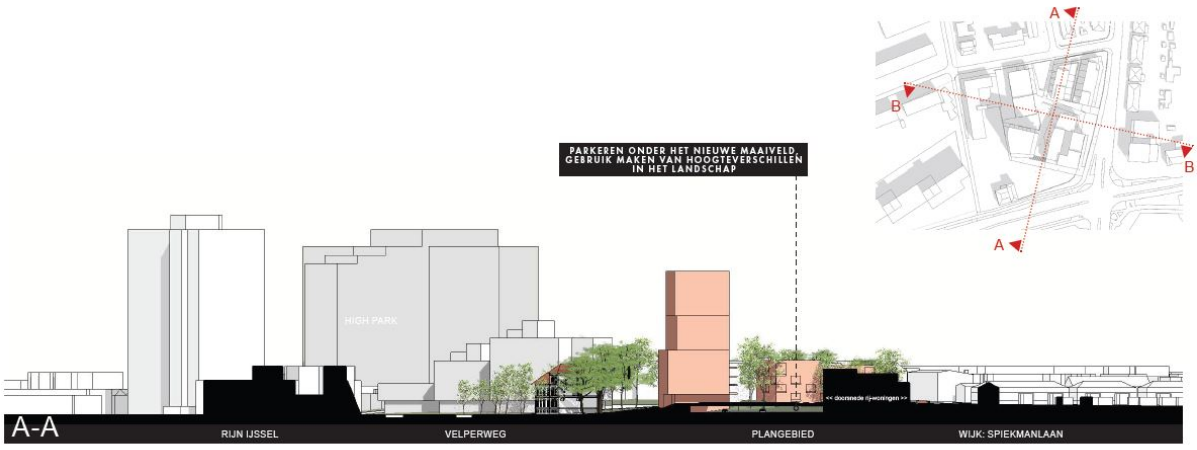


figuur 4.3 Voorbeelduitwerking doorsnede bebouwing

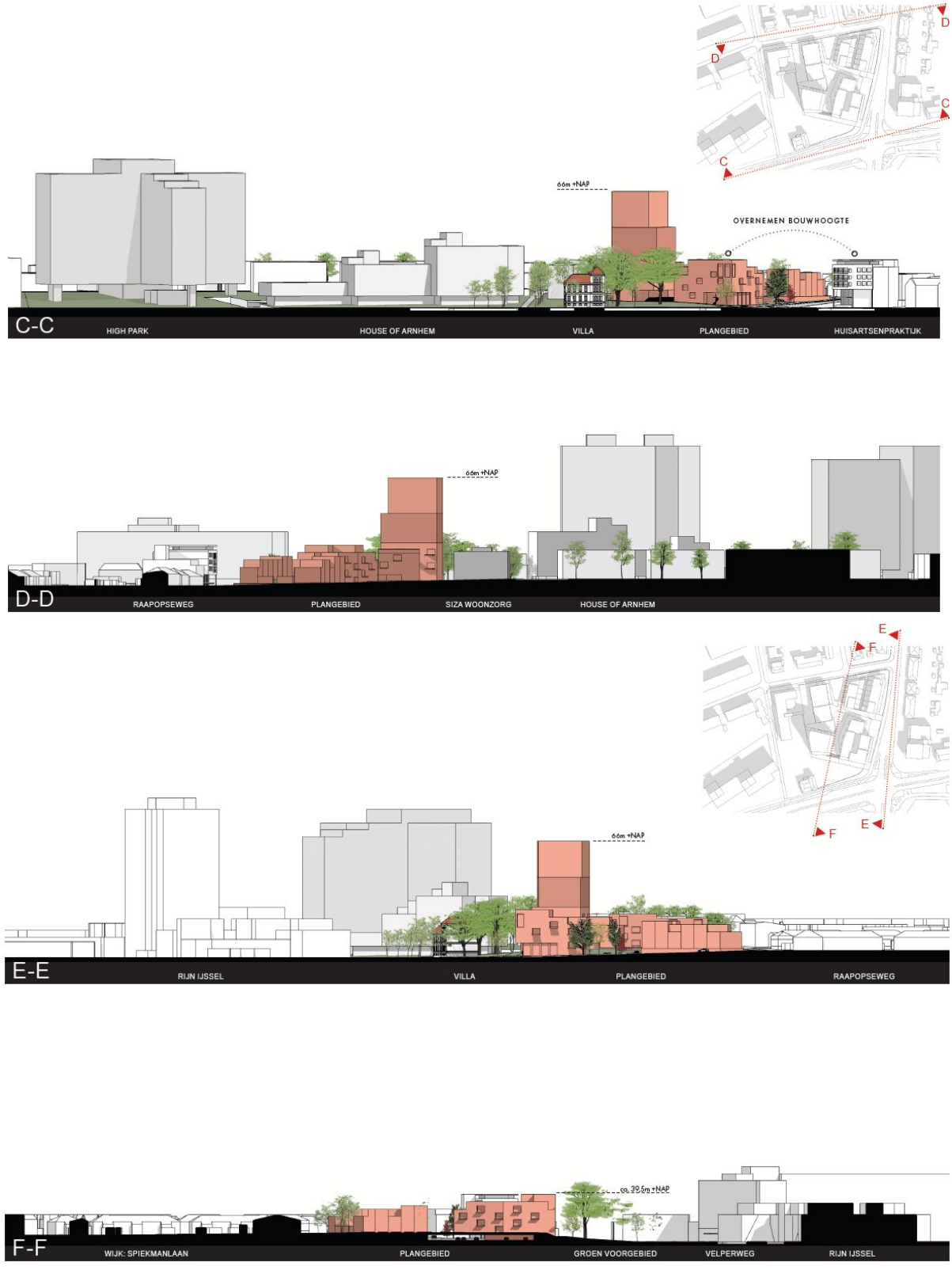


figuur 4.4 doorsnedes gebouwhoogten ten opzichte van NAP

Op navolgende afbeeldingen is weergegeven hoe de beoogde bebouwing zich verhoudt tot de bestaande bebouwing in de omgeving van het plangebied.







figuur 4.5 bebouwingsprofielen rondom het plangebied

Ook is er aansluiting gezocht op de hoogteverschillen in het plangebied. Voor wat betreft parkeren is dit gedaan door met bebouwing het hoogteverschil met het achterste deel op te vangen. Middels een dekconstructie zijn de gebouwen onderling met elkaar verbonden. Er worden collectieve fietsenstallingen

gerealiseerd op de locatie. Deze zijn direct toegankelijk op het maaiveld.

Op navolgende afbeeldingen is een impressie weergegeven van de toekomstige bouwmassa's in het plangebied. De uitstraling van de gevels zal in een later stadium nog worden uitgewerkt. Daarbij zullen de uitgangspunten hiervoor uit het Omgevingskwaliteitsplan (zie Bijlage 1 bij de regels) moeten worden gevolgd. Verdere doorwerking van de massa, de opbouw van de massa, de invulling van de architectuur en de inrichting van de onbebouwde ruimte zal plaats vinden op basis van de uitgangspunten uit het Omgevingskwaliteitsplan.



figuur 4.6 Vogelvlucht sfeerimpressie, gezien vanuit de hoek Velperweg/Raapopseweg



figuur 4.7 Vogelvlucht sfeerimpressie, gezien vanuit de richting van de Doctor J.C. Hartogslaan

4.3 Programma

De initiatiefnemer is voornemens het plangebied te transformeren naar een nieuw woonmilieu met een mix van appartementen en grondgebonden woningen. Het maximum aantal wooneenheden bedraagt 125. Er is sprake van een gedifferentieerd woningbouwprogramma qua oppervlakte, prijsniveau en doelgroep (ouderen, starters, doorstromers, werkenden). Deze diversiteit in doelgroepen en woningtypologieën levert de basis voor een interessant woonmilieu. Wel staat vast dat ten minste 30% van de te realiseren woningen sociale huurwoningen betreffen en 30% van de woningen in de categorie betaalbaar zullen vallen. Naast de woningen wordt op de begane grond op de hoek van de Raapopseweg met de Velperweg (economische) wijkfuncties voorzien met een oppervlakte van circa 150 m^2.

4.4 Verkeer en mobiliteitsaspecten

Algemeen
In december 2019 is door Goudappel Coffeng een onderzoek uitgevoerd naar de toekomstige verkeers- en parkeersituatie binnen het plangebied. Het onderzoek is als Bijlage 1 opgenomen.

In de notitie is in beeld gebracht wat de parkeerbehoefte is van de nieuwe functie en is een vergelijking gemaakt van de verkeersgeneratie tussen de bestaande en de nieuwe functie. Hierbij is worst-case uitgegaan van een woningbouwprogramma van maximaal 143 wooneenheden. Dit programma is aan het begin van de ontwikkeling als uitgangspunt genomen voor het verkeerskundig onderzoek. Inmiddels is het plan teruggebracht naar 125 woningen, waarbij verplicht is om 30% sociaal en 30% betaalbare woningen te realiseren. Voor de berekening is destijds uitgegaan van de volgende indicatieve verdeling van typen woningen:

- 18 grondgebonden woningen;
- 39 sociale appartementen;
- 73 appartementen tussen 75-120 m²;
- 13 appartementen >120 m².

Parkeren

In de toekomstige situatie zal op eigen terrein moeten worden voorzien in voldoende parkeerplaatsen. Het aantal parkeerplaatsen wordt bepaald op basis van de Beleidsregels Parkeren van de gemeente Arnhem. In artikel 13 van de regels van dit bestemmingsplan is geborgd dat er voldoende parkeerplaatsen beschikbaar zullen zijn voor de nieuwe ontwikkeling, om te voorkomen dat de parkeerbehoefte wordt afgewenteld op de omgeving.

Om een beeld te geven van de parkeerbehoefte is in het eerder genoemde rapport een indicatieve berekening uitgevoerd.

Aantal	**Type**	**Norm**	**Parkeerbehoefte**
18	grondgebonden woningen	1,5	27
39	sociale appartementen	1	39
73	appartementen tussen 75-120 m²	1,3	95
13	appartementen > 120 m²	1,6	21
Totaal			**182**

Verkeer
Om de verkeersgeneratie te bepalen, is in het onderzoek gebruik gemaakt van de gemiddelde waarden van de kengetallen van het CROW. Bij de berekening van de verkeersgeneratie is uitgegaan van een 'Sterk stedelijk gebied' in de 'Rest bebouwde kom'. In de toekomstige situatie is er sprake van de navolgende verkeersgeneratie:

Programma	**Aantal**	**Kencijfer**	**Verkeersbewegingen**
grondgebonden woningen	18	7,1	127,8
sociale app. <75 m²	39	3,6	140,4
app. 75-120 m²	73	3,6	262,8
app. > 120 m²	13	5,6	72,8
Totaal			**603,8**

De voormalige kantoorfunctie gaf een berekende verkeersgeneratie van ongeveer 525 auto's op werkdagen. Voor de werknemers gold dat deze vooral in de ochtend- en avondspits van en naar het plangebied reden. Na de transformatie naar wonen neemt de verkeersgeneratie toe tot ongeveer 604 auto's per dag (waarbij worst-case is uitgegaan van 143 woningen in plaats van het maximaal toegestane aantal van 125). Voor de woningen geldt dat de verkeersbewegingen meer verspreid over de dag plaatsvinden. Gezien de beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen wordt geen invloed op de verkeersafwikkeling in de omgeving verwacht.

Ontsluiting
In de toekomstige situatie wordt het terrein via één inrit op de Doctor J.C. Hartogslaan en één inrit op de Raapopseweg ontsloten. Het aantal inritten aan de Raapopseweg neemt daarmee af met één.

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

1. Algemeen
In artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen. Het doel van de Ladder is zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving. De Ladder geeft daarmee invulling aan het nationaal ruimtelijk belang gericht op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten.
Met de ladder worden eisen gesteld aan de motivering van onder meer bestemmingsplannen en ruimtelijke onderbouwingen die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken. De toelichting bij een bestemmingsplan of ruimtelijke onderbouwing voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien die ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

2. Toetsing initiatief aan de Ladder voor duurzame verstedelijking

Het bestemmingsplan 'Chw Raapopseweg 1' voorziet in mogelijkheden voor wonen. Aan de hand van een aantal vragen wordt de laddertoets voor dit initiatief doorlopen.

1. Voorziet het bestemmingsplan in een stedelijke ontwikkeling?
De voorziene ontwikkeling moet voldoende substantieel zijn om als stedelijke ontwikkeling te kunnen gelden. Voor woningen geldt ingevolge vaste jurisprudentie dat het voor woningbouwlocaties moet gaan om meer dan 11 woningen. Het bestemmingsplan 'Chw Raapopseweg 1' maakt maximaal 125 woningen mogelijk. Er is sprake van een stedelijke ontwikkeling.

2. Is er sprake van nieuwe stedelijke ontwikkeling?
Voor het plangebied geldt als huidig planologisch kader het bestemmingsplan 'Velperweg e.o.'. Op grond van dit bestemmingsplan gold voor het plangebied de bestemmingen 'Kantoor', 'Tuin' en 'Verkeer - Wegverkeer. Het bouwplan dat mogelijk wordt gemaakt met dit bestemmingsplannen omvat niet meer bebouwingsmogelijkheden voor stedelijke voorzieningen dan de mogelijkheden op grond van het huidige bestemmingsplan. Het bestemmingsplan voorziet in een groter aantal woningen ten opzichte van het huidige bestemmingsplan. Dit betekent dat voor dit gedeelte de laddertoets moet worden doorlopen.

3. Laddertoets
De provincie Gelderland stuurt op een gezonde regionale woningbouwprogrammering. Hierbij is de provincie opgebouwd in regio's. Op 8 maart 2023 hebben de achttien gemeenten in de Regio Arnhem-Nijmegen met minister Hugo de Jonge (Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening) en gedeputeerde van de provincie Gelderland Peter Kerris (verantwoordelijk voor wonen), de Woondeal 2.0 Regio Arnhem-Nijmegen ondertekend. In de woondeal maken de gemeenten, woningcorporaties, provincie en Rijk afspraken over woningbouw in de regio. De afspraken gaan over de hoeveelheid te bouwen woningen, waar dit gaat gebeuren en het aantal betaalbare woningen. In totaal gaat het in de regio om de bouw van 33.000 woningen in de periode tot en met 2030. Voor de gemeente Arnhem geldt een woningbouwopgave van 9.500 woningen tot 2030. Om dit aantal te realiseren bestaat een harde plancapaciteit van 4.000 woningen. Dit betekent dat de behoefte aan het mogelijk maken van nieuwe woningen groot is en er meer dan voldoende vraag is om nieuwe harde plancapaciteit toe te voegen.

