

Chw Omgevingsplan Rietgrachtstraat 32

Inhoudsopgave

Hoofdstuk1	Inleiding	7
1.1	Aanleiding	7
1.2	Situering en begrenzing plangebied	7
1.3	Opzet omgevingsplan	9
1.4	Geldende plannen	9
1.5	Rijksbeschermd stadsgezicht	10
1.6	Leeswijzer	11
Hoofdstuk2	Beschrijving bestaande situatie	13
2.1	Inleiding	13
2.2	Historische ontwikkeling	13
2.3	Ruimtelijke en functionele structuur	15
Hoofdstuk3	Ruimtelijke- en programmatische aspecten van de ontwikkeling	19
3.1	Inleiding	19
3.2	Ruimtelijke opzet en structuur	19
3.2.1	Beleidsuitgangspunten	19
3.2.1.1	Provincie	
3.2.1.2	Woondeal Regio Arnhem - Nijmegen	
3.2.1.3	Woondeal 2.0	
3.2.1.4	Gemeente	
3.2.2	Ruimtelijk plan	21
3.3	Programma	27
3.3.1	Beleidsuitgangspunten Wonen	28
3.4	Verkeers- en mobiliteitsaspecten	30
3.4.1	Beleidsuitgangspunten	30
3.4.2	Toetsing aan verkeers- en mobiliteitsbeleid	30
3.5	Welstandsaspecten	34
3.6	Ladder voor duurzame verstedelijking	35
3.6.1	Toetsing	35
3.6.2	Conclusie	37
Hoofdstuk4	Milieu- en omgevingsaspecten	39
4.1	Inleiding	39
4.2	Geluid	39
4.2.1	Algemeen	39
4.2.2	Situatie plangebied	39
4.2.3	Conclusie	40
4.3	Luchtkwaliteit	40
4.3.1	Algemeen	40
4.3.2	Situatie plangebied	40
4.3.3	Conclusie	40
4.4	Hinder	41
4.4.1	Algemeen	41

4.4.2	Situatie plangebied	41
4.4.3	Conclusie	42
4.5	Externe veiligheid	42
4.5.1	Algemeen	42
4.5.2	Situatie plangebied	43
4.5.3	Conclusie	43
4.6	Bodem	44
4.6.1	Algemeen	44
4.6.2	Situatie plangebied	44
4.6.3	Conclusie	45
4.7	Ecologie en groen	45
4.7.1	Inleiding	45
4.7.2	Soortenbescherming	46
4.7.3	Gebiedsbescherming	46
4.7.4	Natuurinclusief bouwen	47
4.7.5	Groenbalans	47
4.7.6	Conclusie	48
4.8	Duurzaamheid	49
4.8.1	Algemeen	49
4.8.2	Situatie plangebied	49
4.9	Stadsklimaat	50
4.9.1	Algemeen	50
4.9.2	Situatie plangebied	51
4.9.3	Conclusie	51
4.10	Water	52
4.10.1	Algemeen	52
4.10.2	Situatie plangebied	54
4.10.3	Conclusie	54
4.11	Erfgoed	55
4.11.1	Inleiding	55
4.11.2	Cultuurhistorie	56
4.11.3	Archeologie	57
4.11.4	Conclusie	58
4.12	Ontploffbare Oorlogsresten	59
4.12.1	Inleiding	59
4.12.2	Situatie plangebied	60
4.12.3	Conclusie	61
4.13	Kabels en leidingen	61
4.14	M.e.r.-beoordeling	61
Hoofdstuk5	Uitleg van de regels	63
5.1	Wat is een omgevingsplan?	63
5.2	Waarom een nieuw omgevingsplan?	63
5.3	Wat regelt dit omgevingsplan?	63
5.3.1	Algemeen	63

5.3.2	Focus van dit omgevingsplan	63
5.3.3	Functies en activiteiten	64
5.4	Opzet van de regels	64
5.4.1	Inleidende regels	64
5.4.2	Functies	64
5.4.3	Waarden	65
5.4.4	Activiteiten	65
5.4.5	Bouwen, werken en werkzaamheden	65
5.4.6	Maatwerkvoorschriften	65
5.4.7	Omgevingsplanactiviteiten	65
5.4.7.1	Gemeenschappelijke buitenruimte	
5.4.7.2	Tuin	
5.4.7.3	Verkamering	
5.4.7.4	Woningsplitsing	
5.4.7.5	Afwijken beeldkwaliteit	
5.4.8	Algemene regels	67
5.4.9	Overgangs- en slotbepalingen	67
5.5	Functies	67
5.6	Waarden	68
5.6.1	Waarde - Archeologie	68
5.6.2	Waarde - Rijksbeschermd stadsgezicht	68
5.7	Handhaving	69
5.8	Exploitatie	69
Hoofdstuk6	Procedure	71
6.1	Participatie	71
6.2	Vooroverleg	71
6.3	Terinzagelegging	71
Hoofdstuk1	Inleidende regels	74
Artikel 1	Begrippen	74
Artikel 2	Wijze van meten	78
Hoofdstuk2	Functies	79
Artikel 3	Woongebied	79
Hoofdstuk3	Waarden	80
Artikel 4	Waarde - Archeologie - Verwachting	80
Artikel 5	Waarde - Archeologie - Waardevol gebied	80
Artikel 6	Waarde - Rijksbeschermd stadsgezicht - Spijkerkwartier-Boulevardkwartier	80
Hoofdstuk4	Activiteiten	81
Artikel 7	Algemene regels over activiteiten	81
Artikel 8	Activiteit gebouwde parkeervoorziening	81
Artikel 9	Activiteit gemeenschappelijke buitenruimte	81
Artikel 10	Activiteit gemengde functies	81
Artikel 11	Activiteit tuin	82
Artikel 12	Activiteit wonen	82

Hoofdstuk5	Bouwen, werken en werkzaamheden	83
Artikel 13	Algemene bouwregels	83
Artikel 14	Bouwregel archeologie - lage verwachting	84
Artikel 15	Bouwregel archeologie - waardevol gebied	84
Artikel 16	Bouwregel daktuin	84
Artikel 17	Bouwregel parkeergarage	84
Artikel 18	Bouwregel gemeenschappelijke buitenruimte	85
Artikel 19	Bouwregel natuurinclusief bouwen	85
Artikel 20	Bouwregel nutsvoorziening	85
Artikel 21	Bouwregel tuin	85
Artikel 22	Bouwregel uitbouw en berging	86
Artikel 23	Bouwregel vrijstaande berging	86
Artikel 24	Bouwregel woningen	86
Hoofdstuk6	Maatwerkvoorschriften	87
Artikel 25	Maatwerkvoorschrift archeologische waarden	87
Artikel 26	Maatwerkvoorschrift Rijksbeschermd stadsgezicht - Spijkerkwartier Boulevardkwartier	87
Hoofdstuk7	Omgevingsplanactiviteiten	88
Artikel 27	Algemene omgevingsplanactiviteit	88
Artikel 28	Omgevingsplanactiviteit afwijken beeldkwaliteit	88
Artikel 29	Omgevingsplanactiviteit afwijken instandhoudingsverplichting natuurinclusief bouwen	89
Artikel 30	Omgevingsplanactiviteit archeologie - lage verwachting	89
Artikel 31	Omgevingsplanactiviteit archeologie - waardevol gebied	90
Artikel 32	Omgevingsplanactiviteit gemeenschappelijke buitenruimte	91
Artikel 33	Omgevingsplanactiviteit parkeren en laden/lossen	91
Artikel 34	Omgevingsplanactiviteit tuin	91
Artikel 35	Omgevingsplanactiviteit verkamering 1	92
Artikel 36	Omgevingsplanactiviteit woningsplitsing 2	92
Hoofdstuk8	Algemene regels	93
Artikel 37	Anti-dubbeltelregel	93
Artikel 38	Strijdige activiteiten	93
Artikel 39	Overige regels	93
Hoofdstuk9	Overgangs- en slotregels	95
Artikel 40	Overgangsrecht	95
Artikel 41	Slotregel	95

Bijlagen toelichting

Bijlage 1 **Stedenbouwkundige opzet en Beeldkwaliteitsplan**

Bijlage 2 **Parkeerbalans & verkeersgeneratie**

"Chw Omgevingsplan Rietgrachtstraat 32" (vastgesteld)

Bijlage 3	Verkeerskundige verkenning
Bijlage 4	Memo parkeerdruk
Bijlage 5	Akoestischonderzoek wegverkeerslawaa
Bijlage 6	Beoordeling bodemonderzoek
Bijlage 7	Verkennend en nader bodemonderzoek
Bijlage 8	Quickscanflora en fauna
Bijlage 9	Aerius berekening
Bijlage 10	Boomtechnischadvies
Bijlage 11	Energievisie
Bijlage 12	Watertoets
Bijlage 13	Hemelwaterberging
Bijlage 14	Geohydrologisch onderzoek
Bijlage 15	Cultuurhistorischonderzoek
Bijlage 16	Archeologischonderzoek
Bijlage 17	Radaronderzoek Oosterkerk
Bijlage 18	Onderzoek ontplofbare oorlogsresten
Bijlage 19	Vervolgonderzoek ontplofbare oorlogsresten
Bijlage 20	Vormvrije m.e.r.-beoordeling
Bijlage 21	Participatieverslag

Bijlagen regels

Bijlage 1	Beeldkwaliteit woningen
Bijlage 2	Inrichtingsplan gemeenschappelijke buitenruimte

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

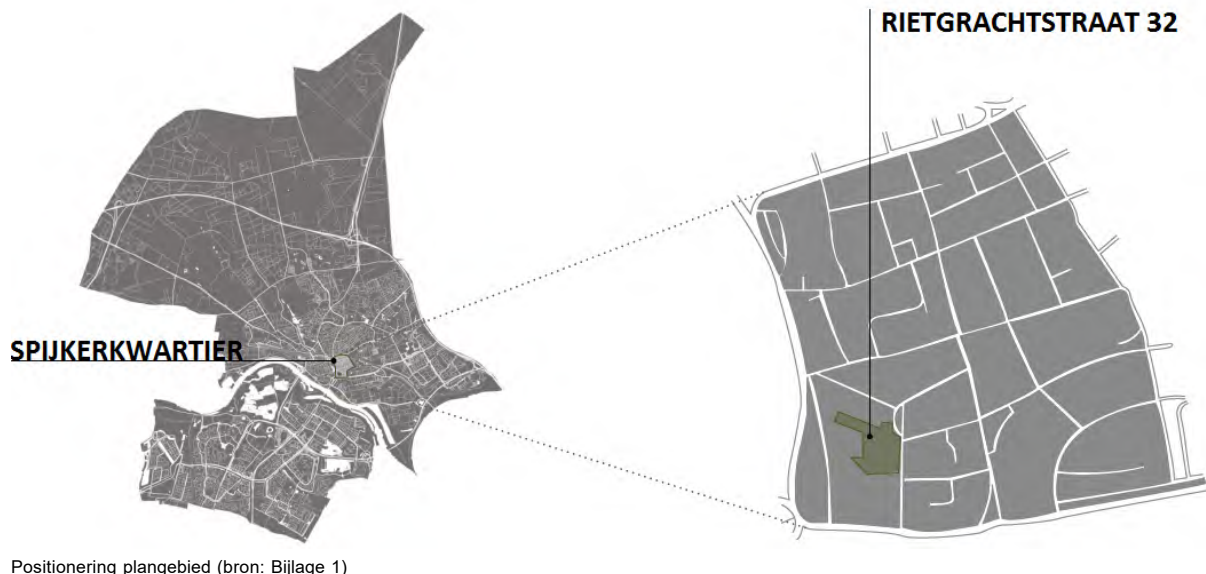
Aan de Rietgrachtstraat 32, gelegen in het Spijkerkwartier in Arnhem, is de initiatiefnemer voornemens een nieuw wooncomplex te realiseren. In de huidige situatie wordt het plangebied gebruikt voor woningen en bedrijven, met achter op het terrein een grote (bedrijfs)loods en het middenterrein wordt gebruikt voor parkeren. Het hele gebied is volledig verhard. Het nieuw te realiseren complex bestaat uit een mix van minimaal de helft betaalbare woningen en de helft vrije sector woningen, conform de Woondeal 1.0 van de gemeente Arnhem. Daar op aansluitend bestaat het aanbod betaalbare woningen uit minimaal 30% sociale huurwoningen. Daarnaast wordt een commerciële en/of maatschappelijke functie gerealiseerd in de bestaande villa. Dit plan herstelt en verbetert de stedenbouwkundige structuur van dit deel van het Spijkerkwartier en voegt groene, kwalitatieve ruimten toe aan de wijk. De toekomstige bewoners zullen in het groen wonen, maar ook midden in de stad. Een unieke combinatie die Arnhem zo bijzonder maakt. Deze ontwikkeling past niet binnen het huidige bestemmingsplan 'Spijkerkwartier - Boulevardkwartier - Spoorhoek'. Daarom wordt voor deze ontwikkeling een nieuw plan opgesteld.

1.2 Situering en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt in de wijk het Spijkerkwartier en wordt begrensd door de Rietgrachtstraat aan de oostkant, en overige bebouwing rondom de rest van het plangebied. Verder naar het westen ligt de Eusebiussingel en de Eusebiusbuitensingel. Onderstaande afbeelding geeft het plangebied weer, de daaropvolgende afbeelding geeft een duidelijker overzicht van de directe omgeving.



Begrenzing plangebied (bron: Bijlage 1)



Positionering plangebied (bron: Bijlage 1)

1.3 Opzet omgevingsplan

Voor deze ontwikkeling wordt geen bestemmingsplan opgesteld, maar een omgevingsplan. Op 1 januari 2024 treedt naar verwachting de Omgevingswet in werking. Deze wet verplicht ons om regelgeving voor de fysieke leefomgeving te bundelen in één omgevingsplan voor het gehele gemeentelijke grondgebied. Dit betekent dat we regels over bijvoorbeeld bouwen, welstand, erfgoed, milieu, mobiliteit, duurzaamheid en grote delen van de Algemeen Plaatselijke Verordening (APV) moeten integreren in onze bestaande bestemmingsplannen.

Naast eigen bepalingen moeten de regels die het Rijk overhevelt naar gemeenten, zoals vergunningsvrij bouwen en delen van het Activiteitenbesluit, lokaal worden vertaald in het omgevingsplan. Met het omgevingsplan zorgt de gemeente Arnhem er o.a. voor dat de 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, wil de gemeente Arnhem niet wachten maar is de gemeente hier al mee gestart. Daarom wordt er voor gekozen om voor dit plan een omgevingsplan op te stellen. Zo wordt voor het gehele gebied gewerkt met één systematiek vooruitlopend op één omgevingsplan.

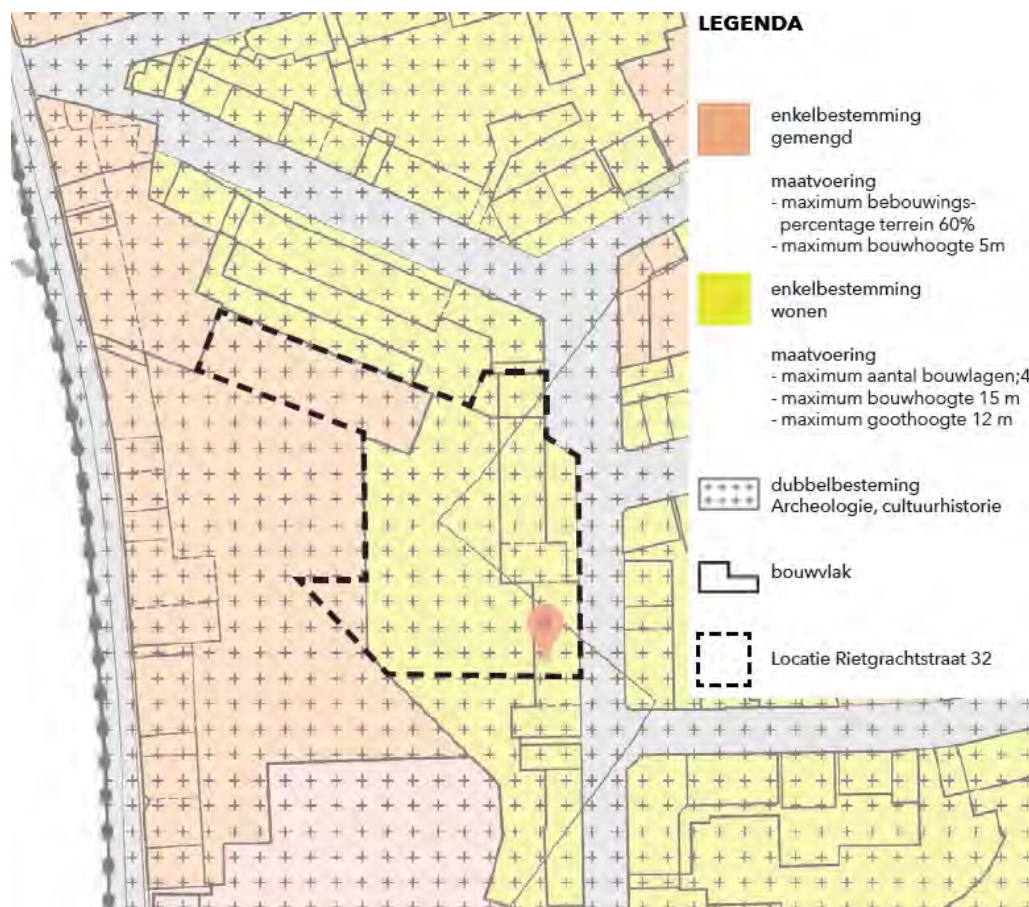
Het opstellen van een omgevingsplan is mogelijk omdat het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties de gemeente Arnhem heeft aangewezen als experiment 'bestemmingsplan met verbrede reikwijdte' onder artikel 7g van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet.

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

1.4 Geldende plannen

In 2009 werd het huidige bestemmingsplan Spijkerkwartier - Boulevardkwartier - Spoorhoek vastgesteld. In dit bestemmingsplan hebben de gronden grenzend aan de Rietgrachtstraat een woonbestemming, en de loods aan de noordwestkant van het plangebied heeft een gemengde bestemming samen met een klein deel in de zuidwestelijke hoek van het plangebied. Deze bestemming komt niet overeen met de feitelijke situatie maar voorziet in het herstel van de straatwand aan de Rietgrachtstraat. Over de volledige lengte is woningbouw mogelijk waarbij de maximale bouwhoogte is gesteld op 15 m met een maximale goothoogte van 12 m, waarbij de bebouwing maximaal vier verdiepingen mag hebben. Voor het gedeelte van de woonbestemming dat niet direct aan de Rietgrachtstraat grenst, geldt een regeling voor bijgebouwen.

Het hele plangebied heeft de dubbelbestemming Waarde - Cultuurhistorie. Daarnaast heeft het plangebied, op een stuk aan de oostkant van het plangebied na, ook de dubbelbestemming Waarde - Archeologie. De onderstaande afbeelding geeft een uitsnede weer van het vigerende bestemmingsplan.



Uitsnede vigerende bestemmingsplan (bron: Bijlage 1)

Naast het plan Spijkerviertel - Boulevardkwartier - Spoorhoek, gelden ook nog de twee facetplannen 'Parkeren' en 'Woningsplitsing en verkamering', waarin de regels rondom parkeren geregeld worden en de regels rondom verkamering en woningsplitsing vastgelegd zijn.

Het bouwvlak ligt strak om de met het bestemmingsplan beoogde woningbouw aan de Rietgrachtstraat. De beoogde nieuwbouw overschrijdt deels de grenzen van het bouwvlak en de voor die gebieden geldende bouwregels en is daarom niet passend binnen het geldende bestemmingsplan.

1.5 Rijksbeschermd stadsgezicht

Het Spijkerviertel is een Rijksbeschermd stadsgezicht vanwege de waardevolle ontwikkelingsgeschiedenis die terug te vinden is in de stedenbouwkundige opzet, de bebouwing, wegenstructuur en het groen. Ook de locatie Rietgrachtstraat 32 valt daar onder. Het betekent echter niet dat er niets meer mag. Ontwikkelingen die passen in de historische omgeving blijven mogelijk. Ze kunnen zelfs bijdragen aan het duurzaam behoud van de unieke kenmerken van het gebied. Op de locatie is de gevel van de oude villa onderdeel van het Rijksbeschermd stadsgezicht. Het pand zelf heeft geen monumentale status.



Links het bestaande gevelbeeld en rechts de oorspronkelijke gevel van de villa (bron: Bijlage 1, bron: Gelders Archief, 1957)

1.6 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 en 6 wordt ingegaan op de juridische aspecten c.q. de planverantwoording 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.

2.2 Historische ontwikkeling

Het Spijkerkwartier is als één van de eerste Arnhemse stadsuitbreidingen gebouwd in de tweede helft van de negentiende eeuw naar het stedenbouwkundige ontwerp uit 1853 van Hendrik Jan Heuvelink sr. Het plan moest ruimte bieden aan de huisvesting van gegoeden en tevens de voortgaande sloppenbouw op de overgang van de singels naar het omliggende landschap tegengaan. De hoofdstructuur van het plan omvatte formele oost-west en noord-zuid georiënteerde straten en lanen die omzoomd werden met statige herenhuizen. De bouw verliep minder voortvarend dan oorspronkelijk bedoeld en bij de uitvoering werd veel ruimte geboden.

Hierdoor kreeg de wijk weliswaar een statig architectuurbeeld aan de formele straten en lanen, maar woekerde de sloppenbouw door aan de smalle zijstraatjes en op de binnenterreinen. Ook schiepen de ruime binnenterreinen alle gelegenheid voor het vestigen van bedrijven en werkplaatsen voor ambachtslieden. Hierdoor ontstond een wijk met twee karakters. De buitenzijden van de bouwblokken kregen een statig en representatief architectuurbeeld en de binnenterreinen werden informeel en industrieel van karakter.

Vanaf de jaren tachtig van de twintigste eeuw verdwenen veel bedrijven en had de gemeente het voornemen de binnenterreinen te herbestemmen tot parkeerterreinen. De buurt kwam hiertegen in opstand en maakte zich sterk voor een groene wijk met buurttuinen. De bewoners trokken uiteindelijk aan het langste eind en konden enkele Spijkertuinen aanleggen op de vrijgekomen binnenterreinen. Vanaf de jaren tachtig werd tevens een ingrijpende stadsvernieuwing doorgevoerd. De kleine en slecht bewoonbare huizen werden vervangen door sociale woningbouw. Aan de Boekhorstenstraat en omgeving werden in de jaren tachtig 150 sociale woningen gebouwd en aan de Driekoningsdwarsstraat in de jaren negentig nog eens 46. Deze ontwikkelingen versterkten het tweevoudige karakter van het Spijkerkwartier. De binnenterreinen kregen met de gemeenschappelijk tuinen een groene en natuurlijke kwaliteit die het woongenot in de wijk ten goede kwam.

De planlocatie aan de Rietgrachtstraat bleef echter een bedrijfslocatie. Rondom de voormalige kerk werden voornamelijk loodsen en schuren gebouwd die in de loop van de jaren werden gebruikt voor opslag van een bouwgroothandel en als autobedrijf. Nadat het kerkgebouw uit de dienst werd onttrokken is het zelfs enige tijd als garage gebruikt. Na de sloop rond 1970 is de vrijgekomen grond als parkeerplaats ingericht. De laatste decennia werden de resterende panden en het parkeerterrein gebruikt voor de huisvesting van een drukkerij.

