Chw Omgevingsplan Nijmeegseweg- fase 1

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding 9
1.1 Aanleiding 9
1.2 Situering en begrenzing plangebied 9
1.3 Opzet omgevingsplan 10
1.4 Geldende plannen 11
1.5 Leeswijzer 12

Hoofdstuk 2 Beschrijving bestaande situatie 13
2.1 Inleiding 13
2.2 Historische ontwikkeling 13
2.2.1 Algemeen Arnhem-Zuid 13
2.2.2 Nijmeegseweg 13
2.3 Ruimtelijke en functionele structuur 14
2.4 Verkeer en parkeren 14
2.5 Groenstructuur 15

Hoofdstuk 3 Beschrijving van de ontwikkeling 17
3.1 Inleiding 17
3.2 Ruimtelijke opzet en structuur 17
3.2.1 Ruimtelijke aspecten en programma 17
3.2.2 Uitwerking per deelgebied 19
3.2.3 Verkeer en parkeren 25
3.2.4 Landschappelijke inpassing 27
3.2.5 Klimaatadaptief en Natuurinclusief Bouwen 27
3.2.6 Bezonningstudie 27
3.3 Toets aan het beleid 28
3.3.1 Rijk 28
3.3.2 Provincie 29
3.3.3 Gemeente 31
3.4 Welstandsaspecten 35
3.4.1 Welstandsnota 2015 35
3.4.2 Beeldregie in het Omgevingskwaliteitsplan 36
3.5 Ladder voor duurzame verstedelijking (art. 3.1.6, lid 2 Bro) 36
3.5.1 Algemeen 36
3.5.2 Toetsing van het initiatief aan de Ladder voor duurzame verstedelijking 36

Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten 37
4.1 Inleiding 37
4.2 Geluid 37
4.2.1 Algemeen 37
4.2.2 Situatie plangebied 38

4.3 Luchtkwaliteit 39
4.3.1 Algemeen 39
4.3.2 Situatie plangebied 40
4.4 Hinder 40
4.4.1 Algemeen 40
4.4.2 Situatie plangebied 41
4.5 Externe veiligheid 45
4.5.1 Algemeen 45
4.5.2 Situatie plangebied 46
4.6 Groen en ecologie 46
4.6.1 Algemeen 46
4.6.2 Situatie plangebied 48
4.7 Water 51
4.7.1 Algemeen 51
4.7.2 Situatie plangebied 53
4.8 Bodem 54
4.8.1 Algemeen 54
4.8.2 Situatie plangebied 54
4.9 Cultuurhistorie en archeologie 55
4.9.1 Algemeen 55
4.9.2 Situatie plangebied 56
4.10 Stadsklimaat 57
4.10.1 Algemeen 57
4.10.2 Situatie plangebied 57
4.11 Duurzaamheid en energie 58
4.11.1 Algemeen 58
4.11.2 Situatie plangebied 59
4.12 M.e.r. - beoordeling 60
4.12.1 Algemeen 60
4.12.2 Situatie plangebied 61
4.13 Kabels, leidingen en obstakelbeheergebieden 63

Hoofdstuk 5 Toelichting op de thema's in het omgevingsplan 65
5.1 Stap voor stap naar één Arnhems omgevingsplan 65
5.2 Thema parkeren 65
5.3 Thema woningsplitsing en verkamering 65

Hoofdstuk 6 Uitleg van de regels 67
6.1 Wat is een omgevingsplan? 67
6.2 Waarom een nieuw omgevingsplan? 67
6.3 Wat regelt dit omgevingsplan? 68
6.3.1 Algemeen 68
6.3.2 Focus van dit omgevingsplan 68
6.3.3 Functies en activiteiten 69
6.4 Opzet van de regels 70
6.4.1 Inleidende regels 70

6.4.2 Functies 70
6.4.3 Waarden 70
6.4.4 Activiteiten 70
6.4.5 Bouwen 70
6.4.6 Omgevingsplanactiviteiten 71
6.4.7 Algemene regels 71
6.4.8 Overgangs- en slotbepalingen 71
6.5 Functies 71
6.5.1 Groengebied 71
6.5.2 Openbaar gebied 71
6.5.3 Parkgebied 72
6.5.4 Water 72
6.5.5 Woongebied 72
6.5.6 Tuin 72
6.6 Waarden 73
6.6.1 Waarde - Landschap en natuur 73
6.6.2 Waarde-Archeologie 73
6.7 Handhaving 73
6.8 Exploitatie 74

Hoofdstuk 7 Procedure 75
7.1 Participatie en vooroverleg 75
7.2 Terinzagelegging (ontwerp-chw omgevingsplan) 75

Hoofdstuk 1 Inleidende regels 77
Artikel 1 Begrippen 77
Artikel 2 Wijze van meten 83

Hoofdstuk 2 Functies 85
Artikel 3 Groengebied 85
Artikel 4 Openbaar gebied - verblijfsgebied 85
Artikel 5 Openbaar gebied - wegverkeer 85
Artikel 6 Oppervlaktewater 85
Artikel 7 Parkgebied 86
Artikel 8 Tuin 86
Artikel 9 Woongebied 86

Hoofdstuk 3 Waarden 87
Artikel 10 Waarde - Landschap en natuur 87
Artikel 11 Waarde - Tuin 87

Hoofdstuk 4 Activiteiten 89
Artikel 12 Algemene regels over activiteiten 89
Artikel 13 Activiteit atelierwoning 89
Artikel 14 Activiteit groen 89

Artikel 15 Activiteit park 89
Artikel 16 Activiteit tuin 90
Artikel 17 Activiteit verblijfsgebied 90
Artikel 18 Activiteit water 90
Artikel 19 Activiteit wegverkeer 91
Artikel 20 Activiteit wonen 91

Hoofdstuk 5 Bouwen 93
Artikel 21 Algemene bouwregels 93
Artikel 22 Bouwregel achtergevellijn 94
Artikel 23 Bouwregel beeldkwaliteit Nijmeegseweg 94
Artikel 24 Bouwregel bouwen buiten bouwvlak - overkapping 95
Artikel 25 Bouwregel bouwverbod tuin 95
Artikel 26 Bouwregel dove gevel Nijmeegseweg entreegebouw 95
Artikel 27 Bouwregel ecosysteemdiensten als verplicht onderdeel van klimaatadaptief en natuurinclusief bouwen 95
Artikel 28 Bouwregel gevellijn 96
Artikel 29 Bouwregel gevellijn - 3 gevels 96
Artikel 30 Bouwregel groen 96
Artikel 31 Bouwregel groene gevel als verplicht onderdeel van klimaatadaptief en natuurinclusief bouwen 96
Artikel 32 Bouwregel klimaatadaptief en natuurinclusief bouwen 96
Artikel 33 Bouwregel lichthinder - Nijmeegseweg 97
Artikel 34 Bouwregel park 97
Artikel 35 Bouwregel trillinghinder Nijmeegseweg 97
Artikel 36 Bouwregel verblijfsgebied 98
Artikel 37 Bouwregel verdiepingshoge tuinmuur 98
Artikel 38 Bouwregel water 98
Artikel 39 Bouwregel wegverkeer 98

Hoofdstuk 6 Omgevingsnormen 99
Artikel 40 Omgevingsnorm minimum bouwhoogte begane grond bouwlaag 3,5 m 99

Hoofdstuk 7 Voorwaardelijke verplichtingen 101
Artikel 41 Voorwaardelijke verplichting - trillinggevoelige ruimten - Nijmeegseweg 101
Artikel 42 Voorwaardelijke verplichting - geluid - Nijmeegseweg 101

Hoofdstuk 8 Omgevingsplanactiviteiten 103
Artikel 43 Omgevingsplanactiviteit afwijken instandhoudingsverplichting klimaatadaptief en natuurinclusief bouwen 103
Artikel 44 Omgevingsplanactiviteit landschap en natuur 103
Artikel 45 Omgevingsplanactiviteit tuin 104
Artikel 46 Omgevingsplanactiviteit verkamering 104
Artikel 47 Omgevingsplanactiviteit woningsplitsing 104

Hoofdstuk 9 Hogere waarden 107
Artikel 48 Hogere waarden - Nijmeegseweg 1 107

Artikel 49 Hogere waarden - Nijmeegseweg 2 107
Artikel 50 Hogere waarden - Nijmeegseweg 3 107
Artikel 51 Hogere waarden - Nijmeegseweg 4 108
Artikel 52 Hogere waarden - Nijmeegseweg 5 108
Artikel 53 Hogere waarden - Nijmeegseweg 6 109
Artikel 54 Hogere waarden - Nijmeegseweg 7 109
Artikel 55 Hogere waarden - Nijmeegseweg 8 109

Hoofdstuk 10 Algemene regels 111
Artikel 56 Anti-dubbeltelregel 111
Artikel 57 Woningaantallen 111
Artikel 58 Overige regels 111
Artikel 59 Strijdige activiteiten 112

Hoofdstuk 11 Overgangs- en slotregels 113
Artikel 60 Overgangsrecht 113
Artikel 61 Slotregel 113

Bijlage 1 Ontwikkelingsplan Malburgen - Vlekkenplan

Bijlage 2 Stedenbouwkundig schetsontwerp - fase 1

Bijlage 3 Omgevingskwaliteitsplan

Bijlage 4 Quickscan verkeerseffecten

Bijlage 5 Parkeeronderzoek

Bijlage 6 Puntensysteem Klimaatadaptief en Natuurinclusief Bouwen Gemeente Arnhem

Bijlage 7 Akoestisch onderzoek

Bijlage 8 Onderbouwing Hogere Waarden

Bijlage 9 Onderzoek luchtkwaliteit

Bijlage 10 Quickscan Flora en Fauna

Bijlage 11 Nader onderzoek ecologie

Bijlage 12 Bomen Afwegingsrapportage

Bijlage 13 Stikstofonderzoek

Bijlage 14 Vooronderzoek archeologie

Bijlage 15 Reactienota 6 juni 2023

Bijlage 16 Onderzoek lichthinder MASV

Bijlage 17 Akoestisch onderzoek MASV

Bijlage 18 Cumulatie van geluid

Bijlage 19 Trillingsmetingen Evenementen Gelredome

Bijlage 20 Bezonningstudie

Bijlage 21 Bezonningsstudie DGMR

Bijlage 22 Windhinder

Bijlage 1 Beeldregie OKP

Bijlage 2 Ecosysteemdiensten Entreegebouw

Bijlage 3 Uitgangspunten trillingsberekening

Toelichting

bij het bestemmingsplan

'Chw Omgevingsplan Nijmeegseweg - fase 1'

(plannummer: NL.IMRO.0202.993-0301)

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Sinds eind jaren '90 wordt er op basis van het Ontwikkelingsplan Malburgen gewerkt aan het opknappen van de wijk Malburgen. Een van de essentiële onderdelen hiervan is Malburgen West en Oost beter met elkaar te verbinden. Het plan is om de Nijmeegseweg te verleggen en zo mogelijk te versmallen, en tevens groen en woningen toe te voegen.

Op basis van het Ontwikkelingsplan is er een Toekomstvisie voor de Nijmeegseweg opgesteld en een uitwerking gemaakt voor de westzijde (Fase 1) in een Stedenbouwkundig schetsontwerp. Op 20 oktober 2021 is het 'Stedenbouwkundig schetsontwerp Nijmeegseweg' voor fase 1 vastgesteld door de gemeenteraad.

De Nijmeegseweg wordt in twee fases herontwikkeld. De eerste fase voorziet in 253 woningen. Deze woningen zullen zich gaan bevinden aan de westzijde van de Nijmeegseweg.

De bebouwing varieert van grondgebonden tot gestapeld, 30% van de woningen betreft sociale huur, de helft van de woningen zijn koopwoningen waarvan weer de helft betaalbare koop. Daarmee wordt 66% van het programma betaalbaar.

Het groene karakter van het gebied wordt behouden en versterkt. Het doel is een groen woonmilieu. Het nu verwarrende kruispunt De Monchyplein wordt aangepast naar een compact kruispunt hetgeen tevens ruimte schept voor het De Monchypark. Het openbaar groen zal worden aangelegd door de gemeente.

Het ontwerp voor fase 1 is in strijd met het geldende bestemmingsplan. Om de ontwikkeling mogelijk te maken moet een nieuw bestemmingsplan worden opgesteld. Wij noemen dit in document een 'Chw Omgevingsplan'.

1.2 Situering en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt in de wijk Malburgen aan de Nijmeegseweg. Fase 1 bevat de westzijde van de Nijmeegseweg.



Afbeelding 1.1 Globale begrenzing plangebied

1.3 Opzet omgevingsplan

De Omgevingswet komt eraan!

Voor deze ontwikkeling wordt geen bestemmingsplan opgesteld maar een omgevingsplan. Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Deze wet verplicht ons om regelgeving voor de fysieke leefomgeving te bundelen in één omgevingsplan voor het gehele gemeentelijke grondgebied. Dit betekent dat we regels over bijvoorbeeld, bouwen, welstand, erfgoed, milieu, mobiliteit, duurzaamheid, groen, en grote delen van de Algemeen Plaatselijke Verordening (APV) moeten integreren in onze bestaande bestemmingsplannen. Naast onze eigen bepalingen moeten we regels die het Rijk overhevelt naar gemeenten, zoals bijvoorbeeld vergunningsvrij bouwen en delen van het Activiteitenbesluit, lokaal vertalen in het omgevingsplan. Met het omgevingsplan zorgen we er onder andere voor dat onze inwoners en ondernemers straks op eenvoudige en eenduidige wijze kunnen zien welke ontwikkelmogelijkheden er gelden op een perceel en voor welke activiteiten een vergunning nodig is.

Omdat de transitie naar het omgevingsplan een omvangrijke operatie is, willen we niet wachten tot 2024 maar starten we er nu al mee.

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

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

De bestemmingsplanherziening voor de Nijmeegseweg is een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte opgesteld volgens de nieuwe omgevingsplansystematiek. Landelijk is afgesproken om dit 'Chw Omgevingsplannen' te noemen. In alle relevante documenten noemen wij dit plan daarom een omgevingsplan. Omdat het plan ter inzage is gelegd voor 1 januari 2024 geldt de oude wetgeving en is dit plan og steeds een Chw Omgevingsplan.

In een dergelijk plan kunnen we gebruik maken van de mogelijkheden van de Crisis-en herstelwet door ook regels op te nemen die normaal niet in een bestemmingsplan (mogen) zitten. In dit omgevingsplan maken we gebruik van deze mogelijkheden door:

1. regels over het uiterlijk van bouwwerken (in dit plan noemen we dit de beeldregie) op te nemen en;

2. regels met betrekking tot natuurinclusief en klimaatadaptief bouwen op te nemen in het omgevingsplan;

3. regels voor het geluid: hogere waarden.

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

1.4 Geldende plannen

Dit omgevingsplan vervangt de geldende plannen, voor zover van toepassing op dit plangebied. Onderstaand overzicht geeft weer welke bestemmingsplannen komen te vervallen voor deze locatie. Bij elk plan is de datum van vaststelling en goedkeuring weergegeven.

Bestemmingsplan	**Vastgesteld**
Bestemmingsplan Malburgen - West 2010	31-01-2011
Gelredome - Nijmeegseweg - Rijnhal	25-11-2013
Facetplan parkeren	30-05-2018
Facetplan woningsplitsing en verkamering	28-10-2020

In afbeelding 1.2 is de verbeelding van het bestemmingsplan 'GelreDome - Nijmeegseweg - Rijnhal' opgenomen voor het plangebied. In afbeelding 1.3 is de verbeelding van het 'Bestemmingsplan Malburgen - West 2010' opgenomen voor het plangebied.



Afbeelding 1.2 Verbeelding geldend plan 'GelreDome - Nijmeegseweg - Rijnhal'.



Afbeelding 1.3 Verbeelding geldend plan 'Bestemmingsplan Malburgen - West 2010'.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 de bestaande situatie in het plangebied beschreven. Hoofdstuk 3 omvat de ruimtelijke- en programmatische aspecten van de ontwikkelingen. In hoofdstuk 4 komen de relevante milieu- en omgevingsaspecten aan de orde. In de hoofdstukken 5, 6 en 7 wordt ingegaan op de juridische aspecten c.q. de plan verantwoording respectievelijk de procedure.

Hoofdstuk 2 Beschrijving bestaande situatie

2.1 Inleiding

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

2.2 Historische ontwikkeling

2.2.1 Algemeen Arnhem-Zuid

In de jaren '30 van de twintigste eeuw breidde Arnhem zich in zuidelijke richting aan de overzijde van de Rijn uit. De Nijmeegseweg verbond het nieuwe stadsdeel via de Rijnbrug met de Arnhemse binnenstad. Halverwege de Nijmeegseweg werd het De Monchyplein aangelegd van waaruit via de Nijmeegseweg de woonwijken bereikt konden worden. Het plein was een huldebetoon aan burgemeester De Monchy, voorstander van de uitbreiding van Arnhem richting het Zuiden.

Malburgen was de eerste wijk in Arnhem-Zuid. Vanaf de binnenstad van Arnhem leidden de Rijnbrug en de Nijmeegseweg de wijk in. Aan weerszijden van de Rijnbrug werd een hoekig pad met aftakkingen ontworpen, bedoeld voor fietsers en wandelaars.

2.2.2 Nijmeegseweg

Op 7 februari 1938 keurde de gemeenteraad het plan voor de groenaanleg zuidelijk langs de dijk, de John Frostbrug en langs de Nijmeegseweg goed. Het park langs en onder de brug werd gekenmerkt door slingerpaden, bedoeld voor fietsers en wandelaars om de brug te bereiken.

Door het toenemende verkeer in Arnhem-Zuid werden nog tijdens de Tweede Wereldoorlog plannen ontwikkeld om bij het De Monchyplein tunnels onder de Nijmeegseweg aan te leggen. Met Rijkswaterstaat was al een overeenkomst bereikt, maar vanwege de oorlog konden de plannen niet worden uitgevoerd.

Na de oorlog

De eerste jaren na de oorlog is het park gedeeltelijk hersteld en bleef het park hetzelfde ontwerp en dezelfde vorm behouden als bij het originele ontwerp.

Vanaf ongeveer 1950 breidde Arnhem-Zuid zich steeds verder uit. Gevolg hiervan was dat de verkeersdrukte toenam en op het De Monchyplein steeds vaker onveilige verkeerssituaties ontstonden. Voor de gemeente was dit reden om in te grijpen. Uiteindelijk vond de Gemeentewerken de bouw van tunnels niet aantrekkelijk, omdat ze bang waren dat de tunnels een scheiding zouden creëren tussen de twee delen van Malburgen. Viaducten vormden een goed alternatief.

Periode 1958-1968

Nu het idee met tunnels onder het De Monchyplein was afgeschreven waren viaducten het alternatief. De Nijmeegseweg zou worden verhoogd en daarmee het verkeer over het verkeersplein heen leiden. Op deze manier zou de wijk een eenheid blijven.

Een verhoging kwam er uiteindelijk niet, omdat het hierdoor onmogelijk zou worden om in de toekomst zuidelijk van het De Monchyplein nieuwe kruispunten aan te leggen. Daarom werd een nieuw ontwerp gemaakt met het Velperplein als voorbeeld. Hierbij werd uitgegaan van een gelijkvloerse kruising, waarbij het verkeer door middel van verkeerslichten zou worden geregeld.

Vanaf de Rijnbrug werden de rijrichtingen gesplitst en verbreed, waardoor ter hoogte van het De Monchyplein ruime opstelvakken, oftewel voorsorteervakken konden worden gecreëerd. Tussen de rijbanen in ontstond een groenstrook. De ovale rotonde verdween, er kwam een vierkant verkeersplein voor terug met een afzonderlijke regeling voor voetgangers, fietsers en motorrijtuigen.

Periode ca. 1968-1980

In 1971 waren de rijbanen van de Nijmeegseweg inmiddels verbreed van vier naar zeven, wat ten koste ging van een strook van de zijberm en de groenstrook in het midden.

Situatie 1980-1985

De parken zijn vanaf 1985 versoberd en verandert in gazonnen, wat aan het einde van de twintigste eeuw kenmerkend is voor meer Arnhemse parken.

Situatie ca. 2000

In 2008 is de gemeente begonnen de groene strook tussen de Nijmeegseweg te beplanten met kleurrijke bloemen. In de noordelijke punt van de strook zijn banen met bloembedden aangelegd. De stroken met wisselbeplanting, die in meer delen van Arnhem zijn aangelegd, worden na de versobering van veel plantsoenen aan het einde van de twintigste eeuw tegenwoordig gezien als de paradepaardjes van het groen van de stad. In cultuurhistorisch opzicht doen de stroken denken aan de oorspronkelijke geometrische beplanting van deze groenzone, zij het op een andere plek.

Aan de westzijde van de Nijmeegseweg stonden flatgebouwen. Deze flatgebouwen zijn in 2012 gesloopt en heringericht voor openbare ruimte. Dankzij de sloop kunnen deze gronden worden ingezet voor de woningbouwontwikkeling aan de Nijmeegseweg.

2.3 Ruimtelijke en functionele structuur

De Nijmeegseweg ligt midden in de wijk Malburgen en heeft door zijn huidige breedte (2 maal 2 rijstroken, een brede middenberm, gedeeltelijk fietspaden en parallelwegen) een intensief karakter en enigszins scheidende werking in de wijk. Langs de Nijmeegseweg ligt naast enige bebouwing met het karakter van de tuinstad (laagbouw met kap) veel naoorlogse bebouwing (portieketageflats). Inmiddels zijn de flats aan de westzijde van de Nijmeegseweg gesloopt. Ook het Rijnhalgebied grenst (met een school en de Rijnhal) aan de Nijmeegseweg. Tenslotte liggen er 2 open groene terreinen aan de Nijmeegseweg ter hoogte van het winkelcentrum de Drieslag.

2.4 Verkeer en parkeren

Het plangebied kent de volgende (verkeersaders en) verkeersaspecten:

- De Nijmeegseweg is één van de verbindende radialen van de provinciale A325 richting de binnenstad. Aan weerszijden van de Nijmeegseweg liggen vrij liggende fietspaden waarover het regionale doorfietspad Arnhem Nijmegen (F325) loopt.
- De stadslijn 14 rijdt door Malburgen West naar het station Arnhem Centraal. Aan de noordzijde, langs de Huissensestraat en de Zuidzijde (thv Gelredome) lopen de Hoogwaardig Openbaar Vervoerlijnen 2, 3, 300 en 331.
- De auto ontsluiting van de wijk Malburgen West naar de Nijmeegseweg loopt over de Gelderse Rooslaan naar het De Monchyplein en via de Meldestraat naar de Nijmeegseweg.
- Voetgangers en fietsers van Malburgen West kunnen via de met verkeerslichten geregeld kruispunten van het De Monchyplein en de Zeegsingel/Meldestraat oversteken naar de wijk Malburgen Oost. Deze oversteken vormen de routes naar onder andere het Winkelcentrum de Drieslag, het Olympus College, de Rijnhal (Decathlon) en verschillende sportvoorzieningen (waaronder zwembad De Koppel).

Parkeren

Het parkeren vindt plaats langs de openbare weg. Hierbij zijn er haakse of langsparkeerplaatsen langs de Annemoonstraat en de Paardebloemstraat. Enkel bij het Entreegebouw wordt het parkeren opgelost binnen de te ontwikkelen kavel.

2.5 Groenstructuur

Binnen het landschappelijk raamwerk van de stad is de Nijmeegseweg van oudsher een belangrijke structurele groenblauwe lijn met een landschappelijk karakter met stevige groene beplantingen, waaronder in de huidige situatie hoge Canadese populieren in de middenberm en op delen statige lindelanen langszij. De route loopt van de rivier de Rijn naar de zogenaamde komgebieden in het polderlandschap. Vanuit het zuiden is het de belangrijkste entree naar Arnhem-Noord via de John Frostbrug.

Naast deze stevige noord-zuid gelegen hoofdgroenstructuur zijn er binnen het plangebied nog twee belangrijke oost-west gelegen groenstructuren aanwezig; te weten de groen-blauwe lijn Meldestraat-Zeegsingel en een structuurdragende bomenrij langs de Gelderse Rooslaan-Huissensestraat.

Hoofdstuk 3 Beschrijving van de ontwikkeling

3.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op de bestaande situatie. Dit hoofdstuk beschrijft de ruimtelijke opzet voor de ontwikkeling en hoe deze programmatisch wordt vormgegeven. Ook bevat dit hoofdstuk een toets aan het beleid.

3.2 Ruimtelijke opzet en structuur

3.2.1 Ruimtelijke aspecten en programma

Stedenbouwkundig schetsontwerp Nijmeegseweg

Voor de ontwikkeling op de Nijmeegseweg gaat de gemeente uit van twee fases. Fase 1 betreft de westzijde van het projectgebied Nijmeegseweg. Fase 2 betreft de invulling van de oostzijde van het projectgebied.

Op 20 oktober 2021 is het Stedenbouwkundig schetsontwerp Nijmeegseweg voor fase 1 (De weg naar de toekomst. Nijmeegseweg - Malburgen Stedenbouwkundig Schetsontwerp, februari 2021) vastgesteld.

Het bureau OD205 heeft samen met de klankbordgroep (circa 40 bewoners van Malburgen-Oost en West) een stedenbouwkundig schetsontwerp voor fase 1 opgesteld. In dit stedenbouwkundig schetsontwerp werd uitgegaan van 230 woningen.

Na een motie van de raad is het programma uitgebreid. Het programma inclusief het parkgebouw Oost bestond uit de ontwikkeling van 261 woningen.

Op dit moment wordt er gewerkt aan de stedenbouwkundige invulling van Fase 2. Ten behoeve van de optimale ruimtelijke kwaliteit in Fase 2 is flexibiliteit gewenst. Daarom is er voor gekozen het aan te leggen De Monchypark en Parkgebouw Oost uit Fase 1 te halen en een plek te geven in Fase 2. Het plangebied is derhalve na de terinzagelegging verkleind.

Hierdoor bestaat het huidige programma van Fase 1 uit 253 woningen.