Beschrijving locatie
De locatie bevindt zich in de bebouwde kom van Arnhem. In de directe omgeving zijn al een aantal nieuwbouwplannen gerealiseerd (diverse woningen in diverse prijsklassen) en andere projecten lopen nog. Deze locatie kenmerkt zich door de ligging, niet alleen in de bebouwde kom van Arnhem, maar ook de ligging aan de Velperweg en de verschillende functies die kenmerkend zijn voor het gebied. Gezien de ligging en kenmerken van de locatie kunnen we de ontwikkeling van deze locatie toeschrijven aan het centrum stedelijk woonmilieu.

Beschrijving behoefte woonmilieu
Uit woningmarktonderzoek van Companen (monitor woningmarkt Arnhem-Nijmegen 2021, d.d. 12 juli 2022) blijkt dat een groot deel van de gerealiseerde woningen in de subregio Arnhem appartementen betreffen. Dat sluit aan bij de stedelijkheid van dit deel van de regio. Resumerend wordt dan ook gesteld dat er zowel kwantitatief als kwalitatief behoefte is aan deze woningen.

4. Binnen bestaand stedelijk gebied?
Het geldende bestemmingsplan voorziet reeds in een stedenbouwkundig samenstelsel in de zin van de Bro. Aan dit gedeelte van de laddertoets wordt in dit bestemmingsplan derhalve niet toegekomen.

5. Conclusie
Geconcludeerd kan worden dat voorliggend bestemmingsplan met de mogelijkheid tot oprichting van (maximaal) 125 woningen voldoet aan artikel 3.1.6 lid 2 Bro.

Hoofdstuk 5 Milieu- en omgevingsaspecten

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de beperkingen gegeven die van belang kunnen zijn bij ruimtelijke ontwikkelingen in het plangebied. De op de kaart aangegeven contouren en straalpaden kunnen beperkingen opleggen aan het gebruik van bepaalde locaties. Het is echter ook mogelijk dat oplossingen worden gevonden door ter plaatse maatregelen te treffen of randvoorwaarden op te nemen in milieuvergunningen. De contouren hebben dus met name een signalerende functie voor eventuele nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.
Navolgend wordt tevens ingegaan om de milieu- en omgevingsaspecten van het initiatief. Daarbij wordt opmerkt dat in een aantal onderzoeken worst-case is uitgegaan van de realisatie van maximaal 143 woningen. Voorliggend bestemmingsplan maakt echter maximaal 125 woningen mogelijk.

5.2 Milieu- en omgevingsaspecten

5.2.1 Geluid

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

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

Het wettelijk normenstelsel kent voorts voorkeurswaarden en grenswaarden. Als de geluidbelasting beneden de voorkeurswaarde blijft dan zijn er wettelijk geen belemmeringen voor nieuwe geluidgevoelige situaties. Bij een geluidbelasting tussen de voorkeurswaarde en de grenswaarde moet er een gemotiveerd besluit genomen worden om nieuwe geluidgevoelige ontwikkelingen mogelijk te maken (hogere waarde). Voor het verlenen van een hogere waarde is de nota 'uitvoeringsbeleid hogere grenswaarde' van de gemeente Arnhem van toepassing.

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

Toetsing
Voor het initiatief is door Buro Ontwerp & Omgeving in december 2022 een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is als Bijlage 2 bijgevoegd.
In de omgeving van het plangebied bevinden zich alleen wegen. Spoorlijnen en gezoneerde industrieterreinen zijn nabij de locatie niet aanwezig. Het akoestisch onderzoek richt zich op de geluidhinder afkomstig van de Velperweg, de Raapopseweg en de Doctor J.C. Hartogslaan.

Velperweg
De hoogste geluidsbelasting afkomstig van de Velperweg bedraagt 55 dB, inclusief aftrek op grond van artikel 110g Wgh. Bij de nieuwe woningen wordt voldaan aan incidentele waarde van 58 dB uit het

gemeentelijke geluidbeleid. Tevens wordt er voldaan aan de hoogste toelaatbare geluidsbelasting van 63 dB uit de Wgh.

Raapopseweg
De hoogste geluidsbelasting afkomstig van de Raapopseweg bedraagt 56 dB, inclusief aftrek op grond van artikel 110g Wgh. Bij de nieuwe woningen wordt voldaan aan de incidentele waarde van 58 dB uit het gemeentelijke geluidbeleid. Tevens wordt er voldaan aan de hoogste toelaatbare geluidsbelasting van 63 dB uit de Wgh.

Doctor J.C. Hartogslaan
De Doctor J.C. Hartogslaan heeft op basis van de Wgh geen zone. Formeel gelden de normen uit de Wgh dan ook niet voor 30 km-wegen. Echter, in het kader van een goede ruimtelijke ordening, zijn bij de beoordeling van de geluidsbelastingen zijn de voorkeursgrenswaarde van 48 dB en de hoogste toelaatbare geluidsbelastingen van 63 dB gebruikt. Deze normen gelden voor een vergelijkbare weg met een 50 km-regime. De hoogste geluidsbelasting afkomstig van de Doctor J.C. Hartogslaan bedraagt 52 dB, inclusief aftrek op grond van artikel 110g Wgh. Bij de nieuwe woningen wordt voldaan aan ambitiewaarde van 53 dB uit het gemeentelijke geluidbeleid. Tevens wordt er voldaan aan de hoogste toelaatbare geluidsbelasting van 63 dB uit de Wgh.

Verlening hogere grenswaarden
Het doel van de Wgh is geluidhinder te voorkomen. Maatregelen om de voorkeursgrenswaarde te bereiken zijn bijvoorbeeld het toepassen van stil wegdek op de Velperweg en Raapopseweg, realisatie van een geluidsscherm of het toepassen van dove gevels. Het is niet mogelijk of gewenst om effectieve maatregelen te treffen die de geluidsbelastingen terugbrengen tot de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

In het gemeentelijke geluidbeleid 'Nota hogere grenswaarden', d.d. 16 februari 2007, ligt de nadruk op het voorkomen van geluidhinder. Echter, de verlening van hogere waarden is mogelijk wanneer de geluidsbelasting niet kosteneffectief is terug te brengen naar de voorkeursgrenswaarden, dan wel dat er overwegende bezwaren zijn van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard zijn.
De nieuwe woningen zijn vervanging van de bestaande bebouwing. Hierdoor is er sprake van een stedenbouwkundig bezwaar uit het geluidbeleid, te weten: 'de nieuwbouw ter plaatse dient ter vervanging van bestaande bebouwing'.

De hoogste te verlenen hogere waarde is 56 dB. De te verlenen hogere waarden vallen binnen de geluidsklasse 'zeer onrustig'. In het gemeentelijke geluidsbeleid worden de volgende criteria beschreven voor het toekennen van een hogere waarde voor de geluidsklasse 'zeer onrustig':
- indien mogelijk bronmaatregelen (bijvoorbeeld stillere asfalttypen) treffen;
- indien mogelijk de afstand tussen de geluidsbron en de nieuwe woning(en) vergroten;
- het stedenbouwkundig ontwerp vorm geven, waarbij zoveel mogelijk afscherming voor het achterliggende gebied ontstaat;
- indien mogelijk in het overdrachtsgebied een afscherming realiseren;
- bij een aanvraag om bouwvergunning voor een woning een akoestisch onderzoek voegen en toetsen of wordt voldaan aan de binnenwaarde van het Bouwbesluit 2012;
- geluidsaspecten worden vanaf eerste ontwerpstadium bij de ontwikkeling betrokken;
- er wordt minimaal een verblijfsruimte aan de geluidsluwe zijde gerealiseerd;
- bij woningen/appartementen wordt er minimaal 1 geluidsluwe buitenruimte gecreëerd (tuin of balkon).

De bovenstaande criteria zijn onderzocht in het onderzoek. Uit het onderzoek blijkt dat het niet mogelijk is om de geluidsbelastingen terug te brengen naar de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wgh. Hierdoor is de verlening van hogere waarden voor de realisatie van de nieuwe woningen noodzakelijk. Bij woningen moet er minimaal één geluidsluwe buitenruimte gecreëerd (tuin of balkon). Dit mag ook een gemeenschappelijke buitenruimte zijn. In het plangebied komt een grote gemeenschappelijke buitenruimte is, die geluidsluw is. Daardoor kunnen alle bewoners in het plangebied verblijven in een geluidsluwe buitenruimte.

Op basis van het gemeentelijke geluidbeleid en de Wgh kan de gemeente Arnhem een hogere waarde verlenen voor de geluidsbelastingen afkomstig van de Velperweg en de Raapopseweg.
Met de bepalingen in Hoofdstuk 3 van de regels worden de betreffende hogere waarden vastgesteld.
De geluidsbelastingen afkomstig van de De Doctor J.C. Hartogslaan zijn ook verhoogd. Maar omdat deze weg op basis van de Wgh geen zone heeft kan er geen ontheffing worden aangevraagd. Om die reden is in de regels van het bestemmingsplan een voorwaarde opgenomen dat bij de bouw van woningen nabij deze weg aangetoond moet worden dat sprake is van een goed binnenniveau.

Cumulatieve geluidsbelastingen
De hoogste cumulatieve geluidsbelasting bedraagt 57 dB, inclusief aftrek op grond van artikel 110g Wgh. De optredende cumulatieve geluidsbelasting is hiermee lager dan de hoogste toelaatbare geluidsbelasting van 63 dB uit de Wgh, daarmee zijn de optredende geluidsbelastingen op basis van de Wgh acceptabel.
De cumulatieve geluidsbelasting is ook van belang voor de berekening van de vereiste gevelisolatie. Volgens het Bouwbesluit 2012 moet een akoestische binnenwaarde van 33 dB bij nieuwbouw bij wegverkeerslawaai worden gegarandeerd. Volgens artikel 3.2 van het Bouwbesluit 2012 bezit een standaard gevelconstructie een minimale geluidsisolatie van 20 dB. Voor de gevelwering wordt gekeken naar de hoogste cumulatieve geluidsbelasting exclusief aftrek op grond van artikel 110g Wgh (in dit geval 62 dB). In een aanvullend bouwakoestisch onderzoek moet worden onderzocht of aanvullende gevelmaatregelen nodig zijn om de binnenwaarde van 33 dB uit het Bouwbesluit 2012 te halen.

Conclusie
Geconcludeerd wordt dat er vanuit het aspect geluid geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling in het plangebied.

5.2.2 Luchtkwaliteit

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

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

Voor de overige stoffen worden in Nederland geen overschrijdingen gerapporteerd.

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

Toetsing
Volgens de ministeriële regeling NIBM draagt een bouwplan van met een omvang van minder dan 1.500

woningen) niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging.
Met behulp van de 'NIBM-tool april 2022' is tevens een berekening gemaakt op basis van de verkeersgeneratie (zie paragraaf 4.4). In de worst-case scenario, waarbij wordt uitgegaan van een toename van het aantal verkeersbewegingen van 604, waarvan 10% door vrachtverkeer, blijkt dat de bijdrage niet in betekenende mate is.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

	Jaar van planrealisatie	2023
Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	604
	Aandeel vrachtverkeer	10,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in µg/m^3	**0,98**
	PM_{10} in µg/m^3	**0,13**
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m^3		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig		

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de lokale luchtkwaliteit onderzocht, zodat onacceptabele gezondheidsrisico's kunnen worden uitgesloten. Hiertoe is het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK)[1] uit het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) van de rijksoverheid geraadpleegd. Het CIMLK geeft inzicht in de concentraties stikstofdioxide (NO2) en fijn stof (PM10) in het plangebied tussen 2021 en 2030. Het CIMLK maakt duidelijk dat de concentraties luchtvervuilende stoffen in de peiljaren 2021 en 2030 in het plangebied onder de grenswaarden liggen die op Europees niveau zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu tegen schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's.
In het plangebied worden geen gevoelige functies beoogd zoals bedoeld in het 'Besluit gevoelige bestemmingen'. Toetsing aan de grenswaarden is daarom niet noodzakelijk.

Conclusie
Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

5.2.3 Hinder

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.

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

het geurbeleid is dat inwoners van Arnhem nu en in de toekomst niet worden blootgesteld aan geuroverlast door industriële bedrijven.

Toetsing
Het plangebied ligt in een gebied dat zich kenmerkt door een menging van functies. Ten noorden bevindt zich een (niet in gebruik zijnd) schoolgebouw met rondom woningen, ten oosten bevinden zich woningen en een gezondheidscentrum. Ten (zuid-)westen en aan de overzijde van de Velperweg bevinden zich, kantoorpanden, een schoolgebouw en enkele woonpercelen. Voor het overige is er sprake van woonfuncties. Het gebied kan worden aangemerkt als een gemengd gebied.

Bedrijvigheid in het plangebied
De woningen kunnen worden aangemerkt als milieuhindergevoelig. Binnen het plangebied worden voorzieningen gerealiseerd die aan de woonfunctie gekoppeld zijn. De activiteiten zijn van kleinschalige aard en op de wijk gericht. De functies verenigen zich goed. Voor de hinder afkomstig van de genoemde functies ten opzichte van de woningen geldt dat de woningen bouwkundig zijn afgescheiden van de ruimten waar de activiteiten zullen plaatsvinden. Gezien de kleinschaligheid van de activiteiten is er geen hinder op de te realiseren woningen te verwachten.

Bedrijvigheid in de omgeving van het plangebied
Naast voorgenoemde toetsing moet onderzocht worden of de functies in het plangebied hinder ondervinden van hinderveroorzakende functies in de omgeving van het plangebied. In de omgeving van het plangebied zijn enkele hinderveroorzakende functies gelegen:

Adres	**Functie**
Schoolgebouw, Spiekmanlaan 16	Scholen voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs
Rijn en IJsselcollege, Tivolilaan 40	Scholen voor beroeps-, hoger en overig onderwijs
GABA verzekeringen, makelaardij en hypotheken, Velperweg 67	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren
Gezondheidscentrum Velperweg, Velperweg 71	Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven Apotheken en drogisterijen

De navolgende tabel laat zien hoe de functies kunnen worden gecategoriseerd op basis van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'. Daarnaast geeft de tabel de minimaal aanbevolen richtafstanden (in meters) aan voor deze functies en de daadwerkelijke afstanden:

Functie	**Geur**	**Stof**	**Geluid**	**Gevaar**	**Daadwerkelijke afstand**
Scholen voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs	0	0	30	0	15
Scholen voor beroeps-, hoger en overig onderwijs	10	0	30	10	70
Kantoor	0	0	10	0	15
Apotheken en drogisterijen	0	0	0	10	40
Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	0	0	10	0	40

Uit de tabel blijkt dat bij de nieuwe woningen niet wordt voldaan aan de richtwaarden voor geluid uit de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering, editie 2009' vanwege de school.

De grootste richtafstand voor geluid afkomstig van het schoolgebouw aan de Spiekmanlaan 16 geldt voor een rustig woongebied. Omdat sprake is van een gemengd gebied, kan de richtafstand met één stap worden verminderd tot 10 m. Binnen 10 m van de genoemde functies worden geen hindergevoelige functies mogelijk gemaakt.