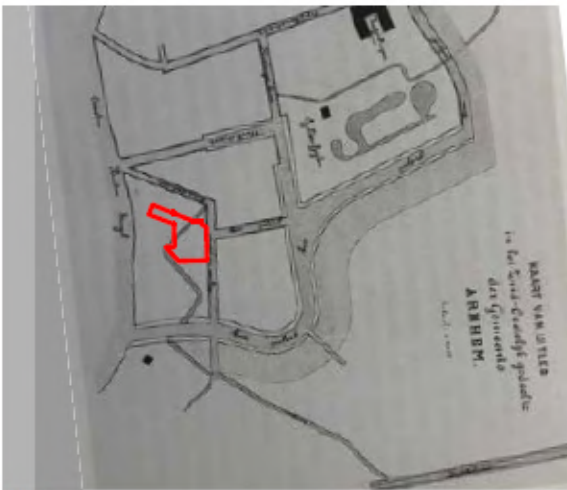
Chw Omgevingsplan Rietgrachtstraat 32



1715



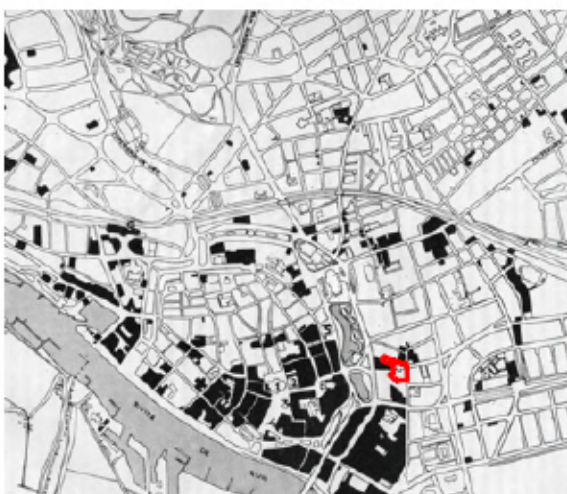
1853



1877



1889



1945



1960

Ontwikkeling plangebied door de tijd heen, plangebied in rood aangegeven

2.3 Ruimtelijke en functionele structuur

Stedelijk en groen karakter Spijkerkwartier

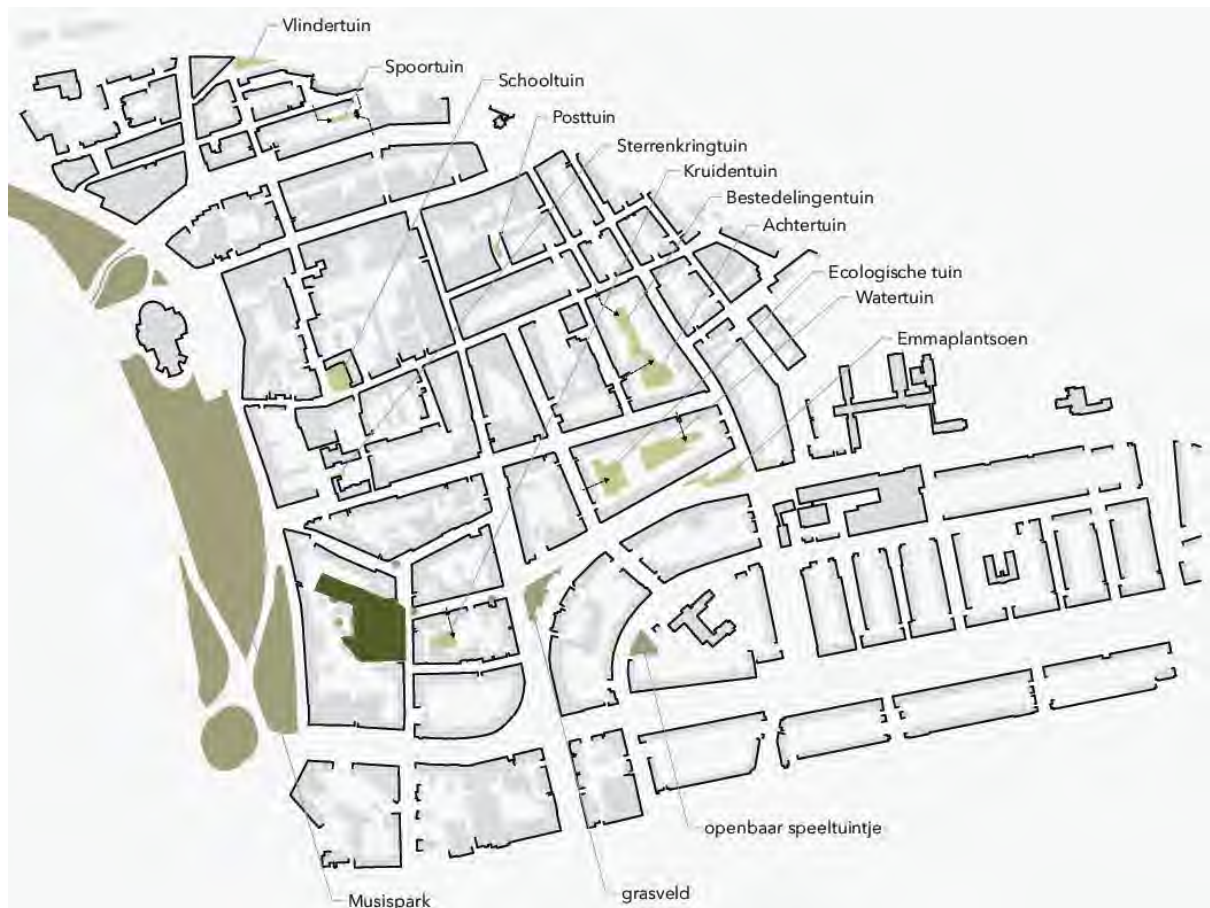
Het Spijkerkwartier is een goed bereikbare woonwijk ten oosten van het historische stadscentrum met een breed scala aan cultuur, commercie en voorzieningen. Naast het voor iedereen zichtbare stedelijk wonen en werken in veelal monumentale panden, kent de wijk ook vele verborgen stedelijke oasen in de vorm van de binnentuinen. Beide kwaliteiten dragen bij aan het unieke karakter van het Spijkerkwartier.

De ruimtelijke structuur in de omgeving van het plangebied wordt veelal gevormd door de gebouwen direct rondom het plangebied. Deze kenmerken zich door middelhoge gevels met maximum bouwhoogten tussen de 12 tot 15 m hoog. De functionele structuur in het plangebied en omgeving kenmerkt zich door een mix van wonen en gemengde functies. Dit bestaat vooral uit kleinschalige bedrijvigheid en winkels.



Kaart voorzieningen wijk Spijkerkwartier (bron: Bijlage 1)

In de wijk rondom de Rietgrachtstraat is weinig groenvoorziening aanwezig. Richting het oosten liggen gronden aangewezen als tuinen en is een enkele groene binnenruimte aanwezig, maar grotere groene ruimtes ontbreken hier. Echter, tussen het centrum en de woonwijk waarin dit plangebied ligt is de openbare ruimte wel ingericht als grote groene zone rondom het centrum. Dit gebied is tevens onderdeel van het gemeentelijk beschermde stadsgezicht.



Kaart tuinen wijk Spijkerviertel (bron: Bijlage 1)



Foto bestaande situatie plangebied (bron: Bijlage 1)



Mobiliteit

De locatie Rietgrachtstraat 32 is goed bereikbaar, zowel per openbaar vervoer als met de auto of fiets. Op twee minuten lopen ligt de bushalte aan de Boulevard Heuvelink en op 11 minuten lopen (of vier minuten fietsen) ligt treinstation Arnhem Velperpoort. Op de fiets is Arnhem Centraal in zeven minuten te bereiken. Daarnaast zijn er in de wijk diverse aanbieders van deel-autoconcepten actief. Vanaf de centrumring is de locatie te bereiken via de Singelstraat of via de Boulevard Heuvelink/Prinsessestraat/Rietgrachtstraat.

Gezien de in de wijk aanwezige voorzieningen en de situering van de locatie t.o.v. het historische

stadscentrum kunnen de toekomstige bewoners al hun basisbehoeften vervullen binnen een kwartier lopen of fietsen. Daarmee voldoet deze locatie aan de definitie van de 15-minuten stad. Dat kan de basis zijn voor aantrekkelijk stedelijk en veilig woonmilieu.

Het plangebied kent de volgende (verkeersaders en) verkeersaspecten. De Rietgrachtstraat is een 30 km/uur woonstraat. Deze verbindt de wijk met de Boulevard Heuvelink, ten zuiden van het plangebied. De overige straten in het blok zijn typische woonstraten, ingericht als 30 km/uur zones.

Aan de westkant van het blok waarin het plangebied ligt, loopt de Eusebiussingel, welke een belangrijke ontsluitingsweg is van het centrum.

De parkeergelegenheid voor alle bewoners en bezoekers van de wijk rondom de Rietgrachtstraat 32 is gerealiseerd op eigen terrein of op openbare parkeervoorzieningen.

Hoofdstuk 3 Ruimtelijke- en programmatistische aspecten van de ontwikkeling

3.1 Inleiding

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

3.2 Ruimtelijke opzet en structuur

3.2.1 Beleidsuitgangspunten

3.2.1.1 Provincie

De provinciale Omgevingsvisie Gaaf Gelderland 2018 gaat over het beleid van de provincie voor de fysieke leefomgeving en geeft richting op de strategische hoofdlijnen van het beleid 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 sloop van alle aanwezige opstellen (op de voormalige villa na) en de realisatie van nieuwe woningen in verschillende gebouwen onderverdeeld in grondgebonden woningen, sociale huurappartementen, betaalbare appartementen vrije sector en appartementen in de te behouden voormalige villa.

Deze ontwikkeling sluit aan op de actuele vraag vanuit de markt en levert een bijdrage aan het realiseren van voldoende woningen in Arnhem. Zoals in de volgende paragrafen blijkt, past de ontwikkeling in de regionale woningbouwafspraken en in overeenstemming met de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland.

In de omgevingsvisie is de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik geïntroduceerd. Het accent van stedelijke ontwikkelingen verschuift van nieuwbouw naar het vitaliseren van bestaande gebieden en gebouwen. Voor een goede afweging van keuzes voor locaties van nieuwe gebouwen staat deze Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik centraal. Met deze ladder wordt een transparante besluitvorming en een zorgvuldige ruimtelijke afweging nagestreefd. Binnen bestaand stedelijk gebied heeft hergebruik, transformatie en revitalisering van de bestaande voorraad aan gebouwen prioriteit boven het benutten van nog open plekken in stedelijk gebied. De locatiekeuze van nieuwe stedelijke ontwikkelingen dient volgens de ladder aan de hand van drie stappen te worden gemotiveerd. Dit initiatief is getoetst aan de (nationale) Ladder voor Duurzame Verstedelijking in paragraaf 3.6.

Toetsing van het initiatief aan de omgevingsverordening

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

Artikel 2.2: Instructieregel bestemmingsplan doorwerking regionale woonagenda

Een omgevingsplan maakt nieuwe woningen alleen mogelijk als die ontwikkeling past binnen een door Gedeputeerde Staten vastgestelde regionale woonagenda. De ontwikkeling Rietgrachtstraat 32 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. In de paragrafen

"Chw Omgevingsplan Rietgrachtstraat 32" (vastgesteld)

3.3 en 3.6 wordt hier nader op ingegaan.

Artikel 2.38: Instructieregel bestemmingsplan intrekgebied

Met betrekking tot de aanwijzing van het intrekgebied ter hoogte van het plangebied geldt artikel 2.6.3. Hierin staat dat een bestemmingsplan in dit gebied geen bestemming krijgt die de winning van fossiele energie, zoals aardgas, aardolie, schaliegas of steenkoolgas mogelijk maakt. Dit plan voorziet niet in het mogelijk maken van de winning van energie, afgezien van duurzame vormen voor eigen gebruik. Zodoende voldoet dit plan aan deze regel uit de omgevingsverordening.

Voor het overige zijn er geen regels van toepassing op dit initiatief.

3.2.1.2 Woondeal Regio Arnhem - Nijmegen

De Woondeal behelst een langjarige samenwerking tussen overheden, woningcorporaties en marktpartijen zoals beleggers, (bouw)ontwikkelaars, vervoersmaatschappijen en zorgverlening. De Woondeal moet ervoor zorgen dat er sneller en meer betaalbare huur- en koopwoningen worden bijgebouwd. De afgelopen jaren is de regio als geheel en de steden Arnhem en Nijmegen in het bijzonder, snel gegroeid. Tot 2025 moeten er 20.000 woningen bij komen. Op de lange termijn zelfs 50.000 tot 60.000. Het versterken van het groene profiel en ook het bereikbaar houden van de regio zijn daarbij belangrijke uitgangspunten. Daarnaast wordt ingezet op het verbeteren van de leefbaarheid en veiligheid.

In de Woondeal zijn onder meer de volgende afspraken gemaakt:

- Tot 2025 worden 20.000 woningen gerealiseerd, dit zijn er 5.000 meer dan eerder gepland. Er zijn verschillende locaties aangewezen om deze versnelling te realiseren.
- 50% van de woningen moeten in het betaalbare segment vallen.
- De regio zorgt voor een totale planvoorraad tot en met 2030 van 130% van de woningbehoefte.
- In de nieuwe woningbouwplannen spannen partijen zich in om minimaal 25% circulair te laten ontwikkelen. Vanaf 2030 wil de regio minimaal 50% circulair bouwen.
- Versneld realiseren van (flexibele en tijdelijke) woningen.

3.2.1.3 Woondeal 2.0

In de Woondeal Regio Arnhem - Nijmegen is een partnerschap vastgelegd tussen gemeenten binnen de Groene Metropoolregio, de provincie Gelderland en het Rijk voor een beter werkende woningmarkt. Om gezamenlijk verder te werken aan de gestelde ambities zijn de bestaande afspraken geconcretiseerd in de Woondeal 2.0.

In de Woondeal 2.0 zijn onder andere de volgende afspraken gemaakt:

- Er wordt ingezet op de bouw van 33.000 woningen tot en met 2030 en richting 2040 zo'n 55.000 woningen.
- Ophoging van de woningproductie van 3.300 naar zo'n 3.700 woningen per jaar.
- Tweederde moet betaalbaar zijn en vergroting van de beschikbaarheid van woningen voor mensen met lage en middeninkomens, waaronder veel starters.
- Verduurzamen en toekomstbestendig maken van de bouwsector en vermindering van bouwkosten, doordat circulair en conceptueel bouwen de norm is bij woningbouw. Zo wordt bijgedragen aan de doelstellingen van Parijs om 55% tot 60% CO₂-reductie te realiseren.

3.2.1.4 Gemeente

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

De woningbouwontwikkeling van het voorliggende plan is niet gelegen in een van de aangewezen koersgebieden zoals benoemd in de structuurvisie. Wel belangrijk is om de relevante thema's te noemen.

Wonen

In het streefbeeld staat de bewoner centraal; zijn woonwensen en zijn mogelijkheden om daarin te kunnen kiezen op verschillende locaties in de stad zijn dominant bij het maken van woningbouwprogramma's. Individuele wensen van bewoners en woningzoekenden worden bediend binnen de woningmarkt. Hierbij streeft de gemeente naar een rechtvaardige verdeling van de betaalbare woningen in die regio's die van groot belang zijn. De stad vereist een breed en kwalitatief palet aan woningtypen en woonmilieus in de stad, met een gedifferentieerd beeld aan (duurzame) woningbouw voor zowel nieuwe als gerenoveerde woningen.

Ruimtelijk milieu: 'Stad van stratenplan en bouwblok (1880 - 1905)'

De woningbouwontwikkeling is niet gelegen in een van de koersgebieden zoals benoemd in de structuurvisie. In de structuurvisie worden ook de ruimtelijke milieus van de bestaande stad beschreven. Het plangebied ligt in het ruimtelijke milieu 'Stad van stratenplan en bouwblok (1880 - 1905)'. De ontwikkeling zoals voorzien (sloop en nieuwbouw) is passend binnen de uitgangspunten van dit milieu. De ontwikkeling is daarmee in overeenstemming met de structuurvisie

Het voorliggende plan voorziet in een significant aandeel nieuwe woningen aansluitend op zowel de collectieve woonbehoefte als de woonbehoefte voor specifieke type woningen. Hier wordt in paragraaf 3.3 uitgebreider op ingegaan.

3.2.2 Ruimtelijk plan

In het plan wordt huisvesting van diverse doelgroepen beoogd. De mogelijke woningtypen lopen daardoor uiteen van grondgebonden woningen tot sociale huurappartementen. Het is de bedoeling dat het plan een gevarieerde opbouw krijgt. De verschillende woningtypen kunnen dan per fase, op basis van de actuele vraag, gevarieerde doelgroepen bedienen.

Gelet op het beoogde karakter, aansluitend op de stedenbouwkundige kenmerken van het Spijkerkwartier, worden nieuwe woningen gerealiseerd. De doelstelling van het project is een toekomstbestendig, duurzaam en leefbaar gebied te ontwikkelen, waarbij de versterking van de kwaliteit van de Rietgrachtstraat en directe omgeving gebaat is. Om deze doelstelling te realiseren is voor het plangebied een stedenbouwkundige opzet ontwikkeld. Zie het onderstaande figuur voor een voorbeeldschets van het stedenbouwkundig ontwerp.



Stedenbouwkundig plan, gezien in vogelvlucht vanuit zuid-oostelijke richting (bron: Bijlage 1)

Onderstaand is een samenvatting met de belangrijkste uitgangspunten van het stedenbouwkundig ontwerp weergegeven. Het volledige stedenbouwkundige ontwerp met legenda is als (Bijlage 1) bijgevoegd.

Stimulans sociale cohesie

Het Spijkerkwartier is een gedifferentieerde wijk waarin niet alleen wordt gewoond. Binnen het plangebied wordt ook een gedifferentieerd programma gerealiseerd. Naast huurappartementen (30%), betaalbare koop/middenhuur appartementen (20%) en vrije sector koopappartementen/grondgebonden woningen (50%) is er (in de oude villa) ook ruimte op de begane grond voor enkele kleinschalige (buurt)functies rondom het entreeplein. Deze functies dragen bij aan het sociale karakter van het gebied en aan de veiligheid van het binnenterrein. De woningen op het binnenterrein zijn allemaal georiënteerd op de groene binnentuinen. Er komen op maaiveldniveau geen schuttingen of hoge afscheidingen, tussen de privé buitenruimten en de binnentuinen.

De binnentuinen worden voor alle bewoners en omwonenden opengesteld waardoor het een ontmoetingsplek van de buurt kan worden. In het ontwerp van de binnentuinen worden zit-, speel- en beweeg aanleidingen mee-ontworpen, hetgeen bij kan dragen aan de gezondheid van de bewoners. De binnentuinen komen in eigendom van de op te richten Vereniging van Eigenaars. In overleg met de toekomstige bewoners wordt bepaald in hoeverre zij zelf ook gaan participeren in het onderhoud van de tuinen. Sociale exclusie en vereenzaming worden hiermee zoveel mogelijk tegengegaan.

Twee verschillende sferen

Nagenoeg alle huidige bebouwing op de locatie wordt gesloopt met uitzondering van de oude villa. De straatwand aan de Rietgrachtstraat wordt hersteld door stadswoningen van drie lagen met een kap aan de zuidzijde van de villa en een appartementencomplex van vier lagen met een kap aan de noordzijde. Tussen dit complex en de villa komt een toegang naar het groene binnenterrein. Aan de noordgrens van

het terrein komt een eenlaagse parkeervoorziening met daarboven op een daktuin en een trapsgewijs oplopend appartementengebouw. Door al het parkeren te concentreren in één gebouw volume wordt het maaiveld van de rest van het terrein vrijgespeeld. Daarop komt in het midden nog bebouwing. Voor deze bebouwing wordt vooralsnog uitgegaan van twee opties, een driespanner of vijfspanner. Het maaiveld rondom deze bebouwing wordt ingericht als een reeks gemeenschappelijke tuinen voor de bewoners én de buurt. Vanuit deze tuinen zijn, afhankelijk van ontwikkelingen op buurpercelen, in de toekomst meerdere doorsteken mogelijk.

De bebouwing aan de Rietgrachtstraat en die op het binnenterrein is duidelijk onderscheidend van elkaar. De straatwanden van de Rietgrachtstraat sluiten aan op het formele en statige straatbeeld van het Spijkerviertel terwijl de bebouwing op het binnenterrein verrassend, stoer en eigenzinnig van karakter is. Deze bebouwing refereert aan de oude werkplaatsen, semi-industriële loodsen en arbeiderswoningen die van oudsher gesitueerd waren op de binnenterreinen.

Straatprofiel hersteld

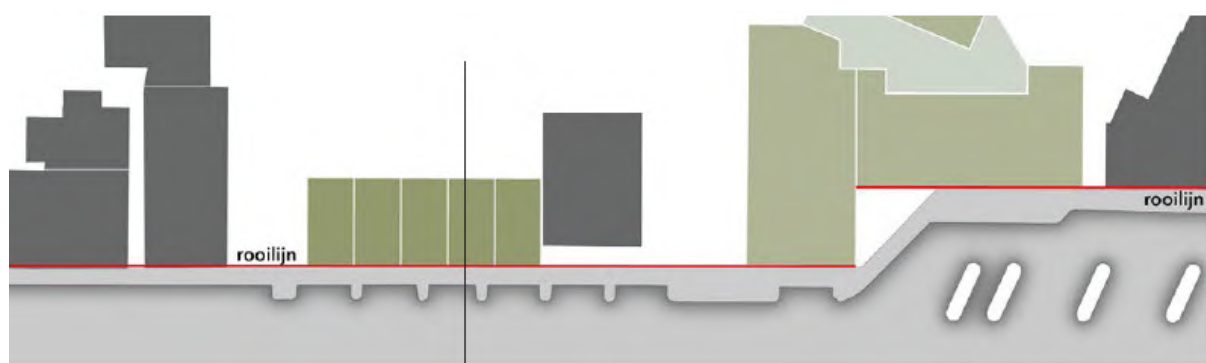
De Rietgrachtstraat heeft ter hoogte van de planlocatie geen goede stedenbouwkundige begrenzing waardoor de ruimten van Prinsessestraat, Rietgrachtstraat en plangebied diffuus in elkaar overlopen. Het stedenbouwkundig ontwerp voorziet in het herstel van de straatwand aan de Rietgrachtstraat met eigentijdse, statige woningen en appartementen die aansluiten op de architectonische kwaliteiten van het Spijkerviertel. Door deze ingreep krijgen de straat en het noordelijk gelegen parkeerpleintje een duidelijke begrenzing. De bestaande villa, waarvan de voorgevel onderdeel uitmaakt van het Rijksbeschermd stadsgezicht, wordt eigentijds gerestaureerd en opgenomen in de straatwand. Dit karakteristieke pand markeert het entreegebied naar het binnenterrein

Principe bebouwing

De bebouwing in het plan voegt zich naar naast- en/of tegenover liggende bebouwing. De gemiddelde hoogte is daarmee 3 à 4 lagen plus een kap. Door het bouwvolume op de parkeervoorziening getrapt af te laten lopen wordt schaduwwerking op de omliggende gevels zoveel mogelijk voorkomen. Op het binnenterrein, 'in de tweede lijn', bevindt zich een hoogte accent. De hoogte van die bebouwing is zes lagen met kap. In de verschillende bouwvolumes zijn diverse woningtypes gedacht.