In een omgevingsplan dient het absolute maximum aantal vastgelegd te worden. Om te zorgen voor enige flexibiliteit, bijv. een aantal woningen meer in het entreegebouw, gaan we in het omgevingsplan uit van maximaal 263 woningen. In de onderzoeken is rekening gehouden met dit hogere aantal (zie onder 3.2.3 wat dit betekent voor parkeren).

Daarnaast maakt het plan op een specifieke locatie atelierwoningen mogelijk. De atelierwoningen zijn in het parkgebouw west toegestaan

De groeninrichting heeft een belangrijke plek in de ontwikkeling van het gebied. Het groene karakter rondom de Nijmeegseweg wordt behouden en versterkt. De oppervlakte aan asfalt wordt kleiner. Het De Monchyplein wordt een herkenbare groene entree: het visitekaartje van Malburgen. Naast de bestaande waardevolle bomen worden nieuwe bomen, heesters en vaste planten aangeplant door de gemeente. Soorten die elkaar aanvullen en versterken en zo de biodiversiteit en belevingswaarde van het gebied vergroten. De precieze invulling hiervan volgt uit Fase 2.

Op buurtniveau vormen groene pocketparks (parkjes tussen de bebouwing) de schakel tussen de bestaande en de nieuwe woningen en de brede groene bermen langs de Nijmeegseweg. De bestaande laanbomen aan de zijkanten van de weg (lindes) hebben een lange levensverwachting en zijn in het ontwerp volledig opgenomen.



Uitsnede uit 'De weg naar de toekomst. NIJMEEGSEWEG - MALBURGEN STEDENBOUWKUNDIG SCHETSONTWERP', februari 2021, p. 9.

Omgevingskwaliteitsplan

Ten behoeve van de ontwikkeling is een omgevingskwaliteitsplan opgesteld 'De weg naar de toekomst. NIJMEEGSEWEG - MALBURGEN FASE 1. OMGEVINGSKWALITEITSPLAN'. Opgenomen als Omgevingskwaliteitsplan.

Het omgevingskwaliteitsplan is een cruciale bouwsteen om de door de gemeentelijk, de bewoners en de ontwerpers gewenste omgevingskwaliteit te bepalen. Het richt zich niet enkel op de uiterlijke verschijnvorm van de gebouwen maar integreert de bebouwing en het groen in het gewenste kwaliteitsbeeld. Het is een werkdocument, goed leesbaar met als doel derde partijen een ruimtelijk ontwerpkader ter beschikking te stellen en de gemeente een instrument om de beoogde kwaliteit in de komende jaren te borgen.

Op deze wijze sluit het kwaliteitsplan aan op het integrale karakter van het stedenbouwkundig schetsontwerp en op het beleid van het Rijk en van Gemeente Arnhem. In dit omgevingskwaliteitsplan krijgen de aspecten gebruikswaarde, toekomstwaarde en belevingswaarde een plek, wordt de culturele component van de gebiedsontwikkeling onderkent en participeren bewoners in het proces.

In de regels van het omgevingsplan wordt voor het uiterlijk van het bouwwerk verwezen naar de beeldregieregels uit het omgevingskwaliteitsplan. Verder worden de ruimtelijke relevante regels die noodzakelijk zijn ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening uit het kwaliteitsplan overgenomen in de regels van dit omgevingsplan. Wij zijn als gemeente eigenaar van de gronden. Derhalve kunnen wij als gemeente zelf bepalen hoe de openbare ruimte wordt ingericht. Voor een deel van de gronden wordt een tender / selectieprocedure uitgeschreven om tot de selectie van één ontwikkelaar te komen die de woningen realiseert. Een deel wordt daarnaast verkocht aan de corporatie en een deel wordt uitgegeven aan een collectief wooninitiatief.

In onderstaande paragraaf worden de verschillende deelgebieden uit het kwaliteitsplan omschreven.

3.2.2 Uitwerking per deelgebied

3.2.2.1 Inleiding

Fase 1 van de gebiedsontwikkeling voor de Nijmeegseweg bestaat uit verschillende deelgebieden. Zo is onderdeel van Fase 1 het herinrichten van het De Monchyplein. Verder bestaat de ontwikkeling uit één parkgebouw in het noorden van het gebied en een zestal bebouwingclusers aan de westkant van de Nijmeegseweg waarin woningen aan groene collectieve hoven grenzen. De bebouwing rondom de hoven bestaat uit eengezinswoningen. Bij de noordelijke drie hoven zijn ook kleinschalige appartementengebouwen (Urban Villa) onderdeel van het cluster. Daarnaas voorziet Fase 1 in het entreegebouw.



Uitsnede kwaliteitsplan, p. 9 overzicht van de verschillende deelgebieden.

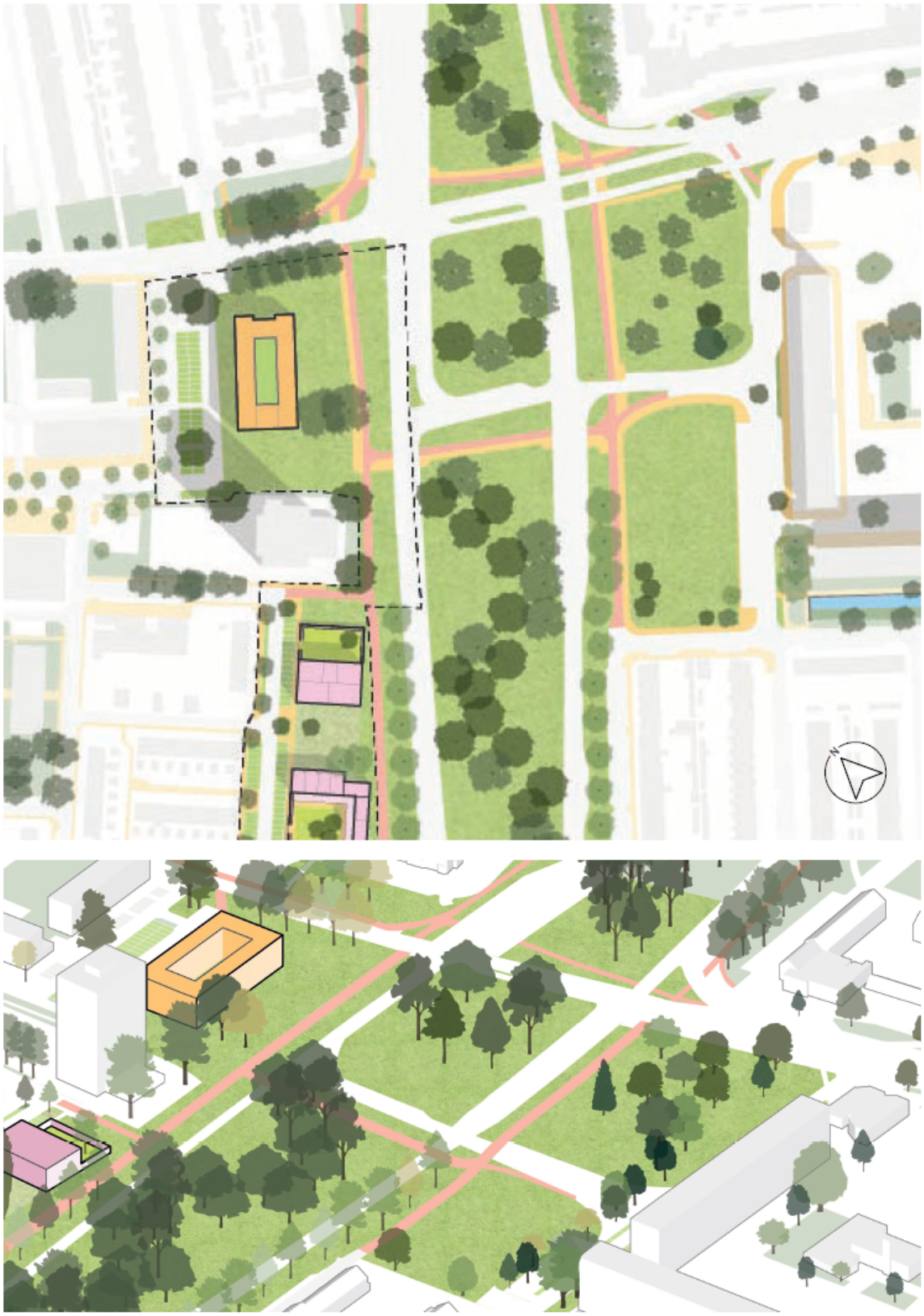


Uitsnede omgevingskwaliteitsplan, p. 39 overzicht van deelgebied noord.



Uitsnede omgevingskwaliteitsplan, p. 38 overzicht van deelgebied zuid.

3.2.2.2 Parkgebouw West



Uitsnede omgevingskwaliteitsplan p.35, Parkrand

De Monchypark moet een herkenbare groene wijkentree worden, als visitekaartje voor Malburgen. Dit wordt uitgewerkt in Fase 2. In het park worden solitaire woongebouwen gerealiseerd: Fase 1 maakt het

Parkgebouw West mogelijk.

Parkgebouw West

Parkgebouw West is een vrijstaand gebouw gelegen aan de noordwestzijde van het De Monchypark.

Door de ligging tussen bestaande bomen liggen de korte kanten aan de Nijmeegseweg en de (vernieuwde) Anemoonstraat; hier bevindt zich tevens de hoofdentree.

Het programma bestaat uit 40 appartementen. In de plint wordt de mogelijkheid geboden voor atelierwoningen.

3.2.2.3 Hoven (verandawoningen en urban villa's)

Hoven Noord

Tussen Monchystate en de Meldestraat liggen drie woonhoven. Ze worden steeds via een gezamenlijke groen hof ontsloten. De ingang van het hof ligt aan de Paardebloem- straat en is via een poort in de verdiepingshoge tuinmuur toegankelijk.

In het meest noordelijke gebouw is voorzien in 11 gestapelde woningen. Het programma voor de andere woonblokken bestaat uit 13 grondgebonden woningen en 31 gestapelde woningen.

Hoven Zuid

Tussen de Meldestraat en het entreegebouw t.h.v. de sportvelden liggen drie woonhoven. Ze worden steeds via een gezamenlijk groen hof ontsloten. De ingang ligt aan de Paardebloemstraat en is via een poort in de verdiepingshoge tuinmuur toegankelijk.

Het programma voor Hoven Zuid bestaat uit 53 woningen.

Pocketparks

De nieuwe pocketparks die worden aangelegd door de gemeente grenzen direct aan de nieuwe en bestaande woningen aan de Paardebloemstraat. Op deze manier is het groen voor iedereen beleefbaar en bruikbaar. De nieuwe bebouwing is zo gepositioneerd dat de bestaande waardevolle bomen in het gebied een plek hebben gekregen in de pocketparks. Tezamen dragen de pocketparks bij aan een nieuwe groenstructuur. Met het creëren van collectieve tuinen, in plaats van individuele tuinen, wordt verstening van het gebied tegengegaan en ontstaat een groen woonmilieu. Dit sluit aan bij de strategie klimaatadaptatie van de gemeente Arnhem.

3.2.2.4 Meldestraat

Het omgevingskwaliteitsplan voorziet ook in een herinrichting van het gebied rondom de Meldestraat. De Meldestraat vormt in combinatie met de Zeegsingel een belangrijk onderdeel van een (historische) groen-blauwe lijn / verbinding in Arnhem Zuid. Het is een van weinige nog herkenbare oude ontginningsstructuren in het gebied (dijk, waterloop).

Om tegemoet te komen aan de wateropgaaf, als gevolg van het toenemende percentage verharding in het gebied, wordt de huidige wadi in het gebied getransformeerd tot oppervlakte water met ecologische oevers.

Hiermee wordt een eerste stap gezet in het zichtbaar verbinden van het water aan de Meldestraat met het water van de Zeegsingel, in plaats van de huidige duiker. Door deze transformatie wordt het groen-blauwe netwerk in de wijk versterkt en wordt water beleefbaar en ervaarbaar gemaakt (routes, vlonders, speelaanleidingen).

3.2.2.5 Zuidelijke entree

Aan de zuidkant, bij de entree van Malburgen, wordt een iconisch, groen woongebouw gerealiseerd; het entreegebouw, een nieuw visitekaartje van Malburgen. Het entreegebouw moet door zijn groene uitstraling in de vorm van begroeide gevels en terrassen een iconische woontoren vormen.

Ook het entreegebouw staat vrij in het groen, met een alzijdige oriëntatie op zijn omgeving. Het gebouw heeft een opvallende vorm en een eigentijds moderne uitstraling. Een bijzonder gebouw omdat het een robuuste rand langs de hoofdwegen combineert met zo mogelijk een afgetrapte gevel aan de

binnenzijde. Hier is veel ruimte voor private en collectieve terrassen, beschut gelegen ten opzichte van het verkeer en gericht op de namiddagzon.

Gezien de verkeersbelasting en het uitzicht wordt er vanaf de eerste verdieping gewoond.

De gekozen typologie genereert een aantrekkelijk micro woonmilieu dat op deze plek interessanter is dan standaard appartementen.

Het programma bestaat uit 105 koopappartementen.

3.2.3 Verkeer en parkeren

Het realiseren van de nieuwe woningen langs de Nijmeegseweg zorgt voor extra verkeersbewegingen. Het aantal verplaatsingen in de wijk neemt lopend, fietsend, per openbaar vervoer en per auto over de dag heen toe. De kruisingen De Monchyplein en Meldestraat met de Nijmeegseweg hebben voldoende capaciteitsruimte om deze extra verkeersbewegingen te kunnen verwerken. Dit geldt ook voor de zuidelijke woningen langs de Paardebloemstraat. Deze straat sluit direct aan op de Meldestraat en heeft voldoende verkeersruimte om het verkeer te verwerken.

De bewoners rondom Paardebloemstraat midden (tussen het De Monchyplein en de Meldestraat) hebben tijdens een bewonersavond hun zorgen geuit over de extra verkeersbewegingen. Hiervoor is een verkeersonderzoek uitgevoerd In de Quickscan verkeerseffecten van Goudappel (Quickscan verkeerseffecten dd 8 oktober 2021) is de verkeersgeneratie van de ontwikkeling onderzocht. Het resultaat van deze quickscan is dat de aanwezige verkeersstructuren het extra verkeer van deze ontwikkeling kan verwerken.

Parkeren

De Nijmeegseweg wordt herontwikkeld waarbij er langs deze weg woningen en andere functies worden toegevoegd. Op 20 oktober 2021 is het 'Stedenbouwkundig schetsontwerp Nijmeegseweg' voor fase 1 aangenomen door de gemeenteraad.

De eerste fase voorziet in 253 woningen met de mogelijkheid om ongeveer 5% uit te breiden tot maximaal 263 woningen, indien kan worden voorzien in een passende parkeerbehoefte (denk daarbij bijvoorbeeld aan verdiept of ondergronds parkeren of een andere parkeernorm n.a.v. nieuw vastgesteld parkeerbeleid).

Het programma waar vooralsnog van uit wordt gegaan voor fase 1 bestaat uit:

Woningprgramma + overig programma

Deelgebied	Gebouw	Grondgebonden woningen				Gestapelde woningen			
		woonfunctie	aantal woningen	parkeer norm	pp benodigd	woonfunctie	aantal woningen	parkeer norm	pp benodigd
D4 De Monchypark	Parkgebouw West					app. tot 75m2	40	1	40
	Hof 1 (n)						11	1,3	14,3
	Hof 2 (m)	rijwoning	6	1,5	9,0	app 75-120m2	14	1,3	18,2
	Hof 3 (z)		7	1,5	10,5		17	1,3	22,1
D2 Hoven zuid	Hof 1 (n)	rijwoning	10	1,5	15,0				
	Hof 2 (m)		7	1,5	10,5				
	Hof 3 (z)		18	1,5	27,0				
			18	1,5	27,0				
D1 Entreegebouw						app. tot 75m2	86	1	86
						app 75-120m2	19	1,3	24,7
Programma	woningen		66				187		
	aantal m2 BVO								
	parkeerplaatsen				99				206

Overzicht programma en parkeerplaatsen Nijmeegseweg.

Op basis van de Beleidsregels parkeren Arnhem 2022 (geldend van 15-07-2022 t/m heden) is het aantal benodigde parkeerplaatsen bepaald (Beleidsregels parkeren Arnhem 2022 | Lokale wet- en regelgeving (overheid.nl)).

Parkgebouw West

Bij het Parkgebouw West dienen conform de norm 40 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd. Aan de Anemoonstraat is in de huidige situatie al een groot aantal parkeerplaatsen aanwezig. De parkeerplaatsen langs de Hazelaarstraat (9 plaatsen), ter hoogte van het De Monchyplein, komen door de ontwikkeling te vervallen. Deze parkeerplaatsen worden gesitueerd en opnieuw ingericht aan de Anemoonstraat. De gewijzigde parkeercapaciteit dient hierbij te voldoen aan de huidige en de toekomstige parkeerbehoefte.

In het parkeeronderzoek is eveneens gekeken naar de huidige parkeerbezetting. Voor de Anemoonstraat en de Hazelaarstraat is het maatgevende moment de dinsdag 23:00 uur en de donderdag om 20:00 uur. Op het drukste moment waren bij de Anemoonstraat en de Hazelaarstraat 27 van de 53 parkeerplaatsen bezet.

Op basis van de KpVV/CROW-richtlijn zijn voor de huidige situatie (27/85%) 32 parkeerplaatsen nodig. Aan de Anemoonstraat zijn in het openbaar gebied 44 parkeerplaatsen aanwezig en is er sprake van een overschot van 12 parkeerplaatsen. Voor de ontwikkeling van het Parkgebouw West wordt dit overschot in mindering gebracht op de bepaalde parkeerbehoefte. Het aantal extra parkeerplaatsen dat voor Parkgebouw West moet worden gerealiseerd wordt hiermee (40-12) 28 parkeerplaatsen.

Totale parkeerbehoefte

Voor het totale programma van Nijmeegseweg fase 1 zijn in totaal 305 parkeerplaatsen nodig. De 111 parkeerplaatsen voor het Entreegebouw worden op de eigen kavel gerealiseerd. Bij Parkgebouw West is in de huidige situatie sprake van een parkeeroverschot van in totaal 12 parkeerplaatsen. Dit overschot wordt verrekend met de extra parkeerbehoefte voor de te realiseren ontwikkeling. Hiermee wordt het aantal benodigde parkeerplaatsen in de openbare ruimte (305-111-12) 182 parkeerplaatsen. De 182 parkeerplaatsen zijn te realiseren in het openbaar gebied.

3.2.4 Landschappelijke inpassing

Er wordt bebouwing toegevoegd in het plangebied. Deze bebouwing wordt dusdanig ingepast zodat het groene karakter rondom de Nijmeegseweg wordt behouden en versterkt. De groene ruimte wordt getransformeerd tot een wijkpark met een verbindende functie voor beide wijkdelen en wordt aangevuld met pocketparks en collectieve ommuurde tuinen.

In lijn met het Bomenplan zijn bestaande waardevolle bomen zijn ingepast en vormen de basis voor de structuur van pocketparks (zie ook 4.6 Groen en ecologie).

Het minimaliseren van verharding, de aanleg van groene parkeerplaatsen en toevoegen van gevarieerde beplanting en bomen om de biodiversiteit in het gebied te vergroten, sluit aan bij de strategie klimaatadaptatie en de biodiversiteitsagenda van de gemeente.

3.2.5 Klimaatadaptief en Natuurinclusief Bouwen

In heel Nederland, ook in Arnhem, krijgen we steeds vaker te maken met zware buien, langdurige droogte en extreme hitte. Om ons tegen de gevolgen daarvan te beschermen, is het nodig dat we onze omgeving aanpassen en toekomstbestendig bouwen. Dit doen we door het 'Puntensysteem Klimaatadaptief en Natuurinclusief Bouwen' vast te leggen in de regels van dit omgevingsplan. Het puntensysteem is verankerd in de 'Beleidsregels Klimaatadaptief en Natuurinclusief Bouwen', op 14 november 2023 vastgesteld door het college. De beleidsregels zijn terug te vinden via officielebekendmakingen.nl.

Het puntensysteem geeft initiatiefnemers kaders voor klimaatadaptief en natuurinclusief bouwen bij ruimtelijke projecten in Arnhem. Er is gekozen voor een puntensysteem om de creativiteit en keuzevrijheid van ontwerpers te bevorderen. Er dient een minimum aantal punten te worden behaald op de thema's hitte, wateroverlast, droogte en natuurinclusiviteit. Met sommige maatregelen zijn punten te behalen op één thema (bijvoorbeeld buitenzonwering, op hitte), met andere maatregelen op meerdere thema's (bijvoorbeeld een groen, waterbergend dak, op alle thema's). Welke maatregelen precies worden gekozen om de punten te behalen is aan de ontwikkelaar. Zie Bijlage 6 Puntensysteem Klimaatadaptief en Natuurinclusief Bouwen Gemeente Arnhem voor een overzicht. Initiatiefnemers kunnen ook maatregelen treffen die niet in het Puntensysteem staan. In dat geval wordt in overleg met de gemeente bepaald hoeveel punten de maatregel waard is.

Het projectgebied ligt in een deel van de stad waarin sprake is van aanzienlijke hittestress (zie 4.10). Met alle nadelige gevolgen voor de gezondheid van bewoners van de wijk. Om te voorkomen dat de ontwikkeling van de Nijmeegseweg leidt tot een verhoging van hittestress in de directe leefomgeving en om invulling te geven aan de beoogde hoogwaardige groenstructuur en kwalitatieve compensatie van verlies aan groen worden een aantal maatregelen uit het Puntensysteem Klimaatadaptief en Natuurinclusief Bouwen verplicht gesteld en moeten gevels gedeeltelijke met groene levende vegetatie worden uitgevoerd.

Voor het entreegebouw gelden daarnaast aanvullende verplichtingen om te voorzien in een iconisch, groen gebouw en de kwalitatieve compensatie die benodigd is vanwege het verlies van de groeiplaats. In paragraaf 4.6 Groen en ecologie wordt dit nader uitgewerkt.

3.2.6 Bezonningstudie

Er is geen wettelijk toetsingskader voor bezonning. Wel is bezonning een aspect waarmee rekening dient te worden gehouden in het kader van een goede ruimtelijke ordening.

Het entreegebouw heeft mogelijk gevolgen voor de bezonning van de omwonenden en de sportvereniging MASV. Om deze gevolgen in beeld te brengen is er een bezonningsstudie uitgevoerd (Bijlage 20 Bezonningstudie, *Bezonningsstudie nieuwbouw Nijmeegseweg. Bouwhoogtes conform concept bestemmingsplan. Worst case benadering - maximale benutting van de planologische ruimte, gemeente Arnhem, 23 maart 2022, A3*). In de studie zijn de bestaande bomen niet meegenomen. In het onderzoek is zijn de volgende momenten onderzocht die een representatief beeld geven:

- 21 december
- 21 maart

- 21 juni.

Uit de studie blijkt dat op 21 december er schaduw valt in een zeer beperkte periode over de voorgevel en de achtertuinen van de woonblokken gelegen op de hoek Heermoesstraat, de Paardebloemstraat en Penningkruidstraat. Deze toename is aanvaardbaar. In de overige perioden maart en juni is er geen nadelige schaduwwerking.

Op de sportvelden valt op 21 december en op 31 maart schuduw in de ochtend. Deze toename is aanvaardbaar. In juni is er geen sprake van nadelige schaduwwerking.

Er is Bijlage 21 Bezonningsstudie DGMR aanvullend bezonningsonderzoek uitgevoerd door DGMR. Hieruit volgt dat door de nieuwbouw kan worden voldaan aan de 'lichte TNO-Norm'.

3.3 Toets aan het beleid

3.3.1 Rijk

3.3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De SVIR schetst het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid van het rijk in het perspectief van 2028 en 2040. De SVIR markeert een trendbreuk waarbij sterk wordt ingezet op decentralisatie van het ruimtelijk beleid naar provincies en gemeenten. In de nationale ruimtelijke hoofdstructuur maakt Arnhem deel uit van één van de negen 'stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren'; expliciet wordt 'Health Valley' in en rond Arnhem-Nijmegen genoemd en 'mode en design' in Arnhem als onderdeel van de aanwezige topsector ' Creatieve industrie'. Een 'aantrekkelijk vestigingsklimaat in en een goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren' wordt in de SVIR gemarkeerd als een nationaal belang.

3.3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking is als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij geldt een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt.

De toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen in Ladder voor duurzame verstedelijking (art. 3.1.6, lid 2 Bro).

3.3.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van bestemmingsplannen voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. Deze vorm van normstelling sluit aan op de vroegere pkb's met concrete beleidsbeslissingen en beslissingen van wezenlijk belang die ook van betekenis waren voor de lagere overheden. In de SVIR wordt een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau gegeven. In het SVIR wordt bepaald welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Barro bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken.

Er is geen sprake van een nationaal belang omdat dit omgevingsplan geen ontwikkelingen mogelijk maakt die de onderdelen raken die staan in het Barro.

3.3.2 Provincie

3.3.2.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

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

Toetsing van het initiatief aan de omgevingsvisie
De in dit omgevingsplan besloten ontwikkeling voorziet in de bouw van maximaal 275 woningen. Deze ontwikkeling sluit aan op de actuele vraag vanuit de markt en levert een bijdrage aan het realiseren van voldoende woningen in Arnhem. Zoals in de volgende paragrafen blijkt, past de ontwikkeling in de regionale woningbouwafspraken en is het in overeenstemming met de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland.

3.3.2.2 Omgevingsverordening

Toetsing van het initiatief aan de Omgevingsverordening
Dit omgevingsplan voorziet in een binnenstedelijke woningbouwontwikkeling. Daarnaast is het plangebied gelegen in (gedeeltelijk) een grondwaterbeschermingsgebied, een intrekgebied, een boringsvrije zone en koude-warmteopslagvrije zone.

De provinciale verordening bevat instructieregels over bestemmingsplannen voor grondwaterbeschermingsgebieden en intrekgebieden. Dit omgevingsplan maakt geen bestemmin gmogelijk die een groter risico vormt voor de kwaliteit van het drinkwater en maakt ook niet de winning van fossiele energie mogelijk. Daarmee voldoet het plan op dit onderdeel aan de provinciale verordening.