Geurhinder van industriële bedrijven
Binnen en in de directe omgeving van het plangebied zijn geen industriële bedrijven waarbij geur een rol

speelt. Dit betekent dat er vanuit geur geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan zijn.

Conclusie
Het aspect hinder vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

5.2.4 Externe veiligheid

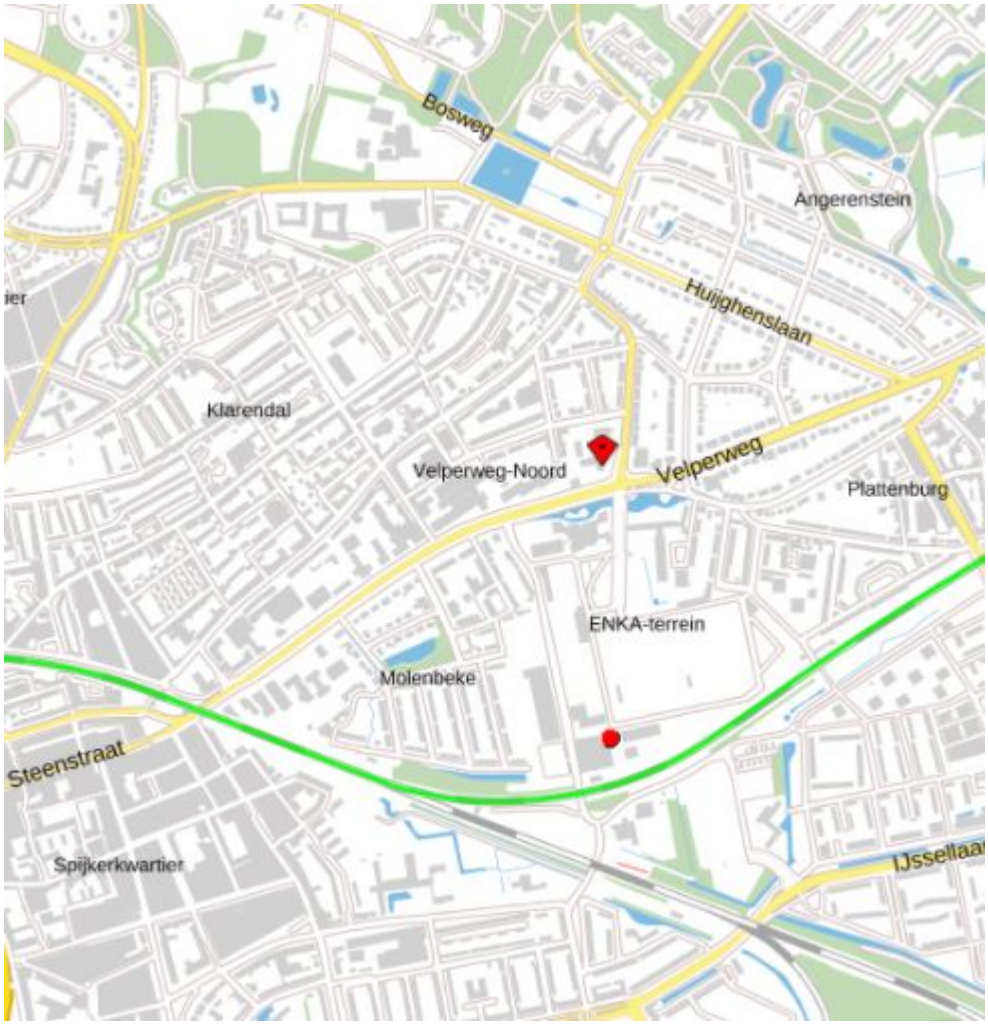
Algemeen
Met externe veiligheid wordt bedoeld de kans op overlijden van mensen buiten de grenzen van een bedrijf of transportmedium, als rechtstreeks gevolg van een ongeval met (gevaarlijke) stoffen binnen de grenzen van het bedrijf dan wel het transportmedium. In de externe veiligheid worden twee risicobegrippen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

Landelijk regelgeving
Voor bedrijven geldt het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). In het Bevi worden milieukwaliteitseisen vastgelegd die in de ruimtelijke planvorming moeten doorwerken. In het Bevi wordt een onderscheid gemaakt tussen 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 GR 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 transportroutes externe veiligheid (Btev). In het Btev en Bevb zijn de milieukwaliteitseisen vastgelegd die in de ruimtelijke planvorming moeten doorwerken.

Gemeentelijk beleid
Het gemeentelijk beleidsplan Externe Veiligheid beschrijft de mate van gewenste externe veiligheid in Arnhem. Uitgangspunt hierbij zijn de landelijke normen voor het PR en het GR. 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 stedelijke zones 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.

Toetsing
Om te bepalen waar er zich stationaire en mobiele bronnen in de omgeving van het plangebied bevinden, is de risicokaart Nederland geraadpleegd. De navolgende afbeelding bevat een uitsnede van de risicokaart. De globale ligging van het plangebied is aangeduid met een rode marker (vliegervorm met zwarte punt in het midden).



figuur 5.1 Uitsnede risicokaart (plangebied ter plaatse van rode marker)

Volgens de Risicokaart zijn er in de directe omgeving van het deelgebied zowel stationaire als mobiele bronnen aanwezig. Het betreft de volgende genummerde bronnen:

Stationaire bronnen
Teijn Aramid aan de Velperweg 76, met opslag in tanks (afstand tot plangebied 430 meter), is op basis van het activiteitenbesluit dan wel de milieuvergunning opgenomen op de risicokaart. Voor het bedrijf is geen 10^{-6} risicontour opgenomen en kent geen groepsrisico. Nadere toetsing aan het groepsrisico is daarom niet noodzakelijk.

Mobiele bronnen
Ten zuiden van de locatie, op een afstand van 190 meter, bevindt zich het spoortraject Arnhem - Zutphen. De contouren voor gevaarlijke stoffen voor dit spoortraject zijn vastgesteld op maximaal 130 meter. Gezien de afstand van 515 meter tot de ontwikkeling is een berekening van het groepsrisico dan ook niet noodzakelijk. De aanwezigheid van de spoortraject vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Het plangebied is verder gelegen gelegen binnen het invloedsgebied van de A12 (= 4.000 meter). Over deze transportroute worden hoge aantallen giftige vloeistoffen en giftige gassen getransporteerd. Om die reden dient ten aanzien van deze risicobron een verantwoording van het groepsrisico opgesteld te worden.

Beperkte verantwoording groepsrisico
Uit toetsing aan de signaleringskaart externe veiligheid blijkt dat het ruimtelijk besluit betrekking heeft

op het mogelijk maken van kwetsbare objecten binnen het invloedsgebied van toxische stoffen over de Betuweroute en de rijksweg A12 en geheel buiten de 200 meter van de transportroute. Op basis van het Bevt dient voor een ruimtelijk besluit buiten de 200 meter vanaf de transportroute ingegaan te worden op:

- De mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp op die weg, spoorweg of dat binnenwater;
- De mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen indien zich op die weg, spoorweg of dat binnenwater een ramp voordoet. Dit is alleen van toepassing op nog niet aanwezige (beperkt) kwetsbare objecten.

Daarnaast stelt het Bevt dat de Veiligheidsregio in de gelegenheid gesteld moet worden om advies uit te brengen over de mogelijkheden voor de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid.

Uit de notitie 'VGR voor standaard externe veiligheidssituaties' blijkt dat wanneer een ruimtelijk besluit buiten de 200 meter zone van een transportroute ligt en het besluit geen objecten toestaat voor verminderd zelfredzame personen, er sprake is van een standaard externe veiligheidssituatie. Voor deze situaties wordt de onderstaande verantwoording van het groepsrisico gehanteerd.

Maatgevende scenario's
De maatgevende scenario's voor de mogelijkheden voor de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid waarbij het plangebied binnen het invloedsgebied van brandbare gassen en toxische vloeistoffen/gassen ligt is een wolkbrandexplosie en een toxische wolk. Onderstaand is vanuit deze scenario's ingegaan op de mogelijkheden voor de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid.

De mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp
Bij een calamiteit zal de brandweer zich inzetten om effecten ten gevolge van het incident te beperken of te voorkomen. Deze inzet zal voornamelijk plaatsvinden bij de bron. De brandweer richt zich dan niet direct op het bestrijden van effecten in of nabij het plangebied. Eventuele secundaire branden in het plangebied kunnen met behulp van de primaire bluswatervoorzieningen worden bestreden door de brandweer. De mogelijkheden voor bestrijdbaarheid worden daarom niet verder in beschouwing genomen.

De mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen
Bij een calamiteit is het belangrijk dat de aanwezigen in het plangebied worden geïnformeerd hoe te handelen bij een incident. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde waarschuwings- en alarmeringspalen (WAS-palen) of NL-alert. Bij een scenario waarin toxische stoffen vrijkomen, is het advies om te schuilen in een gebouw.

Conclusie
Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het initiatief.

5.2.5 Groen en ecologie

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

<u>Bescherming van gebieden</u>
Voor de instandhouding van gebieden die zijn aangewezen ter uitvoering van de Vogelrichtlijn en de Habitat-richtlijn (Natura 2000-gebieden) stelt de Wnb specifieke kaders. De Natura 2000-gebieden in

Arnhem zijn Veluwe en Rijntakken. Het is verboden om zonder vergunning een project te realiseren of andere handelingen te verrichten die gelet op de instandhoudingsdoelstelling voor een Natura 2000-gebied de kwaliteit van de natuurlijke habitats of de habitats van soorten in dat gebied kunnen verslechteren of een significant verstorend effect kunnen hebben op de soorten waarvoor dat gebied is aangewezen. Indien het project afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied, dan moet een passende beoordeling worden gemaakt van de gevolgen voor het gebied, rekening houdend met de instandhoudingsdoelstellingen. Alleen indien daaruit met zekerheid blijkt dat het plan of project de natuurlijke kenmerken van het gebied niet aantast, wordt de vergunning verleend. Als de zekerheid niet kan worden verkregen, dan kan een vergunning alleen worden verleend als er geen alternatieve oplossingen zijn, er sprake is van een dwingende reden van groot openbaar belang en de nodige compenserende maatregelen worden getroffen (de zgn. 'ADC-toets'). Op het moment dat een passende beoordeling nodig is, moet voor het kaderstellend plan (zoals een bestemmingsplan) een plan-MER worden gemaakt. De beheerplannen – waarin de uitwerking in omvang, ruimte en tijd van de instandhoudingsdoelstellingen voor Natura 2000-gebieden plaatsvindt en waarin de voor die gebieden te treffen maatregelen in samenhang worden beschreven – zijn kaderstellende instrumenten. Ingeval overeenkomstig het beheerplan wordt gehandeld is verzekerd dat de realisatie van de instandhoudingsdoelstellingen niet in het geding is.

Bescherming van soorten

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

a. een zorgplicht die van toepassing is op alle natuurwaarden in Nederland;
b. een verbod op het opzettelijk doden van de in de bijlage van de wet genoemde dieren, met een ontheffingsregime dat ruimer is dan dat voor internationaal en Europees beschermde soorten (zoogdieren, reptielen, amfibieën en thans op een rode lijst staande vissen, dagvlinders, libellen en kevers) (82 soorten);
c. een verbod op het vangen van dieren genoemd in de bijlage en het opzettelijk beschadigen van hun vaste voortplantings-plaatsen of rustplaatsen (zoals de dassenburcht); en
d. een verbod op het plukken of opzettelijk vernielen van in de bijlage genoemde vaatplanten (63 soorten, waaronder orchideeën).

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

Houtopstanden

De Wnb heeft geen betrekking op o.a. houtopstanden binnen de bij besluit van de gemeenteraad vastgestelde grenzen van de bebouwde kom en voor het dunnen van een houtopstand (zie verder artikel 4.1). Een houtopstand is een zelfstandige eenheid van bomen, boomvormers, struiken, hakhout of griend, met een oppervlakte grond van tien are of meer, of die bestaat uit een rijbeplanting die meer dan twintig bomen omvat, gerekend over het totaal aantal rijen.

Het is verboden een houtopstand geheel of gedeeltelijk te vellen of te doen vellen, met uitzondering van het periodiek vellen van griend- of hakhout, zonder voorafgaande melding daarvan bij gedeputeerde staten (artikel 4.2). De rechthebbende zorgt voor het herbeplanten van dezelfde grond binnen drie jaar na het vellen of tenietgaan van de houtopstand.

In de wet wordt evenwel een vrijstelling van de meldings- en de herbeplantingsplicht opgenomen, ingeval de houtkap plaatsvindt met het oog op natuurontwikkeling, met het oog op de aanleg of het onderhoud van brandgangen of overeenkomstig een door de Minister van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie goedgekeurde gedragscode (artikel 4.4). Dat voorkomt onnodige lasten voor natuurbeheerders, bedrijven en overheden in gevallen waarin het belang het natuurbehoud genoegzaam is verzekerd.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)
Het ruimtelijke beleid voor het NNN, voorheen de Ecologische hoofdstructuur, is gericht op behoud en ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden. Het NNN is een belangrijk beleidsinstrument voor de bevordering en het behoud van biodiversiteit.Voor de realisatie hiervan zijn de provincies verantwoordelijk.

Het NNN wordt planologisch beschermd. Dit betekent dat geen nieuwe bestemmingen worden toegestaan die per saldo leiden tot een significante aantasting van de oppervlakte, de wezenlijke kenmerken en de samenhang van het NNN; daarop wordt getoetst bij de verlening van een omgevingsvergunning op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Er geldt in het NNN het 'nee, tenzij'-regime. Als een voorgenomen ingreep de 'nee, tenzij'-toets met positief gevolg doorloopt kan de ingreep plaatsvinden. Eventuele nadelige effecten moeten worden gemitigeerd en de resterende schade moet worden gecompenseerd. Als een voorgenomen ingreep niet voldoet aan de voorwaarden uit het 'nee, tenzij'-regime dan kan de ingreep niet plaatsvinden.

Gelders Natuurnetwerk (GNN)
Het NNN is in Gelderland is uitgewerkt in het Gelders Natuurnetwerk (GNN) en zijn vastgesteld in de Omgevingsvisie Gelderland. De provincie wil de natuur van het Gelders Natuurnetwerk beschermen tegen aantasting en heeft daarom regels opgenomen in de Omgevingsverordening. Centraal staat de bescherming van de kernkwaliteiten van Gelderse Nationale Landschappen. De kernkwaliteiten zijn beschreven in bijlage 5 van de Omgevingsverordening.

Groenvisie 2017-2035
De gemeentelijke 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.

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. Eén van de doelen van het bomenplan is om meer buitengewone bomen in Arnhem te krijgen. Daarvoor is een lijst met waardevolle bomen vastgesteld. Bij nieuw projecten wordt ingezet op boombewust ontwerpen. Bomen worden daarbij vooraf geïnventariseerd en gewaardeerd, waarna er een boombewust ontwerp wordt gemaakt. Keuzes in behoud, kap en aanplant worden daarin meegenomen en onderbouwd. Op basis van een integrale afweging, wordt in een project een definitieve ontwerpkeuze gemaakt.