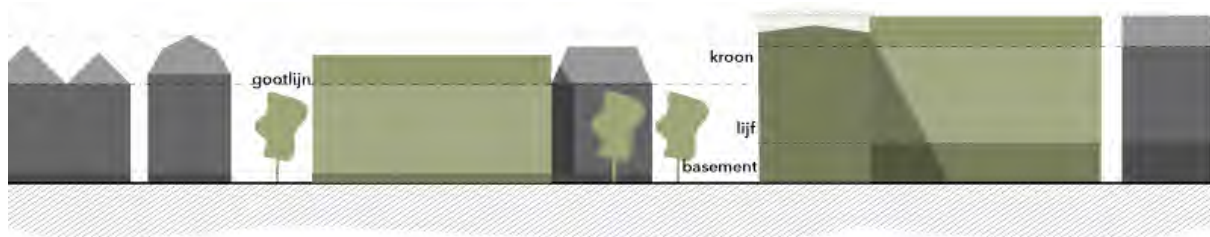
Rietgrachtstraat

De bouwmassa's van de woningen aan de Rietgrachtstraat volgen de bestaande rooilijnen en completeren de straatwand en vormen zo een duidelijke begrenzing van het straatprofiel. Deze woningen passen reeds in het vigerende bestemmingsplan.



Aansluiting op de rooilijn (bron: Bijlage 1)

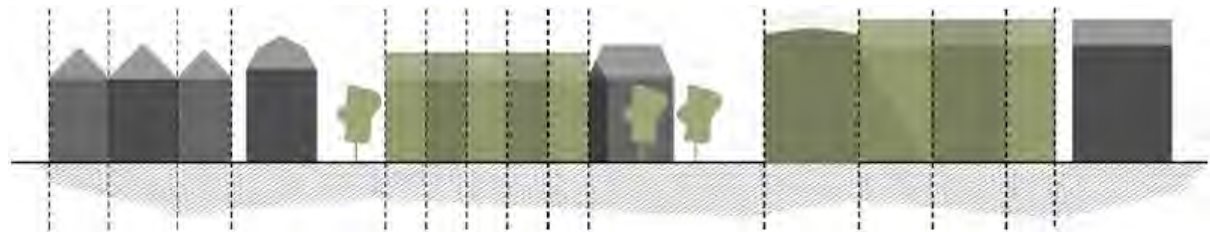
In aansluiting op het bestaande gevelbeeld worden wijkende kappen toegepast aan de straatzijde.



Aansluiting op goot- en nokhoogtes van de naastgelegen bebouwing (bron: Bijlage 1)

De bestaande monumentale gevel van de oude villa aan de Rietgrachtstraat ligt iets terug in de straatwand en markeert hiermee de overgang naar het entreeplein. De huidige, nagenoeg blinde zijgevel zal worden geopend waardoor deze gevel zich verbijzonderd en recht doet aan de toekomstige representatieve functie.

De voorgevels zijn verticaal geled in aansluiting op de stadshuizen van het Spijkerkwartier en tonen zich als een reeks individuele herenhuizen. Gevelopeningen en gevelvlakken hebben een staande verhouding, hetgeen het statige karakter van de panden versterkt.

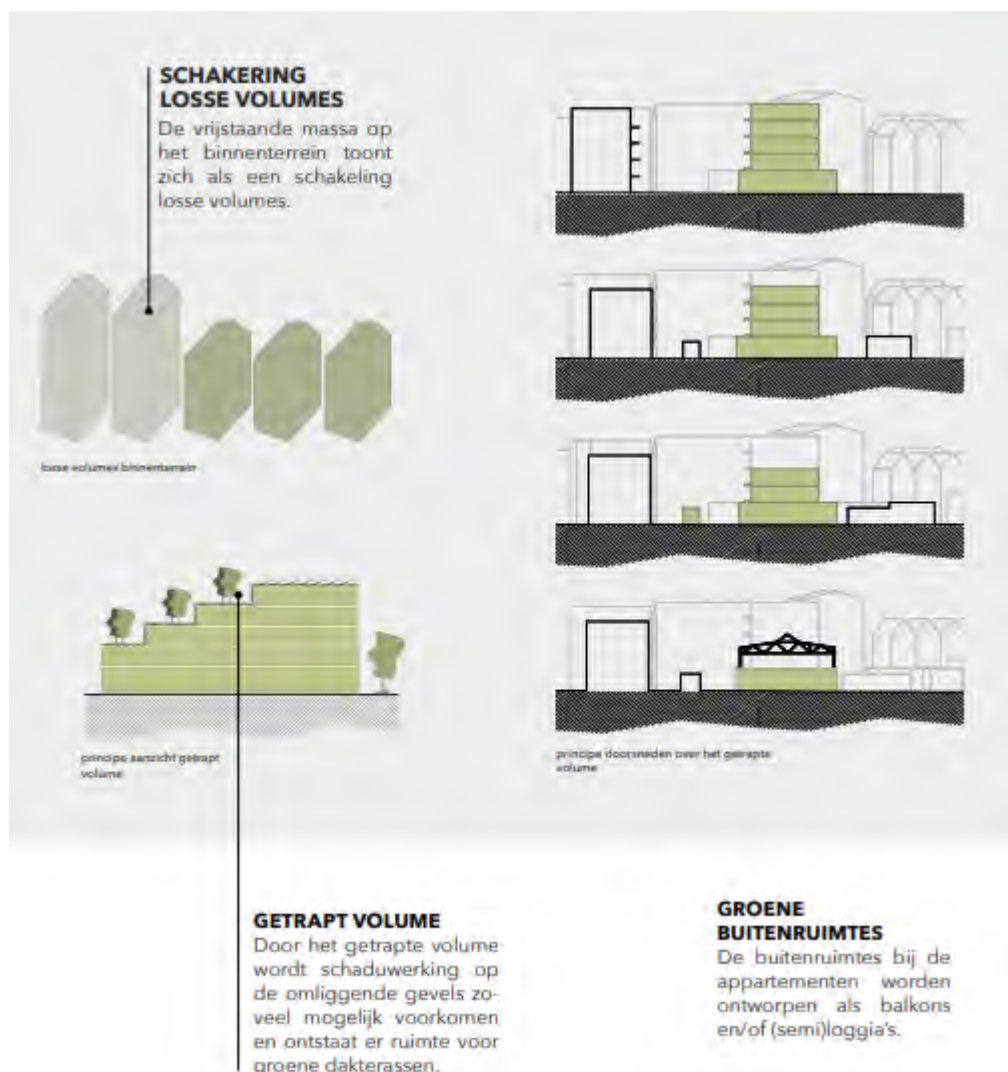


Verticale geleding gevels (bron: Bijlage 1)

In het te realiseren plan complementeren de woningen aan de straatwand de wijk en vormen ze een duidelijke begrenzing van het straatprofiel. Hierbij worden de bestaande rooilijnen van de straat gevolgd. Het ontwerp van de gevels vormt een vertaling van de klassieke woningen uit het Spijkerkwartier.

Binnenterrein

De bebouwing op het binnenterrein gaat trapsgewijs omhoog tot maximaal zes bouwlagen. De schaal en maat van de bouwmassa's worden visueel verkleind door set backs, verjonging en geleding. Hierdoor wordt een aangename overgang naar de menselijke maat van de binnentuinen gemaakt, vindt het plan aansluiting op de schaal en maat van de belendende bouwmassa's en houdt het rekening met een optimale bezonning voor de omliggende percelen.



Visuele weergave doorsnede bebouwing binnenterrein (bron: Bijlage 1)

Op het binnenterrein zijn geen auto's welkom, met uitzondering van hulpdiensten en verhuishagens. Voor de pakketbezorgdiensten zal er een afgiftepunt komen in de vorm van een wand met pakketkluisen. De ingang van de gebouwde parkeervoorziening ligt aan de kop van de Rietgrachtstraat en wordt representatief mee-ontworpen als deel van de architectonisch kwalitatieve straatwand. De open gevels van de gebouwde parkeervoorziening worden waar mogelijk als groene, begroeide gevels uitgevoerd.

Buitenruimte

Het private maar publiek toegankelijke binnenterrein bestaat uit een sequentie van groene, gemeenschappelijke tuinen. Deze ruimten vormen een ontmoetingsplek voor de bewoners, zorgen voor verkoeling in de zomer en voor infiltratie van regenwater in de bodem. Het wordt een groen-stedelijke biotoop met een lommerrijke, intieme, verrassende en een beetje rauwe sfeer. Er komt een informele routing over het binnenterrein met in de toekomst mogelijk een ontsluiting op de singels en op de belendende percelen. Er wordt gestreefd naar een goede 'doorwaadbaarheid' van het plangebied. De auto wordt uit de binnenruimtes gehouden door de bouw van een parkeervoorziening die voldoet aan de geadviseerde parkeernorm voor bewoners en bezoekers. Hier wordt in paragraaf 3.4 uitgebreid op ingegaan.

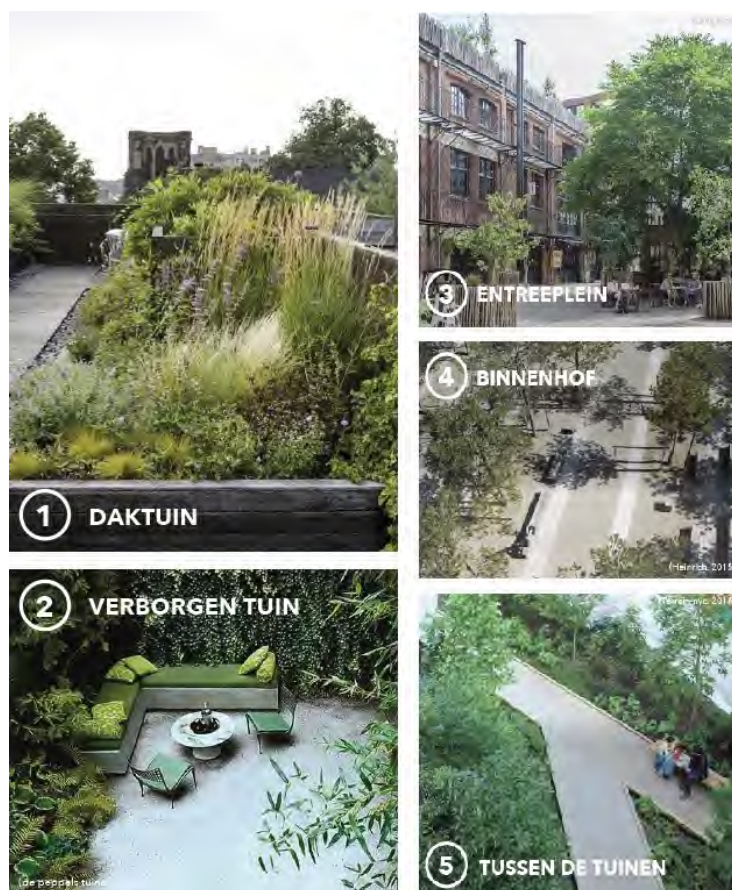
Het binnenterrein bestaat uit een aaneenschakeling van semi-publieke binnenruimten: van entreeplein, naar groen buurtplein voor de bewoners, naar de meer verborgen binnentuinen en de besloten daktuin. De sequentie omvat graduele overgangen van publiek naar besloten en van stenig naar groen.

"Chw Omgevingsplan Rietgrachtstraat 32" (vastgesteld)

Het semi-openbare binnenterrein is eigendom van de VvE en heeft een uitnodigend karakter voor buurtbewoners en bezoekers. Het beheer valt onder de verantwoordelijkheid van de bewoners. De inrichting hoeft daarmee niet te voldoen aan de gemeentelijke richtlijnen voor de openbare ruimte (GOR).



Inrichting buitenruimte (bron: Bijlage 1)



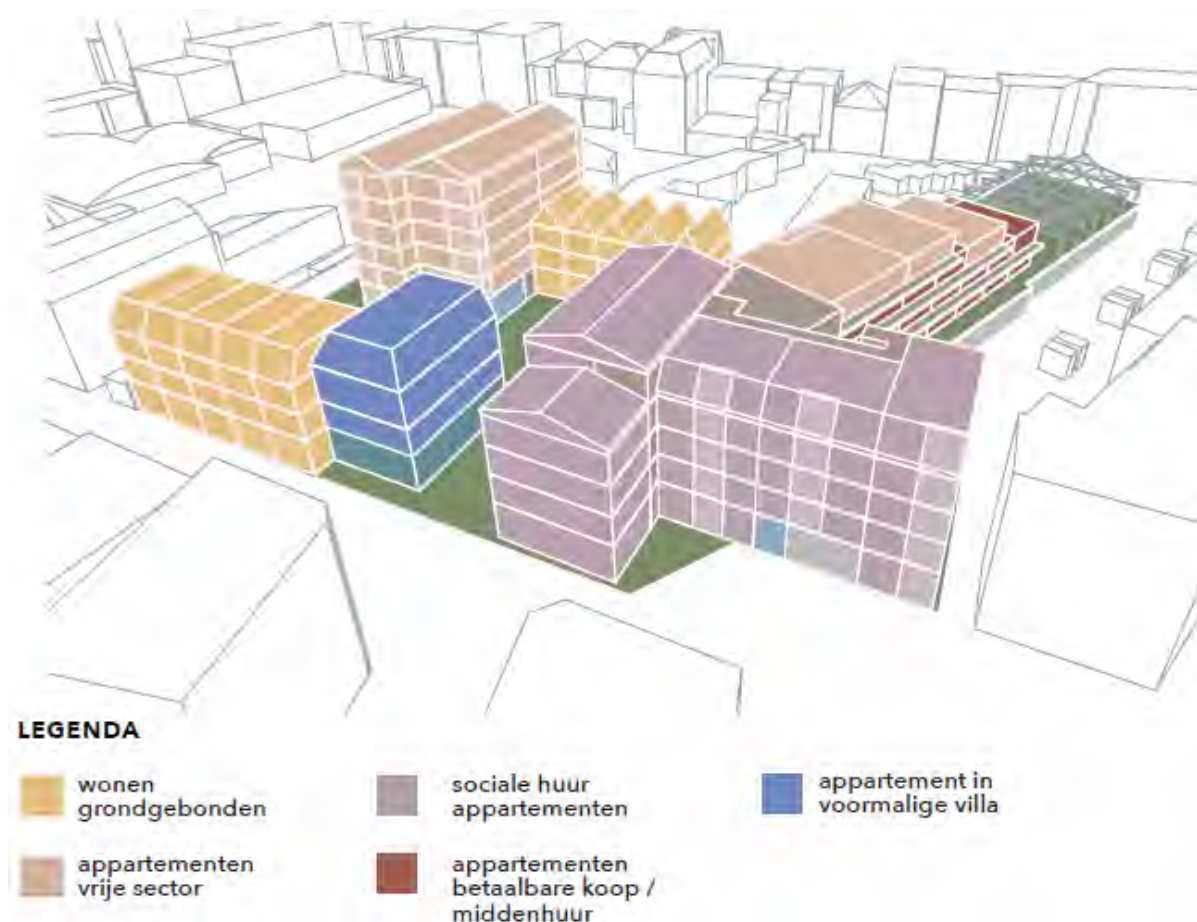
Impressies buitenruimte (bron: Bijlage 1)

3.3 Programma

In Arnhem wordt gestreefd naar een gevarieerd wijkaanbod, waarvan 50% betaalbaar (30% sociale huur, 20% koop) en 50% vrije sector. Dit is vastgelegd in de Woondeal 1.0. In het Spijkerkwartier is sprake geweest van een grote toename van kleine woningen door splitsingen van bestaande woningen en verkamering. Hier is gekozen voor grotere woningen. In onderstaande tabel is het programma weergegeven. Het plan voldoet aan de gemaakte afspraken in de Woondeal 1.0. Deze afspraken zijn ook vastgelegd in een anterieure overeenkomst.

WOONPROGRAMMA , VARIANT 3-SPANNER APPARTEMENTEN COMPLEX BINNENTUIN				
	GBO PER APP(M²)	AANTAL WONINGEN	WOONDEAL 1.0 (%)	%
Wonen grondgebonden	130	9		12%
Sociale huurappartementen	60	28	30%	38%
Appartementen betaalbare koop & middenhuur	60-70	22	20%	30%
Appartementen vrije sector	80-130	15		20%
Totaal		74		100%

Woonprogramma (bron: Bijlage 1)



Voorbeeldschets verdeling woning typologieën (bron: Bijlage 1)

3.3.1 Beleidsuitgangspunten Wonen

Woondeal Regio Arnhem - Nijmegen

De regio Arnhem - Nijmegen groeit sterk. De afgelopen jaren is de regio als geheel en de steden Arnhem en Nijmegen in het bijzonder, relatief sneller gegroeid dan andere steden in het land. De prognoses laten zien dat deze groei doorzet en dat daarmee ook de uitdagingen voor de regio toenemen. Het tegelijkertijd bijbouwen van voldoende passende en betaalbare woningen, het behouden en versterken van het groene profiel, het zorgen voor een bereikbare regio en het investeren in het verbeteren van veiligheid en sociaaleconomische versterking, overstijgen de mogelijkheden en het instrumentarium op gemeentelijk en provinciaal niveau.

De woningbehoefte in de regio is voor 2020 - 2030 35.000 woningen, en voor de periode 2030 - 2040 naar schatting tussen de 15.000 en 25.000. Het groeiperspectief verschilt binnen de regio, maar naar schatting moeten het gros van de opgave in de steden Arnhem en Nijmegen worden opgevangen. In de Woondeal Regio Nijmegen - Arnhem zijn afspraken gemaakt over het realiseren van de woonopgave. Een belangrijke afspraak hiervan is dat nieuw te bouwen woningen wordt verdeeld; 50% betaalbare woningen en 50% vrije sector. Hier wordt in het plangebied aan voldaan.

Ter actualisatie hiervan is door Companen een nieuw onderzoek uitgevoerd naar de te verwachten woonbehoefte in de regio. Uit dit onderzoek blijkt dat er een aanhoudende vraag zal blijven naar nieuwe betaalbare woningen. De totale woningbehoefte in de regio is 54.000 extra woningen tot 2040, waarvan 42.000 tot en met 2030.

De Arnhemse Woonprincipes 2025

Binnen de gemeente Arnhem is ook beleid opgesteld voor het realiseren van de woondoelen, aanvullend op de regionale afspraken met als doel het hebben van een gedragen visie, waarin de principes in de gemeentelijke uitvoeringsagenda geconcretiseerd zijn en een uitnodiging bieden aan partners om bij te

dragen aan de gewenste woonkwaliteiten.

De principes kennen vier centrale pijlers die de leidraad voor de ontwikkeling van het wonen tot 2025:

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

Plan van aanpak woningbouwontwikkeling

Dit plan is vastgesteld in 2019. Het bestaande en geprogrammeerde tekort in de sociale huursector in combinatie met de mismatch en de nog-niet meegenomen ontwikkelingen in het woningbehoefte-onderzoek (steeds meer arbeidsmigranten, verruiming corporatiedoelgroep) samen met het marktfalen in de sociale sector, rechtvaardigt extra ingrijpen op specifiek deze groep. Uitgangspunt bij de voorgestelde maatregelen is dat de te realiseren woningen duurzaam beschikbaar blijven voor de doelgroepen en de woningen een voldoende kwaliteit hebben voor nu en de komende jaren. Een strategie die aan alle segmenten recht doet.

De gemeente stelt de volgende maatregelen voor:

1. 30% sociale huurwoningen over de te realiseren projecten;
2. corporaties premium partner;
3. verruiming van de doelgroep;
4. meer woningen voor middenhuur en betaalbare koop in de toekomst;
5. onderzoeken mogelijkheden stimuleren goedkope koop.

Door het toevoegen van de woningen wordt een bijdrage geleverd aan deze doelstellingen.

Het voorliggende plan voorziet in een bijdrage aan de woningbouwopgave, zowel in kwantitatieve zin als in kwalitatieve zin. De genoemde woonaantallen zijn vastgelegd middels een anterieure overeenkomst. De nieuw te bouwen woningen worden op zo'n manier gerealiseerd dat er een prettig woonklimaat gecreëerd wordt, met groene buitenruimten die bijdragen aan de klimaatadaptieve inrichting van het perceel. De uitstraling van de woningen wordt zo ingepast dat het onderdeel wordt van het bestaande Spijkerviertel met respect voor de bestaande architectuur en historie van het plangebied.

3.4 Verkeers- en mobiliteitsaspecten

3.4.1 Beleidsuitgangspunten

Gemeentelijk beleid

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

Fiets

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

De doelen van deze fietsambitie zijn:

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

Openbaar vervoer

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

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

3.4.2 Toetsing aan verkeers- en mobiliteitsbeleid

Voor het planvoornemen is een onderzoek uitgevoerd waarbij de nieuwe parkeerbalans en de nieuwe verkeersgeneratie is onderzocht. Het volledige onderzoek is te lezen in Bijlage 2. In Bijlage 4 is een aanvulling op het onderzoek te lezen. De belangrijkste resultaten worden hier besproken.

Verkeersontsluiting- en generatie

De nieuwe bebouwing met appartementen en grondgebonden woningen worden op een vergelijkbare manier als in de huidige situatie ontsloten. Op dit moment is een groot deel van het plangebied parkeerplaats voor de bedrijven in het plangebied. De ontsluiting van het plangebied verschuift ten opzichte van de oude situatie iets naar het noorden, maar deze blijft gericht op de Rietgrachtstraat als directe ontsluitingsweg. In de nieuwe situatie voor de variant met drie lagen zal de totale verkeersgeneratie op een gemiddelde weekdag liggen tussen de 242 en 301 motorvoertuigen. Op een gemiddelde werkdag zal het aantal motorvoertuigen liggen op minimaal 268 en maximaal 334 per dag.

Het verschil in verkeersgeneratie van de nieuwe situatie ten opzichte van de huidige situatie bedraagt voor een weekdag een afname van 29 tot 89 motorvoertuigen. Voor een werkdag is de afname minimaal 87 motorvoertuigen tot maximaal 177.

Voor de variant met vijf lagen geldt dat de totale verkeersgeneratie op een gemiddelde weekdag zal liggen tussen de 242 en 301 motorvoertuigen. Op een gemiddelde werkdag zal het aantal motorvoertuigen liggen op minimaal 268 en maximaal 334 per dag. Het verschil in verkeersgeneratie van de nieuwe situatie ten opzichte van de huidige situatie bedraagt voor een weekdag een afname van 29 tot 81 motorvoertuigen. Voor een werkdag is de afname minimaal 86 motorvoertuigen tot maximaal 186.