Artikel 2.2: Instructieregel bestemmingsplan doorwerking regionale woonagenda
Een omgevingsplan maakt nieuwe woningen alleen mogelijk als die ontwikkeling past binnen een door Gedeputeerde Staten vastgestelde regionale woonagenda.
De ontwikkeling 'Nijmeegseweg fase 1' voldoet aan meerdere van de kwalitatieve toetsingscriteria uit de subregionale Woonagenda Arnhem e.o. 2021-2023. Ook qua aantal woningen past de ontwikkeling binnen subregionale afspraken.

Toetsing aan de subregionale woonagenda

Behoefte en betaalbaarheid

Zie voor de onderbouwing 3.3.3.3 Woonbeleid

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

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

Artikel 2.65b (klimaatadaptie)

In de omgevingsverordening staat de volgende regel over klimaatadaptatie:

1. Voor zover een bestemmingsplan een nieuwe activiteit of ontwikkeling mogelijk maakt, bevat de toelichting bij het bestemmingsplan een beschrijving van de maatregelen of voorzieningen die worden getroffen om de risico's van klimaatverandering te voorkomen of te beperken en de afweging die daarbij is gemaakt.

2. In de beschrijving worden in ieder geval de volgende aspecten betrokken:
   a. waterveiligheid;
   b. wateroverlast;
   c. droogte; en
   d. hitte.
3. De beschrijving wordt opgesteld na overleg met in ieder geval het dagelijks bestuur van het waterschap waar de activiteit wordt verricht of de ontwikkeling plaatsvindt.

Risico's als gevolg van klimaatverandering

Op basis van het Systeemoverzicht Stedelijk Water en de klimaateffectenatlas is in beeld gebracht welke risico's zich kunnen voordoen als gevolg van klimaatverandering.

• Wateroverlast.

Uit het opgestelde Systeemoverzicht Stedelijk Water (SSW) blijkt dat er een risico bestaat op water op straat na een korte bui van 160 mm/2 uur. De kans hierop is 1x per 1000 jaar. Deze locaties zijn hoofdzakelijk in de openbare ruimte en vormen geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. Daarnaast blijft de begaanbaarheid van de wegen voor verkeer en hulpdiensten goed.



Uitsnede uit SSW met plangebied en simulatie water op straat bui bij 160mm/2 uur (T=1000 in 2050).

Voor de volledigheid wordt aanvullend ook verwezen naar de uitgevoerde watertoets. Daarin is voor de berekening van de benodigde waterberging van hemelwater in verband met toename verhard oppervlak uitgegaan van een maatgevende bui die eens in de 10 jaar voorkomt, vermeerderd met 10% in verband met klimaatverandering.

De benodigde waterberging voor deze ontwikkeling wordt ruimschoots gecompenseerd in nieuw open water. Binnen het plangebied worden namelijk nieuwe watergangen gegraven die in verbinding zijn met het bestaande watersysteem.

Op basis van voorgaande wordt geconcludeerd dat in voorliggend plan voldoende wordt ingezet op het voorkomen of beperken van mogelijke risico's door wateroverlast als gevolg van klimaatverandering.

• *Hittestress.*

De huidige gunstige verhouding tussen bebouwd/verhard en groen/blauw behouden we door de toevoeging van bebouwing te combineren met compenserende maatregelen zoals extra groen/bomen, minder verharding, groen parkeren en meer oppervlaktewater. De aanleg van groen tussen/aan/op/rond de woningen, de aanplant van bomen en de aanleg van extra oppervlaktewater dragen bij aan het

verminderen/voorkomen van een toename van hitte ondanks het toevoegen van de beoogde bebouwing. De aanwezigheid van groen-blauw zorgt namelijk voor verdampingskoeling en de extra bomen bieden schaduw. Daarnaast is sprake van nieuwbouwwoningen die goed geïsoleerd zijn. Daarmee zijn de woningen ook minder gevoelig voor opwarming wat relevant is voor warmte in de nachtelijke periode.

Op basis van voorgaande wordt geconcludeerd dat in voorliggend plan voldoende wordt ingezet op het voorkomen of beperken van mogelijke risico's door hittestress als gevolg van klimaatverandering (zie ook Klimaatadaptief en Natuurinclusief Bouwen en 4.10 Stadsklimaat).

• *Droogte.*

De bijbehorende kaartbeelden in de klimaateffectenatlas laten wat betreft grondwaterstanden en droogtegevoeligheid in 2050 een verandering zien ten opzichte van de huidige situatie. Binnen het plangebied is er sprake van een tekort aan oppervlaktewater bij een extreem droog jaar. Enige daling (0.1–0.25m.) van de grondwaterstanden bij een extreem droge zomer en een potentieel maximaal neerslagtekort van 150-180 mm. Door het hemelwater binnen het plangebied zo veel mogelijk te bergen en te verwerken blijft het hemelwater zo lang mogelijk in het gebied. In het plangebied zijn geen waterpartijen aanwezig die stil kunnen komen te staan of droog kunnen vallen. Daarmee is geen sprake van een risico voor de volksgezondheid.

Op basis van voorgaande wordt geconcludeerd dat in voorliggend plan voldoende wordt ingezet op het voorkomen of beperken van mogelijke risico's door droogte als gevolg van klimaatverandering.

• *Overstroming.*

De bijbehorende kaartbeelden in de klimaateffectenatlas laten zien dat bij het bezwijken van een dijk van de Rijn het plangebied naar verwachting een waterhoogte heeft van 2.0-5.0 m. Daarnaast bestaat er een zeer kleine overstromingskans: 1/3000 tot 1/30.000 per jaar in 2050 groter dan 50 cm water. Voor een overstromingskans op meer dan 2.0 m. is de kans extreem klein: < 1/30.000 per jaar. Deze zeer kleine overstromingskansen worden geaccepteerd.

3.3.3 Gemeente

3.3.3.1 Structuurvisie en Omgevingsvisie

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

Thema: Wonen
Nederland krijgt in de toekomst te maken met twee belangrijke demografische ontwikkelingen die met elkaar samenhangen: vergrijzing en bevolkingskrimp. De regionale verschillen in bevolkingsopbouw zullen binnen Nederland groter worden.

In Arnhem is voor de komende periode nog groei voorzien. Op het moment dat de Structuurvisie is vastgesteld was de verwachting nog dat vanaf 2030 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.

Ruimtelijk milieu

De Nijmeegseweg is gelegen binnen het koersgebied Malburgen Oost en West: De tuinstad opnieuw uitgevonden. Malburgen is de oudste wijk ten zuiden van de Rijn en heeft een centrale positie in de stad. Malburgen is één van de Arnhemse 'krachtwijken'. In nauwe samenwerking tussen de corporatie Volkshuisvesting, de bewoners en de gemeente worden gewerkt aan wijkvernieuwing. De samenwerking tussen deze drie partners wordt de 'Malburgse methode' genoemd.

Voor de wijk Malburgen staat het afmaken van de in gang gezette herstructuering van Malburgen op basis van het Ontwikkelingsplan Malburgen (maart 1998) voorop. Er ligt volgens de Structuurvisie nog een belangrijke opgave bij de Nijmeegseweg. De vernieuwing van de wijk moet bijdragen aan het verminderen van de gevoelde barriérewerking tussen Malburgen-Oost en - West. De functie van de weg als stedelijke entreeroute zal daarbij zijn verkeerskundige eisen blijven stellen. Op het niveau van de

stad wordt de groene entreefunctie van de Nijmeegseweg als toegangsroute naar de stad aangezet.

De 'Stad van licht, lucht en ruimte' is kenmerkend voor de wederopbouw en wordt op het De Monchyplein versterkt door de groene ruimte te transformeren tot wijkpark met een verbindende functie voor beide wijkdelen.

De 'Stad van tuinwijk en landschap' gekenmerkt door een stempelstructuur met hoven en openbare groenstroken, wordt aangevuld met een nieuwe stempelstructuur van pocketparks en collectieve ommuurde tuinen.

De ontwikkeling voor de Nijmeegseweg zoals voorzien is passend binnen de uitgangspunten van dit milieu. De ontwikkeling is daarmee in overeenstemming met de structuurvisie.

De ontwikkeling zoals voorzien is passend binnen de uitgangspunten van dit milieu. De ontwikkeling is daarmee in overeenstemming met de structuurvisie.

3.3.3.2 Omgevingsvisie

Inmiddels zijn we ingehaald door de vaststelling van de nieuwe Omgevingsvisie. Gelijktijdig met de procedure van dit omgevingsplan is ook gewerkt aan de Omgevingsvisie 2040; een toekomstbeeld voor de stad.

Het plan voor de Nijmeegseweg is uitgewerkt voordat de omgevingsvisie in werking is getreden. Desalniettemin wordt wel gekeken naar de kaders uit de Omgevingsvisie.

Uit de ontwerp-omgevingsvisie volgt dat in de komende twintig jaar de behoefte aan woningen naar verwachting met 16.000 toeneemt. Het uitgangspunt in de omgevingsvisie is derhalve het bijbouwen van nieuwe woningen en de omgevingsvisie geeft aan welke uitgangspunten daarbij gelden.

In de gebiedsuitwerkingen hebben we voor een aantal gebieden (waaronder Arnhem Zuid) de koers van deze gebieden geschetst. Aan de hand van het beschrijven van een karakter en de gebiedskansen. Om dit concreet te maken hebben we ook een ambitie-agenda toegevoegd. De naam zegt het al: het zijn onze ambities.

"Arnhem Zuid kent veel gezinswoningen. Door vergrijzing en de toename van eenpersoonshuishoudens zien we de vraag naar kleinere woningen toenemen. Het aanbod hierin is soms beperkt. De combinatie van nieuwe huisvesting nabij knooppunten (openbaar vervoer en voorzieningen) vormt een kans voor doorstroming en wooncarrière in eigen wijk."

De woningbouwontwikkeling aan de Nijmeegseweg voorziet in deze behoefte door kleinere woningen en appartementen toe te voegen.

Verder geldt voor Arnhem Zuid de volgende Ambitie-agenda:

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

Voor het project Nijmeegseweg is de keuze gemaakt om parkeerplaatsen aan te leggen in de openbare ruimte. Primair is een relatie tussen gebouwd parkeren versus aantal woningen. Het aantal woningen per blok is klein, dus de investering voor gebouwd parkeren (verdiept/ half verdiept of op maaiveld) hoog. Eea heeft direct effect op de betaalbaarheid van de woningen (irt de opgave (%'s) sociale huur en betaalbaar).

3.3.3.3 Woonbeleid

In 'De Arnhemse Woonprincipes 2025' en het Plan van Aanpak: Woningbouwontwikkeling is opgenomen welke strategische koers we volgen die er zorg voor moet dragen dat Arnhem ook in de toekomst een aantrekkelijke woonstad blijft waar het voor iedereen aantrekkelijk is om te wonen.
Het Plan van Aanpak: Woningbouwontwikkeling bevat de marsroute over hoe we de komende jaren de woningbouw vorm willen geven. Om beschikbaarheid en betaalbaarheid van woningen in Arnhem op peil te houden moeten er de komende jaren meer woningen worden gerealiseerd . Dit geldt voor alle soorten woningen en voor alle doelgroepen: aantrekkelijke levensloopbestendige woningen voor ouderen, woningen voor kleine huishoudens, sociale woningbouw in goedkoop en betaalbaar segment, de middenhuurcategorie en het hogere segment. In het Plan van Aanpak is opgenomen dat over de projecten heen minimaal 30% aan sociale corporatiehuur gerealiseerd dient te worden.

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

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

Wonen, Welzijn en Zorg
Er ligt op het gebied van Wonen, Welzijn en Zorg een stevige fysieke huisvestingsopgave. Door meer levensloopgeschikte woningen aan de voorraad toe te voegen én bestaande woningen preventief aan te passen of op te plussen, kunnen we mensen, gezond of beperkt, in verschillende levensfases van hun leven, een passende woonplek blijven bieden. We faciliteren het (langer) zelfstandig wonen, door in de directe of nabije woonomgeving mogelijkheden te scheppen dat arrangementen van (thuis)zorg, begeleiding, ondersteuning of andere vormen van dienstverlening en welzijnsvoorzieningen kunnen worden geboden.
Toetsing van het initiatief aan de Arnhemse Woonprincipes 2025 en Plan van Aanpak: Woningbouwontwikkeling

Het plan voldoet programmatisch aan het Arnhemse woonbeleid. Het plan kent een gemixt programma dat voor 30% bestaat uit sociale corporatiehuurwoningen. Dit is een beleidsuitgangspunt in het Plan van Aanpak Woningbouwontwikkeling. Daarnaast betreft 66% van het woningbouwprogramma een betaalbare woning.

Het lokale en regionale woonbehoefteonderzoek laat een grote behoefte zien aan koopwoningen in het betaalbare segment. Binnen project Nijmeegseweg fase 1 worden naast het sociale huursegment met name woningen in het koopsegment gebouwd. De gemeenteraad heeft als uitgangspunt bij een eerste stedenbouwkundige bespreking van dit plan dan ook meegegeven dat minimaal de helft van de woningen binnen het project een koopwoning moet zijn.

In de Arnhemse Woonprincipes en de begrotingen van de gemeente hebben we ons tot doel gesteld om meer collectieve wooninitiatieven mogelijk te maken. Binnen dit project stellen we kavels beschikbaar voor een collectieve woonvorm.

3.3.3.4 Verkeers- en mobiliteitsbeleid

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

Fiets

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

De doelen van deze fietsambitie zijn:

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

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

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

3.3.3.5 Ruimte voor creativiteit

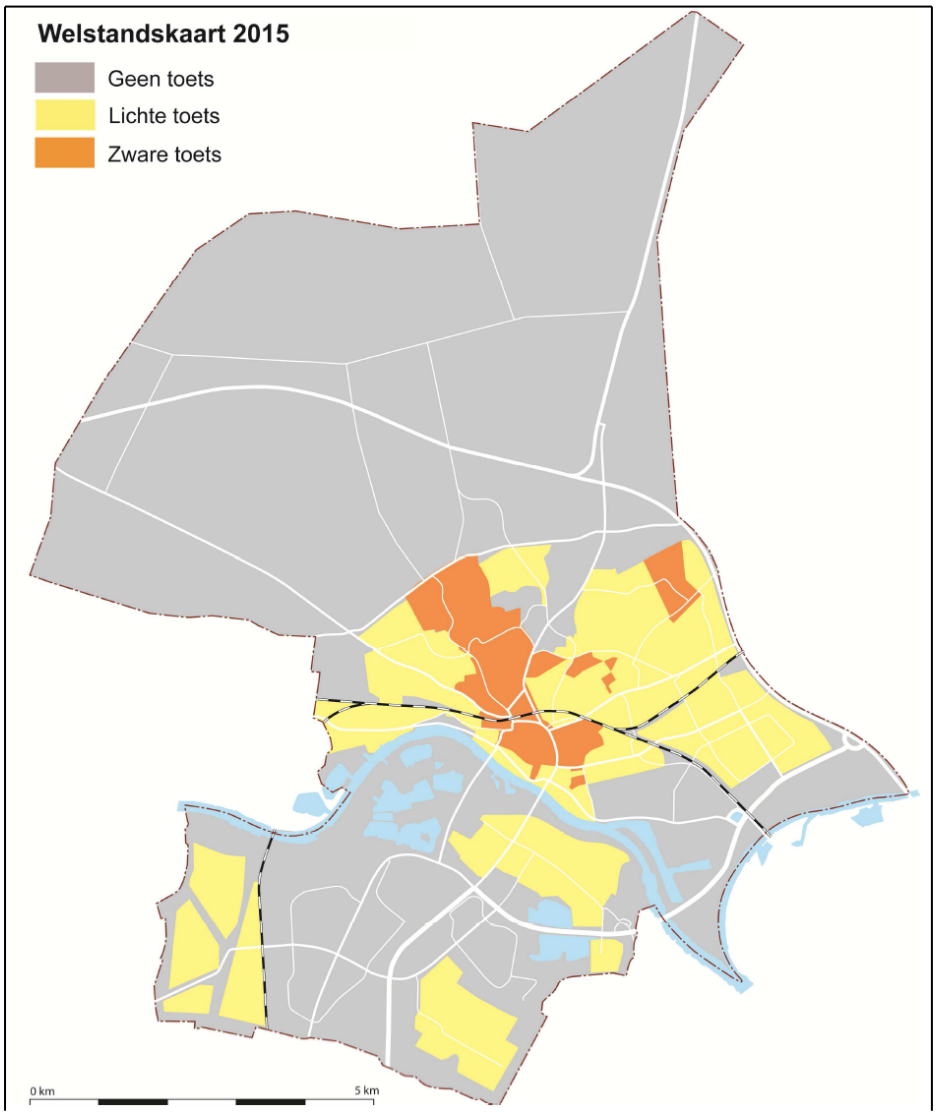
Een bloeiende culturele sector draagt bij aan de identiteit van een stad en zorgt voor de nodige reuring. In de bruisende stad speelt de creatieve sector een sleutelrol als producent van cultuur. Zowel in het centrum als in de wijken kan de creatieve sector een belangrijke bijdrage leveren aan gebiedsontwikkelingen. De creatieve sector is bij uitstek een vorm van stedelijke economie die zich laat mengen met wonen en andere vormen van bedrijvigheid en die de gewenste levendigheid in deze gebieden kan brengen. Huisvesting ten behoeve van de creatieve industrie is ook goed te verbinden met de maatschappelijke opgaven in de stad. De beleidsregel om bij woningbouwprojecten minimaal dertig procent sociale huur te realiseren, biedt kansen voor de huisvesting van de creatieve en culturele sector. Het gebied leent zich voor het creëren van ontmoetingsplekken in de vorm van ateliers.

Derhalve wordt in dit omgevingsplan de mogelijkheid geboden om atelierwoningen toe te voegen in het parkgebouw west.

3.4 Welstandsaspecten

3.4.1 Welstandsnota 2015

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



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

Gebied met lichte welstandstoets

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

Gelet op de welstandskaart kent de locatie een lichte welstandstoets.

3.4.2 Beeldregie in het Omgevingskwaliteitsplan

Voor de ontwikkeling zullen aparte beeldkwaliteitseisen komen te gelden. Deze zijn opgenomen in het onderdeel beeldregie van het omgevingskwaliteitsplan dat is opgenomen als bijlage bij de regels.

Nadat de ontwikkeling is afgerond zal weer worden teruggevallen op de algemene welstandsregels.

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

3.5.1 Algemeen

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

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

De 'Ladder voor duurzame verstedelijking' is van toepassing bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen.

Ingevolge artikel 1.1.1, eerste lid, onder i van het Bro is een stedelijke ontwikkeling: *'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'*

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

3.5.2 Toetsing van het initiatief aan de Ladder voor duurzame verstedelijking

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

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

In het plan wordt uitgegaan van ongeveer 149 woningen (met een maximum van 263) Dit past binnen de woonbehoefte van gemeente Arnhem. Arnhem heeft nog niet meer dan 100% plancapaciteit bereikt. Omdat dit plan voor het merendeel bestaat aan woningen in de betaalbare segmenten, past het plan ook in kwalitatief opzicht goed.

Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Inleiding

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

4.2 Geluid

4.2.1 Algemeen

Wet geluidhinder

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

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

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

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

Beleidsplan Geluid

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

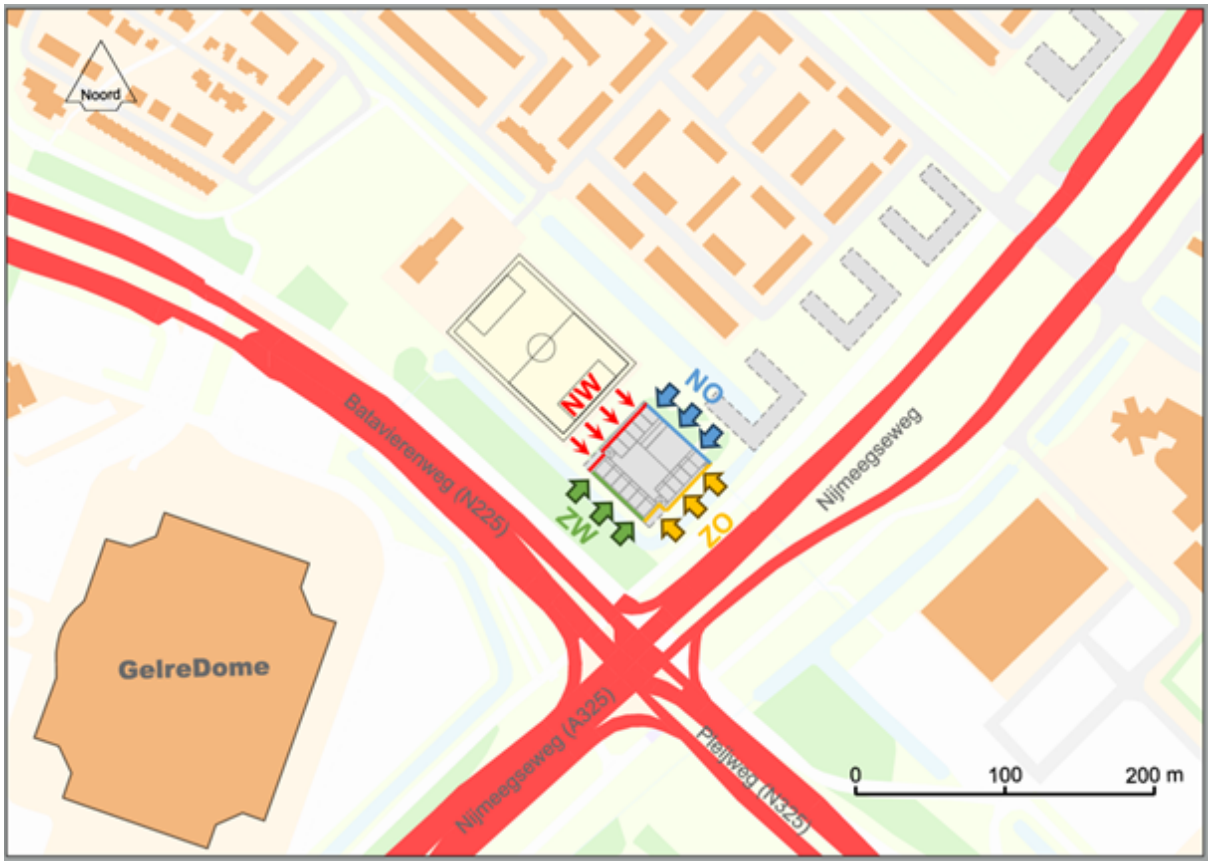
Vanwege de dominante woonfunctie in de stadswijken is de na te streven milieubelasting laag. Alleen aan de randen van de stadswijken, waar deze grenzen aan verkeerswegen, wordt een hogere geluidsbelasting toegestaan (-1, onrustig (48 db tot 53 dB) tot –2, zeer onrustig (53 dB tot 58 dB)).

4.2.2 Situatie plangebied

DGMR heeft in opdracht van de gemeente akoestisch onderzoek uitgevoerd ten behoeve van de woningbouw (Woningen Nijmeegseweg, Akoestisch onderzoek voor de ontwikkeling van woningen aan de Nijmeegseweg in Arnhem, DGMR, M.2021.0760.01.R003, 8 november, Bijlage 8 Akoestisch onderzoek. Uit het onderzoek volgt dat de geluidbelasting vanwege het wegverkeer op de Nijmeegseweg, de A325 en de N325 (Batavierenweg) hoger is dan de voorkeurswaarde. Er moeten daarom hogere waarden worden vastgesteld. Gelijktijdig met de chw omgevingsplanprocedure is een verkeersbesluit genomen. De geluidbelasting door de Nijmeegseweg valt hierdoor onder 'binnenstedelijk'.

In Bijlage 9 Onderbouwing Hogere Waarden worden de hogere waarden onderbouwd.

Daarnaast kan op een aantal gevels van woningen in het entreegebouw ook niet worden voldaan aan de maximale grenswaarden voor geluid. Het gaat hierbij om de zuidwestelijke (ZW), zuidoostelijke (ZO) en noordwestelijke (NW) gevels van het entreegebouw. Deze gevels dienen in beginsel doof uitgevoerd te worden. De grenswaarden worden zowel overschreden vanwege wegverkeer als door industrielawaai (zie paragraaf 4.4). Ter plaatse moet de gevel doof uitgevoerd worden of dienen bouwkundige maatregelen te worden getroffen om de geluidbelasting te beperken.



Dit chw omgevingsplan onderscheidt twee soorten dove gevels. De eerste variant betreft de dove gevel zoals gedefinieerd in artikel 1b lid 4 van de Wet geluidhinder. Een dove gevel wordt in het kader van de Wet geluidhinder (en overige milieuwetgeving) niet als geluidgevoelige gevel beschouwd. De geluidbelasting ter plaatse van een dove gevel wordt niet getoetst aan de normstelling uit de Wet geluidhinder en overige milieuwetgeving. Met andere woorden en voor zover hier relevant: een dove gevel is geen toetspunt voor een bedrijf, als bijvoorbeeld het Gelredome omdat een dove gevel voor wat betreft de beoordeling van de geluidbelasting geen toetspunt is.

Volgens de definitie van de Wet geluidhinder zijn dove gevels: gevels waarin geen te openen delen aanwezig zijn en die een minimale geluidwering bezitten afhankelijk van de geluidbelasting.

Naast bovenstaande “klassieke” dove gevel, wordt met dit chw omgevingsplan ook geëxperimenteerd

met de verruimde definitie van de dove gevel. Deze verruiming is met de inwerkingtreding van de Omgevingswet geeffectueerd en vastgelegd in artikel 5.78y van het Bkl. Alleen wordt onder de Omgevingswet niet meer gesproken over 'dove gevel', maar over een “niet-geluidgevoelige gevel met bouwkundige maatregelen” (artikel 5.78y lid 2 Besluit kwaliteit leefomgeving). Op het moment dat het chw omgevingsplan wordt vastgesteld geldt de Omgevingswet

Het voorgaande komt er in de kern op neer dat ter plaatse van de als dove gevel aangeduide gevels, de bouwer van de betreffende woningen de keuze wordt gelaten om woningen uit te rusten met dove gevels of niet-geluidgevoelige gevel met bouwkundige maatregelen.