Toetsing

Quickscan natuurtoets
Door Buro Ontwerp & omgeving is in november 2020 een quickscan natuurtoets uitgevoerd[2]. Dit onderzoek is als Bijlage 3 bijgevoegd. De conclusies uit dit onderzoek worden hierna behandeld.

Gebiedsbescherming
Als gevolg van de bouw en gebruik van de woningen en/of appartementen kunnen er negatieve effecten optreden op nabijgelegen Natura 2000-gebieden. Het gaat om vermesting en verzuring door stikstofdepositie uit de lucht. Omdat de 'Veluwe' en 'Rijntakken' op minder dan 10 km afstand van het plangebied liggen vindt er mogelijk stikstofdepositie plaats op stikstofgevoelige habitattypen. Om de effecten van stikstofdepositie als gevolg van onderhavig initiatief op stikstofgevoelige habitattypen of leefgebieden te berekenen is in mei 2023 door Buro Ontwerp & Omgeving een effectbeoordeling stikstofdepositie uitgevoerd. Het onderzoek is opgenomen als Bijlage 4 bij deze toelichting. Uit de uitgevoerde effectbeoordeling stikstofdepositie blijkt dat de voorgenomen ontwikkeling geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol N/ha/jr oplevert op stikstofgevoelige leefgebieden en habitattypen van nabijgelegen Natura 2000-gebieden. De depositie die optreedt wordt volledig tenietgedaan door de interne saldering. Er is sprake van een afname van 0,18 mol N/ha/jr in de jaren 2024 en 2025 waarin de werkzaamheden worden uitgevoerd en een afname van 0,23 mol N/ha/jr in het jaar 2026 (gebruiksfase). Dit betekent dat in het kader van de Wnb door het toekomstig gebruik er geen negatief effect optreedt ten aanzien van stikstof. Op dit aspect geldt dus geen verplichting tot een vergunning Wnb.

Het plangebied ligt op circa 1,46 km afstand van gebieden behoren tot het Gelders Natuurnetwerk (GNN) en 1,45 km afstand van de Groene Ontwikkelingszone (GO). Gezien de ligging buiten deze gebieden worden de kernkwaliteiten en ontwikkelingen van het GNN en GO bij de werkzaamheden niet aangetast.

Houtopstanden
De bomen in het plangebied vallen niet onder de definitie houtopstanden, zoals bedoeld in paragraaf 4.1 van de Wet natuurbescherming. Er zijn enkele bomen aanwezig op het parkeerterrein, in het oosten van het plangebied en in het zuiden van het plangebied. Deze bomen bevinden zich binnen de bebouwde kom en betreffen onder meer esdoorns, gewone taxus en gewone beuk. Omdat het perceel binnen de bebouwde kom is gelegen is er geen vergunning nodig in het kader van de Wet natuurbescherming. De bomen staan niet op de Monumentale Bomenlijst van de gemeente Arnhem. Wel kan er middels gemeentelijke regelgeving een kapvergunning nodig zijn als deze bomen worden gekapt.

Soortenbescherming
Vleermuizen
Volgens openbare verspreidingsgegevens kunnen in de omgeving van het plangebied een aantal vleermuissoorten voorkomen. Open stootvoegen in het voormalige conferentiecentrum/magazijn kunnen toegang bieden tot spouwmuren of andere ruimtes, waardoor de aanwezigheid van gebouwbewonende vleermuizen niet uitgesloten kan worden. Negatieve effecten op boombewonende vleermuizen, vliegroutes en foerageergebieden zijn uitgesloten. De aanwezigheid van vleermuizen moet daarom nader worden onderzocht.

Vogels

Verschillende algemene en strikt beschermde vogelsoorten kunnen voorkomen in en rondom het plangebied. Alle in het wild levende vogelsoorten mogen niet opzettelijk gestoord, gevangen of gedood worden volgens de Vogelrichtlijn. Voor de strikt beschermde soorten zijn ruim voldoende uitwijkingsmogelijkheden voorradig waardoor geen ecologisch zwaarwegende redenen zijn om nesten van deze soorten jaarrond te beschermen. Met het plan wordt de functionaliteit van het slechtvalknest op de toren van AkzoNobel niet verloren, waardoor negatieve effecten op de slechtvalk kunnen worden uitgesloten. Het voorkomen van de huismus binnen het plangebied kan niet geheel worden uitgesloten. Indien de haag aan de noordwestzijde van het plangebied wordt verwijderd is nader onderzoek nodig naar deze soort.

Vlinders en overige beschermde soorten
Uit de openbare beschikbare verspreidingsgegevens blijkt dat de grote vos en de sleedoornpage eventueel te verwachten zijn in het plangebied. Deze soorten zijn nationaal beschermd. In het plangebied is één waardplant (iep) aanwezig op de parkeerplaats. Het is mogelijk dat deze boom door de grote vos als voortplantingsplaats wordt gebruikt. Als deze boom wordt verwijderd, kunnen negatieve effecten op de grote vos niet worden uitgesloten. In het plangebied zijn geen geschikte waardplanten aanwezig voor de sleedoornpage, waardoor negatieve effecten op deze soort kunnen worden uitgesloten. Negatieve effecten op de overige soortgroepen kunnen eveneens worden uitgesloten.

Nader onderzoek
Naar aanleiding van de conclusies van de quickscan is door Buro Ontwerp & Omgeving in de zomer van 2021 een aanvullend onderzoek naar vleermuizen, grote vos en huismussen gedaan. Het nader onderzoek is als Bijlage 5 bijgevoegd.

Tijdens het nader onderzoek zijn geen vleermuizen aangetroffen. Uit het onderzoek blijkt dat de grote vos ook niet aanwezig is in het plangebied.
Er bevindt zich geen nestlocatie van de huismus binnen de begrenzing van het plangebied. Wel zijn er huismussen waargenomen in verschillende delen van de aanwezige begroeiing. De laurierkershagen zijn hierbij de belangijkste elementen aangezien deze zich het dichtst bij andere huismusactiviteit en/of nestlocaties bevinden. Daarnaast is deze begroeiing wintergroen waardoor deze in de winter ook dekking en bescherming biedt. Als twee hagen op de grens van het plangebied behouden blijven, worden daardoor geen negatieve effecten verwacht op nabijgelegen nestlocaties of de staat van instandhouding van de huismus. Wanneer wordt besloten deze hagen wel te verwijderen kan dit negatieve effecten hebben op de nabijgelegen nestlocaties en dient een ontheffing van de Wet natuurbescherming te worden aangevraagd. Als alleen de begroeiing in het noordoosten van het plangebied verdwijnt, zal er geen effect zijn op nabijgelegen nestlocaties of de staat van instandhouding. De activiteit in deze elementen was minimaal en er blijven voldoende andere (winter)groene elementen behouden.
De betreffende twee hagen blijven bij de ontwikkeling behouden. Omdat er buiten het plangebied ook hagen aanwezig zijn die deel uitmaken van de functionele leefomgeving is er in het geval van tijdelijke verstoring door de bouwwerkzaamheden geen wezenlijke invloed op de (lokale) staat van instandhouding van de soort. Om negatieve effecten op de hagen tijdens de werkzaamheden te beperken, wordt geadviseerd om bouwverlichting te vermijden. Indien het toch noodzakelijk is om bouwverlichting te gebruiken dient uitstraling op de hagen te worden voorkomen.

Groen
Voor de ontwikkeling is door Expedio Arbori in september 2023 een bomeneffectanalyse (BEA) uitgevoerd. Deze analyse is als Bijlage 6 bijgevoegd. De doelstelling van de analyse is om te bepalen wat de kwaliteit is van de bomen en of deze duurzaam te behouden zijn met de nieuwe ontwikkeling. Daarnaast om te bepalen welke acties er genomen worden de te behouden bomen te beschermen tijdens de beoogde werkzaamheden. Op basis van de BEA komt naar voren welke bomen behouden blijven en welke bomen plaats moeten maken voor de ontwikkeling.
In het plangebied is één waardevolle boom aanwezig. Deze blijft behouden. Voor de boom is een beschermende regeling opgenomen in het bestemmingsplan (zie artikel 11.1 van de regels).
Voor de ontwikkeling is ook een groenbalans opgesteld. Hierin zijn de groenvoorzieningen in de huidige situatie (zie Bijlage 7) en de toekomstige situatie (zie Bijlage 8) in het plangebied geanalyseerd. Uit de

analyses komt naar voren dat het aandeel groen in de toekomstige situatie significant toeneemt. Voor de ontwikkeling zal een deel van de bestaande bomen moeten worden verwijderd. Op een andere plaats zullen echter nieuwe bomen worden teruggeplaatst. Het aantal bomen in het plangebied zal ten opzichte van de huidige situatie eveneens ruim toenemen.

Conclusie
Het aspect groen en ecologie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

5.2.6 Water

Rijksbeleid
Het Rijksbeleid op het gebied van het waterbeheer is onderdeel geworden van het Nationale Omgevingsvisie, de NOVI (2020). De NOVI bevat nieuw strategisch beleid op het gebied van de fysieke leefomgeving en komt in de plaats van gebiedsdekkende structuurvisies en relevante delen van zelfstandige strategische beleidsplannen (natuurvisie, verkeer- en vervoerplannen) en de strategische gedeelten van nationale én provinciale waterplannen en milieubeleidsplannen.
Echter delen van het Nationaal Waterplan 2016-2021 (NWP) blijven van kracht tot de invoering van de Omgevingswet. Het gaat dan om de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid beschrijven en de daartoe behorende ruimtelijke aspecten van het nationale ruimtelijk beleid. Echter als de NOVI afwijkt van het NWP, dan moet dat als wijziging van het NWO worden gezien. Tot de invoering van de Omgevingswet is het waterbeleid in 2 nationale plannen terug te vinden.

De NOVI is een integrale omgevingsvisie voor de fysieke leefomgeving, maar de relatie met de sociale leefomgeving wordt uitdrukkelijk gelegd. Naast de ruimtelijk-functionele indeling van de leefomgeving gaat het ook om de activiteiten die een effect hebben op de leefomgeving in brede zin, waaronder het milieu, water, bodem, lucht en het natuurlijk kapitaal. Boven- en ondergrond zijn onlosmakelijk verbonden.
In de NOVI worden 4 prioriteiten gesteld: Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie, Duurzaam economisch groeipotentieel, Sterke en gezonde steden en regio's en Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied. Daarnaast zijn 3 afwegingsprincipes vastgelegd.
Onder de eerste prioriteit vallen nu ook de eerdere bestuursakkoorden die voor het thema Water zijn afgesloten. In 2050 is Nederland Klimaatbestendig en waterrobuust ingericht, is de veiligheid tegen overstroming gegarandeerd, hebben rivieren en beken de ruimte gekregen en is voldoende zoetwater van goede kwaliteit aanwezig. Bij het laatste gaat het om oppervlaktewater en grondwater.

In de Waterwet (22 december 2009) zijn onder meer de gemeentelijke watertaken opgenomen: de zorgplicht voor hemelwater indien de eigenaar van het terrein het hemelwater in alle redelijkheid niet op eigen terrein kan verwerken en de regierol van gemeenten bij de grondwaterzorgplicht. In het gemeentelijke rioleringsplan geven gemeenten aan hoe zij invulling geven aan die zorgplichten.

Provinciaal en regionaal beleid
Op provinciaal niveau zijn alle beleidsplannen geïntegreerd in één plan: de Omgevingsvisie Gelderland (vastgesteld 9 juli 2014). Water is opgenomen in twee centrale doelstellingen, te weten het borgen van de kwaliteit en de veiligheid van de leefomgeving. Realisatie van deze doelstellingen betekent onder meer:
- ontwikkelen met kwaliteit met respect voor ruimtelijke, landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten;
- een robuust en toekomstbestendig water- en bodemsysteem voor alle functies; bij droogte, hitte en wateroverlast;
- een gezonde en veilige leefomgeving
- een gezonde vrijetijdseconomie en aandacht voor beleving, bereikbaarheid en toegankelijkheid van cultuur, natuur en landschap.

Verder is de provincie het aanspreekpunt voor drie watergerelateerde zaken:
- onttrekkingen voor drinkwaterwinning;

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

Beleid waterschapen gemeente
De verantwoordelijkheid voor het stedelijk waterbeheer in Arnhem-Noord, inclusief het in stand houden van de waterkering, ligt bij het Waterschap Rijn en IJssel. Relevant beleid is opgenomen in het Waterbeheerprogramma 2022-2027 en de Keur en legger van het waterschap.

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

Strategie Klimaatadaptatie "Groen, Slim en Samen"
In januari 2021 is de Strategie Klimaatadaptatie "Groen, Slim en Samen" vastgesteld. In de Strategie geeft Arnhem aan hoe zij zich in dit decennium klimaatbestendig wil maken op de thema's die voor de klimaatadaptatie van belang zijn: Droogte, Hitte, Wateroverlast en Waterveiligheid.
De belangrijkste ambities zijn:
de klimaatopgave is een gezamenlijke opgave voor alle bewoners, bedrijven en instellingen in Arnhem;
- de verdichtingsopgave wordt gecombineerd met de klimaatadaptatie;
- 10% minder verharding, meer groen en water;
- de ambities voor het thema Water is de schade en overlast door extreme buien zoveel mogelijk te voorkomen, door onder meer:
  1. bij nieuwbouw al het hemelwater af te koppelen;
  2. bij renovatie maximaal af te koppelen, waarbij de haalbaarheid per geval beoordeeld zal worden. (In beide situaties geldt de minimale eis van 40 mm. neerslag op eigen terrein verwerken);
  3. in 2030 in ieder geval 90% van de huidige openbare ruimte afgekoppeld te hebben
  4. voorkomen van wateroverlast bij toename bebouwing en /of verharding
- voor het thema Hitte en Droogte geldt dat de negatieve effecten van hitte worden tegen gegaan;
- aanvullend voor het thema Droogte geldt dat meer inzicht nodige is in de effecten van droogte ook op de waterkwaliteit;
- en voor het thema Waterveiligheid sluit de gemeente aan bij de waterschappen en RWS, de verantwoordelijke organisaties voor dit thema.

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

Situatie plangebied

Door Buro Ontwerp & Omgeving is in juli 2023 een waterhuishoudkundige analyse uitgevoerd. Deze analyse is als Bijlage 9 bijgevoegd.

Huidige situatie
Ter plaatse van het plangebied zijn drie gebouwen aanwezig waarin voorheen een farmaceutisch bedrijf was gevestigd. Het terrein is grotendeels verhard, met in het noorden en midden van het gebied een parkeerplaats. Bij de parkeerplaats en aan de zuidzijde van het plangebied zijn enkele groenperkjes met struiken en bomen aanwezig. Ten oosten van het plangebied ligt een groenstrook en in het noordoosten bevindt zich een tuin met veel struikgewas. In navolgende tabel is een overzicht van het verhard oppervlak in de huidige situatie opgenomen.