Ontsluiting autoverkeer (bron: Bijlage 1)

Parkeren

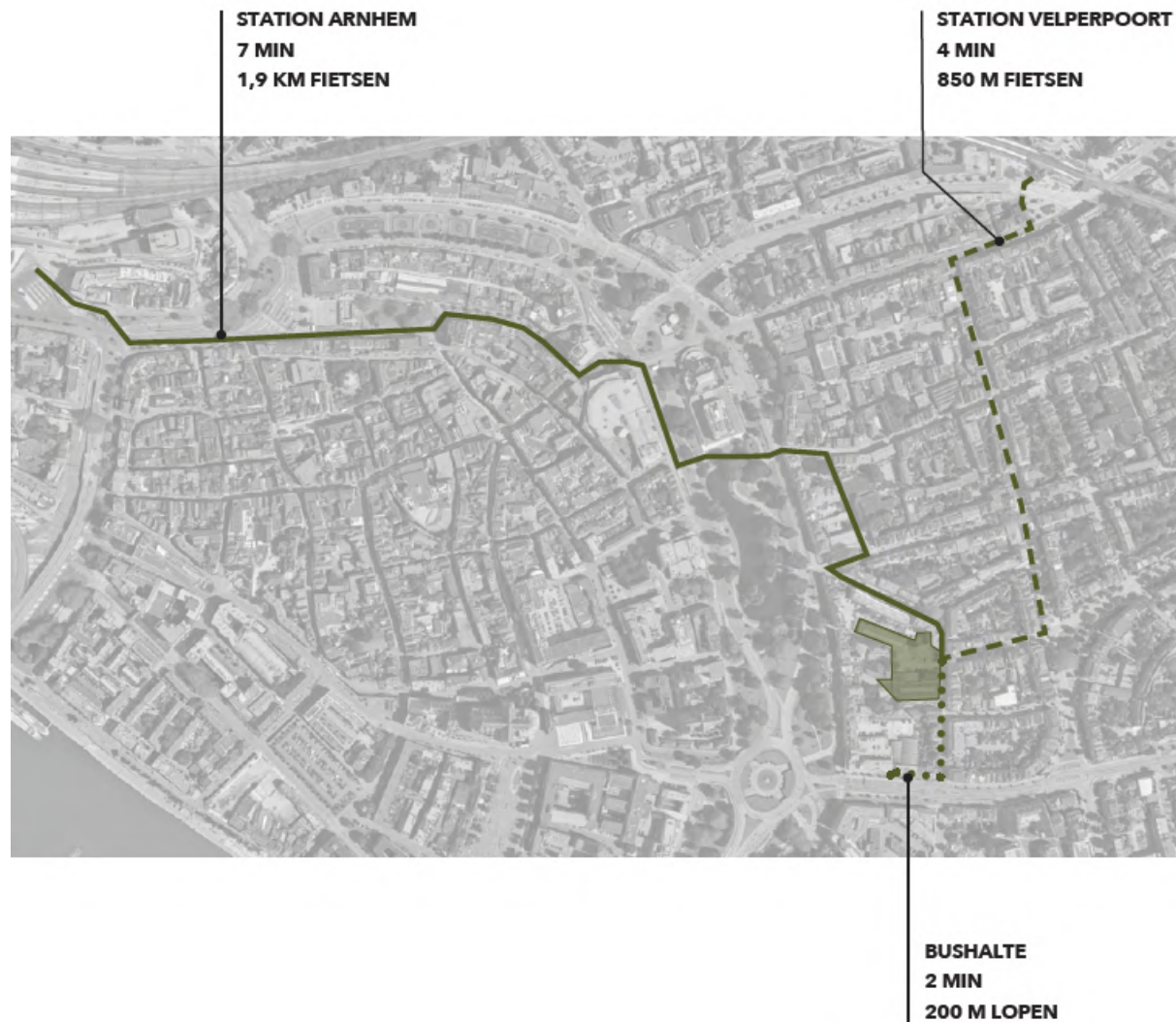
In de nieuwe situatie worden zoveel mogelijk parkeermogelijkheden voor zowel inwoners als bezoekers binnen het plangebied gerealiseerd. De ingang van de gebouwde parkeervoorziening zit aan de kop van het plangebied en heeft zijn ontsluiting naar de Rietgrachtstraat. Het binnenterrein zelf van het plangebied zal autoluw zijn, met alleen toegangsmogelijkheden voor hulpdiensten en verhuishagens, zodat de groene omgeving optimaal bijdraagt aan een prettige en veilige buitenruimte.

Het aanwezige openbaar vervoer en MaaS, zogeheten *mobility as a service*, ook een belangrijke factor die meegewogen dient te worden in de parkeernorm. MaaS gaat om het plannen, boeken en betalen van al het mogelijke vervoer via apps. Bijvoorbeeld de deelfiets, -auto, -scooter, trein, tram, of taxi en zelfs de eigen auto of fiets. Maar vooral ook combinaties van al deze soorten vervoer, zodat reizen van-deur-tot-deur op maat en volgens de wensen van de reiziger mogelijk wordt gemaakt. Hierbij wordt tevens het mobiliteitssysteem verbeterd. Een juiste toepassing van MaaS start met het aanbrengen van flexibiliteit in de parkeernormen. Door in een bestemmingplan gebruik te maken van een dynamische verwijzing naar beleidsregels, kan de lokale parkeerbehoefte in een plangebied meer flexibel worden vastgesteld. Hierdoor is het mogelijk om rekening te houden met reductiefactoren zoals MaaS of deelmobiliteit. De gemeenteraad van Rotterdam heeft dit succesvol gedaan door dynamische verwijzing naar beleidsregels. In zijn parkeerbeleid heeft de gemeenteraad van Rotterdam geregeld dat het gebruik van MaaS voor een periode van minimaal 10 jaar, de parkeereis met maximaal 20% verlaagt.

Voor bewoners aan de Rietgrachtstraat zijn verschillende openbaar vervoer- en MaaS-opties beschikbaar: busverbinding, treinverbinding (Arnhem Centraal en Velperpoort), OV-fiets Arnhem, Greenwheels, MyWheels, ParkBee, Gaiyo & ritjeweg.nl. Om deelmobiliteit, MaaS en OV te stimuleren is een reductie van 10% op de parkeernorm voor de volgende wooneenheden van toepassing:

- grondgebonden/rijwoning;
- appartementen van 75 m²-120 m²;
- appartementen vanaf 120 m².

De onderstaande afbeelding geeft de bereikbaarheid van de verschillende belangrijke OV-punten weer ten opzichte van het plangebied.



Bereikbaarheid OV vanaf de locatie Rietgrachtstraat 32 (bron: Bijlage 1)

Uitgaande van de huidige parkeernormen van de gemeente Arnhem zijn hier totaal circa 84 parkeerplaatsen nodig voor beide varianten. Verschil zit wel in de verdeling van parkeerplaatsen. Voor de variant met drie lagen geldt dat 62 parkeerplaatsen voor de bewoners bedraagt en 22 plaatsen voor bezoekers van de wooneenheden. Voor de variant met vijf lagen geldt dat het aantal parkeerplaatsen voor bewoners op 66 ligt en voor de bezoekers 26.

Echter, de gemeente Arnhem wil kunnen inspelen op de nieuwe ontwikkelingen rondom deelmobiliteit, de groeiende populariteit van de fiets en OV en ervoor zorgen dat de auto-afhankelijkheid van Arnhem in de toekomst vermindert. Zodoende is hier onderbouwd gebruik gemaakt van een passende parkeernorm. De uitgebreide toelichting hierop is te lezen in Bijlage 2. De ontwikkeling is, op zes vastgestelde adressen na, uitgesloten van het kunnen aanvragen van een parkeervergunning.

Volgend uit de bovenstaand genoemde onderbouwing komt de normatieve parkeerbehoefte conform de reductiefactoren op de volgende hoeveelheden:

Variant drie lagen

- parkeerplaatsen bewoners: 46
- parkeerplaatsen bezoekers: 15

Variant vijf lagen

- parkeerplaatsen bewoners: 44
- parkeerplaatsen bezoekers: 17

Op het eigen terrein wordt een gebouwde parkeergarage voorzien met in totaal 61 parkeerplaatsen. De parkeervoorziening voldoet daarmee aan de parkeervraag voorkomend uit beide varianten.

Er worden appartementengebouwen gerealiseerd met ieder een eigen collectieve fietsenberging. Aangesloten wordt bij de Amsterdamse bouwbrief. Hierbij is het toegestaan om dubbele fietsenrekken toe te passen. Er dienen echter wel altijd twee plekken per woning in een laag rek beschikbaar te zijn. Voor bezoekersparkeren van de fiets wordt rekening gehouden met 0,5 fietsparkeerplaatsen per woning. Dit betekent dat er 42 fietsparkeerplaatsen voor bezoekers gerealiseerd moeten worden. De onderstaande tabel zet de norm uiteen alsook de locaties waar de fietsenparkeerplaatsen gerealiseerd gaan worden.

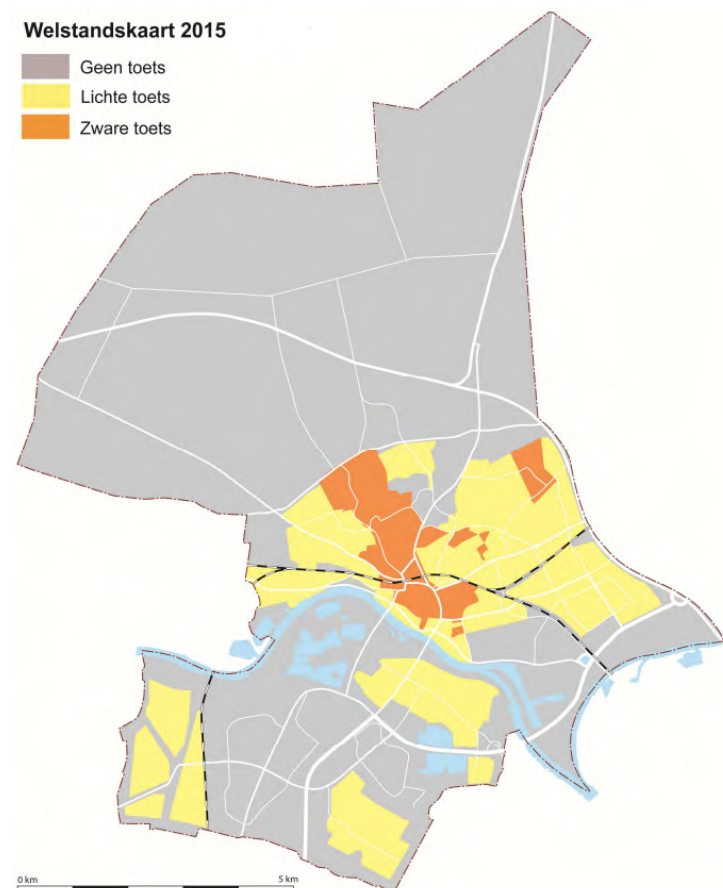
Fietsparkeernorm volgens Amsterdamse bouwbrief, gebaseerd op woonprogramma 3-spanner			
Gebruikersoppervlakte woning (m ²)		Aantal plekken in fietsenrek	
<50		2	
>50 - < 75		3	
>75 - < 100		4	
>100		5	
>125		6	

COMPLEX	AANTAL / GBO	NORM	AANTAL FIETSEN
Rietgrachtstraat	28 / 60 m ²	3	84
Verlengde Singelstraat	18 / 60 m ²	3	54
	3 / > 100 m ²	5	15
Binnentuin	4 / < 100 m ²	4	16
	12 / > 100 m ²	5	60

Overzicht invulling fietsenstallingbehoefte & -realisatie (bron: Bijlage 1)

3.5 Welstandsaspecten

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.



Welstandskaart afkomstig van Welstandsnota 2015 (bron: gemeente Arnhem)

Het plangebied valt in onder de categorie 'zware toets'. Een zware toets geldt alleen voor die delen van de stad waar de kwaliteiten voor een belangrijk deel worden bepaald door aspecten die alleen met welstandsregels gestuurd kunnen worden, zoals de architectuur en het materiaalgebruik. Het gaat om gebieden met bijzondere cultuurhistorische waarde die een formele beschermde status hebben als Rijks- of gemeentelijk beschermd stads- en dorpsgezicht.

Als onderdeel van deze zware toets gelden verschillende algemene eisen, en specifiekere eisen gericht op onder andere de architectuur, daken en reclame. De algemene eisen zijn als volgt:

- Handhaaf het oorspronkelijk bebouwings- en architectuurbeeld, parcellering en hoofdvolumes, waarbij toevoegingen altijd een ondergeschikt karakter hebben en samenhang vertonen met de bestaande architectuur of een betekenisvolle architectonische kwaliteit toevoegen.
- Bij eventuele (ver)nieuwbouw aansluiten bij bestaande karakteristieke straatbeelden, gevelbeelden, dakvormen, schaalgrootte, gevelindeling en gevelritmiek.
- Materialen en kleuren maken wezenlijk onderdeel uit van de architectuur van een gebouw en zijn van grote invloed op het straatbeeld. Eenheid in kleur en materiaal versterkt de kwaliteit van zowel de gebouwen als het straatbeeld.

1. Oorspronkelijke materialen (bakstenen, pleisterwerk, keramische dakpannen, houten of stalen kozijnen etc.), kleuren, detailleringen en raamindelingen blijven gehandhaafd.
2. In de naar het openbaar gebied gerichte gevel(s) zijn niet oorspronkelijke materialen zoals kunststof- of aluminium niet mogelijk. Het eventueel in voorkomende gevallen toepassen van een aluminium renovatieprofiel ter vervanging van staal is maatwerk.
3. Oorspronkelijke kleuren voor kozijnen, ramen, deuren, gootbetimmeringen, gevel, gevelbeschietingen, ornamenten worden gehandhaafd of worden weer teruggebracht.
4. Het stukadoren of aan de buitenzijde isoleren van metselwerkgevels is niet mogelijk.

Met het stedenbouwkundig ontwerp wordt ook een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Op basis van het hiervoor beschreven stedenbouwkundig ontwerp is een beeldkwaliteitsplan voor de architectuur en de openbare ruimte opgesteld, waarin gedetailleerd wordt ingegaan op richtlijnen en wensbeelden voor architectuur, materiaalkeuze en de inrichting van de openbare ruimte. Het ontwerp beeldkwaliteitsplan ligt tegelijk met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage en wordt samen met het bestemmingsplan vastgesteld. De beeldkwaliteitseisen maken onderdeel uit van het stedenbouwkundig ontwerp zoals opgenomen in Bijlage 1.

3.6 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is de Ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze verplichte toetsing is verder vastgelegd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). De Ladder houdt in dat overheden nieuwe stedelijke ontwikkelingen moeten motiveren met oog voor de onderliggende vraag in de regio, de beschikbare ruimte binnen het bestaande stedelijke gebied en een multimodale ontsluiting. Per 1 juli 2017 is een wijziging van de Ladder voor duurzame verstedelijking in werking getreden.

De ladder voor duurzame verstedelijking is van toepassing als er sprake is van een nieuwe 'stedelijke ontwikkeling' als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i Bro: een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Als een ruimtelijk besluit, zoals een bestemmingsplan of een omgevingsvergunning met een goede ruimtelijke onderbouwing, voorziet in nieuwe planologische bouw mogelijkheden, dan kwalificeren deze bouw mogelijkheden in beginsel als een 'stedelijke ontwikkeling' als bedoeld in artikel 1.1.1 lid 1 aanhef en onder i Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Het moet wel gaan om bouw mogelijkheden van enige omvang. Zeer kleinschalige bebouwingsmogelijkheden of functiewijzigingen 'sec' die niet voorzien in een toename van het ruimtebeslag kwalificeren niet als een stedelijke ontwikkeling.

Voor het toetsen aan de Ladder voor Duurzame verstedelijking dienen de volgende vragen te worden beantwoord:

1. Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling?
2. Is de stedelijke ontwikkeling nieuw?
3. Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied?
4. Is er behoefte aan de ontwikkeling?
5. Ligt de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?

3.6.1 Toetsing

1. Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling?

Een stedelijke ontwikkeling wordt gedefinieerd als een 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. In beginsel is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als er meer dan 11 woningen gerealiseerd worden. Daarnaast is er sprake van een woningbouwlocatie als er tussen de te realiseren woningen ruimtelijke en functionele samenhang bestaat.

Het voorliggende plan voorziet in de ontwikkeling van 74 woningen. Daarnaast is het plan zo ontwikkeld dat het zowel binnen het plangebied als binnen het Spijkerkwartier een ruimtelijke en functionele samenhang heeft. Daarmee kan dit plan beschouwd worden als stedelijke ontwikkeling.

2. Is de stedelijke ontwikkeling nieuw?

Om te beoordelen of een stedelijke ontwikkeling nieuw is moet beoordeeld worden of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in het beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd.

In de huidige planologische situatie kan het plan niet in zijn geheel gerealiseerd worden. De grondgebonden woningen die gerealiseerd worden direct aan de Rietgrachtstraat zijn binnen het vigerende bestemmingsplan reeds mogelijk. De nieuwe situatie maakt daarnaast nog meer woningen mogelijk, deze passen niet binnen het huidige bestemmingsplan. Daarnaast wordt een gemengde bestemming omgezet naar een woonbestemming. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat het een nieuwe stedelijke ontwikkeling betreft.

3. Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied?

De provincie Gelderland stuurt op een gezonde regionale woningbouwprogrammering. De gemeente Arnhem valt binnen de grotere regio Arnhem - Nijmegen. De gemeenten binnen deze regio vormen één woningmarktregio en zijn het verzorgingsgebied van de woningbouwontwikkelingen in Arnhem. Met de (sub)regiogemeenten en de provincie maakt de gemeente Arnhem over de groei van de woningvoorraad en over de 'kwaliteiten'.

4. Is er behoefte aan de ontwikkeling?

Voor een belangrijk deel zijn de regionale afspraken verankerd in een regionale 'Woondeal' (2020) Woondeal regio Arnhem-Nijmegen | Convenant | Rijksoverheid.nl. Daarnaast zijn de afspraken van de woondeal geactualiseerd in de Woondeal 2.0. Een belangrijke bron voor deze afspraken zijn bevolkingsprognoses en woonbehoefteonderzoeken.

Ook Arnhem kent een grote opgave om te voorzien in de woonbehoefte. Uit het onderzoek van ABF uit 2019 blijkt dat voor de gemeente Arnhem voor de periode 2021 - 2030 een groei is geprognosticeerd van circa 9.190 woningen. Dit betekent dat tot 2030 er circa 9.190 extra woningen nodig zijn. De afgelopen jaren is de regio als geheel en de steden Arnhem en Nijmegen in het bijzonder, snel gegroeid. De prognoses tot 2030 en 2040 laten zien dat deze groei doorzet en dat de woningtekorten oplopen. Tot 2040 zijn er zo'n 16.000 extra woningen benodigd. Om te voorzien in voldoende woningen kunnen gemeenten boven de behoefte programmeren. Uit het woonbehoefteonderzoek van 2022 blijkt dat er in de gehele regio Arnhem-Nijmegen nog veel behoefte is aan woningen. Dat betekent dat de behoefte aan woningen groter is dan het aanbod. Uit dit onderzoek blijkt dat er een aanhoudende vraag zal blijven naar nieuwe betaalbare woningen. De totale woningbehoefte in de regio is 54.000 extra woningen tot 2040, waarvan 42.000 tot en met 2030.

Op dit moment heeft Arnhem ongeveer 5.000 woningen in harde plannen. Dat biedt nog ruimte om de planvorming te optimaliseren en extensiveren. Dit bestemmingsplan maakt maximaal 85 woningen mogelijk.

Door middel van de ontwikkeling wordt onder andere in de volgende elementen voorzien:

- Het woningbouwprogramma van dit plan past zowel kwantitatief als kwalitatief binnen de regionale en gemeentelijk woonbehoefte.
- Met het plan wordt ingespeeld op de gemaakte bestuurlijke afspraken uit de Woondeal 1.0: 50% vrije sector woningen - 50% betaalbare woningen, waarvan 30% sociale huur.
- Het programma van de sociale huur betreft appartementen van circa 60 m² GBO, geschikt voor de doelgroep 1-2-persoonshuishoudens.
- Het betreft een inbreidingslocatie in het monumentale Spijkerkwartier en gelegen nabij de binnenstad en voorzieningen.
- Met het nieuwe groene stadskarakter vormt het plan een bijzonder woonmilieu binnen Arnhem en

- draagt bij aan een belangrijke kwaliteitsverbetering van het gebied.
- De huidige bedrijfsbestemming in de woonomgeving komt te vervallen.

De onderstaande tabel geeft het exacte woonprogramma weer voor het plangebied, uiteengezet naar type woning, oppervlakte en de hoeveelheid woningen.

WOONPROGRAMMA , VARIANT 3-SPANNER APPARTEMENTEN COMPLEX BINNENTUIN				
	GBO PER APP(M²)	AANTAL WONINGEN	WOONDEAL 1.0 (%)	%
Wonen grondgebonden	130	9		12%
Sociale huurappartementen	60	28	30%	38%
Appartementen betaalbare koop & middenhuur	60-70	22	20%	30%
Appartementen vrije sector	80-130	15		20%
Totaal		74		100%

Woonprogramma Rietgrachtstraat 32 (bron: Bijlage 1)

5. *Ligt de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?*

Het plangebied betreft een inbreidingslocatie in het monumentale Spijkerkwartier en gelegen nabij de binnenstad en voorzieningen. Daarmee valt het plangebied binnen bestaand stedelijk gebied.

3.6.2 Conclusie

Op basis van het beantwoorden van de bovenstaande vragen is voldaan aan de Ladder voor Duurzame verstedelijking. Aangetoond is dat het planvoornemen een nieuwe, stedelijke ontwikkeling is binnen bestaand stedelijk gebied, wat het verzorgingsgebied is voor het planvoornemen en is de behoefte aangetoond. Daarmee vormt de ladder geen verdere belemmering voor het planvoornemen.

Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Inleiding

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

4.2 Geluid

4.2.1 Algemeen

Wet geluidhinder

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

In de wet staan regels voor weg- en railverkeerslawaaï 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.

4.2.2 Situatie plangebied

Om te inventariseren of de geluidsnormen voor de nieuwe woningen overschreden worden is een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï uitgevoerd. Het volledige rapport is te lezen in Bijlage 5. Hier worden de belangrijkste conclusies besproken.

De woningen in het planvoornemen liggen deels binnen de wettelijke zones van tweewegencombinaties met wegvakken met verschillende namen. De doorgaande verbindingen Nijmeegseweg/Eusebiusbinnensingel/Eusebiusbuitensingel en Walburgstraat/Boulevard Heuvelink/Johan de Wittlaan zijn beide rekenkundig als één weg beschouwd. Op korte afstand liggen de 30 km-wegen Rietgrachtstraat/Dijkstraat en Kastanjelaan/Boulevard Heuvelink die voor de volledigheid zijn onderzocht.

De woningen liggen niet binnen de zone van een spoorlijn of industrieterrein waarmee deze aspecten buiten beschouwing blijven.

Uit de rekenresultaten blijkt dat de geluidbelasting vanwege de Nijmeegseweg/Eusebiusbinnensingel/Eusebiusbuitensingel op één woning hoger is dan de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting van 48 dB. Bron- en overdrachtsmaatregelen zijn in redelijkheid niet mogelijk. Hier wordt verzocht om voor deze woning een hogere waarde vast te stellen. Voorwaarde voor een hogere waarde is dat het binnengeluidsniveau aanvaardbaar is. Formeel moet hiertoe een gevelweringsonderzoek worden uitgevoerd maar gezien de vereiste thermische prestaties van een nieuwe woning is het de vraag of dit wel nodig is. Het oordeel hierover is aan het bevoegd gezag.