Dit is een verruiming ten opzichte van het oude recht, in dat (1) de dove gevel te openen delen mag bevatten, en (2) bouwkundige maatregelen slechts ter plaatse van het te openen deel getroffen hoeven te worden. De geluidwerende constructie mag het geluid op de hele gevel verlagen, maar ook alleen het geluid ter plaatse van het (hele) te openen deel. Onder een niet-geluidgevoelige gevel worden ook andere bouwkundige maatregelen aan de gevel verstaan die het geluid op een gevel beperken. Het voordeel hiervan is dat “dove gevels” onder de Omgevingswet te openen delen mogen bevatten en dat dan wél gewerkt mag worden met (uitsluitend) vliesgevels ter plaatse van de te openen delen.

Wanneer bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning door middel van een akoestisch onderzoek wordt onderbouwd dat de grenswaarden uit de Wet geluidhinder bij een woning niet overschreden wordt, dan geldt de verplichting tot het uitvoeren van een dove gevel of een 'niet-geluidgevoelige gevel met bouwkundige maatregel' niet. Op dat moment gelden wel de eisen vanuit de vastgestelde hogere waarden.

4.3 Luchtkwaliteit

4.3.1 Algemeen

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

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

- PM10 (fijnstof)

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

- NO2 (stikstofdioxide)

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

Voor de overige stoffen worden in Nederland geen overschrijdingen gerapporteerd.

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

4.3.2 Situatie plangebied

DGMR heeft in opdracht van de gemeente onderzoek gedaan naar de luchtkwaliteit (Analyse luchtkwaliteit Nijmeegseweg-West, DGMR, M.2021.0760.05.N001, Bijlage 9). In dit onderzoek is parkgebouw Oost meegenomen. De daadwerkelijke uitstoot zal dus minder zijn.

Uit het onderzoek volgt dat het plan geen betekenende bijdrage heeft op de luchtkwaliteit voor de omgeving. Op basis van de achtergrondconcentraties is sprake van een goed woon- en leefklimaat voor het aspect luchtkwaliteit.

4.4 Hinder

4.4.1 Algemeen

Hinder

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

Geurhinder van industriële bedrijven

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

Trillingen

Bij de beoordeling van trillingen op het aspect trillinghinder de wordt SBR-richtlijn "Meet-en beoordelingsrichtlijnen voor trillingen, deel B Hinder voor personen in gebouwen" aangehouden. Deze richtlijn heeft geen wettelijke status, maar heeft mede door jurisprudentie een ruim draagvlak opgebouwd en wordt geïnterpreteerd als de meest recente stand der inzichten.

De richtlijn hanteert afhankelijk van de functie streefwaarden voor trillingen ter voorkoming van hinder.

Lichthinder

De Nederlandse Stichting voor Verlichtingskunde (NSVV) heeft in 2021 de geactualiseerde richtlijn Lichthinder uitgegeven. In deze richtlijn zijn grenswaarden opgenomen. De grenswaarden voor de verschillende parameters zijn afhankelijk van de soort verlichting. Grenswaarden zijn opgenomen voor de verticale verlichtingssterkte (Ev lux)en de richtingsafhankelijke lichtsterkte per armatuur (cd). Tevens wordt er een onderscheid gemaakt in de dag- (07.00 tot 19.00 uur), avond- (19.00tot 23.00 uur) en nachtperiode (23.00 tot 07.00 uur). In dit geval gaat het om veldverlichting van de voetbalvelden van MASV. De grenswaarden zijn afhankelijk van het omgevingstype. Op basis van de richtlijn kan de omgeving worden getypeerd als stedelijk gebied(E3).

4.4.2 Situatie plangebied

In het plangebied wordt woningbouw mogelijk gemaakt. Dit is geen activiteit die, op basis van de VNG brochure 'Bedrijven en milieuzonering', hinder bij omwonenden kan veroorzaken. Wel dient er rekening gehouden te worden met de milieubelasting van omliggende activiteiten op de nieuw te bouwen woningen.

4.4.2.1 Geluid

Op basis van het geluidbeleid is het ontwikkelgebied gelegen binnen het gebiedstype stedelijke zone. De algemene kwalificatie voor de geluidsambities in de stedelijk zone is “overwegend lawaaiig”. Door drukke wegen is er sprake van hoge geluidsniveaus. Voor het gebied geldt een toetswaarde van 55 dB(A) etmaalwaarde als ambitie, incidenteel en als plafondwaarde.

Rondom het ontwikkelgebied Nijmeegseweg bevinden zich het Gelredome en sportclub MASV.

Geluidhinder Gelredome

De Omgevingsdienst Regio Arnhem heeft in opdracht van de gemeente de indicatieve geluidbelasting van het Gelredome op de nieuw te bouwen woningen in beeld gebracht.

Uit het onderzoek volgt dat op het merendeel van de toetspunten niet aan de toetswaarde van 55 dB(A) kan worden voldaan. Dit geldt voor zowel de representatieve bedrijfssituatie (RBS) als de incidentele bedrijfssituatie (IBS). Dit betekent dat deze gevels doof oftewel niet geluidgevoelig uitgevoerd dienen te worden. Deze maatregel wordt in de regels van het chw omgevingsplan opgenomen. Daarnaast moeten deze woningen voorzien zijn van een verblijfsruimte aan de geluidsluwe zijde en een geluidsluwe buitenruimte.

Op deze manier is er sprake van een goed- woon en leefklimaat voor de bewoners en wordt Gelredome niet in haar bedrijfsvoering belemmerd.

Geluidhinder sportvelden

DGMR heeft in het kader van een goede ruimtelijke ordening een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidbelasting van MASV ten opzichte van de nieuw te bouwen woningen.

Uit het akoestisch onderzoek volgt dat op een aantal toetspunten niet kan worden voldaan aan de toetswaarde van 55 dB(A). Dit wordt vooral veroorzaakt door stemgeluid van bezoekers en spelers.

De toetspunten waar niet kan worden voldaan aan 55 dB(A) zijn ook toetspunten waar ikv geluid Gelredome en wegverkeersgeluid dove gevels moeten komen. Dit betekent dat er in dit kader al maatregelen worden getroffen om een goed woon-en leefklimaat voor de bewoners van de nieuwbouwflat te garanderen.

Verder is er voor wat betreft activiteiten binnen MASV getoetst aan de geluidnormen uit het Activiteitenbesluit. Hieruit volgt dat de geluidbelasting bij de nieuwbouw in de nachtperiode hoger is dan 50 dB(A) etmaalwaarde maar lager dan 55 dB(A) etmaalwaarde. Op basis van ons geluidbeleid is een etmaalwaarde van maximaal 55 dB(A) mogelijk. Dit betekent dat er voor MASV maatwerkvoorschriften moeten worden opgesteld. Hiermee is sprake een aanvaardbaar woon- en leefklimaat bij alle woningen.

Cumulatie

Er is in het plangebied sprake van meerdere relevante geluidbelastingen. De cumulatie van de verschillende geluidbronnen is door DGMR in een separaat cumulatierapport opgenomen (zie bijlage).

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet worden afgewogen of een gecumuleerde geluidbelasting niet leidt tot een onaanvaardbare geluidbelasting op de nieuwe woningen.

Op basis van het geluidbeleid wordt de geluidbelasting van MASV en het Gelredome samen getoetst

Het geluid voor het wegverkeer wordt apart beoordeeld (zie onderbouwing hogere waarden). In het geluidbeleid zijn voor weg- en railverkeer en voor bedrijven andere ambities opgenomen.

Tabel: Gemeentelijke ambitie- incidentele en plafondwaarden voor 'Stedelijke zone/ Knooppunt':

Bron	Ambitie zeer onrustig	Incidenteel lawaaiig	Plafond zeer lawaaiig
Wegverkeer	53 – 58 dB	58- 63 dB	63 – 68 dB
Bedrijven	50 – 55 dB	50-55 dB	50 – 55 dB

De totale geluidbelasting van het Gelredome en de sprotvelden wordt getoetst aan waarden in het geluidbeleid die gelden voor bedrijven. Dit is maximaal 55 dB(A). Voor het wegverkeer geldt een maximale waarde van 63 dB.

Wat betreft de gecumuleerde geluidbelasting is sprake van een aanvaardbare situatie. Daar waar de gecumuleerde geluidbelasting hoger is dan 63 dB worden gevels zonder te openen delen gerealiseerd.

4.4.2.2 Trillingen

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

In dat kader is het van belang om bij de nieuwbouw rondom Gelredome een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te waarborgen en om de bedrijfsbelangen van het Gelredome niet onevenredig te schaden.

In het kort

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

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

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

Achtergrond

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

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

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

Sinds de inwerkingtreding van de Omgevingswet (2024) moet Gelredome waarschijnlijk voldoen aan de rechtstreeks geldende waarden uit de Omgevingswet. Iets specifieker: aan de waarden uit de Bruidsschat van de Omgevingswet, die op die manier deel uitmaken van het (tijdelijke deel van het) gemeentelijke omgevingsplan. De Omgevingswet bevat namelijk normen voor continue trillingen. En trillingen door dansende en springende bezoekers zijn, de landelijke trillingsrichtlijnen van de SBR (Stichting Bouwresearch) volgend, te classificeren als continue trillingen. De trillingen zijn namelijk ten opzichte van de grootste trillingstijd (elke trilling duurt maximaal 0,5 seconden) lang aanwezig (perioden

van dansen en springen tijdens evenementen duren tientallen seconden, en komen veelvuldig voor tijdens de uren durende concerten). En de tijdsduur van rust (enkele tientallen seconden tussen twee periodes waarin hogere trillingen optreden tijdens een concert) is niet veel langer dan de periode van de trillingen (ook enkele tientallen seconden).

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

Beoordelingsrichtlijn Trillingen in nieuwbouw door evenementen Gelredome

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

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

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

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

Trillingsonderzoek en -maatregelen nieuwbouw

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

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

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

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

Input trillingsberekening

Bij de trillingsberekening moet worden uitgegaan van de meegegeven uitgangspunten op basis van eerdere trillingsmetingen bij de maatgevende concerten in het Gelredome (zie de bij de planregels gevoegde bijlage). De meegegeven uitgangspunten zijn bepaald op basis van eerdere metingen van maatgevende concerten in het Gelredome, ter plaatse van de betreffende nieuwbouwlocatie. De resultaten van die trillingsmetingen zijn opgenomen in het rapport Trillingsmetingen (bijlage 19). Deze gegevens zijn dus een vaststaand gegeven en uitgangspunt voor de trillingsberekening.

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

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

Toelichting versterkingsfactor

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

GrenswaardenGelredome, maatwerkbesluit

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

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

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

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

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

Binnenplanseafwijkmogelijkheid

In de planregels is een binnenplanse afwijkbevoegdheid opgenomen. Het is bijvoorbeeld mogelijk dat de vergunde situatie van Gelredome in de toekomst wijzigt. Bijvoorbeeld omdat Gelredome zou gaan stoppen met de 2 dance-events/nachtevenementen, wat zou betekenen dat er geen trillingsnormen voor de nacht meer (nodig) zijn. Of bijvoorbeeld omdat Gelredome maximaal 12 evenementen (i.p.v. 26) met dansende en springende bezoekers gaat organiseren, waarbij gelet op de opgestelde

Beoordelingsrichtlijn uit zou kunnen worden gegaan van andere (ruimere) grenswaarden (voor de dag- en avondperiode). Indien de vergunde situatie van Gelredome wijzigt, kan het college met een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid ervoor kiezen dat voor de trillingsberekening van de nieuwbouw uit kan worden gegaan van de dan overeenkomstige (ruimere) trillingswaarden.

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

4.4.2.3 Lichthinder

Naast de geplande woningen ligt een sportveld dat is voorzien van verlichting, die hoort bij het sportcomplex van MASV. DGMR heeft in opdracht van de gemeente onderzoek gedaan naar de lichthinder van het sportcomplex van de Midden Arnhemse Sport Vereniging (MASV) op de beoogde woningbouw (Bijlage 17, *Plan Nijmeegseweg West Arnhem*, Arnhem, 14 juni 2023, M.2021.0760.04.N001). Onderzocht is of de verlichting van het veld bij deze woningen voldoet aan de normstelling van de NSVV. Dit betreft de verticale verlichtingssterkte en de lichtsterkte per armatuur.

Uit het onderzoek volgt dat ter plaatse van de gevels van de geprojecteerde woningen niet voldaan wordt aan de normstelling voor de lichtsterkte per armatuur. De optredende verticale verlichtingssterkte voldoet wel.

Er is derhalve onderzocht welke maatregelen nodig zijn om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te realiseren. Met een alternatieve installatie is het wel mogelijk om aan de grenswaarden te voldoen. De armaturen worden daarom ten behoeve van de woningbouw vervangen. Hiervoor worden privaatrechtelijke afspraken gemaakt met MASV.

Daarnaast wordt ook in de regels van het omgevingsplan geborgd dat zowel MASV niet wordt beperkt in haar activiteiten en voor de toekomstige bewoners van de nieuwbouw sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat op het gebied van licht. Opgenomen wordt in de regels dat een lichtgevoelig object zoals een woning alleen mag worden gebouwd indien de lichtsterkte van de armaturen op de gevels van de beoogde woningen niet meer bedraagt dan de grenswaarde voor een stedelijk gebied.

4.4.2.4 Windhinder

In opdracht van de gemeente Arnhem heeft DGMR Industrie, Verkeer en Milieu B.V. voor de ontwikkeling van woningbouw aan de Nijmeegseweg in Arnhem een windhinderonderzoek uitgevoerd (zie Windhinder). Uit het onderzoek komt naar voren dat de bebouwing van fase 1 alleen en van fase 1 en fase 2 samen het windklimaat rond de bestaande bebouwing verbetert.

Er ontstaat geen windgevaar in en rond het plangebied.

4.5 Externe veiligheid

4.5.1 Algemeen

Externe veiligheid

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

Landelijk beleid

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

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

Gemeentelijk beleid

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

4.5.2 Situatie plangebied

Externe veiligheid

Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Daarnaast zijn binnen het plangebied geen nieuwe risicovolle activiteiten voorzien. Dit betekent dat er geen 10-6 PR contour is.

Verantwoording groepsrisico

Er is geen toe- of afname van het groepsrisico waardoor er geen verantwoording van het groepsrisico plaatsvindt.

Vanuit externe veiligheid zijn er geen voorwaarden omdat het plangebied niet voorziet in nieuwe risicovolle activiteiten. Daarnaast ligt het plangebied niet binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit.

4.6 Groen en ecologie

4.6.1 Algemeen

Wet natuurbescherming (Regels ter bescherming van de natuur)

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

Bescherming van gebieden

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

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

Op het moment dat een passende beoordeling nodig is, moet voor het kaderstellend plan (zoals een

omgevingsplan) een plan-MER worden gemaakt.

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

Bescherming van soorten

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

Daarnaast geldt als beschermingsregime voor (nationale) soorten:

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

Er wordt voorzien in ruimere ontheffingsmogelijkheden dan voor de strikt beschermde soorten gelden (artikel 3.10 lid 2).

Voorts wordt het aantal bejaagbare soorten uitgebreid, worden door gedeputeerde staten goedgekeurde faunabeheerplannen sturend bij de schadebestrijding, populatiebeheer en jacht en is de verantwoordelijkheid voor de uitvoering van het stelsel van soortenbescherming, met inbegrip van de taken van het (op te heffen) Faunafonds, bij de provincies komen te liggen.

Groenvisie 2017-2035

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

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

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

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

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

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

Bomenplan 2020

Het Bomenplan kent vier pijlers:

1. Vergroten groenmassa

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

2. Beschermen bomen

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

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

3. Duurzaam toekomstbestendig bomenbestand

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

4. Bomen krijgen bij planontwikkeling meer gewicht.

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

4.6.2 Situatie plangebied

Dit omgevingsplan biedt ruimte aan maximaal 263 woningen verspreid over het gebied. DMGR heeft in opdracht van de gemeente Arnhem een berekening voor de stikstofdepositie die voortkomt uit het gebruik van maximaal 290 woningen en faciliteiten gemaakt (Bijlage 13 Stikstofonderzoek, *Onderzoek stikstofdepositie. Onderzoek gebruiksfase plangebied Nijmeegseweg, Arnhem, M.2021.0760.02.R001, 10 september 2025, DGMR).*

Uit de berekeningen volgt dat het plan geen significante toename van de stikstofdepositie veroorzaakt op de Natura 2000-gebieden in de omgeving. De stikstofdepositie voldoet zowel voor de gebruiksfase als beide jaren van de aanlegfase aan de grenswaarde van afgerond 0,00 mol/ha/jaar. Op basis van de resultaten kunnen daarom significante negatieve effecten op voorhand worden uitgesloten.

Ekoza heeft in opdracht van de gemeente onderzoek gedaan naar de aanwezige beschermde flora en fauna. Uit de quickscan Flora en Fauna (Bijlage 10, *Quickscan flora en fauna Nijmeegseweg, Arnhem,* Ekoza, Velp, 10 januari 2022, 21.345) blijkt dat nader onderzoek benodigd is. Uit het nader onderzoek (Bijlage 11, *Nader onderzoek ecologie Nijmeegse weg, Arnhem, Ekoza Velp, 12 maart 2023,* 22.134) volgen onderstaande conclusies. Er zijn geen vleermuisverblijven in de bomen aanwezig. Daarmee is er geen ontheffing nodig in het kader van de Wet natuurbescherming. Negatieve effecten op sleedoornpage zijn uitgesloten. Een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming is niet nodig.

Toets aan de Groenvisie

De geplande woningbouw vindt deels plaats binnen een groenbestemming en deels binnen de woonbestemming van de in 2012 gesloopte flatgebouwen.

De ontwikkeling is onderdeel van het totaalplan Malburgen. Er is daardoor geen verplichting tot het juridisch compenseren van de oppervlakte groen die verloren gaat. Het totaalplan Malburgen is vastgesteld voor 2006. Binnen het totale plan Malburgen is spraken van een sluitende groenbalans. De regels voor groencompensatie uit de Groenvisie 2017-2035 zijn daardoor niet van toepassing. Ook de eventuele financiële component hiervan vervalt.

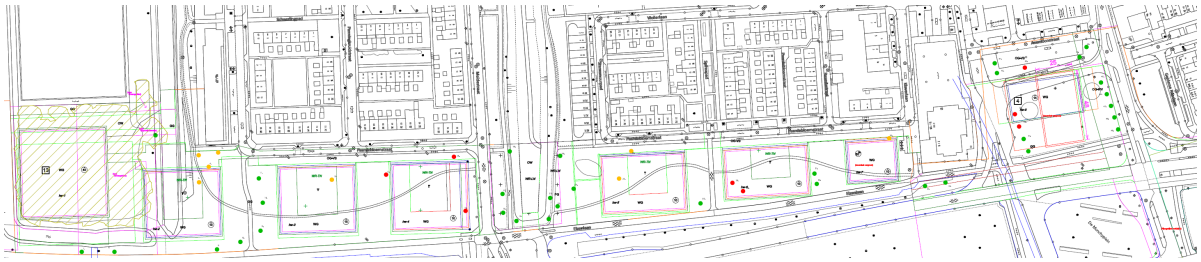
De kwalitatieve compensatie blijft wel gelden. Dit komt voort uit het verlies van feitelijk groen en de kap van bomen. In dit plan wordt daarom voorzien in kwalitatieve compensatie. Het De Monchyplein wordt in fase 2 ingericht als park (het 'De Monchypark) en er worden pocketparks toegevoegd. Het karakter van deze ruimte verandert van een groene grasvlakte naar een parkruimte die beter toegankelijk wordt en beter beleefd kan worden. Dit betekent dat het groen aantrekkelijk wordt voor insecten, vogels en kleinere zoogdieren. Deze kwaliteiten worden bereikt door een slim ontwerp en door de juiste beplantingskeuzen. Er worden 100 extra bomen aangeplant Malburgen breed. Ook te toekomstige bebouwing draagt bij aan de groene kwaliteit doordat een deel van de gebouwen klimaatadaptief worden gebouwd waarbij de gebouwen voorzien worden van groene levende begroeide gevels en indien mogelijk vegetatiedaken. Tevens worden er voorzieningen getroffen voor vleermuizen, insecten en vogels.

Toets aan bomenplan

De Nijmeegseweg is een complexe opgave tussen woningbouw en inbreiding van de stad, mobiliteit en het behoud en versterken van de groene waarden. Door zorgvuldig om te gaan met bomen en een hoge ambitie te hanteren voor de groene kwaliteiten van het hele plangebied, wordt invulling gegeven aan het bomenplan en het groenbeleid.

In dit kader is een BAR opgesteld (Bijlage 12 Bomen Afwegingsrapportage). Bij de keuze voor de positie van de bouwblokken in fase 1 is rekening gehouden met de locatie van buitengewone bomen in het plangebied.

Van de huidige 49 bomen worden 33 bomen ingepast en zijn er in totaal 8 bomen die niet ingepast kunnen worden. Van de 8 overige bomen moet onderzocht worden of ze verplant kunnen worden. De positionering van de bouwblokken zorgt ervoor dat deze bomen komen te vervallen. Deze 8 bomen zijn ongeschikt voor een verplanting. Een boom moet sterk genoeg zijn om verplant te kunnen worden, dit is bij deze bomen niet het geval. Bij eventuele verplanting is de kans zeer aannemelijk dat de boom afsterft. Een aantal bomen (oa. Populieren) zijn van dusdanig formaat dat het technische niet haalbaar is de boom te verplanten.





Voor in totaal 8 bomen is het wel de moeite waard om deze te onderzoeken op verplantbaarheid. Dit omdat het een sterke boomsoort betreft en de huidige kwaliteit van de bomen voldoende is om de verplanting te kunnen overleven. Verder onderzoek moet uitwijzen of dit ook daadwerkelijk het geval is.

Als deze bomen verplant kunnen worden zullen we deze binnen de bestaande plangrens of in de directe omgeving terug planten. Als verplanting niet mogelijk is, worden ze alsnog gekapt en eveneens gecompenseerd.

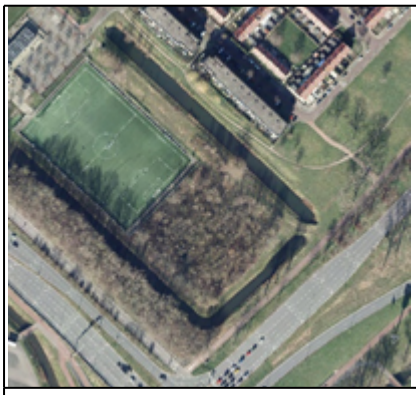
Naast de bestaande bomen hebben we binnen de plangrens ook te maken met een struweel. Op deze locatie is groen spontaan tot ontwikkeling gekomen. Door de positionering van het Entreegebouw kan dit struweel niet worden gehandhaafd. De compensatie wordt gevonden op- en aan het gebouw zelf in de vorm van een groen levend gebouw. De ecosysteemdiensten die dit bosje levert, zijn in beeld gebracht. Deze ecosysteemdiensten zullen gecompenseerd worden door het gebouw en de omgeving, zie paragraaf hieronder.

Iconisch groen Entreegebouw Nijmeegseweg

Dit gebouw wordt een levend groen gebouw met groeiplaats voor bomen, struiken en planten en leefgebied voor vogels, insecten en kleine zoogdieren. Op de huidige locatie van het gebouw is al enige jaren sprake van spontane natuurontwikkeling nadat de beoogde sportvelden nooit zijn aangelegd. Bomen en struiken hebben zich op spontane wijze gevestigd aan zijn aan het uitgroeien tot een buurtbosje.

Dit bosje, deze groeiplaats, bezit diverse waarden. Hemelwater wat valt kan hier infiltreren en wordt zo langer vast gehouden in de bodem, de beplanting zorgt voor schone en gezuiverde lucht, het is een leefgebied voor kleine zoogdieren, insecten en vogels. Het bosje draagt bij aan de verkoeling van de stad.

Deze ecosysteemdiensten* moeten terug komen op- en aan de horizontale en verticale vlakken van het nieuwe gebouw. We eisen voor dit gebouw meer dan de huidige regels Natuur inclusief bouwen en aanvullende regels uit dit omgevingsplan voor de overige plots. De aanwezige ecosysteemdiensten worden in beeld gebracht door een extern bureau. Door middel van groene daken en groene gevels dienen de ecosysteemdiensten terug te komen in, op en aan het gebouw.





Wat zijn ecosysteemdiensten?

De bijdragen die ecosystemen leveren aan economische en andere menselijke activiteiten en de voordelen die dat oplevert, worden ecosysteemdiensten genoemd.

Er zijn regulerende en culturele ecosysteemdiensten. Regulerende ecosysteemdiensten zijn, de natuurlijke bijdragen aan waterzuivering, luchtfiltratie, klimaatregulatie (koolstofvastlegging in biomassa), bestuiving, kustbescherming en lokale klimaatregulatie. Culturele ecosysteemdienst zijn de immateriële voordelen die mensen halen uit ecosystemen door geestelijke verrijking, cognitieve ontwikkeling, recreatie en esthetische beleving. Voorbeelden hiervan zijn esthetische waarden.

Bomen en ecosysteemdiensten

Bomen zijn belangrijk voor een gezonde en klimaatbestendige stad. Ze verbeteren de luchtkwaliteit, zorgen voor langdurige Co2-binding en zorgen bij hevige regenval voor een vertraagde afgifte van water naar de bodem. Verder dragen ze bij aan de biodiversiteit doordat ze schuilplaats, woonplaats, broedplaats of voedsel zijn voor vele organismen zowel boven als onder maaiveld.

Bomen zijn onderdeel en tegelijkertijd ondersteuners van de biodiversiteit. Bomen leveren voedsel,

leefruimte, bescherming en nestgelegenheid aan insecten, vogels, kleine zoogdieren en korstmossen. Dit doen ze zowel boven als onder het maaiveld.