Plangebied	Oppervlakte (in m²)
Daken gebouwen	Circa 2.480
Terreinverharding/infrastructuur	Circa 4.400
Subtotaal verhard	*Circa 6.880*
Groen (tuinen, hagen, plantvakken)	Circa 2.270
Subtotaal onverhard	*Circa 2.270*
Totaal oppervlak van plangebied	9.150

Toekomstige situatie
Binnen het plangebied wordt een nieuw woonmilieu met een mix van appartementen en grondgebonden woningen gerealiseerd. In navolgende tabel is een overzicht van het verhard oppervlak in de toekomstige situatie opgenomen.

Schetsontwerp	Oppervlakte (in m²)
Daken gebouwen	Circa 3.100
Terreinverharding/infrastructuur	Circa 2.220
Privétuinen (50 %)	Circa 260
Subtotaal verhard	*Circa 5.580*
Privétuinen (50 %)	Circa 260
Groen parkeerdek	Circa 410
Overig groen (hagen, plantvakken)	Circa 2.900
Subtotaal onverhard	*Circa 3.570*
Totaal oppervlak van plangebied	9.150

In de nieuwe situatie zal het totaal verhard oppervlak met circa 1.300 m^2 afnemen.

Klimaatadaptatie
De gemeente Arnhem heeft de Strategie Klimaatadaptatie Arnhem. Dat is ook een belangrijk uitgangspunt bij de planontwikkeling. Wateroverlast door extreme of langdurige regenval, hittestress door langdurige hittegolven of droogte komen steeds vaker voor. Ook voor dit plangebied is dit aan de orde. Het water opvangen, vasthouden en alleen indien het niet anders kan afvoeren is een belangrijke opgave. Onderzoek is nodig om te bepalen of het bufferen van water in zowel het onbebouwd oppervlak als op de daken mogelijk is. Streven is om verhardingen in het onbebouwd oppervlak alleen te realiseren als dit nodig is, en te kiezen voor toekomstbestendig, biodivers en inheems groen. Hierbij spelen (grote) bomen een belangrijke rol, deze zorgen onder andere voor schaduw en leveren daardoor een positieve bijdrage aan het voorkomen van hittestress. Voor het plangebied is een Omgevingskwaliteitsplan

opgesteld, waarin deze thema's aan bod komen (zie Bijlage 1 bij de regels).

Uitgangspunten
Ter plaatse van het plangebied is sprake van een relatief lage GHG, waardoor er geen sprake is van grondwateroverlast voor gebouwen. Een minimale ontwateringsdiepte van 0,7 meter voor woningen met kruipruimte en woonstraten wordt geadviseerd. Tevens wordt een drempelhoogte van 0,2 meter boven het straatpeil geadviseerd.

Benodigde waterberging
Vanuit klimaatadaptatie wordt geadviseerd volgens de voorkeursvolgorde om te gaan met hemelwater. De voorkeursvolgorde is:
- Bergen en hergebruik;
- Bergen en infiltreren in de bodem;
- Bergen en vertraagd (zichtbaar) afvoeren naar oppervlaktewater (direct of indirect);
- Bergen en vertraagd afvoeren naar het (hemelwater)riool.

De bergingseis van de gemeente Arnhem voor het verwerken van hemelwater op eigen terrein is een bui van 40 mm per m^2 in 45 minuten. Uitgaande van het te realiseren verhard oppervlak is een waterberging van circa 222 m^3 noodzakelijk (zie navolgende tabel).

Nieuwe situatie	Oppervlakte (in m^2)	Berging 40 mm (in m^3)	Berging 130 mm (in m^3)
Sociale woningen			
Dak complex	Circa 710	28	92
Parkeren	Circa 200	8	26
Inrit en overige verharding	Circa 300	12	39
Overig deel plangebied			
Daken gebouwen	Circa 2.390	96	311
Terreinverharding/infrastructuur	Circa 1.700	68	221
Privétuinen (50 %)	Circa 260	10	34
Totaal te bergen		*222*	*723*

In voorgaande tabel is ook de benodigde berging bij een calamiteitenbui weergegeven. Voor een calamiteitenbui geldt een berging van 130 mm per m^2 in twee uur. Bij een dergelijke calamiteit dient er geen (hemel)water in de woningen te stromen. Het is bij deze calamiteit wel toegestaan om overtollig hemelwater af te voeren naar de openbare ruimte. Bij de verdere uitwerking van het initiatief zal onderzoek worden gedaan naar de effecten van een calamiteitenbui.

Ontwerp hemelwatersysteem
De bergingsopgave voor het gehele plangebied bedraagt minimaal circa 222 m^3. Voor de realisatie van deze bergingsopgave is onderscheid gemaakt tussen het complex met de sociale woningen en het overige deel van het plangebied.
Een mogelijkheid voor de berging is infiltratie in de bodem. Gezien de (gemiddeld hoogste) grondwaterstand (meer dan 4 m -mv) en de resultaten van het doorlatendheidsonderzoek (gemeten doorlatendheid tussen de 2,3 en 5 m/dag) is het infiltreren van hemelwater over het algemeen goed mogelijk.

Sociale woningen
De (minimale) bergingsopgave van het sociale complex bedraagt circa 48 m^3. Voor deze opgave zal de parkeerplaats aan de westzijde van het complex gebruikt worden. Deze parkeerplaats zal voorzien worden van een waterpasserende verharding, zodat het hemelwater van de verharding direct kan infiltreren in de bodem. Onder de gehele parkeerplaats zal een laag gebroken lavasteen van 0,6 m dik aangebracht worden, om als tijdelijke bergingsvoorziening te dienen. Vanuit deze laag zal het hemelwater langzaam infiltreren in de bodem. Voor lavasteen kan een percentage van 40 % aangehouden worden voor de berging van water. De bergingscapaciteit bedraagt derhalve 0,24 m^3 per

m^2. De totale berging onder de parkeerplaats bedraagt 48 m^3, waarmee voldaan wordt aan de minimale berging.

Overig deel plangebied

De (minimale) bergingsopgave van het overig deel van het plangebied bedraagt circa 174 m^3. Voor het overige deel van het plangebied zal de bergingsopgave opgelost worden in het te realiseren groen boven de half verdiepte parkeergarage en onder deze parkeergarage.
De ruimte boven de parkeergarage die niet bebouwd zal worden, zal worden ingericht als park. Dit deel zal voorzien worden van een laag substraat, voor het bufferen van hemelwater. Dit water zal in de droge periodes zorgen voor bewatering van de planten in het park. Als substraat zal lavasteen of (drain)zand gebruikt worden, waarbij een porositeit van 40 % aangehouden wordt. Er zal een laag van 60 mm toegepast worden, wat resulteert in een berging van 0,024 m^3 per m^2. Uitgaande van een oppervlakte van circa 750 m^2 waaronder het substraat toegepast wordt, bedraagt de berging circa 18 m^3.
Daarnaast zal er ruimte onder een deel van de parkeergarage gereserveerd worden voor het (tijdelijk) bergen van hemelwater. Hiervoor zal een laag gebroken lavasteen van 0,75 m dik aangebracht worden, om als bergingsvoorziening te dienen. Vanuit deze laag zal het hemelwater langzaam infiltreren in de bodem. Voor lavasteen kan een percentage van 40 % aangehouden worden voor de berging van water. De bergingscapaciteit bedraagt derhalve 0,30 m^3 per m^2.
De laag gebroken lavasteen zal over een oppervlakte van circa 580 m^2 aangebracht worden. De berging bedraagt daarom circa 174 m^3.
In navolgende tabel is een overzicht van de te realiseren bergingsvoorzieningen voor het hemelwater opgenomen.

Deel plangebied	Berging middels	Berging hemelwater afkomstig van	Oppervlakte (in m^2)	Berging (in m3)
Parkeerplaatsen sociaal	Lavasteen	Gehele deel plangebied met sociale woningen	Circa 200	Circa 48
Parkzone tussen gebouwen	Substraat	(verharding) park	Circa 750	Circa 18
Parkeerkelder	Lavasteen	Daken tuinwoningen, blok 1 en blok 2 en omliggende verharding	Circa 580	Circa 174
Totaal				*Circa 240*

Naast deze bergingsvoorzieningen zullen de daken, met uitzondering van de woontoren, uitgevoerd worden als groene daken. Deze groene daken zullen bijdragen aan het verminderen van de bergingsopgave. Omdat het soort en type groen dak dat toegepast zal worden, nog niet bekend is, is de vermindering van de bergingsopgave op dit moment niet inzichtelijk.
Op basis van de voorgenomen bergingsvoorzieningen kan er minimaal circa 240 m^3 waterberging plaatsvinden. Geconcludeerd wordt dat de mogelijkheden voor waterberging ruim voldoende zijn om te voldoen aan de bergingseis van de gemeente Arnhem.
Wel dient rekening gehouden te worden met een calamiteit, waarbij er (beduidend) meer neerslag valt dan 40 mm. Uitgaande van een calamiteitenbui die de gemeente Arnhem hanteert, dient er, binnen het plangebied, rekening gehouden te worden met een afstromende hoeveelheid van minimaal 723 m^3. Voorkomen dient te worden dat er in dat geval water de woningen in stroomt, of dat de verdiepte parkeerkelder volstroomt. Hiervoor zal er vanuit de parkeerkelder een noodvoorziening gerealiseerd worden. Dit betreft een overloop op het maaiveld op de zuidelijke helft van de parkeergarage. Hieruit kan het water dan onder natuurlijk verval afstromen naar de lager gelegen Velperweg.
De uiteindelijke wijze van en hoeveelheid berging zal worden bepaald op basis van het definitieve ontwerp. In dat ontwerp zullen de bergingsopties civieltechnisch uitgewerkt moeten worden.

Vuilwaterriolering

In het onderzoek is uitgegaan van de realisatie van maximaal 143 wooneenheden (worst-case). Uitgaande van gemiddeld 2,2 inwoners per woning/appartement en een afvalwaterproductie van 130 liter

per inwoner per dag (uitgangspunt gemeente Arnhem) wordt er een DWA van circa 41 m³ per dag verwacht.
Bij de voormalige eigenaar, farmaceut Novartis, waren ongeveer 300 mensen werkzaam. Op basis van de kentallen van RIONED is uitgegaan van een productie van 10 liter per uur, wat neerkomt op 80 liter per werkdag. De totale DWA bij het voormalige gebruik is ingeschat op circa 24 m^3 per dag, wat neerkomt op een toename van DWA van circa 17 m^3 dag.
Omdat bij het aansluiten van de (destijds aanwezige) bebouwing is uitgegaan van zowel vrijkomend HWA en DWA, levert de afvoercapaciteit van de aanwezige riolering naar verwachting geen problemen op. In overleg met de gemeente moet bepaald worden hoe en waar het DWA geloosd kan worden op de riolering.

Overleg waterschap
Om inzicht te krijgen welke aspecten een rol spelen binnen t.a.v. de voorgenomen ontwikkeling is de digitale watertoets van Waterschap Rijn en IJsel ingevuld. De resultaten en de samenvatting zijn opgenomen in bijlage 1 van de waterhuishoudkundige analyse. In overleg met het Waterschap Rijn en IJssel is afgestemd dat wanneer het verhard oppervlak in de nieuwe situatie afneemt, er geen maatregelen ter compensatie nodig zijn vanuit het beleid van het waterschap. Het verhard oppervlak neemt in de nieuwe situatie af en hiermee ook het waterbezwaar.

Conclusie
Met de voorgenomen ontwikkelingen binnen het plangebied zijn geen negatieve gevolgen te verwachten voor de waterhuishouding ter plaatse. Het aspect water vormt daarmee geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling.

5.2.7 Bodem

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;
- Besluit Bodemkwaliteit;
- Beleidsnota bodem 2012, Provincie Gelderland, gemeente Arnhem en gemeente Nijmegen;
- Nota Bodembeheer;
- Notitie Herijking loodbeleid 2020
- Actualisatie Nota Bodembeheer- addendum 2014 ;
- Actualisatie Nota Bodembeheer-2017-2018;
- Actualisatie Nota Bodembeheer-BKK2020;
- Actualisatie Nota Bodembeheer-BKK-PFAS.

Toetsing
Door SGS Search is februari 2019 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd[3]. Het onderzoek is als Bijlage 10 bijgevoegd. De conclusies uit het onderzoek worden hierna kort behandeld.

Op basis van het vooronderzoek blijkt dat de gehele locatie als verdachte locatie is aangemerkt. Het grondwater is niet geanalyseerd in verband met de verwachte grondwaterstand. Tijdens de veldwerkzaamheden is plaatselijk een bijmenging met kolengruis/bakstenen in de boven- en ondergrond aangetroffen.

Tijdens het onderzoek zijn in de bovengrond aan de noordzijde van de onderzoekslocatie licht verhoogde gehalten aan PCB's, kwik en lood zijn aangetroffen. De bovengrond aan de zuidzijde van de onderzoekslocatie is licht verontreinigd met PCB's, zink, kwik, lood en PAK. De bovengrond gelegen tussen de twee gebouwen op de onderzoekslocatie is licht verontreinigd met PCB's en lood. De baksteenhoudende ondergrond bevat licht verhoogde gehalten aan kwik en lood en plaatselijk aan PCB's, koper en zink. De verontreiniging met zware metalen, PCB's en PAK in zowel de boven- en ondergrond zijn waarschijnlijk te relateren aan de bijmengingen met baksteen en kolengruis.

Op de locatie zijn ondergrondse brandstoftanks aanwezig geweest. De aangetroffen plaatselijke verontreiniging is gesaneerd. Omdat niet bekend is of alle tanks verwijderd zijn, moet rekening gehouden worden met het verwijderen van tanks voorafgaand aan uitvoering van de (bouw)werkzaamheden.

Op basis van de onderzoeksresultaten (uitsluitend lichte verontreinigingen) wordt geconcludeerd dat de bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor het voorgenomen initiatief.

Conclusie
Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

5.2.8 Cultuurhistorie en archeologie

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

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

Verdrag van Valletta en de Wet op de archeologische monumentenzorg
De bescherming van het archeologische erfgoed in de bodem en de inbedding ervan in de ruimtelijke ontwikkeling is het onderwerp van het Europese Verdrag van Valletta (Malta). In 1992 ondertekenden twintig Europese staten, waaronder Nederland, dit verdrag. De belangrijkste uitgangspunten van het verdrag zijn:
- archeologische waarden dienen zoveel mogelijk (in situ) in de bodem bewaard te blijven en beheermaatregelen dienen genomen te worden om dit te bewerkstelligen;
- vroeg in de ruimtelijke ordening dient al rekening gehouden te worden met archeologie;
- bodemverstoorders betalen het archeologisch (voor)onderzoek wanneer behoud in situ niet mogelijk is.