"Chw Omgevingsplan Rietgrachtstraat 32" (vastgesteld)

Uit de rekenresultaten blijkt dat de geluidbelasting vanwege beide beschouwde zoneringsplichtige wegencombinaties op alle woningen aan de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting van 48 dB voldoet. De Wet geluidhinder brengt voor deze woningen geen verdere verplichtingen met zich mee.

Uit de rekenresultaten blijkt dat de geluidbelasting vanwege de Rietgrachtstraat/Dijkstraat op een aanzienlijk aantal woningen hoger is dan 48 dB. Gelet op het Arnhemse geluidbeleid zijn deze woningen nader beschouwd en maatregelen afgewogen. Met bouwkundige aanpassingen aan het balkon van één woning wordt aan het geluidbeleid voldaan. Aanvullend moet voor de woningen waar geluidbelastingen hoger dan 48 dB optreden bouwakoestisch onderzoek worden uitgevoerd. De benodigde gevelwering is met gangbare materialen en technieken te behalen. De geluidbelasting vanwege de overige wegen is nergens hoger dan 48 dB. Er is geen sprake van cumulatie van geluid.

4.2.3 Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

4.3 Luchtkwaliteit

4.3.1 Algemeen

Het plan dient te voldoen aan regels voor luchtkwaliteit. Aangetoond moet worden dat er geen normen worden overschreden. Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer.

De kern van de Wet luchtkwaliteit is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het NSL is een bundeling maatregelen op regionaal, nationaal en internationaal niveau die de luchtkwaliteit verbeteren en waarin alle ruimtelijke ontwikkelingen/projecten zijn opgenomen die de luchtkwaliteit in belangrijke mate verslechteren. Het doel van de NSL is om overal in Nederland te voldoen aan de Europese normen voor de luchtverontreinigende stoffen.

Naast de introductie van het NSL is het begrip 'niet in betekenende mate bijdragen' (NIBM) een belangrijk onderdeel van de Wet luchtkwaliteit. Op grond van de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) zijn (onder andere) de volgende projecten vrijgesteld van toetsing:

- woningbouwprojecten met minder dan 1.500 woningen;
- projecten die minder dan 3% van de (toekomstige) grenswaarde voor NO₂ of PM₁₀ bijdragen, wat overeenkomt met 1,2 µg/m³.

4.3.2 Situatie plangebied

Het planvoornemen voorziet in de realisatie van 74 woningen. De voorgaande vrijstellingsregeling voor woningbouwprojecten is van toepassing op het planvoornemen van dit bestemmingsplan.

4.3.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

4.4 Hinder

4.4.1 Algemeen

Hinder

Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening, als uitgangspunt van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), is het waarborgen van voldoende afstand tussen hinderveroorzakende functies zoals bedrijven en voorzieningen, en hindergevoelige functies zoals woningen, noodzakelijk. Bij de ruimtelijk-functionele afstemming hiervan kan gebruik worden gemaakt van de richtafstanden uit de basiszoneringslijst van de publicatie Bedrijven en milieuzonering (2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG). Een richtafstand wordt beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten (betreffende geluid, geur, stof en gevaar) redelijkerwijs kan worden uitgesloten in gebieden met functiescheiding (omgevingstype 1: rustige woonwijk dan wel rustig buitengebied). De grootst aangegeven afstand is bepalend.

Als aan de gestelde richtafstanden wordt voldaan, is op die punten sprake van een goede ruimtelijke ordening. De genoemde maten zijn evenwel richtinggevend en met een goede motivering kan en mag hiervan worden afgeweken. De richtafstanden zijn overigens niet alleen gekoppeld aan de milieucategorie van een te beoordelen bedrijf/voorziening maar ook aan de karakterisering van de omgeving. Zo kan in geval van een gemengd gebied (omgevingstype 2), waar sprake is van functiemenging in plaats van functiescheiding, worden gewerkt met een verkleinde richtafstand. Hiertoe kan de minimale richtafstand met één afstandsstap worden verkleind.

Het geldend bestemmingsplan vormt het juridisch-planologisch kader van functies, bebouwing en werkzaamheden die in de verschillende op de verbeelding aangegeven bestemmingen zijn toegelaten. Een studie hiernaar vormt een goede toetsing van het aspect bedrijven- en milieuhinder.

Geurhinder van industriële bedrijven

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

4.4.2 Situatie plangebied

Het plangebied ligt in een gemengde omgeving met centrumvoorzieningen en woningen. In de huidige situatie wordt het plangebied gebruikt voor woningen en bedrijven, met achter op het terrein een grote (bedrijfs)loods en het middenterrein wordt gebruikt voor parkeren. Het hele gebied is volledig verhard. Gelet op de locatie, de ligging en de diverse functies in en rondom de locatie kan gesteld worden dat er geen sprake is van een rustig woongebied maar van functiemenging. Uit de VNG-publicatie blijkt dat vanwege de bijzondere kenmerken van gebieden met enige vorm van functiemenging, niet kan worden gewerkt met een systematiek van richtafstanden en afstandsstappen: vanwege de zeer korte afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies is een dergelijke systematiek niet geschikt voor functiemengingsgebieden. De toelaatbaarheid van milieubelastende functies in gebieden met functiemenging wordt beoordeeld aan de hand van de volgende drie ruimtelijke categorieën:

- categorie A: toelaatbaar aanpandig aan woningen;
- categorie B: toelaatbaar indien bouwkundig afgescheiden van woningen;
- categorie C: toelaatbaar indien gesitueerd langs een hoofdweg.

Het planvoornemen voorziet met name in de functie wonen met op de begane grond van de voormalige villa de mogelijkheid tot commerciële functies. Deze functies vallen allemaal in categorie A of B1. Dit betekent dat deze functies direct naast of beneden woningen/andere gevoelige functies zijn toegestaan. Het bouwkundig afscheiden van de woningen is nodig om een toelaatbare afstand te garanderen. Hier

"Chw Omgevingsplan Rietgrachtstraat 32" (vastgesteld)

wordt aan voldaan, ten opzichte van de aangrenzende gemengde functies zijn de woningen bouwkundig afgescheiden. De activiteiten zijn zodanig weinig milieubelastend dat de eisen uit het Bouwbesluit toereikend zijn. De onderstaande afbeelding geeft de inrichting van het planvoornemen weer, waarop ook duidelijk de afstand tussen het gemengde gebied ten westen van het plangebied zichtbaar is.



Inrichting plangebied met commerciële functie aangeduid grond (bron: Bijlage 1)

Wat betreft de omgekeerde werking geldt dat het planvoornemen niet tot meer beperkingen leidt dan in de huidige situatie. De eventuele bedrijfsvoering in de categorie A & B liggen op voldoende afstand door de inrichting van het planvoornemen, eventuele bedrijvigheden die in categorie C vallen liggen niet direct grenzend aan het plangebied en andere beperkingen voor die bedrijfsvoering zijn in dat geval op kortere afstand aanwezig.

4.4.3 Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

4.5 Externe veiligheid

4.5.1 Algemeen

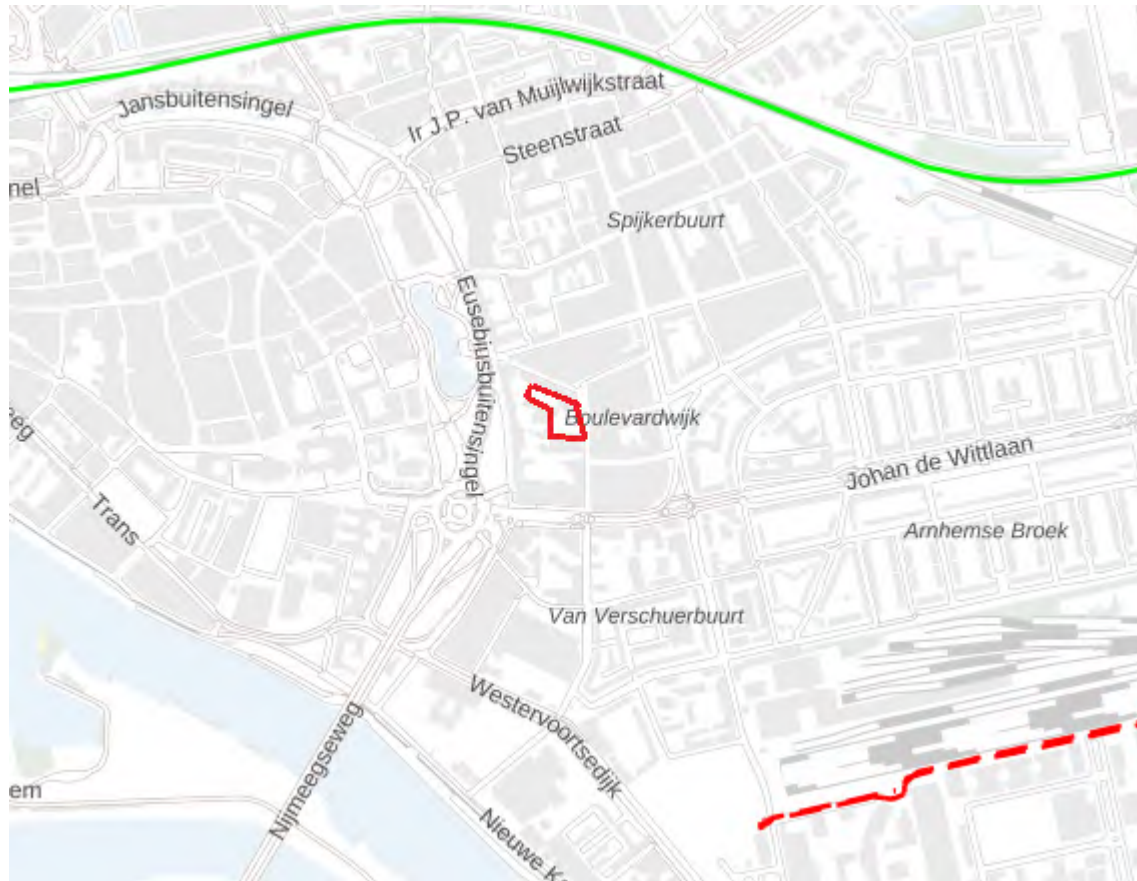
De overheid heeft de afgelopen jaren veiligheidsnormen vastgelegd die in acht moeten worden genomen en waarmee zowel op het gebied van milieu als op het gebied van de ruimtelijke ordening rekening moet worden gehouden. Onderdeel van het veiligheidsbeleid is dat de afwegingen, ten aanzien van risico's op ongevallen die doden en gewonden tot gevolg kunnen hebben, duidelijk zichtbaar moeten worden gemaakt en niet langer onbewust of impliciet plaatsvinden.

Landelijk is de zogenoemde professionele risicokaart Nederland ontwikkeld. Hierop is onder andere informatie over risico's van ongevallen met gevaarlijke stoffen opgenomen. Om na te gaan of bij het

planvoornemen ook aandachtspunten op het vlak van externe veiligheid aanwezig zijn, is de risicokaart geraadpleegd.

4.5.2 Situatie plangebied

De risicokaart Nederland geeft inzicht in de risico's van de woon- en werkomgeving. Op de kaart staan meerdere typen risicobronnen en ongevallen. De gegevens zijn afkomstig van gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk. Op de onderstaande afbeelding is een uitsnede van de risicokaart ter plaatse van het plangebied weergegeven, met in rood het plangebied globaal aangegeven.



Uitsnede risicoatlas, met het plangebied globaal in rood aangegeven

In de nabijheid van het plan liggen geen risicovolle inrichtingen. Ten noorden van het plangebied loopt een spoorlijn, maar deze is geclassificeerd als basisnet-spoortraject zonder PAG-indicatie. Een PAG-indicatie wil zeggen dat de spoorlijn een plasbrandaandachtsgebied kent.

Ten zuidoosten van het plangebied, op ongeveer 700 m afstand, liggen twee gasbuisleidingen. Het plangebied ligt buiten het invloedsgebied van de relevante buisleidingen. Hierdoor is geen verantwoording van het groepsrisico nodig.

4.5.3 Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

4.6 Bodem

4.6.1 Algemeen

Een verontreinigde bodem kan zorgen voor gezondheidsproblemen en tast de kwaliteit van het natuurlijk leefmilieu aan. Daarom is het belangrijk om bij ruimtelijke plannen de bodemkwaliteit mee te nemen in de overwegingen. De *Wet bodembescherming* (Wbb), het *Besluit bodemkwaliteit* en de *Woningwet* stellen grenzen aan de aanvaardbaarheid van verontreinigingen.

Indien bij planvorming blijkt dat (ernstige) verontreinigingen in het plangebied aanwezig zijn, wordt op basis van de aard en omvang van de verontreiniging én de aard van de ruimtelijke plannen beoordeeld welke gevolgen dit heeft (Wbb):

- Niet saneren: Indien de verontreiniging voor het beoogde doel niet hoeft te worden gesaneerd kan het ruimtelijke plan wat betreft deze verontreiniging zonder meer doorgang vinden.
- Saneren: Indien de verontreiniging moet worden gesaneerd dient dit te worden gemeld en samen met een saneringsplan bij de provincie of de omgevingsdienst in worden gediend. In sommige gevallen kan worden volstaan met het indienen van een BUS-melding (Besluit Uniforme Saneringen). Na goedkeuring door het bevoegd gezag kan de sanering doorgang vinden. Na afloop dient de sanering te worden geëvalueerd en ook dit verslag dient ter goedkeuring te worden voorgelegd. Tijdens de saneringsprocedure kan de ruimtelijke procedure worden voortgezet. Echter, een omgevingsvergunning voor het onderdeel bouwen kan pas in werking treden nadat is vastgesteld dat er geen sprake is van een ernstige en spoedeisende sanering (art. 6.2. c. Wabo).

Een onderzoeks- en saneringstraject heeft soms grote financiële consequenties voor de beoogde plannen. Enerzijds omdat de kosten van sanering hoog kunnen zijn, anderzijds omdat deze trajecten van grote invloed kunnen zijn op de planning. In het kader van de Grondexploitatiewet dienen deze kosten tijdig in kaart te worden gebracht. Het is daarom aan te bevelen reeds in een vroeg stadium van planvorming (historisch) bodemonderzoek voor het hele plangebied uit te voeren. Deze bodemonderzoeken zijn ook noodzakelijk bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor het onderdeel bouwen.

4.6.2 Situatie plangebied

Ten aanzien van het planvoornemen is in 2016 een bodemonderzoek uitgevoerd. Door ingenieursbureau Lycens is dit onderzoek beoordeeld. De memo hierover is bijgevoegd in Bijlage 6. Een bodemonderzoek heeft een geldigheidstermijn van vijf jaar. Voor enkele aspecten geldt dat aanvullend cq. actualiserend bodemonderzoek wordt geadviseerd. Verder wordt geadviseerd rekening te houden met de zeer waarschijnlijke aanwezigheid van de voormalige brandstoftanks en de aanwezige bodemverontreiniging op het noordwestelijk terreindeel.

Naar aanleiding van het bovenstaande advies is een nieuw verkennend en nader bodemonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is bijgevoegd in Bijlage 7. Op basis van het uitgevoerde onderzoek kan het volgende samengevat worden geconcludeerd:

- De bodem bevat in grote mate bodemvreemd materiaal. Als gevolg daarvan konden nagenoeg alle (diepe) boringen niet tot de gewenste einddiepte worden geboord.
- Analytisch is vastgesteld dat ter plaatse van boring 15 ten oosten van het monumentale pand sprake is van een sterke verontreiniging met lood in de bovengrond. De omvang van deze verontreiniging is momenteel onbekend.
- Analytisch is vastgesteld dat ter plaatse van boring 105 onder het zuidelijke deel van de zuidelijke bebouwing sprake is van een sterke verontreiniging met lood in de ondergrond. De omvang van deze verontreiniging is momenteel onbekend.
- Analytisch is vastgesteld dat de sterke verontreiniging op perceel 7851 zich niet enkel beperkt tot betreffend kadastraal perceel maar ter hoogte van boring 603 perceelgrensoverschrijdend is. De omvang van de verontreiniging buiten het perceel is onbekend. De verticale omvang van de verontreiniging is eveneens onbekend maar op basis van het uitgevoerde onderzoek tot minimaal 3,0 - 3,5 m-mv aanwezig.
- Ter plaatse van twee brandstoftanks heeft onderzoek plaatsgevonden waarbij de boringen niet tot de

gewenste diepte verricht konden worden. Vanwege de hoeveelheid bodemvreemd materiaal in de bodem zijn de overige twee tanklocaties niet onderzocht.

- Buiten het bovengenoemde zijn hooguit lichte verontreinigingen aangetoond in grond en grondwater welke geen belemmeringen vormen voor de geplande herinrichting van de locatie.

Op basis van de resultaten wordt geadviseerd om nader onderzoek te doen naar de verontreinigingen ter hoogte van de genoemde boringen. Op basis hiervan kan worden vastgesteld op welke wijze de verontreinigingen gesaneerd kunnen worden. Ten aanzien van de tanklocaties wordt geadviseerd de ondergrondse brandstoftanks in een aaneengesloten tijdsduur en onder de aanwezigheid van een milieukundig begeleider te ontgraven en af te voeren. Op basis van de resultaten van monsters die op dat moment genomen worden kan worden vastgesteld of een eventuele verontreiniging belemmeringen met zich mee brengt.

Daarnaast wordt geadviseerd dat in het kader van toekomstig aan te brengen kabels en leidingen voor het te graven nutstracé rekening gehouden dient te worden met verontreinigde grond. Indien het betreffende tracé door verontreinigde grond wordt gegraven dienen mogelijk aanvullende sanerende maatregelen getroffen te worden.

Asbest

In de grond is analytisch geen asbest aangetoond. Hoewel de resultaten formeel als indicatief beschouwd dienen te worden, aangezien niet overal gaten gegraven konden worden als gevolg van de aanwezige verharding, worden de resultaten representatief geacht en wordt niet verwacht dat middels het (overal) graven van gaten een ander verontreinigingsbeeld ontstaat. Om die reden wordt geconcludeerd dat de bodemkwaliteit ten aanzien van asbest geen belemmeringen vormt voor de geplande herinrichting van de locatie.

4.6.3 Conclusie

De saneringskosten zijn nog niet bekend omdat onder meer eerst aanvullend onderzoek nodig is voorafgaand aan de bouw. Voor het bestemmingsplan is voor een eventuele sanering voortsnog uitgegaan van het duurste scenario en als zodanig kostenpost opgenomen. Het aspect bodem staat uitvoering van de plannen niet in de weg.

4.7 Ecologie en groen

4.7.1 Inleiding

In het kader van de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan is het van belang om aandacht te besteden aan beschermde natuurwaarden. De effecten op natuurwaarden dienen te worden beoordeeld in relatie tot bestaande wet- en regelgeving op het gebied van soortenbescherming en gebiedsbescherming. Dit is vastgelegd in de Wet natuurbescherming (Wnb) en de Provinciale Ruimtelijke Verordening.

Groenvisie 2017-2035

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

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

De Groenvisie legt niet alleen het Groen-blauw raamwerk vast, dus de stedelijke hoofdgroenstructuur, "Chw Omgevingsplan Rietgrachtstraat 32" (vastgesteld)

maar geeft ook richting aan het belang van groen in de wijken, zodat initiatieven de waarden van het groen (landschap, biodiversiteit, gezondheid, waterbuffering, koelte) niet aantasten maar juist versterken. Zij vormt daarmee een basis voor de vertaling naar de (planologische) bescherming van waardevolle gebieden en waardevolle bomen in de bestemmingsplannen.

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

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

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

4.7.2 Soortenbescherming

Adviesbureau BRO heeft een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Het volledige onderzoek is bijgevoegd in Bijlage 8, de belangrijkste resultaten worden hier besproken:

Gelet op de potentiële ecologische waarden kan het voorgenomen plan in principe in overeenstemming met de nationale natuurwetgeving en het provinciale natuurbeleid worden uitgevoerd. Voorwaarde is dat voorafgaand en tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden het bepaalde in de Wet natuurbescherming in acht wordt genomen. Specifiek betreft dit het volgende:

- Ten aanzien van vleermuizen dient licht gericht of uitstralen op omliggende gebouwen te worden vermeden.
- Ten aanzien van broedvogels dient, om overtreding op voorhand redelijkerwijs te voorkomen, het verwijderen van opgaand groen buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd, of een controle moet de aanwezigheid van een broedgeval kunnen uitsluiten.
- In het kader van de algemene zorgplicht is het noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor aanwezige individuen. Dit houdt in dat al het redelijkerwijs mogelijke gedaan dient te worden om het doden van individuen te voorkomen.

4.7.3 Gebiedsbescherming

Het plangebied is niet gelegen binnen de grenzen van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000-gebied. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, 'Rijntakken', bevindt zich op circa 2,2 km afstand ten zuidoosten van het projectgebied. Indien er sprake zou zijn van een effect, betreft dit een extern effect als gevolg van storingsfactoren als toename van geluid, licht of depositie van stikstof. Mede gezien de afstand tot het plangebied zijn externe effecten als gevolg van aspecten als licht, geluid en trillingen uitgesloten.

Het plangebied is niet gelegen binnen het GNN. Het dichtstbijzijnde onderdeel van het Gelders Natuurnetwerk (GNN) ligt ongeveer 800 m ten zuiden van het plangebied. Gezien de aard van de voorgenomen plannen zullen de omgevingscondities redelijkerwijs gelijk blijven, waardoor de wezenlijke kenmerken en waarden van het GNN niet worden aangetast. Vervolgonderzoek in het kader van het GNN wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

Aangezien het plangebied zich binnen de bebouwde kom bevindt en er geen (onderdelen van) houtopstanden aanwezig zijn, is toetsing aan het onderdeel houtopstanden conform de Wet natuurbescherming bij dit plan niet aan de orde.

Stikstofdepositie

Mogelijk veroorzaakt het plan stikstofdepositie op de Natura 2000-gebieden in de omgeving. Er is

onderzocht wat het effect is van het plan op deze natuurgebieden. In het onderzoek is beoordeeld of het project een significant effect heeft op de stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden in de omgeving. In het onderzoek is een berekening gemaakt van de stikstofdepositie voor de sloop-, aanleg- en gebruiksfase in de toekomstige situatie. Het onderzoek stikstofdepositie inclusief de berekening met de AERIUS-calculator is als Bijlage 9 bijgevoegd.

Met het toepassen van intern salderen treedt er door stikstofdepositie geen negatief effect op in het kader van de Wet natuurbescherming (Wnb) beschermde Natura 2000-gebieden. Een vergunning van de Wnb is in het kader van de stikstofdepositie dan ook niet nodig.

Met betrekking tot de invoergegevens van de AERIUS-berekening is uitgegaan van stage V materieel. Dit uitgangspunt dient te worden geborgd in het bestemmingsplan. Er treedt door de stikstofdepositie geen negatief effect op in het kader van de Wet natuurbescherming (Wnb) beschermde Natura 2000-gebieden. Het aspect stikstof staat nadere besluitvorming niet in de weg.