Bomen hebben een positief effect op de menselijke geest en dragen bij aan een gevoel van geluk en zingeving.

Kortom bomen:

- Zijn goede watermanagers
- Brengen verkoeling
- Ondersteunen en creëren biodiversiteit
- Filteren en zuiveren de lucht
- Dragen bij aan het welzijn van mensen en dieren

Daken

Het huidige bestaande maaiveld wordt opgetild naar dak niveau. Dit intensieve groene dak heeft een dikke substraatlaag en daardoor ook meer gewicht. De constructie van het gebouw dient hierop berekend te zijn. De dikte van de substraatlaag is afhankelijk van de gewenste vegetatie. In dit geval voldoende dik om struiken- en boomgroei mogelijk te maken. Intensieve groene daken vereisen in het algemeen een bewateringssysteem en vergen net als een plantsoen onderhoud. Aangezien intensieve groene daken over het algemeen bewatering nodig hebben, is het aan te raden niet rechtstreeks door de substraatlaag opgenomen regenwater dat op het dak valt, in een opslag te bufferen en voor de bewatering te gebruiken. Door de oneindige diversiteit in uitvoeringsmogelijkheden van intensieve groene daken valt slechts in algemene termen iets te zeggen over het rendement met betrekking tot de wateropgave, hittestress en biodiversiteit. Er dient aandacht te zijn voor een zodanige vormgeving van de intensieve groene daken dat ze niet of zo min mogelijk met drinkwater bevloeid moeten worden.

De ecosysteemdiensten die de huidige groene omgeving van het spontane wijkbosje levert, moet minimaal terug komen op – en aan het gebouw. Liever nog willen we dat door dit gebouwd de ecosysteemdiensten worden verbeterd (opvangen water, zuiveren lucht, waarden voor natuur en biodiversiteit, verkoelende werking op de omgeving)

Gevels

De dichte delen van de gevels moeten gehele bedekt worden met grondgeboden gevelgroen, zelfhechters die een hoogte tot van 8 tot 25 a 30 meter kunnen bereiken. Om dit te bewerkstelligen is er voldoende ruimte nodig voor de wortels van de planten om te kunnen groeien water- en voedingsstoffen op te nemen. Er is dus niet veel ruimte op het maaiveld nodig maar wel onder het maaiveld.

Door aan de gevel gebruik te maken van klimhulpen kunnen ook andere soorten worden toegepast die tot de maximale hoogte van de gevel kunnen groeien.

De groene gevels en daken vergen een integraal ontwerp van het gehele gebouw en de installaties en de natuurinclusieve maatregelen die op op en aan het gebouw worden getroffen voor vogels en insecten die o.a. nu voorkomen in het buurtbosje.

4.7 Water

4.7.1 Algemeen

Rijksbeleid

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

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

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

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

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

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

Beleid waterschapen gemeente

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

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

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

Resumé

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

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

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

4.7.2 Situatie plangebied

In het Omgevingsplan zijn de kaders opgenomen voor de ontwikkeling. Op basis daarvan zijn een aantal wateruitgangspunten bepaald. Een belangrijk ruimtelijk uitgangspunt is dat de huidige verondiepte watergang langs de Meldestraat uitgegraven wordt. Deze watergang wordt ook middels een eco-duiker verbonden met de bestaande watergang langs Zeegsingel waardoor er doorstromend robuust watersysteem ontstaat. De watergang langs de Meldestraat wordt uitgevoerd met een plas-draszone.

Onder het Monchyplein ligt een lange duikerverbinding. Deze Arkelduiker is een belangrijke waterverbinding tussen Malburgen Oost en West.



Uitsnede Legger Arkelduiker.

De toename aan verhard oppervlak wordt ruimschoots gecompenseerd door het toevoegen van oppervlakte water. Nabij de Dotterlaan wordt een watergang gegraven. De huidige watergang langs de Veldbloemstraat wordt als het ware verlengd. De watergang langs de Meldestraat wordt uitgegraven en nabij de kruising Nijmeegseweg-Batavierenweg worden nieuwe watergangen gegraven.

Grondwater

De indicatieve huidige gemiddelde grondwaterstand circa 8.50 – 9.00m+NAP. Het openbaar gebied heeft een gemiddeld peil van 10.50 - 11.00m+NAP.

Afvalwatersysteem

Het vuilwater wordt middels een erfafscheidingsput op eigen terrein via vrij verval riool aangesloten op het bestaande rioolsysteem wat voldoende capaciteit heeft om de toename van het afvalwater te verwerken.

Het functioneren van de riolering wordt niet nadelig beïnvloed en het milieu wordt niet zwaarder belast dan in de huidige situatie.

Hemelwater

Een uitgangspunt in het plan is het percentage verharde openbare ruimte zo klein mogelijk te houden.

Verharding is functioneel en waar mogelijk halfopen (bijv. groene parkeerplaatsen). Dit zorgt er voor dat er minder hemelwater direct afstroomt. Hemelwater dat, indien mogelijk, bovengronds via verharding naar het oppervlakte water afstroomt zal via een bodempassage of bermpassage naar het oppervlaktewater gaan.

Het hemelwater van de particuliere percelen koppelen we af en wordt zoveel als mogelijk verwerkt op eigen terrein en vertraagd afgevoerd door het toepassen van groene daken. Verder wordt het zoveel als mogelijk bovengronds afgevoerd en verwerkt in het openbaar gebied. Percelen die grenzen aan het oppervlaktewater wateren hier direct, oppervlakkig op af via een erfafscheidingsput op eigen terrein. .

Effecten op waterkwaliteit

De effecten op de waterkwaliteit moeten passen binnen de kaders die het waterschap stelt. Hierover vindt met het waterschap afstemming plaats en worden detail afspraken gemaakt over waaraan de inrichting moet voldoen. Door gebruik te maken van groene daken, bodempassages, groene bermen, waar het hemelwater in wordt gezuiverd en afgevoerd naar het oppervlaktewater is de verwachting dat er geen negatieve effecten op de waterkwaliteit zijn.

Effecten op waterkwantiteit

De effecten op de waterkwantiteit in de omgeving moeten passen binnen de kaders die het waterschap stelt. De toename aan verhard oppervlakte wordt ruimschoots gecompenseerd door aanleg van nieuw oppervlaktewater.

Conclusie

De ontwikkeling heeft geen negatieve gevolgen voor de waterhuishouding ten opzichte van het geldende omgevingsplan. Bij de verdere uitwerking moet wel voldoende aandacht worden besteed aan het realiseren van voldoende ontwatering en aan een goede afvoer van hemelwater.

4.8 Bodem

4.8.1 Algemeen

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

Als toetskader wordt gebruik gemaakt van de volgende bodemregelgeving:

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

4.8.2 Situatie plangebied

De geïnventariseerde en getoetste bodemgegevens geven voldoende inzicht in de bodemkwaliteit van het plangebied. Er zijn geen (mogelijke) gevallen van ernstige bodemverontreiniging bekend. In de omgeving van het plangebied liggen wel enkele grondwater-verontreinigingen.

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

Dit betekent dat we geen actueel bodemonderzoek i.h.k.v. van het bestemmingplan eisen. Echter in het kader van de bouwaanvraag dient een actueel bodemonderzoek bijgevoegd te worden. Op dat moment kan dus alsnog een verkennend bodemonderzoek worden gevraagd.

4.9 Cultuurhistorie en archeologie

4.9.1 Algemeen

Rijksbeleid

Erfgoedwet

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

Besluit ruimtelijke ordening
Cultuurhistorie moet op basis van de gewijzigde Bro (art 3.1.6) goed in omgevingsplannen 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 omgevingsplan aan de orde is. Aangegeven moet worden hoe met de cultuurhistorische waarden rekening is gehouden in het omgevingsplan.

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

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

In 2007 is het verdrag vertaald in de Monumentenwet 1988 en maakt thans deel uit van de Erfgoedwet.
Provinciaal beleid
'Beleef het mee!' (2017-2020)
In juli 2016 is het Beleidsprogramma Cultuur en Erfgoed 2017 - 2020 'Beleef het mee!' vastgesteld. In dit programma ligt het accent op de beleving van mensen. Daarnaast zoekt de provincie de balans tussen de maatschappelijke, economische en intrinsieke waarde van cultuur en erfgoed. Cultureel ondernemerschap blijft onverminderd van belang en komt terug in de economische waarde van cultuur en erfgoed. Voor wat betreft erfgoed krijgt vooral het functioneel gebruik ervan aandacht. Daarnaast zoekt de provincie nieuwe manieren van samenwerking waardoor de uitvoeringskwaliteit van restauraties en archeologie wordt vergroot
Gemeentelijk beleid
Archeologische verwachtingenkaart
Archeologie is een integraal onderdeel van het erfgoedbeleid en als zodanig opgenomen in de erfgoednota. In de nota wordt voortgeborduurd op de uitgangspunten van het Verdrag van Malta. Behoud van archeologische waarden is het uitgangspunt en als dat niet mogelijk is, volgt veiligstelling door archeologisch onderzoek. Om permanente aandacht voor deze vorm van erfgoed te krijgen, is ingezet op constante voorlichting en educatie. Sinds 2008 beschikt de gemeente over een archeologische verwachtingenkaart voor heel Arnhem. De verwachtingenkaart geeft al in een vroeg stadium van planvorming globaal inzicht in de mate waarin archeologische resten in een gebied aangetroffen kunnen worden.

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

is verankerd, ligt de archeologische maatregelenkaart als basis.

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

4.9.2 Situatie plangebied

Cultuurhistorie

Wederopbouw is een tijdslaag met een cultuurhistorische waarde. Het gemeentelijk monument John Frost Park ligt in de nabijheid van het plan, maar is niet langer opgenomen als onderdeel van het plangebied. Keuzes voor fase 2 hebben invloed op het gemeentelijk monument. In fase 2 wordt dit verder uitgewerkt.

Archeologie

Op de archeologische maatregelenkaart van de gemeente Arnhem heeft het plangebied Nijmeegseweg een middelhoge archeologische verwachting. Het plangebied ligt in het rivierengebied met in de bovenste meters van de bodem oever- en komafzettingen. Deze afzettingen hangen samen met de Nederrijn - (noordelijke deel plangebied) en Malburgen stroomgordel (zuidelijke deel plangebied). Op historisch kaartmateriaal zijn de oude geulen nog als sloten/weteringen te herkennen. Op de oevers van restgeulen is vanaf de vroege middeleeuwen gewoond zoals uit archeologische waarnemingen blijkt.

Daarnaast ligt het plangebied ter hoogte van de locatie waar Market Garden plaatsvond. Eind 1944 vond in de uiterwaarden bij Arnhem inundatie plaats, in werking gezet door de Duitse bezetter om de geallieerde opmars te vertragen. In het plangebied zijn resten van een FLAK-stelling, andere verdedigingswerken en loopgraven te verwachten.

Vanwege de archeologische verwachting heeft in het plangebied in 2022 een verkennend booronderzoek plaatsgevonden (Nijmeegseweg, Arnhem, rapport 5590, ADC ArcheoProjecten, 31 oktober 2022, Bijlage 14 Vooronderzoek archeologie). Een gedeelte (strook evenwijdig aan de Heermoesstraat) is al in een eerder stadium archeologisch onderzocht en vrijgegeven. Het onderzoek van 2022 richtte zich met name op het in kaart brengen van de bodemopbouw, waaronder de intactheid (aan- of afwezigheid van verstoringen). Het booronderzoek wijst voor het plangebied kleiige of zandige oeverafzettingen uit, gedeeltelijk met ontkalkte top. Zij vormen potentiële archeologische niveaus hoewel er geen vegetatielagen of cultuurlagen zijn aangetroffen. Aangetroffen verstoringen kunnen mogelijk samenhangen met in het plangebied gelegen WOII-waarden. Tezamen met scheepsgerelateerde archeologische resten die zich in de oude geulen kunnen bevinden, adviseert het onderzoeksbureau (ADC) vervolgonderzoek in de vorm van een karterend booronderzoek.

Conclusie

De middelhoge verwachting voor het plangebied blijft in stand en kan met bijbehorende voorschriften (archeologisch onderzoek indien verstoring boven 500 m^2 dreigt met een diepte van 40 cm-MV) naar het omgevingsplan worden vertaald. Verder onderzoek moet uitwijzen of archeologische resten aanwezig zijn. Binnen de zone van de middelhoge verwachting liggen ook de locaties met potentiële WOII-waarden waarvan de intactheid nog niet bekend is.

4.10 Stadsklimaat

4.10.1 Algemeen

In de strategie klimaatadaptatie Arnhem 2020-20240 (vastgesteld januari 2021) is vastgelegd wat Arnhem de komende 10 jaar moet doen om onze stad klimaatadaptief te maken.

De verdichtingsopgave combineren met klimaatadaptatie.

Arnhem kent een grote verdichtingsopgave; de komende jaren zullen er veel woningen bijgebouwd worden. Naast wonen, vragen ook werken en mobiliteit (met name fiets en OV) om (verharde) ruimte in onze stad. De verdichtingsopgave staat daarom op gespannen voet met opgaven op het gebied van klimaatadaptatie. Verdichting vraagt om meer bebouwing en meer verharding terwijk voor klimaatadaptatie juist meer groen en onverharde ruimte nodig is. De meest uitdagende ambitie is daarom om beide opgaven op een slimme manier te combineren.

Dit is alleen mogelijk door de verdichting zeer zorgvuldig uit te voeren en strenge voorwaarden te stellen aan uitbreiding en aanpassing van de bebouwing en de bijbehorende buitenruimte. Daarbij is overigens ook het binnenmilieu belangrijk. Behalve om integrale en innovatieve plannen vraagt dit om compenserende maatregelen op, aan en in de directe omgeving van de bebouwing. Bijvoorbeeld door vergroening, materiaalkeuze, verkoeling en opslag / hergebruik van hemelwater.

Speerpunten zijn

- schade en overlast door extreme buien zoveel mogelijk voorkomen
  specifiek betekent dit:
  1. bij nieuwbouw koppelen we al het regenwater af;
  2. bij renovatie koppelen we maximaal af; de haalbaarheid beoordelen we per geval; hierbij geldt dat minimaal 40mm op eigen terrein moet worden verwerkt.
  3. We koppelen 90% van alle openbare ruimte af hierbij nemen we als uitganspunt een bui van 40 mm die ter plaatse verwerkt moet kunnen worden.
  4. We voorkomen toename van wateroverlast bij toename bebouwing en/of verharding.
- negatieve effecten van hitte tegengaan
  1. Op de hitte attentiekaart van Arnhem zijn de uitgangspunten vastgesteld:
  2. Rode gebieden: hier gaan we de gevoelstemperatuur, de manier waarop de temperatuur wordt ervaren, verbeteren;
  3. Oranje en Gele gebieden: dit zijn gebieden waar het belangrijk is dat de gevoelstemperatuur niet verslechterd.
  4. Blauwe gebieden: we willen de blauwe gebieden als bronnen van koelte in stand houden, dus beschermen, en stimuleren dat koele winden de stad in kunnen stromen.
- negatieve effecten door droogte tegengaan
  1. Schade aan beplanting tegen gaan.
  2. Waterkwaliteit in droge perioden op acceptabel te houden ter voorkoming blauw alg en botulisme.
  3. Duurzaam hergebruik (regen)water.

4.10.2 Situatie plangebied

De klimaatbestendigheidsambitie is voor wat betreft hitte in de stad vertaald naar aanbevelingen voor specifieke gebieden. Op de Hitte-attentiekaart ligt het plangebied in de gele zone. De gemeente Arnhem streeft bij gebiedsontwikkelingen in de geel gekleurde gebieden op de Hitte-attentiekaart naar behoud van de bestaande situatie qua hitte. Voor het plangebied betekent dit dat eventuele verdichting, waar hier gezien de toevoeging aan woonbebouwing zeker sprake van zal zijn, niet mag leiden tot een verslechtering van de gevoelstemperatuur ter plaatse. Meer specifiek betekent dit:

- behoud van het huidige relatief goede stadsklimaat door het behoud van de verhouding tussen bebouwing c.q. verharding en open groene en blauwe ruimte.
- nemen van compenserende maatregelen zoals extra groen in de buitenruimte en aan/op de bebouwing. Verticaal groen en dakgroen voorkomt opwarming van de gebouwen zelf en de

uitstraling van warmte naar de omgeving. Dakgroen is daarbij vooral effectief voor een beter binnenklimaat (en daarmee de energievraag).
- zo beperkt mogelijk houden van de hoeveel extra verharding van de buitenruimte; liever nog de bestaande verharding verminderen.benutten van kansen tot het zoveel mogelijk vergroenen van de openbare ruimte.
- gebruik maken van de juiste warmtewerende of verkoelende materialen voor de gebouwen waarmee de opwarming van de gebouwen en de omgeving kan worden verminderd.
- voorkomen dat eventuele koeling van de gebouwen leidt tot opwarming van de gebouwen zelf en de omliggende buitenruimte.

4.11 Duurzaamheid en energie

4.11.1 Algemeen

Energie

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

Arnhem wil een actieve regierol innemen bij de energietransitie in de wijken. De uitgangspunten en aanpak zijn vastgesteld in 'De Arnhemse aanpak van de wijkgerichte energietransitie' (vastgesteld op 17 april 2019). Twee belangrijke uitgangspunten uit dit beleidskader voor deze ontwikkeling zijn:

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

In de Transitievisie Warmte (vastgesteld door de gemeenteraad op 17 februari 2022) is vastgelegd dat alleen lage temperatuur verwarming (LT – 35 – 50 graden Celsius) of zeer lage temperatuur verwarming is toegestaan als warmtevoorziening voor nieuwbouw. De beschikbare midden en hoge temperatuur bronnen zijn nodig om de bestaande stad van het gas af te krijgen.

Energievisie

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

Netcongestie

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

Bij netbewust bouwen geldt de trias energetica als basis:

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

Ontwikkeling als vliegwiel voor energietransitie bestaande stad

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

Ruimte bieden voor Arnhemse innovaties

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

Circulair bouwen

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

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

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

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

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

Voor projecten die worden vastgesteld tussen 2025 en 2030 is 25% circulariteit het minimum, en werken we toe naar 50% circulair bouwen in 2030, gemeten in kg gebruikt materiaal. We toetsen dit aan de hand van de **Circulaire Impactladder** en **Het Nieuwe Normaal (vigerend)**, voor in ieder geval de volgende onderdelen:

a. Milieu-impact materialen (MPG);
b. Materiaalgebonden CO2 (paris proof);
c. Herkomst van materialen (percentage niet hernieuwbaar);
d. Toekomstwaarde (losmaakbaar en adaptief).

4.11.2 Situatie plangebied

De gemeente heeft opdracht gegeven een energieconcept uit te werken voor Fase 1 en 2 gezamenlijk. Het vastgestelde beleid van de gemeente is daarbij uitgangspunt.

Aanvullende uitgangspunten voor het onderzoek zijn:

- Zoveel mogelijk energie opwekken door PV en / of PVT, met als uitgangspunt in de maanden april, mei en september zelfvoorzienend voor energie (elektriciteit + warmte), juli, augustus overschot (opslaan en bewaren voor de wintermaanden), overige maanden maximaal beschikbare zon opvangen, warmte (en evt. elektriciteit) vanuit opslag gebruiken en rest aanvullen met aansluiting;
- Koude-vraag zo min mogelijk elektrisch oplossen, maximaal gebruik maken van lokale koude bv in

de vorm van waterbuffers;
- De nabijheid van een waterwingebied waardoor er een beperkte WKO-capaciteit is;
- Aanleg van een warmtenet voor de bestaande bouw in Malburgen. De retour warmte hiervan kan een mogelijke bron zijn.

Energiesystemen in de directe omgeving

De gebiedsontwikkeling bevind zich in een gebied waarin met name bestaande woningbouw aanwezig is. Deze wijken staan op de nominatie aardgasvrij te worden gemaakt. Aanleg van een warmtenet op midden temperatuur in Malburgen ligt voor de hand. De haalbaarheid hiervan is onderzocht, komend half jaar onderzoeken we hoe en met wie dit plan doorontwikkeld wordt. Voor de nieuwbouw is uitgangspunt lage of zeer lage temperatuur.

Uitvraag

Een energieconcept voor een toekomstbestendig energiesysteem aan de hand van de beleid en uitgangspunten (m.n. warmte- en koude-vraag, maar kan niet los gezien worden van de elektriciteit vraag gezien de problematiek van netcongestie).

in het stedenbouwkundig plan fase 2 is rekening gehouden met het ruimtebeslag en situering van de voorzieningen nodig voor het energiesysteem voor zowel fase 1 als 2.

Circulair bouwen

Voor deze gebiedsontwikkeling geldt het uitgangspunt dat moet worden voldaan aan de vigerende norm van Het Nieuwe Normaal (voor onderdelen milieu impact materialen (MPG), materiaal gebonden CO2, percentage niet hernieuwbaar), en/ of 25% circulair bouwen, gemeten in kg materiaal en gemeten volgens de uitgangspunten van de circulaire impact ladder.

4.12 M.e.r. - beoordeling

4.12.1 Algemeen

Het omgevingsplan voorziet in de ontwikkeling van maximaal 263 woningen. Een dergelijk bouwproject kan worden gezien als stedelijk ontwikkelingsproject zoals bedoeld in categorie D11.2 van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.). De omvang van het project ligt echter ver onder de drempelwaarde van een oppervlakte van 100 hectare, waarbij er sprake is van m.e.r.-beoordelingsplicht.

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

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

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

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

Deze criteria hebben, samengevat, betrekking op:

- de kenmerken van het voornemen (onder meer omvang, kans op hinder, mogelijke cumulatie met

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

Criteria

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

1. Kenmerken van de projecten
Bij de kenmerken van de projecten moet in het bijzonder in overweging worden genomen:

- de omvang van het project;
- de cumulatie met andere projecten;
- het gebruik van natuurlijke hulpbronnen;
- de productie van afvalstoffen;
- verontreiniging en hinder;
- risico van ongevallen, met name gelet op de gebruikte stoffen of technologieën.

2. Plaats van de projecten
Bij de mate van kwetsbaarheid van het milieu in de gebieden waarop de projecten van invloed kunnen zijn moet in het bijzonder in overweging worden genomen:

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

3. Kenmerken van het potentiële effect
Bij de potentiële aanzienlijke effecten van het project moeten in samenhang met de criteria van de punten 1 en 2 in het bijzonder in overweging worden genomen:

- het bereik van het effect (geografische zone en grootte van de getroffen bevolking);
- het grensoverschrijdende karakter van het effect;
- de orde van grootte en de complexiteit van het effect;
- de waarschijnlijkheid van het effect;
- de duur, de frequentie en de omkeerbaarheid van het effect.

4.12.2 Situatie plangebied

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

Onderstaande aspecten zijn al eerder aan de orde gekomen in de toelichting van dit Chw Omgevingsplan. Onderstaande conclusies zijn derhalve een bondige samenvatting van hetgeen eerder in deze toelichting nader is uitgewerkt.

1. Kenmerken van het project

Programma

Dit omgevingsplan voorziet in de bouw van maximaal 275 woningen. Daarnaast maakt het plan atelierwoningen mogelijk ~~en 150 m2 bvo aan horeca~~.

Gebouw

Het plan maakt de bouw van 9 bouwblokken mogelijk. Het hoogste gebouw mag maximaal 40 meter hoog worden. De gebouwen in het park maximaal 14 meter en de overige gebouwen 10 meter.

2. Plaats van het project

Het project bevindt zich in een binnenstedelijk gebied.

3. Effecten van het project

De te realiseren functie is geluidgevoelig van aard, waarbij inkomend geluid van de omgeving zoals wegverkeerslawaai wel van invloed is. Voor de te realiseren woningen dienen hogere waarden te worden aangevraagd. Voorts wordt op basis van de beoogde functie geen belangrijke negatieve effecten op de omgeving (overige woon- en groengebieden) verwacht.

4. Luchtkwaliteit

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

5. Bodem

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

6. Water

Het plan voorziet in een toename van het verharde oppervlakte. De toename aan verhard oppervlak wordt ruimschoots gecompenseerd door het toevoegen van oppervlakte water. De ontwikkeling hebben geen negatieve gevolgen voor de waterhuishouding ten opzichte van het geldende omgevingsplan. Bij de verdere uitwerking moet wel voldoende aandacht worden besteed aan het realiseren van voldoende ontwatering en aan een goede afvoer van hemelwater.

7. Archeologie

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

8. Natuur

Er is geen beschermde flora en fauna aanwezig.

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

4.13 Kabels, leidingen en obstakelbeheergebieden

In het plangebied zijn geen ondergrondse hoge druk aardgasleidingen (externe veiligheid) en hoogspanningslijnen aanwezig.

Hoofdstuk 5 Toelichting op de thema's in het omgevingsplan

5.1 Stap voor stap naar één Arnhems omgevingsplan

De transitie naar één omgevingsplan is een klus waar we de komende jaren nog even zoet mee zijn. Het betekent dat we onze regels van bijna 150 bestemmingsplannen, zeker 8 verordeningen en een kleine 600 rijksregels samen gaan voegen in dit plan. De transitie betekent niet alleen dat we regels gaan integreren en harmoniseren maar ook digitaliseren. Voor deze operatie zijn de komende jaren talloze wijzigingen en toevoegingen van en aan dit omgevingsplan nodig.

Om deze overgang zo soepel mogelijk te laten verlopen heeft de gemeenteraad op 15 maart 2021 het Plan van aanpak Omgevingsplan Arnhem vastgesteld. In dit plan van aanpak heeft de raad vastgelegd dat we het omgevingsplan stap voor stap gaan opbouwen door steeds nieuwe thema's toe te voegen.

In de volgende paragrafen is te zien welke thema's al onderdeel zijn van het Arnhemse omgevingsplan.

Per thema leggen we uit hoe dit thema opgenomen is in het plan en wat we me de regeling willen bereiken. De komende jaren vullen we dit hoofdstuk steeds verder aan totdat alle onderdelen van de fysieke leefomgeving ondergebracht zijn in het omgevingsplan.