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

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

Gemeentelijk beleid
Erfgoednota 'Panorama Arnhem'
In de Erfgoednota 'Panorama Arnhem' wordt het accent verschoven van 'behoud door bescherming' naar 'behoud door ontwikkeling'. We gaan er vanuit dat de cultuurhistorie zo op een vroeg moment een actieve rol gaat spelen in veranderingsprocessen en ontwerpkeuzen. Het stadsbeeld van Arnhem

verandert in hoog tempo. Het erfgoedbeleid wil de cultuurhistorische factor een zichtbare en samenhangende rol geven in deze stedelijke ontwikkelingen. Cultuurhistorie wordt ingezet als ontwikkelingskans en niet als belemmering.
Streven is om bij planontwikkelingen zo vroeg mogelijk onze kennis van de Arnhemse cultuurhistorie in te brengen. De kennis van het Arnhemse erfgoed moet goed toegankelijk zijn. Hiertoe worden nieuwe instrumenten ontwikkeld. De erfgoedkaart biedt een overzicht van alle cultuurhistorische elementen en structuren binnen de gemeente Arnhem. Daarnaast blijft het zichtbaar maken van de bouw- en ontwikkelgeschiedenis van onze stad uitgangspunt. De cultuurhistorische dimensie van de stad moet, waar mogelijk, worden versterkt en beleefbaar gemaakt.
Om de doelstellingen van het erfgoedbeleid te realiseren zetten we een aantal strategieën in:

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

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

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 0,4 m -mv reiken en groter zijn dan 30 m^2;
- in gebieden met een hoge archeologische verwachting dieper dan 0,4 m -mv reiken en groter zijn dan 200 m^2;
- in gebieden met een middelhoge archeologische verwachting dieper dan 0,4 m -mv reiken en groter zijn dan 500 m^2;
- in gebieden met een lage archeologische verwachting dieper dan 0,4 m -mv reiken en groter zijn dan 2.000 m^2.

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

Structuurvisie

De Structuurvisie Arnhem (2011) biedt een strategisch kader voor ruimtelijke planning op stedelijk niveau voor de lange termijn. Uitgangspunt is het voortbouwen op de karakteristieken van de historisch gegroeide stad. In de cultuurhistorische hoofdstructuur zijn de ruimtelijke, historische elementen weergegeven, die essentieel zijn voor Arnhem als geheel. Per landschappelijke karakteristiek zijn de ambities weergegeven. Vervolgens is een selectie gemaakt van die cultuurhistorische belangen en structuren die kansen bieden bij nieuwe gebiedsontwikkelingen in de stad: de 'Cultuurhistorische Kansenkaart'. De rijkdom van de Arnhemse cultuurhistorie is kader en inspiratiebron bij ruimtelijke ontwikkelingen in de stad.
In de structuurvisie wordt ook ingegaan op de visie voor hoogbouw. Om de kwaliteit van het beeld van de stad te waarborgen zijn er spelregels voor hoogbouw in Arnhem. Daarvoor zijn zes principes opgesteld, die bedoeld zijn om richting te geven zonder de gedetailleerde oplossing voor te schrijven. In de praktijk zal er meestal sprake zijn van een combinatie van verschillende principes.

- Principe 1: Nieuw Arnhems Peil
  de maximum bouwhoogte in Arnhem (zowel in noord als in zuid) bedraagt 100 m boven NAP (hoogte gebouw + hoogte maaiveld boven NAP = max. 100 m). Dit principe kan worden aangeduid als ”Nieuw Arnhems Peil”.
- Principe 2: In groene vestigingsmilieus is het groene silhouet bepalend
- Principe 3: In de binnenstad is het historisch stadssilhouet bepalend
- Principe 4: Hoogteaccenten in wijken
  In overige delen van de stad kan er sprake zijn van een hoogteaccent binnen de wijk. Het gaat hier in de regel om een omgeving met een fijnere korrelgrootte en kleinere schaal. Een hoog gebouw, als individueel object in een kleinschalige omgeving, is zelden een succes. Daarom wordt in de wijken in de regel niet uitgegaan van solitaire, hoge elementen maar wel van de mogelijkheid van hoogteaccenten als onderdeel van de omgeving. Eenheid in ontwerp en beeldensemble is daarbij het uitgangspunt
- Principe 5: Respecteer bijzondere stadspanorama’s
- Principe 6: Voor wat, hoort wat
  Hoogbouw eist de aandacht voor zichzelf op, het drukt een stempel op de omgeving. Hoogbouw moet dan ook wat ‘terugdoen’ voor de stad. Allereerst vraagt hoogbouw om die reden extra zorg voor een goede beeldkwaliteit. Het gaat hierbij zowel om het gebouw in de omgeving (situering, zichtlijnen, onderdeel van een ensemble), het gebouw op zichzelf (architectuur) en detaillering, kleur en materiaalgebruik. De plint en de beëindiging van het gebouw vragen daarbij extra aandacht. Slankheid van hoogbouw kan een kwaliteit op zichzelf zijn.

Toetsing

Cultuurhistorie
Rondom het plangebied zijn veel elementen en structuren die van cultuurhistorische waarde zijn aanwezig. Oorspronkelijk bevonden zich vier landgoederen rondom het gebied (Presikhaaf, Rennen Enk, Angerenstein en Bronbeek). Deze hebben grote invloed gehad op de verschijningsvorm van het gebied. Daarnaast is de (Oude) Velperweg al sinds de middeleeuwen een belangrijke uitvalsweg van de stad.

Binnen het plangebied is geen sprake van waardevolle te behouden structuren. Bij de totstandkoming van het plan heeft een analyse van de morfologische ontwikkelingen, historie, en de ruimtelijke context van het plangebied en zijn omgeving plaatsgevonden. Het gevolg hiervan is dat de ontwikkeling inspeelt op de brede historische ontwikkelingen in en om het plangebied. Met het plan is bijvoorbeeld aansluiting gezocht op de historische en bestaande zichtlijnen, wegenstructuur en bouwhoogten rondom het plangebied. Dit heeft erin geresulteerd dat de gevels aan de noordzijde van het plangebied aansluiten op de Doctor J.C. Hartogslaan, maar dat de bebouwing aan de noordoostzijde ook aansluit op de rooilijn van de Raapopseweg. De bebouwing in het centrale deel van het plangebied sluit weer aan op de geschakelde kantoorgebouwen aan de westzijde van het plangebied. Zie hiervoor tevens figuur 4.5 in paragraaf 4.2.

Het kenmerkende beeld van de losse villa's met de groene voorruimte aan de Velperweg, is deels nog zichtbaar. De Velperweg is één van de groene radialen van Arnhem met daar aan gelegen de landgoederen. Maar het is ook de weg die zich kenmerkt door grote percelen met daarop vrijstaande villa's met ruime voortuinen en grote en hoge kantoor/woongebouwen. Het groene beeld wordt versterkt door de rij bomen langs de Velperweg. Deze ruimtelijke kwaliteit en beleving is ook terug te zien op de locatie, waarbij de groene voorruimte en het zicht op de aan de westzijde gelegen villa het beeld bepalen. In het stedenbouwkundig ontwerp blijft deze groene vooruimte met de waardevolle bomen behouden. Met de nieuwe ontwikkeling wordt het groene voorgebied vergroot waarbij de villa meer 'los' komt van het decor erachter. De villa krijgt daarmee een prominentere ligging ten opzichte van de huidige situatie.

Archeologie
Voor het initiatief is door Hamaland Advies in juni 2021 een archeologisch onderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is als Bijlage 11 toegevoegd. Op basis van het uitgevoerde onderzoek kunnen de navolgende

conclusies getrokken worden.

Het bureauonderzoek toont aan dat er zich mogelijk archeologische waarden in het onderzoeksgebied zouden kunnen bevinden vanaf de Prehistorie tot en met de Late Middeleeuwen. Op historisch kaartmateriaal is het plangebied landbouwgebied en onbebouwd tot 1886. Mogelijk dat er in het plangebied nog infrastructuur in de vorm van de (voorganger van de huidige) Raapopseweg verwacht kan worden. Het plangebied krijgt voor de Nieuwe tijd dan ook een middelhoge archeologische verwachting. Op grond van het uitgevoerde cartografisch onderzoek blijkt dat de zuidelijke grens van het plangebied pas aan het eind van de 19e eeuw bebouwd is geraakt. Deze zone is echter bebouwd met het onderkelderde schoolgebouw, waarvoor oudere (funderings)resten gesloopt zullen zijn tijdens de bouw. Daarom worden geen relevante bouwhistorische waarden in de ondergrond verwacht. Archeologische vondsten kunnen voorkomen onder de bouwvoor op en/of in de top van de C-horizont. Het plangebied is vermoedelijk gesitueerd op dalspoelingswaaierafzettingen. De natuurlijke ondergrond bestaat, op basis van boorgegevens uit de buurt, uit grof grindrijk zand met mogelijk leemlaagjes vanaf circa 4,0 m-mv. Archeologische waarden worden nog verwacht in de onbebouwde delen van het plangebied.

Met uitzondering van de noordoostelijke hoek van het plangebied is er sprake van een bodemverstoring tot in de natuurlijke ondergrond. De natuurlijke ondergrond bestaat uit dekzand (Formatie van Boxtel, Laagpakket van Wierden). Ter plaatse van twee boringen is geen dekzand aanwezig, maar worden onder de subrecente ophogingspakketten grofzandige gestuwde afzettingen aangetroffen. In de noordoostelijke hoek van het plangebied is een intacte eerdlaag aangetroffen tussen 70 en 175 cm -mv. Daaronder zijn gestuwde afzettingen waargenomen. Ter plaatse kunnen nog archeologische resten aanwezig zijn.

Naar aanleiding van het booronderzoek adviseert Hamaland Advies om in de noordoostelijke hoek van het plangebied vervolgonderzoek uit te voeren indien de graafwerkzaamheden dieper dan 70 cm -mv reiken. In en direct onder de hier aangetroffen intacte eerdlaag kunnen nog archeologische resten voorkomen. Indien ter plaatse van dit deel van het plangebied geen graafwerkzaamheden plaatsvinden die tot 70 cm-mv of dieper reiken, adviseert Hamaland geen vervolgonderzoek uit te voeren. Ter bescherming van de mogelijk aanwezige archeologische waarden is ter plaatse van deze noordoostelijke hoek een dubbelbestemming Waarde - Archeologie (hoge verwachting) opgenomen.
In de rest van het plangebied adviseert Hamaland Advies vrijgave, omdat de bodem tot in de natuurlijke afzettingen verstoord is. Ook ter plaatse van de oude Raapopseweg en ter plaatse van de voormalige gesloopte bebouwing uit de late 19e eeuw is de bodem diep verstoord. De kans dat hier archeologische resten verloren gaan met de geplande bodemingrepen wordt gering geacht.

Selectiebesluit en vervolg
Het advies van Hamaland Advies is in eerste instantie niet door het bevoegd gezag onderschreven. Dit omdat in het advies geen rekening werd gehouden met 19e-eeuwse archeologische waarden op een diepte minder dan 70 cm onder maaiveld. Hierbij kan worden gedacht aan resten van de Raapopseweg en een perceelsgrens. Inmiddels is voor het plangebied een Programma van Eisen opgesteld. Dit gaat uit van proefsleuven, ook ter hoogte van de Raapopseweg en perceelsgrenzen die daarmee op hun archeologische waarde kunnen worden geïnventariseerd. Uit nader overleg (11-1-2023) is ook gebleken dat buiten de voor vervolgonderzoek geselecteerde zone in het noordoosten van het plangebied, geen directe verwachting op intacte (19e-eeuwse) archeologie meer geldt. Daardoor wordt het selectieadvies van Hamaland Advies m.b.t. vervolgonderzoek in het noordoosten van het plangebied overgenomen, uit te voeren met behulp van het daarvoor geschreven Programma van Eisen. Voor deze zone geldt een hoge verwachting op archeologische resten; deze verwachting is op de verbeelding van het bestemmingsplan opgenomen en in de regels verankerd. Daarbuiten vervalt een archeologische dubbelbestemming.

Conclusie
De aspecten cultuurhistorie en archeologie vormen geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

5.2.9 Stadsklimaat

Algemeen

In De Strategie Klimaatadaptatie Arnhem 2020-2030 worden de ambities van de gemeente betreffende klimaatadaptatie weergegeven. De ambitie van gemeente Arnhem is om tot 2030 10% minder verharding binnen het bebouwde deel van de stad te hebben. Dit willen de gemeente doen door verharding te vervangen door groen. Door het aanleggen van meer groen kunnen er netwerken van schaduwroutes en koelteplekken ontstaan. Daarnaast is het doel om 90% van al het regenwater dat in de openbare ruimte valt niet in het riool te laten stromen. Bij nieuwbouw dient al het regenwater afgekoppeld te worden. Bij herbouw geldt dat minimaal 40 mm op eigen terrein afgekoppeld moet worden.

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

Toetsing
Op navolgende afbeelding is de hittekaart van Arnhem weergegeven.



figuur 5.2 Hittekaart Arnhem

De locatie ligt op de Hittekaart van Arnhem in een deel van de stad waar wordt ingezet op 'behoud van de bestaande situatie'. Deze gebieden worden veelal gevormd door de wat ruimer opgezette woonwijken. Wat betreft hitte is de situatie in de gele gebieden relatief gunstig. De ambitie is om deze situatie te behouden. Dit betekent dat ook hier eventuele verdichting niet mag leiden tot een verslechtering van de gevoelstemperatuur ter plaatse. Maatregelen die worden voorgesteld zijn:

- de gunstige verhouding tussen bebouwd/verhard en groen/blauw behouden, en
- toevoeging van bebouwing combineren met compenserende maatregelen zoals extra groen of minder verharding (openbaar en/of particulier).

De Strategie Klimaatadaptatie is een belangrijk uitgangspunt in de planontwikkeling. Wateroverlast door extreme of langdurige regenval, hittestress door langdurige hittegolven of droogte in het landschap komen steeds vaker voor. Ook voor deze locatie is dit van toepassing. Het water opvangen, vasthouden en wanneer nodig afvoeren is een belangrijke opgave. Op het terrein wordt zoveel mogelijk stapsgewijs afgevoerd. Een aantal groene daken voeren het regenwater vertraagd af op de infiltratievoorzieningen. Zie

hiervoor tevens paragraaf 5.2.6.
Met het plan neemt het verhard oppervlakte af. In het plangebied zal ruimte zijn voor groen en bomen. Bomen zorgen onder andere voor schaduw en leveren daarmee, samen met het overige groen (waaronder groene daken en klimplanten) een zeer positieve bijdrage aan het voorkomen van hittestress. In het hart van het plangebied wordt een groene verblijfsruimte gecreëerd. Deze wordt omsloten door bebouwing. De bebouwing zorgt voor schaduwwerking in dit gebied. Vanwege de ruimtes tussen de gebouwen (zowel in noord-zuidelijke als oost-westelijke richting) kan deze groene verblijfsruimte goed ventileren, waardoor er koele plekken ontstaan.
Ten opzichte van de huidige situatie is er sprake van een significante verbetering van het stadsklimaat ter plaatse.