4.7.4 Natuurinclusief bouwen

Op 11 mei 2021 is de Beleidsregel natuurinclusief bouwen door het college vastgesteld. De natuur krijgt hiermee een volwaardige plek in bouwprojecten. Elk project(gebied) kan een bijdrage leveren aan een gezond functionerend stedelijk ecosysteem. De beleidsregel natuurinclusief bouwen van de gemeente Arnhem geeft bouwstenen om deze ambitie concreet te maken en te onderbouwen. Hierbij wordt uitgegaan van een drietal bouwstenen:

1. Natuur in het gebouw.
2. Natuur op/aan het gebouw.
3. Natuur in de buurt.

Daarnaast hanteert deze beleidsregel een globaal puntensysteem en punten per maatregel. Dit 'Puntensysteem Natuurinclusief Bouwen in Arnhem' (en het bijbehorende Invulformulier en de Maatregelencatalogus) wordt ingezet als middel om dat te bereiken. Aan de hand van het beoogde woningbouwprogramma kan het aantal te behalen minimale punten worden bepaald.

Op basis van het stedenbouwkundig ontwerp dienen 690 punten behaald te worden. Een eerste bepaling van de maatregelen en puntentelling laten zien dat deze 690 punten gehaald kunnen worden.

De 'belangrijkste' maatregelen die in de verdere planontwikkeling worden uitgewerkt betreffen:

- Toepassen nestkasten zowel gebouwgebonden als in de publieke ruimte.
- Toepassen sedumdaken.
- Toepassen groene gevels.
- Toepassen groene erfafscheidingen.
- Toepassen nieuwe groene publieke ruimte (2.166 m²).

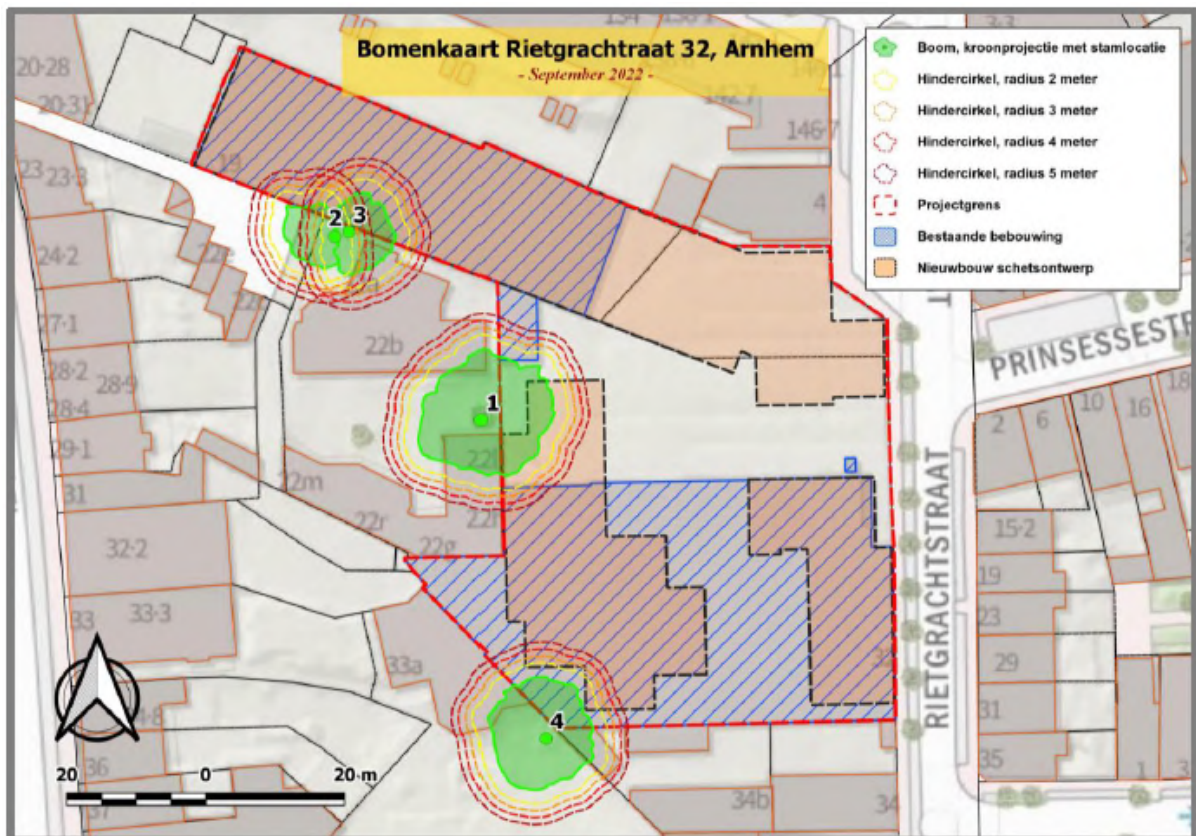
Het plangebied is groen ingericht met een toegankelijke buitenruimte. In het planvoornemen is een mix van de genoemde maatregelen geïncorporeerd. In de regels van het plan is bouwen conform deze beleidsregel verplicht gesteld. Het plan voldoet aan dit beleid.

4.7.5 Groenbalans

Om de groenbalans voor het project in beeld te brengen is door Boomontzorging.com een boomtechnisch advies uitgebracht. Het onderzoek is als Bijlage 10 bijgevoegd. Er is onderzoek gedaan naar de kwaliteit van vier bestaande waardevolle bomen buiten het plangebied. In het stedenbouwkundig ontwerp wordt een afstand van minimaal 3 meter aangehouden tussen de kruinen van deze bomen en de nieuwe bebouwing.

In de verdere planontwikkeling wordt nader bekeken hoe:

1. binnen het plangebied de groenplaats van de bomen kan worden verbeterd (verwijderen bestaande bebouwing en tegels, eventuele verlaging bestaand maaiveld);
2. de stenen muur en betonnen vloer van de huidige loods bewaard kunnen blijven zodat twee huidige populieren ter plaatse hier geen hinder van ondervinden.



Kaart projectgebied met daarop de bomen en hun huidige kroonprojectie, de bestaande bebouwing en de nieuwbouw conform het schetsontwerp

Op de bovenstaande kaart zijn de huidige boomkronen ten opzichte van de bouwvlakken uit het schetsontwerp weergegeven. Rondom de kroonprojecties zijn 'hindercirkels' op verschillende afstanden van de boomkronen getekend die van belang zijn in het ontwerpproces wanneer gevels en boomkronen met elkaar in conflict dreigen te komen. Onder alle vier bomen kan eventueel één bouwlaag gerealiseerd worden en de hindercirkels hebben dan ook vooral betrekking op de gevels van de 2e, 3e en 4e verdieping. Deze kunnen gebruikt worden als richtlijn hoeveel ruimte er rondom de kronen vrij dient te blijven ten opzichte van de gevels. In het advies is per boom een advies gegeven.

4.7.6 Conclusie

Er is bij de uitwerking van de plannen en in het bestemmingsplan aandacht besteed aan beschermde natuurwaarden. Bij de realisatie van de nieuwbouw bestaan veel kansen voor de vergroting van de biodiversiteit in de stad: de natuurinclusieve stad. Voor het plangebied wordt ingezet op typische soorten van de gebouwde omgeving: o.a. vleermuizen, gierzwaluw en huismus.

Momenteel is het gebied, 5100 m² groot, 100% verhard. In dit plan komt minimaal 5100 m² groen, in de vorm van de binnentuin, groene gevels en daktuinen. Er komen net zo veel nestgelegenheden voor dieren als woningen voor mensen.

Het binnenterrein bestaat uit een gezamenlijke, openbaar toegankelijke binnentuin. Het semi-openbare binnengebied wordt eigendom van de VVE en is toegankelijk voor buurtbewoners.

In het bestemmingsplan wordt een deel van het groen juridisch geborgd. Het gaat dan om:

- de tuinen bij de grondgebonden woningen zijn als zodanig bestemd;
- de daktuin op de parkeergarage is vastgelegd;
- een deel van het binnengebied moet groen worden ingericht;
- de regels voor natuurinclusief bouwen zijn van toepassing.

De aspecten ecologie, natuurinclusief bouwen en groen zijn geen belemmering voor dit project.

4.8 Duurzaamheid

4.8.1 Algemeen

Rijksbeleid

Het rijksbeleid voor nieuwe gebouwen voorziet in de volgende punten. Nieuwe gebouwen moeten voldoen aan het Bouwbesluit. Nieuwe en bestaande gebouwen moeten voldoen aan de herziene Europese Energy Performance of Buildings Directive (EPBD III). Voor alle nieuwbouw geldt dat de vergunningsaanvraag vanaf 1 januari 2021 moet voldoen aan de eisen voor Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG). Verder geldt er per 1 juli 2018 voor nieuwbouw van alle soorten gebouwen een verbod op het aansluiten op het aardgasnet.

Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid is vastgelegd in New energy made in Arnhem 2020 - 2030 (vastgesteld in 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:

1. de Trias Energetica is leidend; eerst besparen;
2. de meest duurzame warmtebron heeft de voorkeur; minder duurzame bronnen zijn tijdelijk en decentrale bronnen gaan voor.

Ontwikkelingen en aardgasvrije wijken

De gemeente wil bij alle ruimtelijke ontwikkelingen in de stad met initiatiefnemers:

1. afspraken maken over de invulling van hun eigen verantwoordelijkheid in de energietransitie;
2. de relatie leggen met opgaven en kansen in de omgeving van de ontwikkeling.

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

Tempertuurregime vereiste

Bij nieuwbouw wordt alleen LT- verwarming (lage temperatuur verwarming) toegestaan. Individueel dan wel collectief. Hieronder verstaat de gemeente: 35 tot 50 graden Celsius. Deze vereiste is in de Transitievisie Warmte opgenomen die op 17 februari 2022 is vastgesteld door de gemeenteraad. Deze afspraak wordt meegenomen in de gebiedsvisies, in nota's van uitgangspunten en anterieure overeenkomsten.

Energievisie

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

4.8.2 Situatie plangebied

Dit bestemmingsplan maakt de bouw van 74 woningen mogelijk. Deze nog te bouwen woningen moeten voldoen aan de geldende landelijk wetgeving. Dit betekent dat deze woningen niet zijn aangesloten op het gas en dus op een duurzame manier worden verwarmd. Daarnaast geldt vanaf 1 januari 2021 dat alle nieuw te bouwen gebouwen moeten voldoen aan de Bijna Energieneutrale Gebouw eisen (BENG). Daarmee worden strengere eisen gesteld om zo het energiegebruik te verlagen.

Door de initiatiefnemer is onderzoek gedaan naar toe te passen energieconcepten op deze locatie (zie "Chw Omgevingsplan Rietgrachtstraat 32" (vastgesteld)

energievisie in Bijlage 11). Hierbij is gekeken naar:

1. Energetische uitgangspunten.
2. Beschikbare energiebronnen.
3. Toe te passen energieconcepten.

Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat deze woningen aangesloten kunnen worden op een collectieve warmte-koudevoorziening. Er is nader onderzoek gedaan welk WKO-systeem technisch, organisatorisch en financieel het meest geschikt is. Voor nu wordt uitgegaan van drie luchtwarmtepompen op het dak. Het voordeel van dit systeem is dat deze schaalbaar is. In de verdere planuitwerking wordt gekeken of omliggende bestaande appartementen op dit systeem aangesloten kunnen worden. De bureaus Volantis en W&E zijn in het project de adviseurs op het gebied circulariteit, MPG en GPR. Voor circulariteit is het streven om 75% te halen (conform doelstelling Woondeal 2.0), voor het plan is de ambitie gesteld op MPG 0,6 (bouwbesluit is 0,8) en voor GPR gemiddeld 8.

4.9 Stadsklimaat

4.9.1 Algemeen

Rijksbeleid

Het Rijk heeft op 23 maart de kamerbrief 'De Landelijke Maatlat voor een groene klimaatadaptieve gebouwde omgeving' uitgebracht. In Nederland moeten we steeds meer rekening gaan houden met extremer weer. Deze maatlat maakt voor nieuwbouw duidelijk wat klimaatadaptief inrichten en bouwen inhoudt. De brief gaat in op de volgende thema's: biodiversiteit en natuurinclusiviteit, droogte, bodemdaling, hitte, gevolgsbeperking overstromingen & wateroverlast. De doelen, prestatie-eisen en richtlijnen vanuit de maatlat zorgen voor een landelijk uniform referentiekader waarmee projecten klimaatbestendig en groen kunnen worden uitgevoerd. Door geen maatregelen voor te schrijven, kunnen overheden samen met bouwende partijen zelf een goede afweging maken over de te nemen maatregelen in een gebied of project. Daarmee blijft er ruimte voor innovatie en slimme oplossingen vanuit de markt.

Gemeente Arnhem

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

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

Strategie klimaatadaptatie 2020-2030

Deze strategie omschrijft het klimaatadaptatiebeleid. De Arnhemse aanpak richt zich, in lijn met de nationale aanpak, op de vier belangrijkste gevolgen van de klimaatverandering:

1. wateroverlast door extreme of langdurige regenval;
2. hitte door langdurige hittegolven;
3. droogte, inclusief laag water in de rivieren en de gevolgen voor de waterkwaliteit;
4. waterveiligheid: zeespiegelstijging en hoog water.

Oververhitting is te voorkomen door het toepassen van onder andere overstekken, zomernachtventilatie

en buitenzonwering en door een lichte kleur van het gebouw. Dit bespaart energie en geeft meer comfort in de woning.

Daarnaast heeft de gemeente, in navolging van de landelijke maatlat, het Puntensysteem Klimaatadaptief Bouwen ontwikkeld. In het kader van dit systeem dient een motivatie bijgevoegd te worden bij een omgevingsvergunningaanvraag, waarna getoetst wordt op de verschillende aspecten in hoeverre een initiatief klimaatadaptieve maatregelen neemt. Dit systeem is op het moment van schrijven van dit plan nog niet vastgesteld.

4.9.2 Situatie plangebied

Het Arnhemse puntensysteem Klimaatadaptief Bouwen is gebruikt als inspiratiebron voor de te nemen maatregelen in het plangebied om het plan klimaatadaptiever te maken. Het puntensysteem is op het moment van schrijven nog niet vastgesteld, en het plan is nu en in de toekomst uitgezonderd van de verplichting tot toetsting aan het puntensysteem.

Bij de beoordeling van een nieuw bestemmingsplan wordt een vergelijking gemaakt met het geldende bestemmingsplan. De bebouwings- en gebruiksmogelijkheden van het geldende bestemmingsplan wordt vergeleken met het nieuwe bestemmingsplan. In het geldende bestemmingsplan heeft het perceel grotendeels een woonbestemming met zone bijgebouwen en deels de bestemming gemengd. In de feitelijke situatie wordt het plangebied gebruikt voor woningen en bedrijven, met achter op het terrein een grote (bedrijfs)loods en het middenterrein wordt gebruikt voor parkeren. Het hele gebied is volledig verhard. In het nieuwe bestemmingsplan krijgen de gronden een woonbestemming waarbinnen tuinen en groen is toegestaan. Hiermee is er juridisch geen afname van groen.

De klimaatbestendigheidsambitie is wat betreft het thema hitte vertaald naar aanbevelingen voor specifieke gebieden. Op de Hitte-attentiekartaal ligt het plangebied in een als oranje aangegeven klimatologische eenheid. Dit betekent dat voor dit gebied een urgentie geldt om verdere opwarming te voorkomen. De suggestie wordt gegeven om dit uit te voeren door materiaalkeuze hier op aan te passen en/of vergroenen. Hierbij kan gedacht worden aan vergroening van de gevel of het dak en het toevoegen van opgaande beplanting: straat- en tuinbomen. De aanleg van groen levert tevens een grote bijdrage aan de opvang van fijnstof en daarmee aan de luchtkwaliteit. Er is rekening mee gehouden bij het ontwerp van het plan door de positionering en hoogte van de bebouwing. In de plannen zijn diverse maatregelen opgenomen die zorgen dat de opwarming wordt beperkt. Hier wordt uitvoerig op ingegaan in de Stedenbouwkundige opzet en Beeldkwaliteitsplan.

Rietgrachtstraat 32 wordt een groen-stedelijke biotoop met inheemse flora en fauna. Water, dat van oudsher aanwezig was op het terrein en later gedempt werd, krijgt in dit project een nieuwe betekenis. Al het hemelwater wordt, conform de gemeentelijke normen, geïnfiltreerd in de bodem of gebufferd voor droge perioden in de zomer. Hier wordt uitgebreid op ingegaan in paragraaf 4.10. Door de lommerrijke inrichting van de binnentuinen is het microklimaat op het binnenterrein relatief koel op zomerse dagen en zal daardoor als koelte-eiland voor de buurt fungeren.

Rietgrachtstraat 32 is een 100% natuurinclusieve ontwikkeling. Dit betekent dat het wordt opgezet als een woongebied voor mens, plant en dier. Er komen net zoveel nestelgelegenheden voor vogels en vleermuizen, als wooneenheden voor mensen. Het huidige perceel is 5.100 m² groot en volledig versteend. In dit plan komt minimaal 5.100 m² groen in de vorm van de binnentuinen, groene gevels en daktuinen. In paragraaf 3.2.2 is een situatieschets opgenomen van hoe de groeninrichting er uit kan gaan zien.

4.9.3 Conclusie

In de nieuwe situatie is uitvoerig rekening gehouden met het stadsklimaat en de kansen die deze locatie biedt voor de verbetering en voorkoming van urban heat island effecten.

4.10 Water

4.10.1 Algemeen

Rijksbeleid

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

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

De NOVI is een integrale omgevingsvisie voor de fysieke leefomgeving, maar de relatie met de sociale leefomgeving wordt uitdrukkelijk gelegd. Naast de ruimtelijk-functionele indeling van de leefomgeving gaat het ook om de activiteiten die een effect hebben op de leefomgeving in brede zin, waaronder het milieu, water, bodem, lucht en het natuurlijk kapitaal. Boven- en ondergrond zijn onlosmakelijk verbonden.

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

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

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

Provinciaal en regionaal beleid

Op provinciaal niveau zijn alle beleidsplannen geïntegreerd in één plan: de Omgevingsvisie Gelderland (vastgesteld 9 juli 2014). Water is opgenomen in twee centrale doelstellingen, te weten het borgen van de kwaliteit en de veiligheid van de leefomgeving. Realisatie van deze doelstellingen betekent onder meer:

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

Verder is de provincie het aanspreekpunt voor drie watergerelateerde zaken:

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

Beleid waterschap en gemeente

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

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

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

Strategie Klimaatadaptatie "Groen, Slim en Samen"

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

De belangrijkste ambities zijn:

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

Resumé

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

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

4.10.2 Situatie plangebied

Voor het plangebied is een digitale watertoets ingevuld, het volledige rapport hiervan is te lezen in Bijlage 12. Het invullen van deze toets heeft tot de volgende adviezen geleid: ten eerste moet de normale procedure gevolgd worden, wegens het raken van waterschapsbelangen.

Daarnaast adviseert het waterschap om het plangebied zo in te richten, dat het beter bestand is tegen de effecten van de verwachte klimaatverandering, zoals zwaardere buien en langere droge perioden. Bij de inrichting van het planvoornemen is uitgebreid rekening gehouden met dit aspect, welke worden toegelicht in paragraaf 4.8 en 4.9. Wat betreft het aspect water geldt dat al het hemelwater, conform gemeentelijke normen, wordt geïnfiltreerd in de bodem of gebufferd voor droge perioden in de zomer. Dit helpt bij de klimaatbestendigheid van de stad en het bereiken van een doelmatige werking van de gehele afvalwaterketen. In de huidige situatie is het plangebied volledig verhard, waar dat in de nieuwe situatie afneemt door het creëren van een groene buitenruimte tussen de bebouwing.

Water(berging)

Met betrekking tot de berging van hemelwater is een onderzoek uitgevoerd naar de aanwezige capaciteit in het plangebied. Het volledige rapport hiervan is te lezen in Bijlage 13. Al het hemelwater wordt afgekoppeld en opgevangen in het plangebied. Dit wordt gedaan door onder andere gebruik te maken van onder andere een polderdaksysteem, dat gebruik maakt van waterberging in retentiekraan en een slimme stuw.

De gemeente gaat in haar beleid uit van 40 mm bui ($T=10 + 10\%$). Dat is een piekbui die in 45 minuten kan vallen en op eigen terrein verwerkt moet kunnen worden. In het plan wordt uitgegaan van een kom-berging zonder rekening te houden met waterinfiltratie.

In de hemelwaterbergingsopgave staat beschreven dat er minimaal 40 mm over het totale kaveloppervlak moet worden geborgen op eigen kavel. In de voorgestelde oplossingen wordt 204 m³ waterberging gerealiseerd verdeeld over vier verschillende waterbergingsprincipes.

Het opvangen hemelwater in de Polderdaken verdampt, koelt en wordt gebruikt als irrigatiewater voor de bovenliggende beplanting. Daarnaast wordt regenwater ook opgevangen en ingezet voor toiletspoeling. Het voorstel bevat als bergende componenten Polderdaken, regenwater hergebruiktanks, wadi's en grindkoffer met uiteindelijk een overloop op maaiveldniveau richting de Rietgrachtstraat.

Effectieve berging polderdaken	46,4 m ³	
Effectieve berging hemelwaterhergebruiktank	36,8 m ³	
Effectieve berging grindkoffer	8,0 m ³	
Effectieve berging wadi's		32,3 m ³
Effectieve berging half verharding	16,1 m ³	
Effectieve berging volle grond	64,4 m ³	
Totaal	204,0 m³	

Hiermee wordt voldaan aan de eis van 204 m³ voortkomende uit de hemelwaterbergingsopgave.

Daarnaast is een geohydrologisch onderzoek uitgevoerd met als doel het bepalen van de bodemopbouw en de mogelijkheden tot infiltratie van hemelwater in de bodem. Hiervoor zijn een aantal boringen verricht en zijn doorlatendheidsmetingen uitgevoerd. Uit de resultaten van het geohydrologisch onderzoek blijkt dat de gemiddelde K-waarde als zeer goed kan worden bestempeld (>10 m/dag). Op basis van de onderzoeksresultaten kan geconcludeerd worden dat de bodem geschikt is voor de infiltratie van hemelwater. Het volledige geohydrologisch onderzoek is als Bijlage 14 bijgevoegd.

4.10.3 Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor het planvoornemen. De adviezen vanuit het waterschap worden overgenomen en middels de toepassing van verschillende vormen van het vasthouden van water wordt tevens voldaan aan de gemeentelijke eisen voor hemelwaterberging.

4.11 Erfgoed

4.11.1 Inleiding

Rijksbeleid

Erfgoedwet

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

Besluit ruimtelijke ordening

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

Verdrag van Valletta en de Wet op de archeologische monumentenzorg

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

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

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

Provinciaal beleid

'Beleef het mee!' (2017-2020)

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

Gemeentelijk beleid

Archeologische verwachtingenkaart

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

Conform de Erfgoedverordening geldt afhankelijk van de oppervlakte en diepte van grondroerende werkzaamheden archeologisch onderzoek uitgevoerd moet worden. Gebieden die reeds onderzocht zijn

"Chw Omgevingsplan Rietgrachtstraat 32" (vastgesteld)

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.

4.11.2 Cultuurhistorie

Archeologisch adviesbureau RAAP heeft voor het plangebied een cultuurhistorisch en bouwhistorisch onderzoek uitgevoerd. De belangrijkste conclusies worden hier genoemd, het volledige rapport is te lezen in Bijlage 15.