5.2 Thema parkeren

Het Arnhems parkeerbeleid richt zich vooral op het tegengaan (voorkomen) van parkeeroverlast en op het stimuleren van intensief ruimtegebruik. Om hiervoor te zorgen nemen wij in het omgevingsplan op dat bij een vergunningplichtige bouwactiviteit of gebruikswijziging voldoende ruimte wordt aangebracht voor parkeren. Wat voldoende ruimte is volgt uit de parkeernormen.

Dynamischeverwijzing parkeernormen

De gemeente Arnhem bereidt momenteel de actualisatie van het Arnhemse parkeerbeleid voor. Indien deze beleidsregels in werking treden, gaan ze het nieuwe toetsingskader vormen voor de onderdelen parkeren en laden en lossen.

In deze regeling wordt het gemeentelijk parkeerbeleid van toepassing verklaard op de huidige situatie als op toekomstige aanvragen om omgevingsvergunningen. Indien deze regels gedurende de planperiode worden gewijzigd, gelden deze wijzigingen vanaf het tijdstip van bekendmaking.

5.3 Thema woningsplitsing en verkamering

De afgelopen jaren zijn Arnhemse woningen in toenemende mate gesplitst of verkamerd. Splitsingen en verkamering zijn van wezenlijke waarde voor Arnhem, omdat ze voorzien in een bepaalde woonvraag. Ze kunnen echter ook negatieve effecten met zich meebrengen. De afgelopen jaren lijken deze negatieve effecten steeds nadrukkelijker naar voren te komen en groeit de wens om hier meer op te kunnen sturen. Het omgevingsplan bevat daarom een regeling die het splitsen of verkameren van een woning vergunningsplichtig maakt.

Een vergunningsaanvraag toetsen we aan een aantal voorwaarden. Deze voorwaarden houden rekening met de woonkwaliteit, de leefbaarheid, schone wijken en de druk op de ruimte. Ook gaat de regeling de concentratie van verkamerde panden tegen. Het college gaat bij een aanvraag voor een vergunning voor omzetting of woningsplitsing uit van een belangenafweging tussen enerzijds de belangen van het behoud en/of de samenstelling van de woonruimtevoorraad en van het behoud van een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het betreffende pand en anderzijds het belang van de aanvrager van een vergunning. In dat kader toetst het college ieder initiatief aan voorwaarden die betrekking hebben op de volgende elementen.

De bouwkundige staat van de woning

Ieder initiatief voor woningsplitsing en/of verkamering toetst het college op een aantal fysieke eisen naast de eisen uit het bouwbesluit. Het gaat hierbij onder andere om de gebruiksoppervlakte en de aanwezigheid van een bergingsruimte en een buitenruimte bij woningsplitsing. Door deze fysieke eisen wordt woonkwaliteit voor de bewoners van de (on)zelfstandige wooneenheden beschermd en wordt rekening gehouden met het effect dat de toevoeging van wooneenheden heeft op de ruimtelijke kwaliteit, leefbaarheid en leefomgeving.

De volkshuisvestelijke implicaties (schaarste)

De gemeente Arnhem streeft naar een gevarieerd wijkaanbod met voldoende betaalbare koopwoningen.

Het effect op de leefbaarheid

Ten behoeve van de leefbaarheid geldt als algemene eis dat een niet-verkamerd woonhuis niet mag worden ingesloten door kamergewijs bewoonde gebouwen aan dezelfde straat. In het Spijkerkwartier geldt hierop een uitzondering. De concentratie van verkamerde panden in het Spijkerkwartier is al dusdanig hoog dat bij verdere verkamering de kans groot is dat een onaanvaarde inbreuk op het woon- en leefklimaat van omwonenden ontstaat. Voor het Spijkerkwartier is daarom een afstandseis opgenomen van 50 meter.

Aanvullende eisen

Daarnaast toetsen we iedere aanvraag aan de regels die gelden voor de fysieke leefomgeving zoals bijvoorbeeld parkeernormen en regels over brandveiligheid.

Hoofdstuk 6 Uitleg van de regels

6.1 Wat is een omgevingsplan?

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

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

Op de verbeelding kun je zien welke functies waar zijn toegestaan en welke waarden in het gebied beschermd moeten worden. In de regels staat aangegeven wat er binnen een bepaalde functie mogelijk is en wat de (bouw)regels zijn.

In dit omgevingsplan nemen we ook een aantal regels op die normaal gesproken in andere verordeningen of beleidsregels zijn opgenomen. Door de verschillende regels samen te voegen en beter op elkaar af te stemmen geeft dit omgevingsplan meer duidelijkheid over de ontwikkelmogelijkheden van een perceel. Met deze verbetering van onze dienstverlening sluiten we nu al aan op de doelstellingen van de toekomstige Omgevingswet die naar verwachting op 1 januari 2024 in werking treedt. In de volgende paragraaf gaan we hier nader op in.

6.2 Waarom een nieuw omgevingsplan?

Omdat de transitie naar het omgevingsplan een omvangrijke operatie is, willen we niet wachten tot 2024 maar starten we er nu al mee.

De Omgevingswet komt eraan!

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Deze wet verplicht ons om regelgeving voor de fysieke leefomgeving te bundelen in één omgevingsplan voor het gehele gemeentelijke grondgebied. Dit betekent dat we regels over bijvoorbeeld, bouwen, welstand, erfgoed, milieu, mobiliteit, duurzaamheid en grote delen van de Algemeen Plaatselijke Verordening (APV) moeten integreren in onze bestaande bestemmingsplannen. Naast onze eigen bepalingen moeten we regels die het Rijk overhevelt naar gemeenten, zoals bijvoorbeeld vergunningsvrij bouwen en delen van het Activiteitenbesluit, lokaal vertalen in het omgevingsplan. Met het omgevingsplan zorgen we er o.a. voor dat onze inwoners en ondernemers straks op eenvoudige en eenduidige wijze kunnen zien welke ontwikkelmogelijkheden er gelden op een perceel en voor welke activiteiten een vergunning nodig is.

Omdat de transitie naar het omgevingsplan een omvangrijke operatie is, willen we niet wachten tot 2024 maar starten we er nu al mee. Dit omgevingsplan is dan ook het eerste plan waarin een deel van de regels over de fysieke leefomgeving samengevoegd zijn. Dit kunnen we doen omdat het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties onze gemeente heeft aangewezen als experiment 'bestemmingsplan met verbrede reikwijdte' onder artikel 7g van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet.



6.3 Wat regelt dit omgevingsplan?

6.3.1 Algemeen

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

6.3.2 Focus van dit omgevingsplan

Dit omgevingsplan maakt de Fase 1 van het project Nijmeegseweg mogelijk. In hoofdstuk 3 is de ontwikkeling omschreven. In hoofdstuk 4 zijn de milieu- en omgevingsaspecten toegelicht. In dit hoofdstuk wordt aangegeven hoe de verschillende aspecten worden vastgelegd in dit omgevingsplan.

Mogelijk maken van woonfuncties

Het omgevingsplan voorziet in het toevoegen van de activiteit voor de verschillende gebieden waar woningbouw is voorzien. Daarnaast geldt de omgevingsplanactiviteit woningsplitsing en de omgevingsplanactiviteit verkamering. Door middel van deze laag wordt regelen we dat nadat de woningen gebouwd zijn er altijd een vergunning nodig is voor het splitsen van de woningen of het door drie personen kamergewijs bewonen. Dit is een vertaling van het Facetplan Woningsplitsing en verkamering zie ook 5.3 Thema woningsplitsing en verkamering.

Voor het entreegebouw geldt dat maximaal één bovengrondse bouwlaag mag worden gebruikt ten behoeve van parkeren.

Mogelijk maken van andere functies

Voor een aantal gebouwen worden ook andere functies mogelijk gemaakt. Zo geldt voor het Parkgebouw West de activiteit atelierwoningen.

Het stellen van aanvullende bouwregels voor de nieuwbouw

Bij het bouwen van de nieuwbouwwoningen dient te worden voldaan aan de bouwregels. Naast de in de plankaart opgenomen maatvoeringen dient ten aanzien van het uiterlijk van nieuwbouw te worden voldaan aan de vereisten uit het bijgevoegde omgevingskwaliteitsplan (dit staat in de bouwregel beeldkwaliteit Nijmeegseweg). Daarnaast dienen specifieke maatregelen te worden getroffen voor klimaatadaptief en natuurinclusief bouwen.

6.3.3 Functies en activiteiten

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



De vier verbeterdoelen van de Omgevingswet

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

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

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

activiteiten.

6.4 Opzet van de regels

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

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

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

6.4.1 Inleidende regels

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

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

6.4.2 Functies

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

6.4.3 Waarden

Hoofdstuk 3 bevat de regels over de waarden. Deze regels moeten in samenhang worden gelezen met hoofdstuk 5 en 8.

6.4.4 Activiteiten

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

6.4.5 Bouwen

Hoofdstuk 5 bevat de regels over bouwen, werken en werkzaamheden. Op de plankaart zijn bouwhoogten en soms bebouwingspercentages aangegeven. Als er geen percentages zijn aangegeven, mag het hele bouwvlak worden bebouwd. De aangegeven bouwhoogte wordt gemeten vanaf peil tot het hoogste punt (exclusief elementen zoals een schoorsteen, liftopbouw en dergelijke). Uitgangspunt is dat alleen gebouwd mag worden binnen de bouwgrenzen. In artikel $_{21 \text{ Algemene bouwregels}}$ zijn de algemene bouwregels opgenomen zoals de verplichting tot het bouwen binnen het bouwvlak en de uitleg van het bebouwingspercentage. Deze regel is van toepassing op het gehele plangebied.

De overige regels zijn locatiespecifiek.

6.4.6 Omgevingsplanactiviteiten

Hoofdstuk 8 bevat de omegevingsplanactiviteiten. Alleen met een vergunning zijn deze activiteiten toegestaan.

6.4.7 Algemene regels

Hoofdstuk 10 bevat de algemene regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied. Dit hoofdstuk is opgebouwd uit:

1. Artikel 56 Anti-dubbeltelregel
   Deze regel bepaalt dat er niet twee keer voor eenzelfde locatie een bouwplan kan worden ingediend.
2. Artikel 59 Strijdige activiteiten
   Hierin is aangegeven welke functies in ieder geval in strijd zijn met het omgevingsplan.
3. Artikel 58 Overige regels
   In dit artikel zijn de regels over parkeren uit het 'Facetplan Parkeren' opgenomen.

6.4.8 Overgangs- en slotbepalingen

Hoofdstuk 11 bevat de overgangs- en slotbepalingen. In de overgangsbepalingen is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit omgevingsplan.

6.5 Functies

In het plangebied onderscheiden wij de volgende functies.

6.5.1 Groengebied

Wat is het doel van deze functie?
Binnen deze functie is het toegestaan om groen in de breedste zin (grasvelden, struiken, speelvelden) aan te leggen en in stand te houden. Daarnaast zijn tevens waterlopen en waterpartijen mogelijk.

Waar geldt deze functie?
Deze functie geldt voor in ieder geval voor de groenvoorzieningen in de stad die opgenomen zijn in de Groenvisie Arnhem 2017-2035. De functie geldt niet voor solitaire bomen en andere kleinere groenvoorzieningen zoals bloembakken en geveltuinen.

Welke activiteiten zijn er binnen deze functie mogelijk?
Om het groen te beschermen zijn activiteiten toegestaan die niet leiden tot een aantasting van het groene karakter van die gebieden. Zo is de bouw van gebouwen of de aanleg van parkeerplaatsen niet toegestaan.

6.5.2 Openbaar gebied

Wat is het doel van deze functie?

De functie 'Openbaar gebied - verblijfsgebied' omvat de infrastructurele voorzieningen in het verkeersluwe, op verblijf gerichte gedeelte plangebied zoals woonstraten, pleinen, voetgangersgebieden en parkeervoorzieningen.

Waar geldt deze functie?
Deze functie geldt voor de openbaar toegankelijke gebieden rondom de nieuw te bouwen woningen, de wegen en de parkeerplaatsen.

6.5.3 Parkgebied

'Parkgebied' is een zwaardere functie dan Groen. Aan de parkfunctie is altijd de 'Waarde - Landschap en Natuur gekoppeld. Vanwege deze waarde geldt er een omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden. Dat betekent dat binnen de functie een omgevingsvergunning noodzakelijk is om bepaalde werkzaamheden uit te voeren zoals het aanleggen van verharding en het kappen van bomen. Het uitgangspunt is dat er binnen de functie parkgebied geen bebouwing is toegestaan.

Waar geldt deze functie?

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

Onder het stadsgroen vallen de gebieden die een landschappelijke, cultuurhistorische, ecologische of recreatieve functie hebben en zijn bestemd als 'Parkgebied'. Het stadsgroen in het plangebied bestaat de Meldestraat (groen-blauwe lijn).

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

6.5.4 Water

Wat is het doel van deze functie?
Het water in het plangebied heeft een niet alleen een belangrijke waterhuishoudkundige functie maar draagt ook bij aan het verminderen van hittestress en het verhogen van de aantrekkelijkheid van de gebied. De grotere oppervlakte wateren in het plangebied hebben daarom deze functie gekregen.

Waar geldt deze functie?
Deze functie ligt op de belangrijke oppervlaktewateren in Arnhem. Het gaat dan om de a-watergangen van het waterschap en de rivieren.
Welke activiteiten zijn er binnen deze functie mogelijk?
Binnen deze functie zijn alle activiteiten toegestaan die samenhangen met het beheer en de bescherming van het oppervlaktewater.

6.5.5 Woongebied

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

Waar geldt deze functie?

Deze functie geldt ter plaatse van de nieuw te bouwen woningen.

6.5.6 Tuin

Wat is het doel van deze functie?
Tuinen dragen bij aan een groene beleving van de stad en de ecologische diversiteit en kunnen bijdragen aan het verminderen van wateroverlast en hittestress.

Waar geldt deze functie?
Deze functie geldt voor de collectieve hoven.

Welke activiteiten zijn er binnen deze functie mogelijk?
Om het groene karakter te bewaren kunnen in de functie Tuin geen gebouwen worden opgericht behalve de tuinmuur.

6.6 Waarden

6.6.1 Waarde - Landschap en natuur

Wat is het doel van deze waarde?
Om ervoor te zorgen dat gebieden behouden blijven hebben deze een extra waarde. Deze waarde betekent dat voor verschillende activiteiten een vergunning nodig is. In het kader van deze vergunning wegen we af of de activiteit niet leidt tot een aantasting van de waarden in deze parken.

Waar geldt deze waarde?
Deze waarde geldt in de waardevolle gedeelten van het groen aan de Nijmeegseweg. Dit zijn de gebieden met een Parkfunctie.

Welke activiteiten zijn er binnen deze waarde mogelijk?
De waarde Landschap is altijd gekoppeld aan een gebruiksfunctie. De (bouw)activiteiten die binnen deze functie zijn toegestaan, kunnen worden ontplooid zolang deze niet kunnen leiden tot een aantasting van de waarden van het park.

6.6.2 Waarde-Archeologie

Wat is het doel van deze waarde?
Uit de opgravingen uit de bodem kunnen we veel te weten komen over hoe de Arnhemmers van vroegen gewoond, geleefd en gewerkt hebben. Nieuwe ontwikkelingen bieden een uitgelezen kans om archeologisch onderzoek te doen. Om er zeker van te zijn dat deze onderzoeken gedaan worden geldt in het gebied voor bepaalde ingrepen in de bodem een vergunningplicht.

Waar geldt deze waarde?
Deze waarde geldt voor alle gebieden die op basis van het archeologiebeleid van de gemeente Arnhem aangewezen zijn als (potentieel) archeologisch waardevol.

Welke activiteiten zijn er binnen deze waarde mogelijk?
De waarde archeologie is altijd gekoppeld aan een gebruiksfunctie. De (bouw)activiteiten die binnen deze waarde zijn toegestaan, kunnen in principe worden ontplooid met uitzondering van activiteiten die van wezenlijke invloed kunnen zijn op de (eventueel aanwezige) archeologische waarden. Deze activiteiten kunnen pas plaatsvinden nadat er archeologisch onderzoek is verricht. Kleine ingrepen in de bodem (dit is afhankelijk van de diepte en het oppervlak) zijn vrijgesteld van deze onderzoeksverplichting.

6.7 Handhaving

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

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

Buiten de handhavingsprioriteiten heeft de gemeente in beginsel ook een handhavingsplicht als er een handhavingsverzoek wordt ingediend (de beginselplicht tot handhaving). De gemeente kijkt dan eerst of de overtreding te legaliseren valt. Is dat niet zo, dan wordt over gegaan tot handhaving.

6.8 Exploitatie

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

De kosten die de gemeente maakt ten behoeve van de ontwikkeling worden gedekt uit grondopbrengsten en subsidies. De kosten van grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden zijn hiermee anderszins verzekerd. Het maken van een exploitatieplan is daardoor niet meer noodzakelijk.

Hoofdstuk 7 Procedure

7.1 Participatie en vooroverleg

Participatie volgens de Malburgse Methode.

Uitgangspunt bij de participatie in het project Nijmeegseweg is het toepassen van “De Malburgse Methode. De Malburgse Methode gaat uit van bewonersparticipatie en inspraak vanaf het begin van de planvorming, bij zowel ruimtelijke projecten als sociale projecten in Malburgen.

De Malburgse Methode gaat uit van co-creatie/samenwerking tussen de inwoners van Malburgen, in dit geval verenigd in de klankbordgroep Nijmeegseweg, de gemeente en de corporatie. Bij het opstellen van de toekomstvisie voor de Nijmeegseweg is deze methode met succes toegepast met als resultaat een gedragen visie op de ontwikkeling (Fase 1 en 2) en een gedragen stedenbouwkundig schetsontwerp voor Fase 1. Ook het Omgevingskwaliteitsplan en het Chw Omgevingsplan Nijmeegseweg fase 1 zijn vooraf gedeeld en besproken met de klankbordgroep. De reacties van de klankbordgroep zijn verwerkt in een reactienota (Bijlage 15 Reactienota 6 juni 2023

Artikel 3.1.1 Bro overleg

In het kader van artikel 3.1.1 Bro is het concept omgevingsplan opgestuurd naar het Waterschap Rivierenland.

Het waterschap had een aantal opmerkingen. Deze zijn besproken en verwerkt in de toelichting.

Publicatie voornemen ontwikkeling

Volgens artikel 1.3.1 lid 1 van het Besluit ruimtelijke ordening moet het voornemen tot een op ontwikkeling gericht omgevingsplan worden gepubliceerd.

Dit is gebeurd op 8 juni 2023 in het digitale gemeenteblad.

7.2 Terinzagelegging (ontwerp-chw omgevingsplan)

Tijdens de periode van de terinzagelegging zijn de resultaten van het lichtonderzoek van de sportvereniging bekend geworden. Dit is op 23 juni bijgevoegd, zodat het in kan worden gezien.

Het m.e.r-beoordelingsbesluit is terug te vinden op de gemeentelijke website onder bestuurlijke informatie op 'Besluiten college B&W', dinsdag 13 juni 2023.

https://arnhem.bestuurlijkeinformatie.nl/Agenda/Index/8850a1a0-6edf-4c97-a2fb-fed2133a2994#8b61f905-0739-456d-88ec-e24cdec90ef5

Regels

van het bestemmingsplan

Chw Omgevingsplan Nijmeegseweg - fase 1
(plannummer: NL.IMRO.0202.993-0301)

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

Het bestemmingsplan Chw Omgevingsplan Nijmeegseweg - fase 1 met identificatienummer NL.IMRO.0202.993-0301 van de gemeente Arnhem.

1.2 omgevingsplan

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

1.3 atelierwoning

Een woning waarbij sprake is van een mix tussen wonen en creatieve bedrijvigheid of creatieve functies bedoeld voor een huishouding van een persoon welke hiermee een (bedrijfseconomische) binding heeft. Ten minste 1/3 en maximaal 2/3 van de vloeroppervlakte wordt gebruikt voor bedrijven creatieve sector of creatieve functies bij het gebruiken van een atelierwoning.

1.4 bebouwing

Eén of meer gebouwen of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

1.5 bebouwingspercentage

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

1.6 bedrijf

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

1.7 bedrijven creatieve sector

Bedrijven hoofdzakelijk gericht op:

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

1.8 creatieve functies

Expositieruimten, ateliers, muziek- en kunstonderwijs en naar de aard daarmee gelijk te stellen voorzieningen, met uitzondering van musea, muziektheaters, bioscopen en naar aard vergelijkbare voorzieningen.

1.9 beleidsregels Parkeren van de gemeente Arnhem

De 'Beleidsregels Parkeren Arnhem 2022', dan wel zoals deze regels komen te luiden na wijziging van deze regels.

1.10 beroep aan huis

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

1.11 bestaand(e)

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

1.12 bijbehorend bouwwerk

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

1.13 bijgebouw

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

1.14 bijzondere woonvorm

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

1.15 bouwen

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

1.16 bouwlaag

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

1.17 bouwperceel

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

1.18 bouwvlak

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

1.19 bouwwerk

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

1.20 brutovloeroppervlak:

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

1.21 detailhandel

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen het uitstallen ten verkoop, het verkopen of leveren van goederen aan diegenen die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van: een beroeps- of bedrijfsactiviteit. Onder detailhandel wordt niet begrepen:

- dienstverlening door een horecabedrijf ,

- internetverkoop en bezorgservices,

- tankstations

- bezorgdiensten zoals dark stores.

1.22 dove gevel

Een niet-geluidgevoelige gevel met:

a. een bouwkundige constructie waarin geen te openen delen aanwezig zijn en met een in NEN 5077 bedoelde karakteristieke geluidwering die ten minste gelijk is aan het verschil tussen de geluidsbelasting van die constructie en 33 dB onderscheidenlijk 35 dB(A), alsmede,
b. een bouwkundige constructie waarin alleen bij uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits de delen niet direct grenzen aan een geluidgevoelige ruimte.

1.23 functiegrens

De grens van een functievlak.

1.24 functievlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde functie.

1.25 gebiedsaanduidingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde gebiedsaanduiding.

1.26 gebouw

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

1.27 gebruiksoppervlakte

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

1.28 geluidgevoelige ruimte

Een ruimte binnen een woning voor zover die kennelijk als slaap-, woon-, of eetkamer wordt gebruikt of voor een zodanig gebruik is bestemd, alsmede een keuken van ten minste 11 $m^{2.}$

1.29 gemeentelijk monument

Monument of archeologisch monument dat is ingeschreven in het gemeentelijk erfgoedregister, zoals bedoeld in de Erfgoedverordening gemeente Arnhem 2017.
Onder een gemeentelijk monument wordt voor de werking van dit omgevingsplan tevens begrepen een monument waarop een voornemen tot aanwijzing als gemeentelijk monument van toepassing is, zoals bedoeld in artikel 6 van de Erfgoedverordening gemeente Arnhem 2017.

1.30 gevelaanduiding

De gevelaanduidingen uit onderstaande kaart:

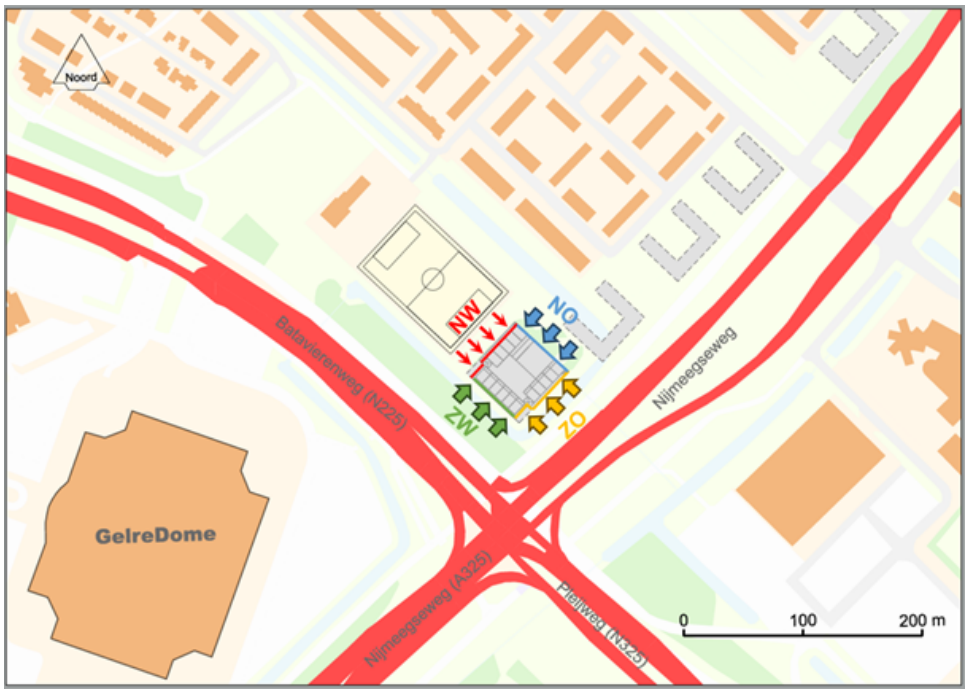


Waarbij:

- ZW staat voor zuidwestgevel
- ZO staat voor zuidoostgevel
- NO staat voor noordoostgevel
- NW staat voor noordwestgevel

1.31 gevelaanduiding entreegebouw

De gevelaanduidingen van het entreegebouw uit onderstaande kaart:



Waarbij:

- ZW staat voor zuidwestgevel
- ZO staat voor zuidoostgevel
- NO staat voor noordoostgevel
- NW staat voor noordwestgevel

1.32 gecumuleerd geluid

het geluid door geluidbronsoorten en andere activiteiten tegelijk, opgeteld met correctie voor de verschillen in hinderlijkheid.

1.33 gezamenlijk geluid

het geluid door geluidbronsoorten en andere activiteiten tegelijk, energetisch opgeteld zonder correctie voor de verschillen in hinderlijkheid.

1.34 hoofdgebouw

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

1.35 horecabedrijf

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

1.36 hospes/hospita

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

1.37 huishouden

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

1.38 kamergewijze bewoning

Een gebouw waarin zich 3 onzelfstandige wooneenheden of meer bevinden.