Conclusie
Het aspect stadsklimaat vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

5.2.10 Energie en duurzaam bouwen

Rijksbeleid
- Nieuwe gebouwen moeten volgens landelijke regelgeving voldoen aan het Bouwbesluit.
- Nieuwe en bestaande gebouwen moeten voldoen aan de herziene Europese Energy Performance of Buildings Directive (EPBD III).
- Bij een ingrijpende renovatie moet een minimale hoeveelheid hernieuwbare energie opgewekt worden conform de EU0richtlijn Renewable Energy Directive II (RED II).
- Voor alle nieuwbouw geldt dat de vergunningsaanvraag vanaf 1 januari 2021 moet voldoen aan de eisen voor Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG).
- Verder geldt er per 1 juli 2018 voor nieuwbouw van alle soorten gebouwen een verbod op het aansluiten op het aardgasnet.
- Het Activiteitenbesluit milieubeheer verplicht bedrijven en instellingen (inrichtingen) om energiebesparende maatregelen te treffen met een terugverdientijd van 5 jaar of minder. De energiebesparingsplicht geldt voor bedrijven en instellingen die meer dan 50.000 kWh elektriciteit of 25.000 m³ aardgas(equivalent) per jaar verbruiken.

Bij een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen van een gebouw met een gebruiksoppervlak groter dan 100 m^2 moet een milieuprestatieberekening worden bijgevoegd.

Gemeentelijk beleid

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

Arnhem wil een actieve regierol innemen bij de energietransitie in de wijken. De uitgangspunten en aanpak zijn vastgesteld in 'De Arnhemse aanpak van de wijkgerichte energietransitie' (vastgesteld op 17 april 2019). Twee belangrijke uitgangspunten uit dit beleidskader voor deze ontwikkeling zijn:
- De Trias Energetica is leidend; eerst besparen.
- De meest duurzame warmtebron heeft de voorkeur; minder duurzame bronnen zijn tijdelijk en decentrale bronnen gaan voor.

Ontwikkelingen en aardgasvrije wijken
De gemeente wil bij alle ruimtelijke ontwikkelingen in de stad met initiatiefnemers:
- afspraken maken over de invulling van hun eigen verantwoordelijkheid in de energietransitie,
- de relatie leggen met opgaven en kansen in de omgeving van de ontwikkeling.

Beide met als doel om het momentum van de ruimtelijke ontwikkeling te benutten om ook (een deel van) de omliggende bestaande bebouwing van het aardgas af te halen, hiermee vooruitlopend op de integrale benadering vanuit de omgevingswet.

Tempertuurregim vereiste

Bij nieuwbouw wordt alleen LT- verwarming (lage temperatuur verwarming) toegestaan. Individueel dan wel collectief. Deze vereiste zijn in de Transitievisie Warmte opgenomen die naar verwachting eind 2021 wordt vastgesteld door de gemeenteraad. Deze afspraak wordt meegenomen in de gebiedsvisies, in nota van uitgangspunten en anterieure overeenkomsten.

Energievisie
De gemeente eist vanuit de structuurvisie bij gebiedsontwikkelingen van meer dan 50 woningequivalenten een energievisie van de initiatiefnemer. Energieneutraliteit is hierbij het streven.
Met behulp van een energievisie kan een geschikte combinatie van energieconcepten gekozen worden. De energievisie brengt verschillende energieopties voor het besluit-gebied in beeld en beschrijft de consequenties daarvan. De visie kan uitgebreid worden tot een duurzaamheidsvisie door bijvoorbeeld ook thema's als duurzaam bouwen, afval, groen, water, mobiliteit en openbare ruimte mee te nemen.

Circulair bouwen
In de woondeal regio Arnhem-Nijmegen van 4 maart 2020 zijn onder meer de volgende voorwaarden opgenomen voor circulair bouwen:
- Voor de bestaande plannen gaan partijen bij de locaties die onderdeel zijn van de woondeal in gesprek met de ontwikkelaars over het verhogen van gebruik van circulaire bouwmaterialen naar minimaal 10%.
- In de nieuwe woningbouwplannen spannen partijen zich in om minimaal 25% circulair te laten ontwikkelen. Vanaf 2030 wil de regio minimaal 50% circulair bouwen om uiteindelijk in 2050 te komen tot een circulaire leefomgeving.
- In het maken van plannen leggen partijen het accent onder andere op ketenbenaderingen, het sluiten van kringlopen en het benutten van hernieuwbare bronnen. Partijen stimuleren adaptief, biobased, modulair en aanpasbaar bouwen, circulair renoveren en nemen natuurinclusiviteit en klimaatadaptiviteit als verplicht onderdeel mee in de ontwerpopgaven. Hiermee wordt de groeiopgave met de groenopgave verbonden. Biobased bouwen heeft een grote impact op klimaat ten opzichte van cement en beton en biedt kansen voor regionale agro forestry en opleidingen.

Toetsing
Dit bestemmingsplan maakt de realisatie van maximaal 125 woningen mogelijk. Deze nog te bouwen woningen moeten voldoen aan de geldende landelijk wetgeving. Dit betekent dat deze woningen niet zijn aangesloten op het gas en dus op een duurzame manier worden verwarmd. Daarnaast geldt vanaf 1 juli 2020 dat alle nieuw te bouwen gebouwen moeten voldoen aan de BENG. Voor de nieuwe woningen is voor de energievoorziening gezocht naar een duurzame verantwoorde oplossing. Om te onderzoeken of het toepassen van een open bodemenergiesysteem mogelijk is op de locatie heeft IF Technology een onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is als Bijlage 12 bijgevoegd. Uit het onderzoek blijkt dat het initiatief geschikt is voor het toepassen van een open bodemenergiesysteem. Met het toepassen van een bodemenergiesysteem kunnen de woningen die hierop worden aangesloten in de zomer ook worden gekoeld.
Door de goede isolatie van de woningen krijgen de nieuwe huurders te maken met lage energielasten. Het initiatief is klimaatbestendig. Landschap is het uitgangspunt van de ontwikkeling. Er wordt groen toegevoegd en het landschap gaat tussen de gebouwen door. Daarbij worden onder ander bomen toegepast. De inrichting van het landschap gaat hittestress tegen. Ook worden groene daken (minimaal 50% van de daken) en groene gevels (minimaal 10% van de gevels) toegepast. Klimplanten functioneren als een extra warmte buffer rondom de gevel. Groen in de vorm van groene daken, groene gevels of strategisch geplaatste bomen kunnen bijdragen aan een reductie van het energiegebruik voor koeling. Ruimtes onder groene daken en achter groene gevels blijven koeler.
In het plan worden minimaal 25% van de materialen circulair gebruikt. Ook zal er gekeken worden of de vrijgekomen materialen een tweede leven kunnen krijgen. Voor het plangebied is een Omgevingskwaliteitsplan opgesteld, waarin het thema duurzaam bouwen eveneens aan bod komt (zie Bijlage 1 bij de regels). Met het voorgaande wordt invulling gegeven aan de ambities van de gemeente Arnhem.

Conclusie
De aspecten energie en duurzaam bouwen vormen geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

5.2.11 M.e.r.- toets

Algemeen

Nagegaan is of voor dit bestemmingsplan een Milieueffectenrapport of een m.e.r. beoordeling opgesteld moet worden. Voor ruimtelijke plannen dient een m.e.r.(beoordeling) te worden opgesteld indien:

a. er sprake is van een m.e.r.-(beoordelings)plichtige activiteit op grond van de bijlagen bij het Besluit m.e.r.;
b. voor het plan een passende beoordeling op grond van de Wet natuurbescherming is vereist.

ad. a.

In de bijlage bij het Besluit mer is opgenomen welke activiteiten mer-plichtig zijn (de C-lijst) en welke activiteiten mer-beoordelingsplichtig zijn (de D-lijst). De activiteiten die dit bestemmingsplan mogelijk maakt zijn op grond van de bijlagen bij het Besluit niet m.e.r. (beoordelings)plichtig. Dit project kan aangeduid worden als een stedelijk ontwikkelingsproject (bijlage D 11.2). Een stedelijk ontwikkelingsproject is m.e.r. beoordelingsplichtig indien het een gebied betreft met een oppervlakte van meer dan 100 hectare, of meer dan 2.000 woningen of meer dan 200.000 bruto vloeroppervlakte bevat. Aan deze criteria voldoet het plangebied niet, dus op grond hiervan is geen m.e.r. nodig.

ad b.

Binnen het plangebied zijn geen Natura2000 of NNN-gebieden aanwezig. De voorgenomen ontwikkeling heeft derhalve geen direct effect op de Natura2000- of NNN-gebieden. De dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden betreffen Veluwe en Rijntakken op circa 1,7 en 2,5 kilometer van het plangebied. Gezien deze afstand en de beperkte externe invloed van de geplande ontwikkeling kunnen negatieve effecten op de gebieden op voorhand redelijkerwijs worden uitgesloten.

Toetsing

Voor dit plan is een vormvrije m.e.r.-beoordeling opgesteld op basis waarvan is beoordeeld of het noodzakelijk is een m.e.r. op te stellen. Deze beoordeling is als Bijlage 13 bijgevoegd. In de beoordeling is het initiatief getoetst aan de hand van de drie hoofdcriteria (de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten van het project) van bijlage III bij de m.e.r.-richtlijn. Naar aanleiding van deze toetsing is geoordeeld dat ten gevolge van de voorgenomen activiteit, gezien diens aard, omvang en locatie, geen negatieve effecten op de nabijgelegen gevoelige gebieden en Natura 2000 gebieden zijn te verwachten. Geconcludeerd wordt dat er geen verplichting is tot het opstellen van een MER of een m.e.r.-beoordeling voor deze ontwikkeling.

Conclusie

Het bestemmingsplan 'Chw Raapopseweg 1' kan zonder m.e.r.(-beoordeling) worden vastgesteld.

5.3 Kabels, leidingen en straalpaden

Binnen het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels, leidingen of straalpaden gelegen waarmee in het kader van dit bestemmingsplan rekening dient te worden gehouden.

5.4 Niet Gesprongen Explosieven

In de Tweede Wereldoorlog hebben in Nederland oorlogshandelingen plaatsgevonden. Als gevolg hiervan is het mogelijk dat er in en om het besluitgebied nog Niet Gesprongen Explosieven (NGE) in de (water)bodem aanwezig zijn.

Om de risico's op het aantreffen van NGE's binnen het plangebied in kaart te brengen is een vooronderzoek uitgevoerd naar NGE's. Hieruit is gebleken dat voor een klein deel van het plangebied aan de zuidzijde opsporingswerkzaamheden moeten worden uitgevoerd. Dit zal voorafgaand aan de werkzaamheden worden gedaan.

Hoofdstuk 6 Planbeschrijving en -verantwoording

6.1 Inleiding

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

6.2 Opzet van de regels

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De Standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012) is verplicht.
De Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 maakt het mogelijk bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op een zelfde manier worden verbeeld. Vergelijkbare bestemmingsplannen leiden tot een betere dienstverlening en tot een effectievere en efficiëntere overheid.
Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels (met bijlage(n)) en bijbehorende plankaart (verbeeldinig), waarop de bestemmingen zijn aangegeven. Deze plankaart kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. De plankaart en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.
De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

6.2.1 Inleidende regels

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

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

6.2.2 Bestemmingsregels

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

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

In paragraaf 6.3 worden de verschillende bestemmingen toegelicht en wordt ook per bestemming aangegeven waarom voor bepaalde gronden voor deze is gekozen. Daarnaast wordt, indien gekozen wordt af te wijken van de bestemming uit het geldende bestemmingsplan, aangeven waarom daarvoor is gekozen.

6.2.3 Algemene regels

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

1. Artikel 8 Anti-dubbeltelregel
   Deze regel bepaalt dat er niet twee keer voor eenzelfde locatie een bouwplan kan worden ingediend.
2. Artikel 10 Algemene gebruiksregels
   In dit artikel zijn algemene regels met betrekking tot het gebruik van de gronden en opstallen in het plangebied opgenomen. Hierin is aangegeven welke functies in ieder geval in strijd zijn met het bestemmingsplan.
3. Artikel 12 Algemene afwijkingsregels
   In dit artikel worden de voorwaarden beschreven waaronder kan worden afgeweken van een bestemmingsregel. Deze afwijkingen kunnen worden toegepast op alle bestemmingen in het bestemmingsplan. De afwijkingen die uitsluitend gelden voor een bepaalde bestemming zijn in het betreffende artikel van die bestemming opgenomen.

6.2.4 Overgangs- en slotbepalingen

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

6.3 Verantwoording van de regels

6.3.1 Algemeen

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat er uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een bestemmingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing opgericht mag worden. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar mogelijk worden gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden. De bestaande situatie is hierbij het uitgangspunt.
Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het bestemmingsplan is het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is. Deze situatie kan gaandeweg de planperiode wijzigen, bijvoorbeeld door veranderd stedenbouwkundig inzicht, functiewijziging veranderingen in gebruik. Ook ruimtelijke ontwikkelingen en vernieuwing van o.a. ruimtelijk, economisch, verkeerskundig en milieubeleid dragen bij aan de veroudering van geldende bestemmingsplannen.
Om recht te doen aan een goede ruimtelijke ordening binnen het plangebied wordt daarom aangegeven in welke situaties de bestemming wordt gekozen gelijk aan de oude bestemming (na strijdige situatie te hebben gewraakt) en in welke situaties een nieuwe bestemming wordt gegeven (positief bestemmen), waarmee de strijdige situatie wordt gelegaliseerd. Daarnaast wordt, indien van toepassing, aangegeven wanneer een strijdige situatie onder het overgangsrecht wordt gebracht.
In deze paragraaf worden de keuzes die zijn gemaakt nader onderbouwd. Hierbij zullen de bestemmingen in dezelfde volgorde als in de regels worden behandeld.

6.3.2 Afzonderlijke bestemmingen

In de volgende subparagrafen worden de afzonderlijke bestemmingen die voorkomen in het bestemmingsplan besproken. Per bestemming wordt ingegaan op:

- welke gronden zijn zo bestemd;
- wat houdt de bestemming in;
- eventuele aanduidingen of andere bijzonderheden;
- vergelijking vigerend bestemmingsplan zowel qua functie als qua bebouwing.

6.3.3 Groen

De randen van het plangebied zijn bestemd als 'Groen' (Artikel 3). Deze gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen, watergangen, waterpartijen, waterinfiltratievoorzieningen en andere voorzieningen voor de waterhuishouding; fiets- en wandelpaden, ontsluitingen ten behoeve van parkeervoorzieningen, straatmeubilair en speelvoorzieningen.
Voor de ontsluitingen ten behoeve van parkeervoorzieningen geldt dat deze uitsluitend zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting'.