Het plangebied is gelegen net buiten de oudste verdedigingswerken van Arnhem, op de overgang van hoge afzettingen van de stuwwal naar lager gelegen rivierafzettingen. Tijdens de fase waarin de vestingwerken van Arnhem hun grootste omvang hadden (1728-1808) was het noordwestelijk deel van het plangebied onderdeel van de buitenste vestingwal, met ten oosten daarvan de brede vestinggracht. De oriëntatie van de grote loods komt voort uit deze inrichting. Vanaf 1808 zijn de vestingwerken geslecht, waarbij de wallen zijn afgegraven en de grachten grotendeels gedempt. De gracht werd tot een sloot, die hetzelfde tracé volgde.

Als onderdeel van het Boulevardplan van H.J. Heuvelink jr. zou de bebouwing aan de Rietgrachtstraat aanvankelijk uitsluitend plaatsvinden in de vorm van stadsvilla's. Onder andere door de suikercrisis van 1884-85 nam de vraag naar stadsvilla's af en daarmee ook de vraag naar bouwgrond. Als gevolg hiervan konden andere functies een plaats krijgen in het Boulevardkwartier.

Centraal in het gebied kwam de Oosterkerk te staan. Ten zuiden en noorden daarvan verschenen enkele panden met boven- en benedenwoningen. In het pand ten noorden van de kerk was op de begane grond een magazijnruimte/werkplaats, waar in de jaren 1930 een smederij gevestigd was. Het pand ten zuiden van de kerk had op de begane grond een gymnastiekschool, die is blijven bestaan tot na de Tweede Wereldoorlog.

Halverwege de jaren 1950 verliet de gymnastiekschool het pand ten zuiden van de kerk. Enige tijd later vestigde zich hier een bedrijf in auto-onderdelen en -import.

In 1968 verliet de gereformeerde gemeente de Oosterkerk. De kerk werd een jaar later opgekocht door een garagebedrijf dat tegelijkertijd het complex van de bouwmaterialenhandel kocht. Vanaf dit moment was het gehele plangebied dus in gebruik als garage- of autobedrijf. Het pand van het bedrijf in auto-onderdelen en -import werd opgekocht door de buurman aan het begin van de jaren 1980. Aan de Rietgrachtstraat zat nu binnen het plangebied slechts dit ene autobedrijf. Enkele jaren later werd het hele complex opgekocht door GRABEDO BV (Grafisch Beheermaatschappij Doorwerth). Ook nu is hier nog een drukkerij gevestigd. De grote loods in het noordwesten is door de drukkerij in gebruik als magazijn.

Bebouwing

Het plangebied, gelegen aan de rand van de vestingwerken van Arnhem, raakte voor het eerst bebouwd in 1868, toen in het uiterste noordwesten twee huizen gebouwd werden, georiënteerd op de latere Eusebiusbuitensingel. Begin jaren 1880 kwam de Rietgrachtstraat gereed. Het eerste pand dat hieraan ontstond, was een loods in het zuiden van het plangebied. Aan het eind van dat decennium en de jaren 1890 werden ook de andere percelen binnen het plangebied bebouwd.

In de eerste decennia van de 20e eeuw werd, binnen de bestaande percelen aan de Rietgrachtstraat, de bebouwing geleidelijk uitgebreid. In het zuidelijk deelgebied gebeurde dat verspreid over het perceel met nieuwe gebouwen. Op de andere percelen gebeurde dat met aan- of nieuwbouw aan de achterzijde.

In 1930 werden de oude huizen die behoorden bij de Eusebiusbuitensingel gesloopt en verrees ter plaatse de grote nog bestaande loods als onderdeel van een garagebedrijf aan de Eusebiusbuitensingel. In de jaren 1960 werd deze loods vergroot met aanbouwen, die in de jaren 1990 weer zijn afgebroken.

Na de Tweede Wereldoorlog werden de verwoeste panden ten noorden van de Oosterkerk niet meer herbouwd en bleef dit terrein tot op heden onbebouwd. Oorlogsschade aan de kerk werd hersteld. Begin jaren 1970 werd de kerk gesloopt en ook dit terrein bleef onbebouwd, op een servicehuisje voor de pompbediende in de jaren 70 na.

De gebouwen in het zuiden werden gesloopt en in 1972 vervangen door de huidige loods/magazijn/kantoorruimte. Tussen de kerk en dit complex stond en staat nog altijd de neoclassicistische villa uit 1891. De onderzijde van de voorgevel is echter aangepast. Aan de achterzijde is dit pand geïntegreerd in het grote complex uit 1972.

De drie in het plangebied aanwezige panden hebben de volgende bouwjaren: grote loods, 1930; Rietgrachtstraat 28-30, 1891; groot bedrijfspand, 1972.

Adviezen

Het plangebied is gelegen op de rand van de voormalige vestingwerken van Arnhem. De Rietgracht, die het restant was van de vestinggracht, bleef ook na de ontwikkeling van het Boulevardkwartier aanwezig als tastbare herinnering aan deze bijzondere locatie. Hoewel de gracht langzaam gedempt werd, bleef deze lijn in het landschap aanwezig als perceelsgrens. Gevels van panden en erfscheidingen volgden deze schuine lijn. We zien dit nog terug aan de zuidrand van het plangebied en ook ten zuiden daarvan. Mettertijd is de lijn als perceelsgrens binnen het plangebied grotendeels verdwenen. Dit is alleen nog terug te zien ten oosten van de grote loods. Omdat deze grens niet fysiek gemarkeerd wordt, is deze niet zichtbaar in het veld.

Om aansluiting te vinden bij de perceelsgrenzen ten zuiden van het plangebied, die ook als zodanig zichtbaar zijn, en de locatie op de rand van de voormalige vestingwerken te benadrukken, is het daarom aan te bevelen de verdwenen 'diagonale' lijn (zuidwest-noordoost) door het plangebied terug te brengen. Mogelijkheden hiervoor zijn bijvoorbeeld het volgen van deze lijn met de rooilijn van gebouwen, het aangeven van deze lijn in de bestrating of met beplanting, of zelfs het weer open graven van de Rietgracht (onder archeologische begeleiding), waaraan de straat haar naam ontleent.

Een stille herinnering aan het eens zo ambitieuze Boulevardplan is de nog aanwezige neoclassicistische villa binnen het plangebied. Hoewel de oorspronkelijk plannen voor stadsvilla's al snel losgelaten moesten worden, geeft de villa een idee van hoe men het bij het Boulevardplan voor ogen had. Deze villa blijft behouden in de nieuwe situatie. Voor het creëren van een goede stedenbouwkundige begrenzing wordt een nieuwe straatwand die past in de wijk gecreëerd, waarvan de villa een geïntegreerd geheel vormt.

De architectuur van de woningen op het binnenterrein is robuust, stoer en eigenzinnig van karakter. Het sluit daarmee aan op de industriële bebouwing die van oudsher voorkwam op de binnenterreinen van het Spijkerviertel.

4.11.3 Archeologie

Archeologisch adviesbureau Salisbury Archeology heeft een bureauonderzoek en verkennend veldonderzoek uitgevoerd voor het plangebied, om de archeologische waarden in kaart te brengen.

Uit de periode Laat-Paleolithicum tot en met het Neolithicum kunnen vooral resten worden verwacht die samenhangen met een mobiele leefwijze, zoals kort bewoonde kampjes. Vanaf het Neolithicum tot en met de Bronstijd worden vooral resten verwacht die te maken hebben met een sedentaire leefwijze,

"Chw Omgevingsplan Rietgrachtstraat 32" (vastgesteld)

bijvoorbeeld huizen, resten van agrarische activiteit en begravingsrituelen.

In het overgrote deel van het plangebied bevindt het pleistocene zand zich waarschijnlijk op grotere diepte (5-6 meter) en is bedekt door holocene fluviatiele afzettingen (Echteld formatie). Volgens paleogeografische reconstructies werd het plangebied in de IJzertijd onderdeel van de riviervlakte, waarna sedimentatie van klei en zand plaatsvond. Eventuele resten uit het Paleolithicum - Bronstijd bevinden zich op grote diepte en worden waarschijnlijk niet verstoord door de plannen. Na de Bronstijd was het zuidelijk deel van het plangebied waarschijnlijk te nat voor bewoning.

In de 18e eeuw werd een nieuwe vestinggordel rond Arnhem aangelegd. Het plangebied lag ter hoogte van een glacis, dat wil zeggen een talud dat als borstwering dienst deed. Volgens de historische kaarten lag een gracht om het glacis. Dit is de Rietgracht, waarvan resten zijn aangetroffen bij verschillende booronderzoeken. Deze is op een aantal plekken in het begin van de 20e eeuw gedempt.

Tenslotte moet worden vermeld dat de funderingen van de 19e-eeuwse Oosterkerk naar alle waarschijnlijkheid nog deels of geheel intact in de bodem aanwezig zijn. De resten bevinden zich waarschijnlijk vlak onder het maaiveld of een recent pakket ophoogzand.

Het booronderzoek heeft de aanwezigheid van dit ophoogzand bevestigd. Waarschijnlijk is na de sloop van de kerk het terrein verbeterd met deze dikke laag zand. Daaronder zit een 2e ophogingslaag en betreft dit de demping van de Rietgracht of een andere natte laagte tot meer dan 3 m min mv. Archeologie is niet aangetroffen.

Op basis van de resultaten van het hier gerapporteerde onderzoek (Bijlage 16) wordt geadviseerd om geen vervolgonderzoek uit te voeren. De bodem is dermate diep verstoord en aangereikt met ophogingslagen dat tot een diepte van circa 3 à 4 meter geen archeologie meer wordt verwacht.

Ook in een vrijgegeven plangebied bestaat altijd de mogelijkheid dat er tijdens graafwerkzaamheden toch losse sporen en vondsten worden aangetroffen. Op grond van artikel 5.10 van de Erfgoedwet 2016 dient zo spoedig mogelijk melding te worden gemaakt van de vondst bij de gemeente, provincie of de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. Over de bevindingen en aanbevelingen uit dit onderzoek dient contact opgenomen te worden met het bevoegd gezag, in dit geval de gemeente Arnhem.

Oosterkerk

Om te inventariseren of er nog resten aanwezig zijn van de fundering van de voormalige Oosterkerk, is een aanvullend geofysisch onderzoek uitgevoerd. Middels een radaronderzoek is het gebied waar de voormalige kerk heeft gestaan geïnventariseerd. Het volledige rapport hiervan is te lezen in Bijlage 17. In tegenstelling tot bovenstaand vermoeden is in dit onderzoek geconcludeerd dat nergens op het terrein grote funderingsresten zijn aangetroffen. Veelal zijn kabels, leidingen en vermoedelijk een grote tank op het terrein aangetroffen.

4.11.4 Conclusie

Cultuurhistorie

Het plangebied heeft een rijke cultuurhistorie, welke uitgebreid is verkend bij aanvang van het plan en welke ook als uitgangspunten heeft gediend voor het planvoornemen. De verschillende historische aspecten van het plangebied zelf, het Spijkerviertel en de stad Arnhem zijn zoveel mogelijk verwerkt in het planvoornemen, waarmee het plan ruimtelijk gezien aansluit op de directe omgeving.

Archeologie

Op basis van het uitgevoerde archeologische onderzoek wordt niet verwacht dat zich nog archeologische resten in de grond vinden tot 3 à 4 meter diep. Ook zijn geen grote funderingsresten van de voormalige Oosterkerk aangetroffen.

De aspecten cultuurhistorie en archeologie vormen hiermee geen belemmering voor het planvoornemen.

4.12 Ontplobbare Oorlogsresten

4.12.1 Inleiding

Hoofdrisico in het werkveld van het opsporen van Ontplobbare Oorlogsresten is het onverwacht aantreffen van munitieartikelen bij het uitvoeren van werkzaamheden in de (water)bodem en/of ondeskundig handelen met onverhoopt aangetroffen objecten. Hierdoor bestaat het gevaar op het ongewenst tot (uit)werking komen van deze oorlogsresten. Dit risico komt voor indien er voorafgaand aan bodemactiviteiten geen of onvoldoende onderzoek wordt gedaan naar de mogelijke aanwezigheid van Ontplobbare Oorlogsresten.

Op een onderzoek naar Ontplobbare Oorlogsresten is diverse wet- en regelgeving van toepassing. Hieronder staat een overzicht van de meest relevante wetten en regels die betrekking hebben op de omgang met Oorlogsresten bij grondroerende werkzaamheden:

- Arbeidsomstandighedenwet, -besluit en –regeling (met name artikel 4.10);
- Certificatieschema voor het Opsporen van Ontplobbare Oorlogsresten (CS-OOO);
- Certificatieschema Vooronderzoek en Risicoanalyse Ontplobbare Oorlogsresten;
- Gemeentewet;
- Wet wapens en munitie;
- Rijksfinanciering;
- Het gemeentelijk beleid van Arnhem.

De *Arbeidsomstandighedenwet (Arbowet)* bevat regels voor werkgevers en werknemers om de gezondheid, de veiligheid en het welzijn van werknemers en zelfstandige ondernemers te bevorderen. Doel is om ongevallen en ziekten te voorkomen die door het werk kunnen worden veroorzaakt. De Arbowet is een kaderwet, dat wil zeggen dat het algemene bepalingen en richtlijnen bevat. Vanaf 1994 geldt voor alle werkzaamheden vanuit de Arbowet een wettelijke verplichting om een risico-inventarisatie en -evaluatie (RI&E) uit te voeren in de voorbereidingsfase van het project. Doel is om vooraf te bepalen of er tijdens de uitvoeringsfase van een project risico's te verwachten zijn en zo ja, hoe we de betrokkenen risico's kunnen wegnemen of terugbrengen naar een aanvaardbaar veiligheidsniveau.

Tevens is in het Arbobesluit een directe verwijzing opgenomen naar het zogenoemde *Certificatieschema voor het Opsporen van Ontplobbare Oorlogsresten (CS-OOO)*. In deze CS-OOO worden proceseisen gesteld aan het daadwerkelijk opsporen van Ontplobbare Oorlogsresten op een projectlocatie. Daarnaast is in *artikel 4.10 van het Arbobesluit* een wettelijke verplichting geformuleerd voor initiatiefnemers van werkzaamheden om risico's omtrent Ontplobbare Oorlogsresten ten minste op basis van een oriënterende studie in kaart te laten brengen.

Omdat de wijze waarop een initiatiefnemer van werkzaamheden aan deze wettelijke eis zou moeten voldoen nogal breed geformuleerd is, is voor bureaustudies als deze een apart, privaat certificatieschema in het leven geroepen, te weten het *Certificatieschema Vooronderzoek en Risicoanalyse Ontplobbare Oorlogsresten*. In dit schema is beschreven aan welke onderzoeksinspanningen ten minste voldaan moet worden om tot een gedegen onderzoeksresultaat te kunnen komen. Het certificatieschema is in 2020 vastgesteld door het Centraal College van Deskundigen Ontplobbare Oorlogsresten en goedgekeurd door het bestuur van de Stichting Veilig Omgaan met Explosieve Stoffen (VOMES).

Naast het aspect van de *Arboveiligheid* die bij geplande bodemingrepen komt kijken, is er uiteraard ook het aspect van de *Openbare Orde en Veiligheid* die een rol speelt. Om ook de (directe) omgeving van het werkgebied te kunnen beschermen, is het van belang dat er veilig en conform de wet- en regelgeving gewerkt wordt: zowel bij bureaustudies waarin het mogelijk risico wordt vastgesteld, als bij de daadwerkelijke opsporing van Ontplobbare Oorlogsresten.

Op basis van artikel 160 van de *Gemeentewet* ligt de beslissingsbevoegdheid om al dan niet tot het opsporen en ruimen van Ontplobbare Oorlogsresten over te gaan bij het college van burgemeester en

"Chw Omgevingsplan Rietgrachtstraat 32" (vastgesteld)

wethouders. De burgemeester is verantwoordelijk voor de openbare orde en veiligheid binnen de gemeente. Op basis van de artikelen 172, 175 en 176 van de Gemeentewet kan de burgemeester voor het handhaven van de openbare orde of voor het beperken van eventueel gevaar bevelen of algemeen verbindende voorschriften opstellen voor de locatie('s) waar naar Ontploffbare Oorlogsresten wordt gezocht of waar een munitieartikel is aangetroffen.

Om in aanmerking te komen voor een overheidsbijdrage in opsporingskosten, dienen deze kosten voor rekening te zijn van de gemeente, met dien verstande dat voor bepaalde kostensoorten van rijkswege een bijdrage kan worden verstrekt via het gemeentefonds. Uitzondering vormen kosten van werkzaamheden die verband houden met opsporingen die het gevolg zijn van door het Rijk of door een houder van een concessie als bedoeld in artikel 6, eerste lid van de Spoorwegwet (Rijkswaterstaat en ProRail) geïnitieerde grootschalige infrastructurele projecten, zoals de aanleg en onderhoud van wegen en spoorlijnen, baggerwerken en dijkverbeteringen. Vanaf 2015 is de *Bommenregeling* gewijzigd en kunnen alle gemeenten in geval van opsporing en ruiming van explosieven een bijdrage van 70% in de kosten ontvangen door een raadsbesluit in te dienen. De kosten die in aanmerking komen voor vergoeding zijn gelijk aan de kosten die onder het oude *Bijdragebesluit* gedeclareerd konden worden, inclusief de daaromtrent eerder gecommuniceerde beleidsregels. Met de overheveling naar het gemeentefonds werd geen verandering in het soort kosten dat voor vergoeding in aanmerking komt, beoogd.

Ten slotte heeft het Bevoegd Gezag in deze (de gemeente Arnhem), een document openbaar gemaakt genaamd *'Handleiding "Omgaan met conventionele explosieven uit de 2e WO binnen de gemeente Arnhem" tijdens grondroerende werkzaamheden, versie 2016'*. De handleiding geeft aan hoe de gemeente Arnhem omgaat met de mogelijke aanwezigheid van Ontploffbare Oorlogsresten uit de Tweede Wereldoorlog tijdens grondroerende werkzaamheden. Daarnaast beschouwt de gemeente de Tweede Wereldoorlog als onderdeel van het erfgoed van de gemeente Arnhem.

4.12.2 Situatie plangebied

Voor het plangebied is een oriënterend onderzoek uitgevoerd om te verkennen of er mogelijk sprake kan zijn van ontploffbare oorlogsresten binnen het plangebied. Het volledige rapport hiervan is te lezen in Bijlage 18. Op basis van het beschikbare beeld- en kaartmateriaal dient geconcludeerd te worden dat de (omgeving van de) Rietgrachtstraat daadwerkelijk bij oorlogshandelingen betrokken is geweest. Niet definitief is vastgesteld als gevolg van welke verschijningsvormen, kalibers en hoeveelheden Ontploffbare Oorlogsresten deze betrokkenheid is veroorzaakt. Met andere woorden: de aard en omvang van het risico op het aantreffen van achtergebleven munitieartikelen is (nog) niet bekend. Voor het inventariseren van de aard en omvang van het risico is een nader onderzoek uitgevoerd. Het volledige rapport hiervan is te lezen in Bijlage 19. Hierna wordt de voornaamste conclusie besproken.

De analyse van bronnenmateriaal voor het vervolgonderzoek heeft, conform het uitgangspunt van de gemeente Arnhem, concrete aanwijzingen van oorlogshandelingen opgeleverd welke herleidbaar zijn tot het onderzoeksgebied. Echter betreffen de achterhaalde indicaties beschietingen met geschutmunitie op destijds verhard en bebouwd gebied. Hoewel (nog) in concept, hanteert de meest recente en algemeen geaccepteerde afbakeningmethodiek in het CS-VROO-02 *"als uitgangspunt (...) dat onder de footprint van de bebouwing geen ontploffbare oorlogsresten aanwezig zijn. Deze locaties worden als onverdacht aangemerkt. Wel dient bij de afbakening van een verwachtingsgebied rekening te worden gehouden met de offset van een blindganger"*. Omdat op basis van historische gegevens niet vast is komen te staan dat het plangebied in de periode 1940-1945 betrokken is geweest bij bombardementen, lijkt de kans op een ondergrondse offset van grote kalibers munitie voornamelijk theoretisch en niet feitelijk te onderbouwen.

Deze gegevens hebben geleid tot de conclusie dat de kans op ingedrongen geschutmunitie op het toentertijd bebouwd en naoorlogs (deels) ontgraven plangebied niet hoog is. Op basis van deze afweging is daarom aan het onderzoeksgebied de status 'onverdacht' toegekend.

Het onderzoeksgebied 'Rietgrachtstraat 32 te Arnhem' is aangemerkt als onverdacht op de aanwezigheid van ontploffbare oorlogsresten in de bodem. De werkzaamheden kunnen regulier (dus

zonder verdere opsporing) worden uitgevoerd. Hierbij geldt het advies om de werkzaamheden direct stil te leggen als er onverhoopt een munitieartikel of een munitiegelijkend object wordt aangetroffen.

4.12.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect ontplofbare oorlogsresten geen belemmering vormt voor het planvoornemen. Mocht er onverhoopt een munitieartikel of soortgelijk object worden aangetroffen tijdens de aanleg en bouw van het planvoornemen wordt geadviseerd het werk direct stil te leggen.

4.13 Kabels en leidingen

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

4.14 M.e.r.-beoordeling

De bij elk ruimtelijk plan uit te voeren m.e.r.-beoordeling houdt in dat nagegaan moet worden of er activiteiten plaatsvinden die negatieve effecten op het milieu kunnen hebben. De grondslag hiervoor is enerzijds het Besluit m.e.r. (Besluit milieueffectrapportage) en anderzijds de hiervoor beschreven onderzoeken. Op het planvoornemen is categorie D11 van het Besluit m.e.r. van toepassing. De hiervoor geldende drempelwaarden worden evenwel niet overschreden met de in het plangebied beoogde activiteiten. Voor dit bestemmingsplan is daarom de vormvrije m.e.r.-beoordeling van toepassing. Aan de hand hiervan wordt beoordeeld of een voorgenomen activiteit belangrijke nadelige milieugevolgen zal hebben.

Er is een vormvrije m.e.r.-beoordeling opgesteld (Bijlage 20). Gezien de kenmerken van de potentiële effecten van het voornemen in combinatie met de kenmerken/gevoeligheid van de omgeving waarin deze optreden, is de impact van het plan op het milieu gering te noemen. Het is dus niet noodzakelijk om een mer op te starten. Hierop zal door het bevoegd gezag een m.e.r.-beoordelingsbesluit worden genomen. Dit besluit wordt te zijner tijd als bijlage bij deze bestemmingsplantoelichting opgenomen.

Conclusie Het project geeft geen aanleiding voor een vervolgonderzoek in het kader van een m.e.r. of een m.e.r.-beoordeling.

Hoofdstuk 5 Uitleg van de regels

5.1 Wat is een omgevingsplan?

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

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

De verbeelding toont welke functies waar zijn toegestaan en welke waarden in het gebied beschermd moeten worden. In de regels staat aangegeven welke activiteiten er binnen een bepaalde functie mogelijk zijn en wat de (bouw)regels zijn. In deze toelichting geven we aan waarom voor de desbetreffende functies, waarden, activiteiten en bouwregels is gekozen. In de volgende paragraaf gaan we hier nader op in.