1.39 maatwerkvoorschrift omgevingsplan

Tot inwerkingstreding van de Omgevingswet: een nadere eis zoals bedoeld in artikel 3.6, eerste lid onder d, van de Wet ruimtelijke ordening.

1.40 niet-geluidgevoelige gevel met bouwkundige maatregelen

a. een niet-geluidgevoelige gevel met bouwkundige maatregelen die bestaan uit een uitwendige scheidingsconstructie die geen te openen delen bevat anders dan als onderdeel van een gemeenschappelijke doorgang; of
b. een niet-geluidgevoelige gevel met bouwkundige maatregelen die borgen dat het geluid op de te openen delen in de uitwendige scheidingsconstructie die direct grenzen aan een verblijfsgebied niet hoger is dan:
    1. voor wegverkeerslawaai: de voor die gevel verleende hogere waarde volgens artikel 48t/m artikel 55, dan wel de voorkeurswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder;
    2. voor het gezamenlijk geluid van het Gelredome en de omliggende sportvelden: 55 dB(A).

1.41 onderbouw

een gedeelte van een gebouw, dat wordt afgedekt door een vloer, waarvan de bovenkant minder dan 1.20 m boven peil is gelegen.

1.42 onzelfstandige wooneenheid

Een onzelfstandig gedeelte van een gebouw bedoeld voor de huisvesting van één huishouden. Kenmerkend voor de wooneenheid is het gezamenlijk gebruik (met andere wooneenheden) van een toiletruimte, badruimte en/of een keuken. Een wooneenheid kan uit meerdere ruimten bestaan.

1.43 overig bouwwerk

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

1.44 pand

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

1.45 peil

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

1.46 straatmeubilair

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

1.47 trillinggevoelige ruimte

een verblijfsruimte of verblijfsgebied van een:

a. woonfunctie of bijeenkomstfunctie die een nevengebruiksfunctie is van die woonfunctie;
b. onderwijsfunctie;
c. gezondheidszorgfunctie met bedgebied of bijeenkomstfunctie die een nevengebruiksfunctie is van die gezondheidszorgfunctie; of
d. bijeenkomstfunctie voor kinderopvang met bedgebied.

1.48 vegetatiedak

Een dakbedekking waarop een laag is aangebracht die hoofdzakelijk bestaat uit aarde, levende planten, zoals sedum, mos of vergelijkbare vegetatie.

1.49 verkameren

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

1.50 werken, werkzaamheden van geringe omvang

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

1.51 wonen

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

1.52 woning

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

1.53 woningsplitsing

Het bouwkundig en/ of functioneel splitsen van één woning of (een gedeelte van een) gebouw waar

wonen is toegestaan tot twee of meer zelfstandige woningen.

1.54 zelfstandige woning

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten.

2.1 de bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.2 de goothoogte van een bouwwerk

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

2.3 de inhoud van een bouwwerk

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

2.4 de oppervlakte van een bouwwerk

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

2.5 ondergeschikte bouwonderdelen

Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwonderdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, zonnepanelen, onderhoudsinstallaties, schoorstenen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, trappen en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer dan 1 m bedraagt, met uitzondering van airconditioningsunit 's en warmtepompen.

.

Hoofdstuk 2 Functies

Artikel 3 Groengebied

3.1 Toegelaten activiteiten

1. De gebieden ter plaatse van het werkingsgebied 'Groengebied' hebben de functie groengebied.
2. Binnen deze functie zijn uitsluitend de in hoofdstuk 4 omschreven gebruiksactiviteiten toegestaan op de daarvoor in de regels aangewezen locaties.
3. Binnen deze functie zijn uitsluitend de in hoofdstuk 5 omschreven bouwactiviteiten toegestaan op de daarvoor in de regels aangewezen locaties.
4. De activiteiten zijn uitsluitend toegestaan met inachtneming van de in hoofdstuk 3 genoemde waarden en de voor de afzonderlijke activiteiten gegeven regels.

Artikel 4 Openbaar gebied - verblijfsgebied

4.1 Toegelaten activiteiten

1. De gebieden ter plaatse van het werkingsgebied 'Openbaar gebied - verblijfsgebied' hebben de functie openbaar gebied.
2. Binnen deze functie zijn uitsluitend de in hoofdstuk 4 omschreven gebruiksactiviteiten toegestaan op de daarvoor in de regels aangewezen locaties.
3. Binnen deze functie zijn uitsluitend de in hoofdstuk 5 omschreven bouwactiviteiten toegestaan op de daarvoor in de regels aangewezen locaties.
4. De activiteiten zijn uitsluitend toegestaan met inachtneming van de in hoofdstuk 3 genoemde waarden en de voor de afzonderlijke activiteiten gegeven regels.

Artikel 5 Openbaar gebied - wegverkeer

5.1 Toegelaten activiteiten

1. De gebieden ter plaatse van het werkingsgebied 'Openbaar gebied - wegverkeer' hebben de functie openbaar gebied.
2. Binnen deze functie zijn uitsluitend de in hoofdstuk 4 omschreven gebruiksactiviteiten toegestaan op de daarvoor in de regels aangewezen locaties.
3. Binnen deze functie zijn uitsluitend de in hoofdstuk 5 omschreven bouwactiviteiten toegestaan op de daarvoor in de regels aangewezen locaties.
4. De activiteiten zijn uitsluitend toegestaan met inachtneming van de in hoofdstuk 3 genoemde waarden en de voor de afzonderlijke activiteiten gegeven regels.

Artikel 6 Oppervlaktewater

6.1 Toegelaten activiteiten

1. De gebieden ter plaatse van het werkingsgebied 'Oppervlaktewater' hebben de functie oppervlaktewater.
2. Binnen deze functie zijn uitsluitend de in hoofdstuk 4 omschreven gebruiksactiviteiten toegestaan op de daarvoor in de regels aangewezen locaties.
3. Binnen deze functie zijn uitsluitend de in hoofdstuk 5 omschreven bouwactiviteiten toegestaan op de daarvoor in de regels aangewezen locaties.
4. De activiteiten zijn uitsluitend toegestaan met inachtneming van de in hoofdstuk 3 genoemde waarden en de voor de afzonderlijke activiteiten gegeven regels.

Artikel 7 Parkgebied

7.1 Toegelaten activiteiten

1. De gebieden ter plaatse van het werkingsgebied 'Parkgebied' hebben de functie parkgebied.
2. Binnen deze functie zijn uitsluitend de in hoofdstuk 4 omschreven gebruiksactiviteiten toegestaan op de daarvoor in de regels aangewezen locaties.
3. Binnen deze functie zijn uitsluitend de in hoofdstuk 5 omschreven bouwactiviteiten toegestaan op de daarvoor in de regels aangewezen locaties.
4. De activiteiten zijn uitsluitend toegestaan met inachtneming van de in hoofdstuk 3 genoemde waarden en de voor de afzonderlijke activiteiten gegeven regels.

Artikel 8 Tuin

8.1 Toegelaten activiteiten

1. De gebieden ter plaatse van het werkingsgebied 'Tuin' hebben de functie tuin.
2. Binnen deze functie zijn uitsluitend de in hoofdstuk 4 omschreven gebruiksactiviteiten toegestaan op de daarvoor in de regels aangewezen locaties.
3. Binnen deze functie zijn uitsluitend de in hoofdstuk 5 omschreven bouwactiviteiten toegestaan op de daarvoor in de regels aangewezen locaties.
4. De activiteiten zijn uitsluitend toegestaan met inachtneming van de in hoofdstuk 3 genoemde waarden en de voor de afzonderlijke activiteiten gegeven regels.

Artikel 9 Woongebied

9.1 Toegelaten activiteiten

1. De gebieden ter plaatse van het werkingsgebied 'Woongebied' hebben de functie woongebied.
2. Binnen deze functie zijn uitsluitend de in hoofdstuk 4 omschreven gebruiksactiviteiten toegestaan op de daarvoor in de regels aangewezen locaties.
3. Binnen deze functie zijn uitsluitend de in hoofdstuk 5 omschreven bouwactiviteiten toegestaan op de daarvoor in de regels aangewezen locaties.
4. De activiteiten zijn uitsluitend toegestaan met inachtneming van de in hoofdstuk 3 genoemde waarden en de voor de afzonderlijke activiteiten gegeven regels.

Hoofdstuk 3 Waarden

Artikel 10 Waarde - Landschap en natuur

1. De gebieden ter plaatse van de aanduiding 'Waarde - Landschap en natuur' hebben een landschappelijke en natuurwaarde.
2. Deze waarde is gericht op het behoud, het herstel en de versterking van de op deze gronden voorkomende dan wel daaraan eigen landschappelijke-, ecologische-, cultuurhistorische- en natuurwaarden.
3. Voor de gronden met deze waarde gelden mogelijk aanvullende regels voor bouwen en voor werken en werkzaamheden

Artikel 11 Waarde - Tuin

11.1 Doelstelling

1. De gebieden met de aanduiding 'Waarde-Tuin' hebben een waarde als tuin.
2. Deze waarde is gericht op bescherming van:
a. het groene karakter van de bestaande waardevolle groenelementen;
b. de cultuurhistorische waarde;
c. de mogelijkheden voor waterberging.
3. Voor de gronden met deze waarde gelden aanvullende regels voor bouwen en voor werken en werkzaamheden.

Hoofdstuk 4 Activiteiten

Artikel 12 Algemene regels over activiteiten

12.1 Gebruik conform maatvoering

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

12.2 Bijbehorende activiteiten

De volgende activiteiten zijn in het gehele plangebied toegestaan:

1. groen en watervoorzieningen;
2. overige voorzieningen en bijbehorende activiteiten, die qua aard, oppervlakte en ruimtelijke uitstraling ondergeschikt zijn aan de hoofdactiviteit, zoals fitnessvoorzieningen en kinderopvang ten behoeve van de hoofdactiviteit. Hieronder worden geen ondergeschikte horeca, niet zijnde bedrijfskantines, den detailhandel verstaan.
3. voor parkeren geldt dat dit uitsluitend is toegestaan als bijbehorende activiteit indien:
   a. dit binnen de gronden met 'Waarde Landschap en Natuur' of 'Waarde - Tuin' als dit expliciet is aangegeven;
   b. op andere gronden, indien in deze regels geen beperkingen gelden ten aanzien van parkeren.

Artikel 13 Activiteit atelierwoning

13.1 Toegelaten activiteiten

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - activiteit atelierwoning' is een atelierwoning toegestaan.

Artikel 14 Activiteit groen

14.1 Toegelaten activiteiten

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

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

Artikel 15 Activiteit park

15.1 Toegelaten activiteiten

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

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

speelvoorzieningen;
d. extensieve recreatie.

15.2 Verboden activiteiten

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

Artikel 16 Activiteit tuin

16.1 Toegelaten activiteiten

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - activiteit tuin' is de aanleg, instandhouding en gebruik van een tuin toegestaan.

16.2 Verboden activiteiten

a. Onder gebruik van de gronden in strijd met de functie, wordt in ieder geval begrepen gebruik van gronden voor het aanbrengen van oppervlakteverhardingen, tenzij het gaat om een ondergeschikte oppervlakte aan noodzakelijke en functionele verharding;
b. De in dit lid onder a. genoemde gebruiksvormen zijn niet verboden, indien en voorzover deze onlosmakelijk verbonden zijn met werken en werkzaamheden, waarvoor een omgevingsvergunning is verleend.

Artikel 17 Activiteit verblijfsgebied

17.1 Toegelaten activiteiten

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone-activiteit verblijfsgebied' zijn activiteiten met betrekking tot aanleg, bouw, gebruik en instandhouding van de volgende voorzieningen toegestaan:

a. ten behoeve van bestemmingsverkeer en verblijfsfuncties;
b. aanleg, beheer, onderhoud en gebruik van fiets- en wandelpaden, straatmeubilair en speelvoorzieningen.
c. voorzieningen voor het openbaar vervoer, zoals busstations;
d. terrassen;
e. nutsvoorzieningen;
f. onderdoorgangen, alsmede toegangen tot ondergrondse voorzieningen ten behoeve van direct aangrenzende bestemmingen.

Artikel 18 Activiteit water

18.1 Toegelaten activiteiten

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

a. aanleg, beheer, onderhoud en gebruik van watergangen met een waterhuishoudkundige of waterstaatkundige functie;
b. aanleg, beheer, onderhoud en gebruik van waterpartijen;
c. aanleg, beheer en onderhoud van bermen, beplanting en oevers.

Artikel 19 Activiteit wegverkeer

19.1 Toegelaten activiteiten

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone-activiteit wegverkeer' zijn activiteiten met betrekking tot aanleg, bouw, gebruik en instandhouding van de volgende voorzieningen toegestaan:

a. gericht op de afwikkeling van het doorgaande verkeer;
b. voorzieningen voor het openbaar vervoer, zoals busstations;
c. geluidwerende voorzieningen.

Artikel 20 Activiteit wonen

20.1 Toegelaten activiteiten

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - activiteit wonen' zijn de volgende activiteiten toegestaan:

a. het wonen, hieronder niet begrepen bewoning van woonwagens of woonschepen;
b. beroep aan huis.

20.2 Specifieke gebruiksregels

Beroep aan huis, waaronder mede begrepen bed and breakfast, is uitsluitend toegelaten tot maximaal 33% van de vloeroppervlakte van de woning, mits:

1. dit door de bewoner wordt uitgeoefend;
2. dit geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse of een onevenredige parkeerdruk tot gevolg heeft en;
3. het geen detailhandel, internetverkoop hiervan uitgezonderd, prostitutie of horeca betreft.

20.3 Verboden activiteiten

Onder gebruik van de locaties en opstallen in strijd met het wonen wordt in elk geval begrepen:

a. gebruik als beroeps- of bedrijfsmatige werk- of opslagruimte, anders dan voor beroep aan huis.
b. het bewonen, of laten bewonen, van een kamergewijze bewoning door meer dan één persoon per 18m^2 gebruiksoppervlakte;
c. het verschaffen van kortdurend verblijf van maximaal 3 maanden, te vergelijken met logies, al dan niet als onderdeel van de arbeidsvoorwaarden aan werknemers in een kamergewijze bewoning;
d. het gebruik van bijgebouwen als onzelfstandige wooneenheid in een kamergewijze bewoning;
e. het niet in stand houden van de natuurinclusieve maatregelen, indien voor de verlening van een omgevingsvergunning voor het bouwen van de woning deze natuurinclusieve maatregelen verplicht zijn gesteld.

Hoofdstuk 5 Bouwen

Artikel 21 Algemene bouwregels

21.1 Toepassingsbereik

Dit artikel is van toepassing ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - algemene bouwregels'.

21.2 Algemeen

a. Voor de bouwregels die zijn opgenomen in dit omgevingsplan geldt dat deze moeten worden toegepast met in achtneming van de algemene bouwregels in dit artikel.
b. Indien op een locatie meerdere bouwregels van toepassing zijn, moet bij het bouwen worden voldaan aan alle ter plaatse geldende bouwregels.

21.3 Bouwen passend binnen functie/activiteit

Bouwactiviteiten zijn uitsluitend toegestaan voor zover deze passen binnen de toegestane activiteiten zoals omschreven in deze regels.

21.4 Bouwen binnen bouwvlak

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

21.5 Bouwen buiten bouwvlak

Afwijken van het bepaalde in artikel 21.4 is alleen toegestaan indien:

a. het gaat om het bouwen van erkers, luifels, balkons, keldergaten (koekoeken) of galerijen, mits de overschrijding maximaal 2 m bedraagt;
b. het de bouw van volledig beneden peil gelegen bouwwerken betreft, mits:
    1. een diepte van 6 m niet wordt overschreden;
    2. het maaiveld wordt afgewerkt op een wijze die past binnen de activiteit en de ter plaatse geldende waarden;
    3. geen onevenredige toename van de parkeerdruk plaatsvindt;
    4. de activiteitengrens niet wordt overschreden;

21.6 Bouwen conform maatvoering

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

21.7 Bouwen afwijkende maatvoering

Bouwen in afwijking van de in deze regels opgenomen bebouwingsregels, voor zover het betreft de maximum bouwhoogte is alleen toegestaan indien:

a. de afwijking niet meer dan 10% van de in de regels vastgelegde maten bedraagt;
b. geen onevenredig afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de privacy van omwonenden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

21.8 Bouwen van bouwwerken algemeen nut

Afwijken van de bouwregels voor het oprichten van kunstobjecten en niet voor bewoning bestemde bouwwerken van openbaar nut met een inhoud groter dan 3m^2, zoals transformatorstations, rioolgemalen, schakelhuisjes, is alleen toegestaan indien:

a. de inhoud niet meer dan 75 m^3 bedraagt;
b. voor zover het een sirenemast betreft, de hoogte niet meer dan 18 m bedraagt;
c. voor zover het een bouwwerk, geen gebouw zijnde, ten behoeve van (tele)communicatie betreft:
    1. voorzover vrijstaand, de hoogte niet meer bedraagt dan 20 meter;
    2. voorzover op of aan een ander bouwwerk te plaatsen, de hoogte niet meer bedraagt dan 8 meter boven de aangegeven maximum bouwhoogte.
d. voor zover het geluidwerende voorzieningen betreft, deze noodzakelijk zijn ingevolge de wet geluidhinder dan wel Aanvullingswet geluid Omgevingswet, zoals die gelden op het moment van ter inzage legging.

21.9 Bouwen van hekwerken dakterras

Afwijken van de bouwregels voor de maximum bouwhoogte voor het oprichten van hekwerken ten behoeve van het gebruik van platte daken als dakterras is toegestaan indien:

a. de bouwhoogte maximaal 1 meter meer dan de maximaal toegestane bouwhoogte bedraagt;
b. er geen sprake van onevenredige aantasting van het bebouwingsbeeld van omliggende bebouwing is;
c. er geen sprake van onevenredige aantasting van de belangen van omwonenden met betrekking tot privacy, uitzicht en bezonning is.

21.10 Algemene beoordelingsregels

Voor de bouwactiviteiten genoemd in 21.5, 21.7, 21.8 en 21.9 geldt dat bouwen alleen is toegestaan indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

a. het straat- en bebouwingsbeeld;
b. cultureel erfgoed;
c. de woonsituatie;
d. de verkeerssituatie;
e. de sociale veiligheid;
f. de milieusituatie;
g. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
h. de belangen zoals genoemd in hoofdstuk 3.

Artikel 22 Bouwregel achtergevellijn

22.1 Bouwregels

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - bouwregel achtergevellijn' geldt dat de achtergevel van het hoofdgebouw uitsluitend op de naar de publieke ruimte gekeerde grens van het bouwvlak mag worden gebouwd.

Artikel 23 Bouwregel beeldkwaliteit Nijmeegseweg

23.1 Bouwregels

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - bouwregel beeldkwaliteit Nijmeegsweg' aangewezen gronden geldt dat:

a. Bouwwerken uitsluitend mogen worden opgericht indien ten aanzien van het uiterlijk van bouwwerken wordt voldaan aan de bepalingen uit het omgevingskwaliteitsplan in het onderdeel 3. kwaliteitbebouwing, opgenomen in Bijlage 1 van de regels.

b. In afwijking van het gestelde onder a. wordt indien het hoofdgebouw is gerealiseerd niet meer getoetst aan het beeldkwaliteitsplan en gelden de bepalingen behorende bij het op het plangebied toepasselijke toetsniveau zoals dat is aangegeven in de welstandsnota.
c. het is toegestaan om af te wijken van de bepalingen uit Bijlage 1 ten aanzien van het uiterlijk van bouwwerken indien dit van belang is voor de ruimtelijke kwaliteit of indien het voldoen aan de regels door bijzondere omstandigheden op zwaarwegende bezwaren stuit.

Artikel 24 Bouwregel bouwen buiten bouwvlak - overkapping

24.1 Bouwregels

Ter plaatse van de 'overige zone – bouwregel bouwen buiten bouwvlak - overkapping' mag een overkapping buiten het bouwvlak worden gebouwd.

Artikel 25 Bouwregel bouwverbod tuin

25.1 Bouwregels

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone-bouwregel bouwverbod tuin' niet worden gebouwd, tenzij in de regels van dit omgevingsplan expliciet wordt aangegeven dat ter plaatse mag worden gebouwd.

Artikel 26 Bouwregel dove gevel Nijmeegseweg entreegebouw

26.1 Bouwregels

a. Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - bouwregel dove gevel Nijmeegseweg entreegebouw' geldt dat de zuidwestelijke (ZW), zuidoostelijke (ZO) en noordwestelijke (NW), zoals aangegeven onder gevelaanduiding entreegebouw, gevel van een woning dienen te worden uitgevoerd met een dove gevel dan wel een niet-geluidgevoelige gevel met bouwkundige maatregelen.
b. Deze verplichting als bedoeld onder a. geldt niet voor een gevel waarbij, eventueel door het treffen van bouwkundige voorzieningen:
    1. de geluidbelasting vanwege wegverkeer niet hoger is dan de vastgestelde hogere waarden als bedoeld in artikel 48 en;
    2. de gezamenlijke geluidbelasting op de gevel als gevolg van het Gelredome en de omliggende sportvelden niet hoger is dan 55 dB(A).
c. Voor woningen met een dove gevel dan wel een niet-geluidgevoelige gevel met bouwkundige maatregelen geldt als aanvullende eis dat deze dienen te beschikken over een geluidluwe buitenruimte en -zijde.
d. Voor de bepaling van de geluidwering van de gevels moet rekening worden gehouden met de systematiek zoals beschreven in tabel 3: benodigde geluidwering in het rapport ‘Cumulatie geluidbronnen voor de ontwikkeling van woningen aan de Nijmeegseweg in Arnhem’, zoals opgenomen in Bijlage 18.

Artikel 27 Bouwregel ecosysteemdiensten als verplicht onderdeel van klimaatadaptief en natuurinclusief bouwen

a. In aanvulling op het bepaalde onder Artikel 32 geldt ter plaatse van de 'overige zone - bouwregel ecosysteemdiensten verplicht onderdeel klimaatadaptief en natuurincl bouwen' dat de maatregelen dienen te bestaan uit de maatregelen zoals opgenomen in het Omgevingskwaliteitsplan onder de kwaliteitsregels voor het entreegebouw, opgenomen in Bijlage 1.

b. Bij de aanvraag moet worden aangetoond dat de uit te voeren maatregelen voldoende bijdragen in het

terug laten komen van de aanwezige ecosysteemdiensten binnen de gebiedsaanduiding "overige zone - bouwregel ecosysteemdiensten als verplicht onderdeel klimaatadaptief bouwen en natuurinclusief' zoals volgt uit 'Bijlage 2, rapport ecosysteemdiensten' bij de regels en toekomstwaarde kennen.

c. Deze maatregelen worden meegeteld in het benodigde puntenaantal zoals benoemd in 32 onder b.

Artikel 28 Bouwregel gevellijn

28.1 Bouwregels

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone-bouwregel gevellijn' geldt dat de gevels van het hoofdgebouw uitsluitend op de naar het publieke gebied gekeerde grens van het bouwvlak mogen worden gebouwd.

Artikel 29 Bouwregel gevellijn - 3 gevels

29.1 Bouwregels

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone-bouwregel gevellijn - 3 gevels' geldt voor 3 van de buitenste gevels dat deze uitsluitend op de naar het publieke gebied gekeerde grens van het bouwvlak mogen worden gebouwd.

Artikel 30 Bouwregel groen

30.1 Bouwregels

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - bouwregel groen' mogen uitsluitend in de activiteiten passende bouwwerken worden gebouwd, zoals speeltoestellen en verlichting.

Artikel 31 Bouwregel groene gevel als verplicht onderdeel van klimaatadaptief en natuurinclusief bouwen

31.1 Bouwregels

a. In aanvulling op het bepaalde onder Artikel 32, geldt ter plaaste van de aanduiding 'overige zone - bouwregel groene gevel als verplicht onderdeel klimaatadaptief en natuurinclusief bouwen' dat de maatregelen dienen te bestaan uit het aanbrengen van 'groene gevel' zoals opgenomen in het puntensysteem.
b. Deze maatregelen worden meegeteld in het benodigde puntenaantal zoals benoemd in Artikel 32 onder b.

Artikel 32 Bouwregel klimaatadaptief en natuurinclusief bouwen

32.1 Klimaatadaptief en natuurinclusief bouwen

a. Een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt ter plaatse van de "overige zone - Bouwregel klimaatadaptief en natuurinclusief bouwen' slechts verleend indien bij de aanvraag om een omgevingsvergunning wordt aangetoond dat voldoende klimaatadaptieve en natuurinclusieve maatregelen worden getroffen.
b. Aan het bepaalde onder a wordt geacht te zijn voldaan indien er voldoende punten worden gehaald door de genomen maatregelen zoals opgenomen in het Puntensysteem Klimaatadaptief en Natuurinclusief bouwen bouwen in de beleidsregels 'Beleidsregels Klimaatadaptief en Natuurinclusief Bouwen'.

32.2 Beleidsregels

a. Burgemeester en wethouders passen deze regels toe met inachtneming van de door hen vastgestelde beleidsregels met betrekking tot het natuurinclusief en klimaatadaptief bouwen, zoals die gelden op het tijdstip van indiening van de aanvraag om een omgevingsvergunning zoals bedoeld onder lid 32.1 onder a en onder b.
b. Indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, wordt rekening gehouden met de wijziging.

Artikel 33 Bouwregel lichthinder - Nijmeegseweg

33.1 Bouwregels

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - bouwregel lichthinder - Nijmeegseweg' mogen lichtgevoelige objecten zoals woningen uitsluitend worden gebouwd indien de verticale verlichtingssterkte Ev van de armaturen van het sportcomplex op de gevel van het lichtgevoelige object op een hoogte van 1,8 meter maximaal 10 lux zijn en de candela tussen de 2500 en 10.000.