Vergelijking met het vigerend bestemmingsplan
In het vigerend plan is aan de gronden een bestemming 'Tuin', 'Verkeer - Wegverkeer' of 'Kantoor' gegeven. Met de bestemming 'Groen' worden de bouwmogelijkheden beperkt. Gebouwen voor kantoren en autowegen zijn niet langer toegestaan. Ten opzichte van de bestemming 'Tuin' heeft deze bestemming een meer (semi-)openbaar karakter.

6.3.4 Groen - Landschap en park

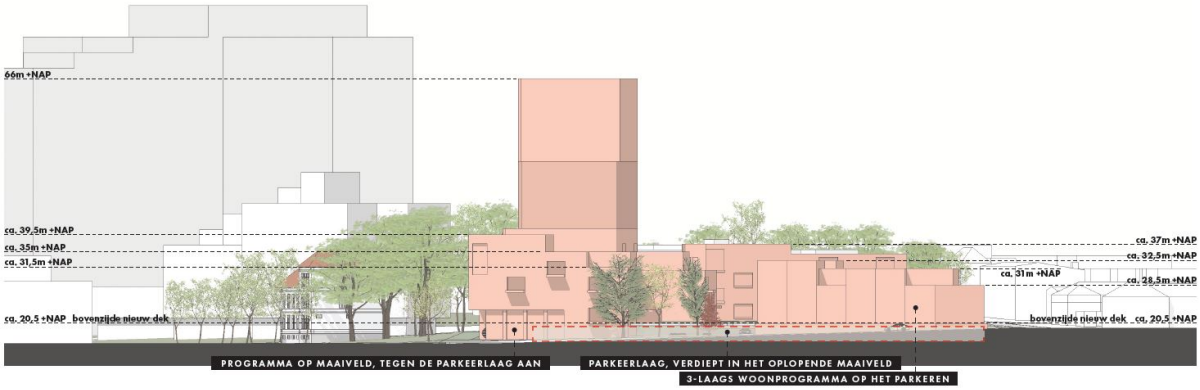
De groene ruimte tussen de beoogde woongebouwen en de Velperweg zijn bestemd als 'Groen - Landschap en park' (Artikel 4). Deze gronden zijn bestemd voor park- en groenvoorzieningen, waaronder recreatieve- en speel- en ontmoetingsvoorzieningen en fiets- en wandelpaden, watergangen, waterpartijen, waterinfiltratievoorzieningen en andere voorzieningen voor de waterhuishouding, het behoud of herstel van de op deze gronden voorkomende dan wel daaraan eigen landschappelijke-, cultuurhistorische, ecologische- en natuurwaarden en bestaande ontsluitingswegen.
Ter bescherming van de waarden is een omgevingsvergunningenstelsel voor bepaalde werkzaamheden opgenomen. Hierbij is opgenomen dat er geen omgevingsvergunning noodzakelijk is voor werkzaamheden die betrekking hebben op herinrichting van het plangebied die dit bestemmingsplan juist mogelijk maakt.

Vergelijking met het vigerend bestemmingsplan
In het vigerend plan is aan de gronden een bestemming 'Tuin', 'Verkeer - Wegverkeer' of 'Kantoor' gegeven. Met de bestemming 'Groen - Landschap en park' worden de bouwmogelijkheden beperkt. Gebouwen voor kantoren en (nieuwe) autowegen zijn niet langer toegestaan. Ten opzichte van de bestemming 'Tuin' heeft deze bestemming een meer (semi-)openbaar karakter. Daarnaast beschermd deze bestemming de aanwezige landschappelijke-, cultuurhistorische, ecologische- en natuurwaarden.

6.3.5 Woongebied

Alle woningen in het plangebied zijn bestemd als 'Woongebied' (artikel 5). Binnen deze bestemming passen verscheidene woonvormen. Er is geen onderscheid gemaakt tussen vrijstaande-, halfvrijstaande-, aaneengesloten- en gestapelde woningen. Bijzondere woonvormen passen ook binnen deze bestemming. Het maximum aantal wooneenheden bedraagt 125. Daarnaast zijn op de begane grond aan de Raapopseweg, richting de kruising met de Velperweg (ter plaatse van de aanduiding 'gemengd') uitsluitend ambachtelijke bedrijven, creatieve bedrijven, culturele functies kantoren, maatschappelijke functies, horeca en dienstverlenende bedrijven toegestaan. Binnen deze bestemming zijn eveneens fiets- en voetpaden, ontsluitingen ten behoeve van parkeervoorzieningen, pleinen en loopbruggen, verblijfsgebieden, parkeervoorzieningen, park- en groenvoorzieningen, waaronder recreatieve- en speel- en ontmoetingsvoorzieningen, watergangen, waterpartijen, waterinfiltratievoorzieningen en andere voorzieningen voor de waterhuishouding met de daarbij behorende nutsvoorzieningen, voorzieningen ten behoeve van het verkeer en straatmeubilair toegestaan.

Gebouwen (zoals woningen en woongebouwen) mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak. Gebouwde voorzieningen ten behoeve van parkeervoorzieningen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd. De bouwhoogte van gebouwen bedraagt maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte. De bouwhoogte van gebouwen wordt gemeten vanaf peil. Het peil (artikel 1.34) bevindt zich voor deze bouwwerken op 0 m +NAP. Ter indicatie wordt aangegeven dat de hoogte van het maaiveld ter plaatse van de Doctor J.C. Hartogslaan zich op 20,5 m+NAP bevindt. Het verschil in maaiveldhoogte en de hoogte van de bebouwing ten opzichte van NAP is weergegeven op navolgende afbeelding.



Figuur 6.1 hoogtes bebouwing ten opzichte van NAP

De woontoren krijgt een bouwhoogte van maximaal 66 m +NAP. Omdat de hoogte van het maaiveld ter plaatse van de Doctor J.C. Hartogslaan circa 20,5 m +NAP is. De hoogte van het gebouw ten opzichte van de Doctor J.C. Hartogslaan bedraagt daarmee circa 45,5 m.

In het bouwvlak is een maximum bebouwingspercentage opgenomen. Daarbij geldt dat de ondergrondse en halfverdiepte gebouwde parkeervoorzieningen niet worden meegerekend bij de berekening van het bebouwde percentage.

Naast deze bepalingen zijn er nog meer eisen opgenomen over de situering en afmetingen van de gebouwen. Deze bepalingen zijn voornamelijk opgenomen om de doorwaadbaarheid van het plangebied te garanderen. Zo geldt bijvoorbeeld dat de afstand tussen niet aan elkaar gebouwde gebouwen (de verschillende bouwvolumes) minimaal 5 m moet bedragen. Daarnaast is in artikel 5.3.2 opgenomen dat zowel in noord-zuidelijke richting als oost-westelijke richting een openbare doorgang/doorsteek voor langzaam verkeer moet worden opgenomen met een in minimale breedte van 5 m. Hiertoe zijn op de verbeelding twee aanduidingen opgenomen: 'specifieke vorm van verkeer - verblijfsgebied 1' (voor de noord-zuid verbinding) en 'specifieke vorm van verkeer - verblijfsgebied 2' (voor de oost-west verbinding). Om te borgen dat er een centraal verblijfsgebied van een bepaalde omvang wordt gerealiseerd is op de verbeelding de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - verblijfsgebied 3' opgenomen. Binnen deze aanduiding moet een verblijfsgebied van minimaal 300 m^2 worden gerealiseerd. Het verblijfsgebied zelf moet vrij blijven van gebouwen. Binnen de aanduiding zijn dus wel gebouwen toegestaan, zolang er maar een ruimte overblijft van minimaal 300 m^2 waar geen gebouwen aanwezig zijn.

Om aan te geven waar de ontsluiting van de gebouwde (halfverdiepte/ondergrondse) parkeervoorziening plaatsvindt, is een aanduiding op de verbeelding ('ontsluiting') opgenomen.

Naast de voorgenoemde bouwwerken, zijn ook bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan. De maatvoeringseisen van deze bouwwerken zijn opgenomen in de bouwregels.

In de bestemming zijn een aantal kwalitatieve verplichtingen opgenomen. Om te borgen dat de ontwikkeling bijvoorbeeld natuurinclusief, klimaatadaptief en met een hoge beeldkwaliteit (conform de uitgangspunten van het Omgevingskwaliteitsplan) wordt uitgevoerd, zijn in artikelen 5.2.3, 5.3.3, 5.3.4 en 5.3.5 voorwaardelijke verplichtingen opgenomen.

Vergelijking met de vigerende bestemmingsplannen
In het vigerend plan geldt voor de gronden grotendeels de bestemming 'Kantoor'. Met de bestemming 'Woongebied' wordt wonen met bijbehorende functies zoals tuinen en parkeervoorzieningen mogelijk gemaakt.

6.3.6 Waarde - Archeologie (hoge verwachting)

De dubbelbestemming Waarde - Archeologie (hoge verwachting) is gericht op het beschermen van de aanwezige archeologische waarden in het plangebied. Dit artikel bevat een aantal naast de andere bestemmingsbepalingen geldende beschermende bouwregels en nadere eisen.

6.4 Handhaving

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

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

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

Deze beleidsuitgangspunten zijn geëvalueerd in de nota "Handhavingsplan Fysieke Leefomgeving 2011-2014". De destijds geformuleerde uitgangspunten pretenderen dat alle overtredingen worden opgespoord en aangepakt. Deze ambitie blijkt met de beschikbare menskracht te ambitieus en daarom is in de nieuwe nota een prioriteitsstelling opgenomen waarin wordt aangegeven aan welke handhavingsonderwerpen op het gebied van bouwregelgeving en de gebouwde omgeving de komende periode met name aandacht wordt besteed. Dit houdt in dat het uitgangspunt dat in principe elke overtreding wordt aangepakt afhankelijk wordt van de prioriteitsstelling uit het Handhavingsplan. De prioriteitsstelling is ondermeer afhankelijk van het type overtreding en het type gebied (beschermd stadsgezicht, buitengebied, industrieterrein enz.) waar de overtreding wordt geconstateerd en zal op basis van politieke realiteit per looptijd van het Handhavingsplan worden geactualiseerd.
De grondslag voor een goed werkend handhavingsbeleid wordt gevormd door een inventarisatie van het feitelijke gebruik en de bestaande bebouwing zo kort mogelijk voor respectievelijk het in ontwerp ter visie leggen van casu quo het in werking van een bestemmingsplan. Als vervolg op deze inventarisatie zullen de verleende omgevingsvergunning voor het bouwen en gevolgde afwijkingsprocedures worden geregistreerd.
Handhavend optreden tegen overtredingen van bestemmingsplannen kan niet alleen plaatsvinden via publiekrechtelijke, maar ook via de strafrechtelijke weg. In de regels is daartoe de zogenaamde strafbepaling opgenomen, waarin overtredingen van de regels worden aangemerkt als een strafbaar feit als bedoeld in artikel 1a, aanhef en lid 2 van de Wet op de Economische Delicten. De bijbehorende strafmaat is hechtenis van ten hoogste zes maanden of een geldboete van de vierde categorie (maximaal € 19.500). Bij ernstige overtredingen zal handhaving ook via de strafrechtelijke weg plaatsvinden. De opsporingsambtenaren van de gemeente of politie zullen in die gevallen proces-verbaal van de overtreding maken. Het (reguliere) bestuursrechtelijke traject zal gelijktijdig worden ingezet.

6.5 Exploitatie

De door de gemeente becijferde kosten worden bij onderhavig plan volledig verhaald op de initiatiefnemer. In het kader van deze ontwikkeling wordt een exploitatieovereenkomst afgesloten tussen gemeente en initiatiefnemer om een en ander vast te leggen. Op basis van artikel 6.12 lid 1 Wro dient de gemeenteraad in het kader van onderhavige ontwikkeling een exploitatieplan op te stellen. Doordat echter een exploitatieovereenkomst wordt gesloten zijn de kosten van de grondexploitatie conform artikel 6.12 lid 2 Wro 'anderszins verzekerd'. De verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan vervalt hiermee. De economische haalbaarheid van het plan is gewaarborgd.

Hoofdstuk 7 Procedure

7.1 Vooroverleg

Bewonersoverleg
Voor de ontwikkeling zijn diverse participatiebijeenkomsten georganiseerd. Voor de nota van uitgangspunten voor de herontwikkeling heeft in juni 2021 een bewonersavond plaatsgevonden. Op 10 november 2021 is een bewonersavond georganiseerd over een schetsontwerp dat de initiatiefnemer heeft opgesteld. Een verslag van deze bijeenkomst is opgenomen als Bijlage 14.
Tussen december 2021 en maart 2022 hebben één-op-één-gesprekken plaatsgevonden met diverse belanghebbenden.
In mei 2022 is een informatieavond gehouden. De gemeente Arnhem heeft daarbij opnieuw de uitgangspunten gepresenteerd en de initiatiefnemer het plan. Daarnaast zijn de resultaten van het windhinderonderzoek, bezonningstudie en het uitzicht gepresenteerd. Tijdens de informatieavond is tevens een oproep gedaan voor een bewonersraad.
In mei 2022 is tevens een participatieavond gehouden over de thema's toegankelijkheid en zicht, gebouwhoogte, natuurlijk spelen, verblijven in het hart en woonmilieu. Ook tijdens deze participatieavond is opgeroepen om deel te nemen aan een bewonersraad.
Naar aanleiding van de oproep voor een bewonersraad hebben twee personen zich aangemeld. In juni 2022 is een gesprek geweest met deze mensen. Daarbij is besproken hoe meer mensen kunnen worden betrokken bij de bewonersraad. Als zich voldoende mensen aanmelden voor de bewonersraad, dan zal dit een vervolg krijgen.

Artikel 3.1.1 Bro overleg
In het kader van artikel 3.1.1 Bro is het concept-bestemmingsplan opgestuurd naar het Waterschap Rijn en IJssel. Het Waterschap had geen opmerkingen op het bestemmingsplan.
Het concept-bestemmingsplan is niet naar de provincie Gelderland gestuurd omdat er provinciale belangen worden geraakt met deze ontwikkeling.

7.2 Terinzagelegging (ontwerp-bestemmingsplan)

Het ontwerpbestemmingsplan 'Chw Raapopseweg 1' heeft ter inzage gelegen vanaf 7 november 2023 tot 19 december 2023. Tijdens de terinzagelegging is één zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan ingediend. Deze zienswijze komt van bewoners van High Park. De zienswijze heeft betrekking op de toegestane maximumbouwhoogte van de nieuwbouw. In de zienswijzenota (bijlage 1 bij dit raadsvoorstel) wordt de zienswijze samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie. De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Eindnoten

1. https://www.cimlk.nl/kaart
2. Buro Ontwerp & Omgeving, 19 november 2020, Quickscan natuurtoets Herontwikkeling Raapopseweg 1, Arnhem. Projectnummer 3324.01
3. SGS Search 4 februari 2019, verkennend bodemonderzoek, Raapopseweg 1 te Arnhem. Projectnummer 25.18.00639.1