Artikel 34 Bouwregel park

34.1 Bouwregels

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding ‘overige zone – bouwregel park' geldt dat bouwwerken alleen mogen worden gebouwd indien:

a. in de regels van dit omgevingsplan expliciet wordt aangegeven dat ter plaatse mag worden; of
b. als wordt volaan aan de volgende voorwaarden:
    1. geen onevenredig afbreuk wordt gedaan op stedenbouwkundige, landschappelijke, ecologische, cultuurhistorische en natuurwaarden;
    2. de bouwhoogte maximaal 4 m bedraagt.

Artikel 35 Bouwregel trillinghinder Nijmeegseweg

35.1 Bouwregels

1. Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone – bouwregel trillinghinder Nijmeegseweg' is het bouwen van gebouwen met trillinggevoelige ruimte(n) uitsluitend toegestaan als bij de aanvraag van een omgevingsvergunning met een trillingsonderzoek is aangetoond dat in de trillinggevoelige ruimten wordt voldaan aan onderstaande grenswaarden:

a. door een evenement van het type C (popconcerten) of type D (dance-events), zoals vergund in de vigerende omgevingsvergunning (kenmerk: 2012.0.113.917/m, d.d. 12 oktober 2012):

1. voor de dagperiode (07.00 tot 19.00 uur) geldt het volgende:

- de trillingssterkte V_{max} is niet hoger dan 0,20, of;
- de trillingssterkte V_{max} is niet hoger dan 1,60, en de gemiddelde trillingssterkte V_{per} is niet hoger is dan 0,15

2. voor de avondperiode (19.00 tot 23.00 uur) geldt het volgende:
- de trillingssterkte V_{max} is niet hoger dan 0,20, of
- de trillingssterkte V_{max} is niet hoger dan 1,60, en de gemiddelde trillingssterkte V_{per} is niet hoger is dan 0,11;

b. door een evenement van het type D (dance-events), zoals vergund in de vigerende omgevingsvergunning (kenmerk: 2012.0.113.917/m, d.d. 12 oktober 2012), in aanvulling op het bepaalde onder het eerste lid onder a, voor de nachtperiode (23.00 tot 07.00 uur) geldt het volgende:
1. de trillingssterkte V_{max} is niet hoger dan 0,20, of

2. de trillingssterkte V_{max} is niet hoger dan 0,80 en de gemiddelde trillingssterkte V_{per} is niet hoger dan 0,10;

2. Bij de berekening of voldaan wordt aan de in het eerste lid vastgelegde waarden dient gebruik te worden gemaakt van bijlage 3'Uitgangspunten trillingsberekening Nijmeegseweg fase 1'.
3. Voordat tot uitvoering van het in lid 1. bedoelde onderzoek wordt overgegaan, moet toestemming zijn verkregen van de vergunningverlener bouwen over de opzet van het onderzoek.
4. Afwijken van het bepaalde in het eerste en tweede lid is alleen toegestaan indien:

a. door middel van onderzoek is aangetoond sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat; en

b. er geen onevenredige beperkingen voor omliggende bedrijven optreden.

Artikel 36 Bouwregel verblijfsgebied

36.1 Bouwregels

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - Bouwregel verblijfsgebied' geldt dat:

a. Op deze gronden mogen uitsluitend binnen de toegestane activiteiten passende bouwwerken worden gebouwd.
b. De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals entrees tot parkeergarages en straatmeubilair mag ten hoogste 5 m bedragen.

Artikel 37 Bouwregel verdiepingshoge tuinmuur

37.1 Bouwregels

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - bouwregel verdiepingshoge tuinmuur' mag een tuinmuur worden gebouwd indien:

a. deze muur dient als afscherming van de tuin en het openbaar gebied;
b. de muur niet hoger is dan de begane grondbouwlaag van het hoofdgebouw.

Artikel 38 Bouwregel water

38.1 Bouwregels

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - bouwregel water' mogen uitsluitend worden gebouwd:

a. in de toegelaten activiteiten passende bouwwerken, geen gebouw zijnde, zoals bruggen, dammen en duikers
b. overige bouwwerken indien:
    1. het gaat om bouwwerken met een geringe omvang zoals steigers;
    2. de waterstaatkundige functie niet (onevenredig) wordt geschaad, gehoord de waterbeheerder.

Artikel 39 Bouwregel wegverkeer

39.1 Bouwregels

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - bouwregel wegverkeer' gelden de volgende bouwregels:

a. Op deze gronden mogen uitsluitend in de gegeven bestemming passende bouwwerken worden gebouwd.
b. De hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde, anders ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, zoals geluidwerende voorzieningen, mag ten hoogste 4 m bedragen.

Hoofdstuk 6 Omgevingsnormen

Artikel 40 Omgevingsnorm minimum bouwhoogte begane grond bouwlaag 3,5 m

Ter plaatse van gebiedsaanduiding 'overige zone - omgevingsnorm minimum bouwhoogte begane grond bouwlaag 3,5 m' bedraagt de minimale netto-bouwhoogte van de begane grond bouwlaag 3,5 m.

Hoofdstuk 7 Voorwaardelijke verplichtingen

Artikel 41 Voorwaardelijke verplichting - trillinggevoelige ruimten - Nijmeegseweg

41.1 Voorwaardelijke verplichting trillinggevoelige ruimte(n)

1. Het gebruiken of het (doen) laten gebruiken van gebouwen met trillinggevoelige ruimte(n) zonder dat is voorzien in de bouwkundige dan wel andersoortige maatregelen die volgen uit het bij de aanvraag om omgevingsvergunning overgelegde trillingsonderzoek als bedoeld in artikel 35 is verboden ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone – voorwaardelijke verplichting trillinggevoelige ruimten- Nijmeegseweg'.
2. In aanvulling op het bepaalde in artikel 35 geldt dat voor zover een gebouw en de daarvan onderdeel uitmakende trillinggevoelige ruimte(n) zijn voorzien van bouwkundige dan wel andersoortige maatregelen met het oog op het voldoen aan de in artikel 35 vastgelegde waarden voor V_{max} en V_{per}, deze maatregelen ook bij aanpassingen of veranderingen van dan wel aan het gebouw en/of de daarvan onderdeel uitmakende trillinggevoelige ruimten, in stand moeten worden gehouden.

Artikel 42 Voorwaardelijke verplichting - geluid - Nijmeegseweg

42.1 Voorwaardelijke verplichting geluid

1. Tot een strijdig gebruik met deze activiteit wordt in ieder geval gerekend het ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - voorwaardelijke verplichting - geluid - Nijmeegseweg' gebruiken of het (doen) laten gebruiken van de voor wonen aangewezen gronden zonder dat is voorzien in de bouwkundige dan wel andersoortige maatregelen die volgen uit het bij de aanvraag om omgevingsvergunning overgelegde akoestisch onderzoek en/of die noodzakelijk zijn met het oog op het kunnen voldoen ter aan het bepaalde in 26.
2. In aanvulling op het bepaalde in 26 geldt dat voor zover een gebouw en de daarvan onderdeel uitmakende woningen zijn voorzien van bouwkundige dan wel andersoortige maatregelen met het oog op de voldoening aan de verplichtingen opgenomen in 26, deze maatregelen ook bij aanpassingen of veranderingen van dan wel aan het gebouw en de daarvan onderdeel uitmakende woningen in stand moeten worden gelaten.

Hoofdstuk 8 Omgevingsplanactiviteiten

Artikel 43 Omgevingsplanactiviteit afwijken instandhoudingsverplichting klimaatadaptief en natuurinclusief bouwen

43.1 Aanwijzing vergunningplicht

Het is verboden om ter plaatse van de 'overige zone-omgevingsplanactiviteit afwijken instandhoudingsverplichting klimaatadaptief en natuurinclusief bouwen' zonder een omgevingsvergunning een bouwwerk te gebruiken zonder dat de vereiste klimaatadaptieve en natuurinclusieve maatregelen in het kader van de vergunningverlening aan te brengen en in stand te houden.

43.2 Beoordelingsregels

De omgevingsvergunning bedoeld in 43.1 kan worden verleend indien op andere wijze kan worden voorzien in het treffen van voldoende natuurinclusieve en klimaatadaptieve maatregelen.

Artikel 44 Omgevingsplanactiviteit landschap en natuur

44.1 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

Het is verboden om ter plaatse van de 'overige zone-omgevingsplanactiviteit landschap en natuur ' zonder omgevingsvergunning de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren:

a. het vellen, rooien en beschadigen van houtgewassen
b. het aanbrengen van beplantingen
c. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse leidingen, constructies, installaties of andere apparatuur;
d. het verlagen van de bodem of het afgraven van gronden waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist
e. het ophogen van gronden;
f. het gebruik van groeistoffen, stoorstoffen of kunstmest
g. het aanleggen, verbreden of verharden van voet-, rijwielpaden, ontsluitingswegen en parkeerplaatsen
h. het aanbrengen van oppervlakte verharding groter dan 25 m2.
i. het aanbrengen van recreatievoorzieningen (incl. raster, wildroosters en ruitervoorzieningen)
j. het graven, dichten, verdiepen of verbreden van greppels, sloten, vijvers, beken en andere watergangen;
k. het aanleggen van reservoirs.

44.2 Uitzonderingen vergunningsplicht

Het verbod, als bedoeld in lid 44.1 is niet van toepassing indien:

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

44.3 Beoordelingsregels

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 44.1 mag alleen worden verleend indien:

a. deze verband houden met de doeleinden, die aan de desbetreffende bestemmingen zijn toegekend en
b. hierdoor dan wel door daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen de landschappelijke-, cultuurhistorische- en natuurwaarden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast.

Artikel 45 Omgevingsplanactiviteit tuin

45.1 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

Het is verboden om ter plaatse van de aanduiding 'overige zone-omgevingsplanactiviteit tuin' in afwijking van het bepaalde in artikel 16.2 oppervlakteverhardingen aan te brengen.

45.2 Beoordelingsregels

Een omgevingsvergunning als bedoeld onder 45.1 kan worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de cultuurhistorische waarde of de waardevolle groenelementen binnen de tuin.

Artikel 46 Omgevingsplanactiviteit verkamering

46.1 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

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

46.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het verbod, als bedoeld in lid 46.1is niet van toepassing indien sprake is van verkameren door een hospita;

46.3 Beoordelingsregels

a. Een omgevingsvergunning als bedoeld onder 46.1kan worden verleend ten behoeve van verkamering, indien:
    1. de gebruiksoppervlakte van de bestaande woning gelijk is aan of groter is dan 110 m^2, en;
    2. het gebouw niet opgedeeld wordt in meer dan één onzelfstandige wooneenheid per 18m^2 gebruiksoppervlakte; en;
    3. het verkamerde gebouw minimaal beschikt over een bergingsruimte met een oppervlakte van ten minste 3 m^2 ten behoeve van de stalling van fietsen, afvalcontainer(s) of afvalzakken. Vanaf 4 onzelfstandige wooneenheden geldt als aanvullende eis dat 1m^2 bergingsruimte per wooneenheid wordt toegevoegd.
b. De omgevingsvergunning wordt in ieder geval niet verleend indien:
    1. sprake is van verkameren met als doel het verschaffen van kortdurend verblijf van maximaal 3 maanden, te vergelijken met logies, al dan niet als onderdeel van de arbeidsvoorwaarden, aan werknemers; of
    2. indien zich door het verkameren een niet-verkamerd gebouw wordt ingesloten door legale kamergewijze bewoning van gebouwen aan dezelfde straat; of
    3. indien een bijgebouw in gebruik wordt genomen als onzelfstandige wooneenheid.

Artikel 47 Omgevingsplanactiviteit woningsplitsing

47.1 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

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

47.2 Beoordelingsregels

Een omgevingsvergunning als bedoeld onder 47.1kan worden verleend ten behoeve van woningsplitsing, indien:

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

Hoofdstuk 9 Hogere waarden

Artikel 48 Hogere waarden - Nijmeegseweg 1

1. Met het vaststellen van het voorliggende omgevingsplan met verbrede reikwijdte wordt, gebruikmakend van artikel 7c, lid 9 van het Besluit uitvoering crisis en herstelwet, ter plaatse van 'overige zone - hogere waarden - Nijmeegseweg 1' de daarbij aangegeven hogere waarde ingevolge artikel 110a van de Wet geluidhinder vastgesteld:

Vast te stellen hogere geluidsbelasting in dB	**gevelaanduiding entreegebouw**	**Geluidafkomstig van**	**Betreft een auto(snel)weg?**
53	ZO, ZW,en NO	Prov. Weg A325	Ja
53	ZO, ZW en NW	Batavierenweg N325	Ja
57	ZO, ZW en NW	Nijmeegseweg	Nee

2. Bij woningen met een gezamenlijke geluidbelasting van meer dan 53 dB (exclusief aftrek conform artikel 110g Wet geluidhinder) dient door middel van een akoestisch onderzoek naar de geluidwering van gevels te worden aangetoond dat de geluidwering van de gevels voldoet aan de hiervoor in de bouwregelgeving gestelde grenswaarde. Hierbij wordt voor het gezamenlijke geluid uitgegaan van het geluid van alle wegen bij elkaar opgeteld (inclusief 30 km/uur wegen) en het geluid van het Gelredome en de omliggende sportvelden.
3. De woningen met een geluidbelasting van meer dan 48 dB als gevolg van een auto(snel)weg of 53 dB van overige wegen dienen te zijn voorzien van een geluidluwe zijde en – buitenruimte.

Artikel 49 Hogere waarden - Nijmeegseweg 2

1. Met het vaststellen van het voorliggende omgevingsplan met verbrede reikwijdte wordt, gebruikmakend van artikel 7c, lid 9 van het Besluit uitvoering crisis en herstelwet, ter plaatse van 'overige zone - hogere waarden - Nijmeegseweg 2' de daarbij aangegeven hogere waarde ingevolge artikel 110a van de Wet geluidhinder vastgesteld:

Vast te stellen hogere geluidsbelasting in dB	gevelaanduiding	**Geluidafkomstig van**	**Betreft een auto(snel)weg?**
53	ZW en ZO	Provinciale weg A325	Ja
53	ZW en ZO	Batavierenweg N325	Ja
57	ZW, ZO en NO	Nijmeegseweg	Nee

2. Bij woningen met een gezamenlijke geluidbelasting van meer dan 53 dB (exclusief aftrek conform artikel 110g Wet geluidhinder) dient door middel van een akoestisch onderzoek naar de geluidwering van gevels te worden aangetoond dat de geluidwering van de gevels voldoet aan de hiervoor in de bouwregelgeving gestelde grenswaarde. Hierbij wordt voor het gezamenlijke geluid uitgegaan van het geluid van alle wegen bij elkaar opgeteld (inclusief 30 km/uur wegen) en het geluid van het Gelredome en de omliggende sportvelden.
3. De woningen met een geluidbelasting van meer dan 48 dB als gevolg van een auto(snel)weg of 53 dB van overige wegen dienen te zijn voorzien van een geluidluwe zijde en – buitenruimte.

Artikel 50 Hogere waarden - Nijmeegseweg 3

1. Met het vaststellen van het voorliggende omgevingsplan wordt, gebruikmakend van artikel 7c, lid 9 van het Besluit uitvoering crisis en herstelwet, ter plaatse van 'overige zone - hogere waarden - Nijmeegseweg 3' de daarbij aangegeven hogere waarde ingevolge artikel 110a van de Wet geluidhinder vastgesteld:

Vast te stellen hogere geluidsbelasting in dB	gevelaanduiding	Geluidafkomstig van	Betreft een auto(snel)weg?
49	ZW en ZO	Provinciale weg A325	Ja
49	ZW en ZO	Batavierenweg N325	Ja
56	ZW, ZO en NO	Nijmeegseweg	Nee

2. Bij woningen met een gezamenlijke geluidbelasting van meer dan 53 dB (exclusief aftrek conform artikel 110g Wet geluidhinder) dient door middel van een akoestisch onderzoek naar de geluidwering van gevels te worden aangetoond dat de geluidwering van de gevels voldoet aan de hiervoor in de bouwregelgeving gestelde grenswaarde. Hierbij wordt voor het gezamenlijke geluid uitgegaan van het geluid van alle wegen bij elkaar opgeteld (inclusief 30 km/uur wegen) en het geluid van het Gelredome en de omliggende sportvelden.
3. De woningen met een geluidbelasting van meer dan 48 dB als gevolg van een auto(snel)weg of 53 dB van overige wegen dienen te zijn voorzien van een geluidluwe zijde en – buitenruimte.

Artikel 51 Hogere waarden - Nijmeegseweg 4

1. Met het vaststellen van het voorliggende omgevingsplan wordt, gebruikmakend van artikel 7c, lid 9 van het Besluit uitvoering crisis en herstelwet, ter plaatse van 'overige zone - hogere waarden - Nijmeegseweg 4' de daarbij aangegeven hogere waarde ingevolge artikel 110a van de Wet geluidhinder vastgesteld:

Vast te stellen hogere geluidsbelasting in dB	gevelaanduiding	Geluidafkomstig van	Betreft het een auto(snel)weg
57	ZW, ZO en NO	Nijmeegseweg	Nee

2. Bij woningen met een cumulatieve geluidbelasting van meer dan 53 dB (exclusief aftrek conform artikel 110g Wet geluidhinder) dient door middel van een akoestisch onderzoek naar de geluidwering van gevels te worden aangetoond dat de geluidwering van de gevels voldoet aan de hiervoor in de bouwregelgeving gestelde grenswaarde. Hierbij wordt voor het gezamenlijke geluid uitgegaan van het geluid van alle wegen bij elkaar opgeteld (inclusief 30 km/uur wegen).
3. De woningen met een geluidbelasting van meer dan 53 dB dienen te zijn voorzien van een geluidluwe zijde en – buitenruimte.

Artikel 52 Hogere waarden - Nijmeegseweg 5

1. Met het vaststellen van het voorliggende omgevingsplan wordt, gebruikmakend van artikel 7c, lid 9 van het Besluit uitvoering crisis en herstelwet, ter plaatse van 'overige zone - hogere waarden - Nijmeegseweg 5' de daarbij aangegeven hogere waarde ingevolge artikel 110a van de Wet geluidhinder vastgesteld:

Vast te stellen hogere geluidsbelasting in dB	gevelaanduiding	Geluidafkomstig van	Betreft een auto(snel)weg?
56	ZW, ZO en NO	Nijmeegseweg	Nee

2. Bij woningen met een cumulatieve geluidbelasting van meer dan 53 dB (exclusief aftrek conform artikel 110g Wet geluidhinder) dient door middel van een akoestisch onderzoek naar de geluidwering van gevels te worden aangetoond dat de geluidwering van de gevels voldoet aan de hiervoor in de bouwregelgeving gestelde grenswaarde. Hierbij wordt voor het gezamenlijke geluid uitgegaan van het geluid van alle wegen bij elkaar opgeteld (inclusief 30 km/uur wegen).
3. De woningen met een geluidbelasting van meer dan 53 dB dienen te zijn voorzien van een geluidluwe zijde en – buitenruimte.

Artikel 53 Hogere waarden - Nijmeegseweg 6

1. Met het vaststellen van het voorliggende omgevingsplan wordt, gebruikmakend van artikel 7c, lid 9 van het Besluit uitvoering crisis en herstelwet, ter plaatse van 'overige zone - hogere waarden - Nijmeegseweg 6' de daarbij aangegeven hogere waarde ingevolge artikel 110a van de Wet geluidhinder vastgesteld:

Vast te stellen hogere geluidsbelasting in dB	gevelaanduiding	**Geluidafkomstig van**
58	ZW, ZO en NO	Nijmeegseweg

2. Bij woningen met een cumulatieve geluidbelasting van meer dan 53 dB (exclusief aftrek conform artikel 110g Wet geluidhinder) dient door middel van een akoestisch onderzoek naar de geluidwering van gevels te worden aangetoond dat de geluidwering van de gevels voldoet aan de hiervoor in de bouwregelgeving gestelde grenswaarde. Hierbij wordt voor het gezamenlijke geluid uitgegaan van het geluid van alle wegen bij elkaar opgeteld (inclusief 30 km/uur wegen).
3. De woningen met een geluidbelasting van meer dan 53 dB dienen te zijn voorzien van een geluidluwe zijde en – buitenruimte.

Artikel 54 Hogere waarden - Nijmeegseweg 7

1. Met het vaststellen van het voorliggende omgevingsplan wordt, gebruikmakend van artikel 7c, lid 9 van het Besluit uitvoering crisis en herstelwet, ter plaatse van 'overige zone - hogere waarden - Nijmeegseweg 7' de daarbij aangegeven hogere waarde ingevolge artikel 110a van de Wet geluidhinder vastgesteld:

Vast te stellen hogere geluidsbelasting in dB	gevelaanduiding	**Geluidafkomstig van**
58	ZW, ZO en NO	Nijmeegseweg

2. Bij woningen met een cumulatieve geluidbelasting van meer dan 53 dB (exclusief aftrek conform artikel 110g Wet geluidhinder) dient door middel van een akoestisch onderzoek naar de geluidwering van gevels te worden aangetoond dat de geluidwering van de gevels voldoet aan de hiervoor in de bouwregelgeving gestelde grenswaarde. Hierbij wordt voor het gezamenlijke geluid uitgegaan van het geluid van alle wegen bij elkaar opgeteld (inclusief 30 km/uur wegen).
3. De woningen met een geluidbelasting van meer dan 53 dB dienen te zijn voorzien van een geluidluwe zijde en – buitenruimte.

Artikel 55 Hogere waarden - Nijmeegseweg 8

1. Met het vaststellen van het voorliggende omgevingsplan wordt, gebruikmakend van artikel 7c, lid 9 van het Besluit uitvoering crisis en herstelwet, ter plaatse van 'overige zone - hogere waarden - Nijmeegseweg 8' de daarbij aangegeven hogere waarde ingevolge artikel 110a van de Wet geluidhinder vastgesteld:

Vast te stellen hogere geluidsbelasting in dB	gevelaanduiding	**Geluidafkomstig van**
55	ZW, ZO en NO	Nijmeegseweg
55	NO en NW	Monchyplein- Gelderse Rooslaan-Hazelaarsstraat

2. Bij woningen met een cumulatieve geluidbelasting van meer dan 53 dB (exclusief aftrek conform artikel 110g Wet geluidhinder) dient door middel van een akoestisch onderzoek naar de geluidwering van gevels te worden aangetoond dat de geluidwering van de gevels voldoet aan de hiervoor in de bouwregelgeving gestelde grenswaarde. Hierbij wordt voor het gezamenlijke geluid uitgegaan van het geluid van alle wegen bij elkaar opgeteld (inclusief 30 km/uur wegen).
3. De woningen met een geluidbelasting van meer dan 53 dB dienen te zijn voorzien van een

geluidluwe zijde en – buitenruimte.

Hoofdstuk 10 Algemene regels

Artikel 56 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 57 Woningaantallen

57.1 Maximum aantal woningen in het plangebied

Het maximum aantal woningen bedraagt 263.

Artikel 58 Overige regels

58.1 Parkeren

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

58.2 Laden of lossen

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

58.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in elk geval gerekend het gebruiken of laten gebruiken van gronden of bouwwerken waarbij niet in voldoende mate ruimte is aangebracht en in stand wordt gehouden op eigen terrein voor het genoemde in lid 58.1 overeenkomstig de beleidsregels als bedoeld in lid 58.4 zoals die golden op het tijdstip van indiening van de aanvraag om een omgevingsvergunning zoals bedoeld in lid 58.1 onder a en onder b.

58.4 Beleidsregels

a. Burgemeester en wethouders passen deze regels toe met inachtneming van de door hen vastgestelde beleidsregels met betrekking tot het parkeren, zoals die gelden op het tijdstip van indiening van de aanvraag om een omgevingsvergunning zoals bedoeld onder lid 58.1 onder a en onder b.
b. Indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, wordt rekening gehouden met de wijziging.

58.5 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in de leden 58.1 en 58.2:

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

58.6 Voorwaarden voor afwijken

Afwijken van de regels, als bedoeld in de leden 58.1 en 58.2 is slechts mogelijk, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

Artikel 59 Strijdige activiteiten

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

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

Hoofdstuk 11 Overgangs- en slotregels

Artikel 60 Overgangsrecht

60.1 Overgangsrecht bouwwerken

60.1.1 Overgangsbepaling

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

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

60.1.2 Afwijken

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van sublid 60.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in sublid 60.1.1 met maximaal 10%.

60.1.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Het bepaalde in lid 60.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

60.2 Overgangsrecht gebruik

60.2.1 Overgangsbepaling

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

60.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 60.2.1 te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

60.2.3 Verbod hervatten strijdig gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid 60.2.1 na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

60.2.4 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Het bepaalde in lid 60.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 61 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Chw Omgevingsplan Nijmeegseweg - fase 1.

Bijlage 1 **Ontwikkelingsplan Malburgen - Vlekkenplan**

Bijlage 2 **Stedenbouwkundig schetsontwerp - fase 1**

Bijlage 3 **Omgevingskwaliteitsplan**

Bijlage 4 **Quickscan verkeerseffecten**

Bijlage 5 **Parkeeronderzoek**

Bijlage 6 **Puntensysteem Klimaatadaptief en Natuurinclusief Bouwen Gemeente Arnhem**

Bijlage 7 **Akoestisch onderzoek**

Bijlage 8 **Onderbouwing Hogere Waarden**

Bijlage 9 **Onderzoek luchtkwaliteit**

Bijlage 10 **Quickscan Flora en Fauna**

Bijlage 11 **Nader onderzoek ecologie**

Bijlage 12 **Bomen Afwegingsrapportage**

Bijlage 13 **Stikstofonderzoek**

Bijlage 14 **Vooronderzoek archeologie**

Bijlage 15 **Reactienota 6 juni 2023**

Bijlage 16 **Onderzoek lichthinder MASV**

Bijlage 17 **Akoestisch onderzoek MASV**

Bijlage 18 **Cumulatie van geluid**

Bijlage 19 **Trillingsmetingen Evenementen Gelredome**

Bijlage 20 **Bezonningstudie**

Bijlage 21 **Bezonningsstudie DGMR**

Bijlage 22 **Windhinder**

Bijlage 1 **Beeldregie OKP**

Bijlage 2 **Ecosysteemdiensten Entreegebouw**