5.2 Waarom een nieuw omgevingsplan?

Omdat de transitie naar het omgevingsplan een omvangrijke operatie is, willen we niet wachten tot 1 januari 2024 maar starten we er nu al mee. Voor de wijk Spijkerkwartier is een omgevingsplan in voorbereiding. Het plangebied aan de Rietgrachtstraat ligt in deze wijk. Daarom is er voor gekozen om voor dit plan een omgevingsplan op te stellen. Zo wordt voor het gehele gebied gewerkt met één systematiek vooruitlopend op één omgevingsplan.

De Omgevingswet komt eraan!

Op 1 januari 2024 treedt de Omgevingswet in werking. Deze wet verplicht ons om regelgeving voor de fysieke leefomgeving te bundelen in één omgevingsplan voor het gehele gemeentelijke grondgebied. Dit betekent dat regels over bijvoorbeeld, bouwen, welstand, erfgoed, milieu, mobiliteit, duurzaamheid en grote delen van de Algemeen Plaatselijke Verordening (APV) moeten integreren in bestaande bestemmingsplannen. Naast de eigen bepalingen van de gemeente Arnhem moeten ook regels die het Rijk overheeft naar gemeenten, zoals bijvoorbeeld vergunningsvrij bouwen en delen van het Activiteitenbesluit, lokaal vertaald worden in het omgevingsplan. Met het omgevingsplan zorgt de gemeente er o.a. voor dat de 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.

In dit geval kan een omgevingsplan opgesteld worden omdat het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties de gemeente Arnhem heeft aangewezen als experiment 'bestemmingsplan met verbrede reikwijdte' onder artikel 7g van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet.

5.3 Wat regelt dit omgevingsplan?

5.3.1 Algemeen

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

5.3.2 Focus van dit omgevingsplan

Dit omgevingsplan maakt de sloop- nieuwbouw van woningbouw en het behoud van de stadsvilla aan de Rietgrachtstraat mogelijk. In hoofdstuk 3 is de ontwikkeling omschreven. In hoofdstuk 4 zijn de milieu- en omgevingsaspecten toegelicht.

5.3.3 Functies en activiteiten

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

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

5.4 Opzet van de regels

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

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

De regels zijn onderverdeeld in acht hoofdstukken:

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

5.4.1 Inleidende regels

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

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

5.4.2 Functies

Hoofdstuk 2 bevat de regels over de functies. Er wordt aangegeven welke activiteiten ter plaatse zijn toegestaan. De functie is ook aangegeven op de verbeelding. Hierbij sluiten we aan bij de hoofdgroepen van bestemmingen van de Standaard vergelijkbare bestemmingsplannen 2012.

5.4.3 Waarden

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

5.4.4 Activiteiten

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

5.4.5 Bouwen, werken en werkzaamheden

Hoofdstuk 5 bevat de regels over bouwen, werken en werkzaamheden. Op de plankaart zijn bouw- en goothoogtes en bouwvlakken 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 13 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. Dit is op de verbeelding te zien aan de hand van de gebiedsaanduidingen waar in de regels naar wordt verwezen.

5.4.6 Maatwerkvoorschriften

In hoofdstuk 6 is aangegeven in welke gevallen burgemeester en wethouders de bevoegdheid hebben om maatwerkvoorschriften te stellen.

5.4.7 Omgevingsplanactiviteiten

In hoofdstuk 7 worden de voorwaarden beschreven waaronder kan worden afgeweken van de regels uit het omgevingsplan. Daarnaast zijn de volgende omgevingsplanactiviteiten opgenomen:

5.4.7.1 Gemeenschappelijkebuitenruimte

Voor het plangebied is een inrichtingsplan opgesteld. Vanwege het belang dat dit inrichtingsplan ook wordt uitgevoerd, wordt het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden in de gemeenschappelijke buitenruimte pas vergund als deze voldoen aan het inrichtingsplan.

5.4.7.2 Tuin

Om het groene karakter van een tuin te beschermen, mogen oppervlakteverhardingen pas worden aangebracht als deze geen onevenredige afbreuk doen aan de cultuurhistorische waarde en de waardevolle groenelementen binnen de tuin.

5.4.7.3 Verkamering

Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

Alleen met een door burgemeester en wethouders te verlenen omgevingsvergunning voor een binnenplanse omgevingsplanactiviteit is het toegestaan om woningen (en panden met een woonbestemming) te verkameren.

Verkameren houdt in het in gebruik nemen of laten nemen van (een gedeelte van) een gebouw waar wonen is toegestaan voor kamergewijze bewoning. Er is pas sprake van kamergewijze bewoning bij bewoning door drie personen of meer. Deze bepaling spreekt over bewoning in onzelfstandige wooneenheden (in algemener taalgebruik: kamers). Kenmerkend voor het verkameren is dat de toiletruimte, badruimte of een keuken gezamenlijk worden gebruikt.

Bewoners van onzelfstandige wooneenheden voor kamerverhuur gezamenlijk en werknemers die kortdurend in Nederland verblijven (waarbij geen sprake is van continuïteit en onderlinge verbondenheid) vallen niet onder de definitie huishouden.

Het verbod om zonder vergunning te splitsen of verkameren geldt niet voor bestaande situaties. De

reden hiervoor is dat bestaande situaties onder het overgangsrecht vallen. Het toevoegen van onzelfstandige wooneenheden aan een kamergewijs bewoond pand valt niet onder een bestaande situatie en is vergunningplichtig. Het verbod om zonder de vereiste omgevingsvergunning te verkameren geldt ook niet wanneer sprake is van een hospes/hospita. Een hospes/hospita is de 100% economisch en juridisch eigenaar die zélf daadwerkelijk in de woning woont en minimaal 50% van deze woonruimte gebruikt voor zijn eigen huishouden en maximaal 2 onzelfstandige wooneenheden verhuurt (aan maximaal twee personen).

Kenmerkend voor de hospes/hospitaregeling is dat de bewoner/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.

Beoordelingsregels

De voorwaarden voor vergunningverlening bij verkameren gelden cumulatief. Daarnaast zijn in het lid weigeringsgronden opgenomen. Deze eisen gelden niet cumulatief. Wanneer er sprake is van één of meerdere weigeringsgronden die van toepassing zijn op de vergunningsaanvraag wordt de omgevingsvergunning geweigerd.

In onderdeel a staan de voorwaarden voor vergunningverlening:

- Subonderdeel 1: Het college kan alleen een vergunning verlenen indien de gebruiksoppervlakte van de bestaande woning gelijk of groter is dan 110 m². De gebruiksoppervlakte is de vloeroppervlakte binnen de bouwmuren bepaalt volgens NEN 2580 met dien verstande dat daarbij aangebouwde bergingen, garages en andere niet voor bewoning geschikte ruimtes niet worden meegeteld. (NEN 2580 is de Nederlandse norm voor het bepalen van de oppervlakte en inhoud van een gebouw. Ook het Bouwbesluit en de Woningwet refereert naar deze norm).
- Subonderdeel 2: Ook is als eis opgenomen dat een gebouw niet mag worden opgedeeld in meer dan één onzelfstandige wooneenheid per 18 m² van de totale gebruiksoppervlakte. Bij deze 18 m² eis worden ook de gemeenschappelijke ruimtes meegeteld. Rekenvoorbeeld: Dit houdt in dat een gebouw met een gebruiksoppervlakte van 180 m² in totaal kan worden opgedeeld in 10 onzelfstandige wooneenheden. De oppervlakte van een kamer/onzelfstandige wooneenheid maakt bij deze regel niet uit, zolang het gebouw maar niet wordt bewoond door meer dan één bewoner/onzelfstandige wooneenheid per 18 m².
- Subonderdeel 3: Ten slotte is opgenomen dat voldoende ruimte voor fiets en afvalcontainer en afvalzakken op eigen terrein aanwezig is. Dit is 3 m² waarbij als aanvullende eis geldt dat vanaf 4 onzelfstandige wooneenheden 1 m² bergingsruimte per wooneenheid wordt toegevoegd. Deze eis is opgenomen om te voorkomen dat fietsen en afval in de openbare ruimte worden geplaatst.

In onderdeel b staan de weigeringsgronden voor de vergunning:

- De eis uit subonderdeel 1 gaat over het verbod om te verkameren met als doel het verschaffen van kortdurend verblijf te vergelijken met logies, al dan niet als onderdeel van de arbeidsvoorwaarden, aan werknemers. Bij een kortdurend verblijf gaat het over een verblijf van maximaal drie maanden.
- De eis uit subonderdeel 2 gaat over het tegengaan van concentraties. Deze eis houdt in dat een woning (die niet kamergewijs wordt bewoond) niet mag worden ingesloten door twee kamergewijs bewoonde panden aan dezelfde straat.
- Subonderdeel 3 bevat de eis dat bijgebouwen niet in gebruik mogen worden genomen als onzelfstandige wooneenheid. Voor de definitie van bijbehorend bouwwerk wordt aangesloten bij de landelijke regelgeving (het Besluit omgevingsrecht). Een bijbehorend bouwwerk kan bijvoorbeeld een aanbouw, schuur, tuinhuis of serre zijn.

5.4.7.4 Woningsplitsing

Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

Alleen met een door burgemeester en wethouders te verlenen omgevingsvergunning voor een binnenplanse omgevingsplanactiviteit is het toegestaan om woningen (en panden met een woonbestemming) te splitsen.

Splitsen houdt volgens de regels in dat één woning of (een gedeelte van) een gebouw waar wonen is

toegestaan bouwkundig en/of functioneel wordt gesplitst naar twee of meerdere zelfstandige woningen. Hierbij wordt onder woning verstaan een zelfstandig gedeelte van een gebouw, dat dient voor de huisvesting van één huishouden. Een huishouden is één 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. Deze definitie sluit aan bij vaste jurisprudentie.

Bewoners van onzelfstandige wooneenheden voor kamerverhuur gezamenlijk en werknemers die kortdurend in Nederland verblijven (waarbij geen sprake is van continuïteit en onderlinge verbondenheid) vallen niet onder de definitie huishouden.

Beoordelingsregels

De voorwaarden voor vergunningverlening bij splitsing gelden cumulatief.

In onderdeel 1 staat dat het college alleen een vergunning kan verlenen indien de gebruiksoppervlakte van de bestaande woning gelijk of groter is dan 110 m². De gebruiksoppervlakte is de vloeroppervlakte binnen de bouwmuren bepaalt volgens NEN 2580 met dien verstande dat daarbij aangebouwde bergingen, garages en andere niet voor bewoning geschikte ruimtes niet worden meegeteld (NEN 2580 is de Nederlandse norm voor het bepalen van de oppervlakte en inhoud van een gebouw. Ook het bouwbesluit en de woningwet refereert naar deze norm.).

Uit onderdeel 2 volgt dat het college alleen een vergunning kan verlenen indien de woningen die als gevolg van splitsing ontstaan voldoen aan een bepaald minimum gebruiksoppervlakte. De algemene eis is dat de gebruiksoppervlakte van een zelfstandige woning die als gevolg van splitsing ontstaat niet kleiner mag zijn dan 50 m².

De voorwaarde in onderdeel 3 stelt een berging met een oppervlakte van ten minste 5 m² per woning verplicht. In onderdeel 3 wordt een buitenruimte verplicht gesteld voor de gesplitste woningen. Het begrip buitenruimte is niet nader gedefinieerd in de begripsbepalingen om flexibiliteit te behouden bij de mogelijke invulling. Een gedeelde buitenruimte of een frans balkon kunnen ook bijvoorbeeld vallen onder een buitenruimte.

5.4.7.5 Afwijken beeldkwaliteit

In principe moet een omgevingsvergunning voor het bouwen van de woningen voor wat betreft het uiterlijk van de bouwwerken worden getoetst aan het beeldkwaliteitsplan. Van deze regel kan worden afgeweken indien dit van belang is voor de beeldkwaliteit of het voldoen aan de regels ten aanzien van het uiterlijk van bouwwerken door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit.

5.4.8 Algemene regels

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

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

5.4.9 Overgangs- en slotbepalingen

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

5.5 Functies

Wat is het doel van deze functie?

In het plangebied zijn twee functies opgenomen, namelijk de functie 'Woongebied' en de functie 'Gemengd gebied'.

"Chw Omgevingsplan Rietgrachtstraat 32" (vastgesteld)

Woongebied

Het gehele stedenbouwkundig plan richt zich op wonen en daarbij horende voorzieningen, zoals de binnentuin, de daktuin en gebouwde parkeervoorziening. Al hoewel de binnentuin openbaar toegankelijk wordt, is de functie als tuin voor de toekomstige bewoners van de woongebouwen primair en wordt de tuin ook eigendom van deze bewoners.

Welke activiteiten zijn er binnen de functie woongebied mogelijk?

De hoofdactiviteit binnen deze functie is wonen. Als bijbehorende activiteiten zijn groenvoorzieningen, voorzieningen voor de waterhuishouding, overige voorzieningen en bijbehorende activiteiten, die qua aard, oppervlakte en ruimtelijke uitstraling ondergeschikt zijn aan de hoofdactiviteit zoals nutsvoorzieningen toegestaan. Het betreft geen ondergeschikte horeca en detailhandel.

Op één locatie is een gebouwde parkeervoorziening toegestaan. Voor de binnentuin is een specifieke regeling opgenomen. Binnen de gebiedsaanduiding 'overige zone - Activiteit wonen' is een beroep aan huis onder voorwaarden toegestaan, daarnaast zijn een aantal activiteiten verboden zoals het gebruik van bijgebouwen als onzelfstandige wooneenheid in een kamergewijze bewoning.

Op de begane grond en de eerste verdieping van de stadsvilla zijn gemengde functies toegestaan, zoals een horecabedrijf van categorie 1, ambachtelijke bedrijven en kantoorvoorzieningen. Voor het overige zijn dezelfde activiteiten mogelijk als in het woongebied.

5.6 Waarden

In het plangebied onderscheiden we de volgende waarden:

5.6.1 Waarde - Archeologie

Deze waarde is gericht op het behoud, het herstel en de versterking van de in dit gebied voorkomende archeologische kwaliteiten.

Er komen in het plangebied twee verwachtingen voor:

1. Archeologisch waardevol gebied
2. Archeologie lage verwachting.

Conform de Erfgoedverordening geldt dat archeologisch onderzoek uitgevoerd moet worden als grondroerende werkzaamheden in gebieden met de aangegeven verwachting worden uitgevoerd. Dit is afhankelijk van de diepte en de oppervlak van de werkzaamheden.

Welke activiteiten zijn er binnen deze waarde mogelijk?

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

5.6.2 Waarde - Rijksbeschermd stadsgezicht

Deze waarde is gericht op het behoud, het herstel en de versterking van de op deze gronden voorkomende architectonische, stedenbouwkundige en groene kwaliteiten van het rijksbeschermd stadsgezicht Spijkerviertel-Boulevardkwartier. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om maatwerkvoorschriften te stellen.

5.7 Handhaving

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

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

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

5.8 Exploitatie

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

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

Hoofdstuk 6 Procedure

6.1 Participatie

In het kader van participatie met de buurt is een uitgebreid plan opgesteld om het voornemen zo breed gedragen mogelijk te kunnen realiseren. Het doel hiervan was drievoud:

- Een goed gesprek als burens en/of wijk onder elkaar.
- De ontwikkeling beter maken door de ideeën, wensen en zorgen van de burens en de wijk te kennen.
- Een project richting de gemeenteraad brengen dat een zo breed en groot mogelijk draagvlak kent.

Ten eerste is begonnen met ontdekken wie de burens en gesprekspartners zijn en hebben verkennende gesprekken plaatsgevonden om inzicht te krijgen wat er in de wijk speelt. Een communicatiebureau is ingeschakeld ten behoeve van een communicatieplan. Het gehele proces is gestart in najaar 2020 en is verdeeld over opeenvolgende jaren uitgevoerd. De omwonenden en geïnteresseerden zijn door middel van flyers, evenementen, nieuwsbrieven en meerdere werkateliers waar iedereen zich voor kon aanmelden betrokken bij het proces. Daarnaast is er een website gelanceerd, is eenduidig gecommuniceerd met een gericht e-mailadres, waar omwonenden ook terecht konden met vragen en was er een wekelijks spreekuur op locatie. Het volledige participatieverslag is te lezen in Bijlage 21.

6.2 Vooroverleg

Het plan is tot stand gekomen vanuit een uitgebreid proces met de buurt. Dit proces is zowel door de initiatiefnemer, als de gemeente als uitgangspunt genomen voor een toekomstige ontwikkeling van de locatie. Tijdens de eerste bijeenkomst op 10 juli 2021 hebben ruim tachtig bewoners uit het Spijkerviertel kennis gemaakt met de huidige eigenaren en het beoogde planteam. Uit alle bezoekers is vervolgens een klankbordgroep van zestien personen gevormd. Deze klankbordgroep is, samen met het ontwerpteam en een projectleider en stedenbouwkundige van de gemeente, vier keer bij elkaar gekomen. Gedurende dit proces is de buurt middels nieuwsbrieven en een projectenwebsite geïnformeerd over de gang van zaken.

6.3 Terinzagelegging

Het ontwerpbestemmingsplan 'Chw Omgevingsplan Rietgrachtstraat 32' heeft vanaf 19 december 2023 tot 30 januari 2023 als ontwerp ter inzage gelegen. Er zijn tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan twee zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn ingediend door directe omwonenden die met name zich zorgen maken over hun uitzicht, privacy, bezonning en parkeren. In de zienswijzennota zijn de zienswijzen samengevat en wordt hierop gereageerd (zie bijlage 1 bij het raadsvoorstel). De zienswijzen geven aanleiding om het voor te stellen bestemmingsplan op één onderdeel te wijzigen. Aan de kant van de Singelstraat wordt de maximale bouwhoogte van een deel van het bouwvlak verlaagd van 18,5 meter naar 16 meter.

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

Het bestemmingsplan Chw Omgevingsplan Rietgrachtstraat 32 met identificatienummer NL.IMRO.0202.1042-0301 van de gemeente Arnhem.

1.2 bestemmingsplan:

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.

1.3 aanduiding

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

1.4 aanduidingsgrens

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 ambachtelijk bedrijf

Een bedrijf, met uitzondering van beroep aan huis, dat is gericht op het geheel of overwegend door middel van handwerk vervaardigen, bewerken of herstellen van goederen alsook - in verband hiermee en als nevenactiviteit van ondergeschikt belang – het verkopen en/of leveren van de ter plaatse vervaardigde, geproduceerde of bewerkte goederen.

1.6 bebouwing

Eén of meer gebouwen of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

1.7 bebouwingspercentage

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

1.8 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.

1.9 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.

1.10 bed and breakfast

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

1.11 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.

1.12 bestaand

- a. bij bouwwerken: legale bouwwerken die aanwezig of in uitvoering zijn op het tijdstip van de ter visie legging van het ontwerp van het bestemmingsplan 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 bestemmingsplan dat na de inwerkingtreding van het plan niet langer onderbroken is dan een jaar.

1.13 bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.14 bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde functie.

1.15 bijgebouw

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

1.16 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.

1.17 bouwen

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

1.18 bouwlaag

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

1.19 bouwvlak

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

1.20 bouwwerk

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

1.21 buurtvoorzieningen

Een voorziening in een wijk of buurt die de leefbaarheid van de omgeving bevordert, bijvoorbeeld een buurthuis, verenigingsruimte of huiskamer voor de wijk.

1.22 cultuurhistorischewaarde

De kenmerken van het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis van grond en gebouwen heeft gemaakt, zoals dat onder meer tot uitdrukking komt in de beplanting, de stedenbouwkundig structuur en/of de architectuur.

1.23 detailhandel

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

1.24 dienstverlenende bedrijven

Bedrijven met een uitsluitend of in hoofdzaak dienstverlenende of verzorgende taak, die naar aard, verschijningsvorm en gevolgen voor de omgeving als verwant aan detailhandel kunnen worden aangemerkt, zoals een reis- of uitzendbureau, kap- of schoonheidssalon, zonnestudio, hypotheekwinkel, baliefunctie van banken en van andere kantoren, alsmede andere vormen van dienstverlening met een overwegende baliefunctie. Horeca, detailhandel, bezorgservices of bezorgdiensten zoals dark stores, seksinrichting en garagebedrijven worden hieronder niet begrepen.

1.25 dunning

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

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 gezondheids- en welzijnszorg

Onder gezondheids- en welzijnszorg valt:

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

1.29 hoofdgebouw

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

1.30 horeca - 1

Een horecabedrijf gericht op het verstrekken van etenswaren, niet zijnde maaltijden, en het schenken van (zwak-alcoholische) dranken, met openingstijden overwegend tijdens de dagperiode, zoals lunchrooms, broodjeszaken, koffiezaken, juicebars en ijssalons.

1.31 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.

1.32 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.

1.33 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.

1.34 huiskamer voor de wijk

Een sociaal-maatschappelijke ontmoetingsruimte waar horeca en detailhandel ondergeschikt zijn.

1.35 internetverkoop

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

1.36 kamergewijze bewoning

Een gebouw waarin zich 3 onzelfstandige wooneenheden bevinden of meer.

1.37 kantoorvoorzieningen

Voorziening gericht op het verlenen van diensten op administratief, financieel, architectonisch, juridisch, softwarematig, ontwerptechnisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen functie.

1.38 normaal onderhoud en beheer

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

1.39 ondergeschikte horeca

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

1.40 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.

1.41 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.

1.42 peil

- a. 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;
- b. 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;
- c. voor een ander bouwwerk: de hoogte van het afgewerkte terrein ter plaatse bij voltooiing van de bouw.

1.43 prostitutie

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

1.44 seksinrichting

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

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

1.45 straatmeubilair

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

1.46 verenigingsruimte

Een ruimte voor politieke-, belangen- en ideële organisaties/verenigingen en hobbyclubs en de daarmee te vergelijken activiteiten.

1.47 verkameren

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

1.48 wonen

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

1.49 woning

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

1.50 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.

1.51 woonwagen

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

1.52 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 inhoud van een bouwwerk

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

2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.3 de oppervlakte van een bouwwerk

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

Hoofdstuk 2 Functies

Artikel 3 Woongebied

3.1 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 4 Waarde - Archeologie - Verwachting

4.1 Doelstelling

1. De gebieden met de aanduiding 'Waarde - Archeologie - Verwachting' hebben een Archeologische verwachtingswaarde.
2. Deze waarde is gericht op de bescherming en veiligstelling van de aanwezige archeologische waarden.
3. Voor de gronden met een archeologische verwachting gelden aanvullende regels voor bouwen en voor werken en werkzaamheden.

Artikel 5 Waarde - Archeologie - Waardevol gebied

5.1 Doelstelling

1. De gebieden met de aanduiding 'Waarde - Archeologie - Waardevol gebied' zijn archeologisch waardevol.
2. Deze waarde is gericht op het bescherming en veiligstelling van archeologische waarden in een archeologisch waardevol gebied met bekende archeologische vindplaatsen.
3. Voor de gronden met een archeologisch waardevol gebied gelden aanvullende regels voor bouwen en voor werken en werkzaamheden.

Artikel 6 Waarde - Rijksbeschermd stadsgezicht - Spijkerkwartier-Boulevardkwartier

6.1 Doelstelling

1. De gebieden met de aanduiding 'Waarde - Rijksbeschermd stadsgezicht - Spijkerkwartier-Boulevardkwartier' zijn aangewezen als rijksbeschermd stadsgezicht
2. Deze waarde is gericht op het behoud, het herstel en de versterking van de op deze gronden voorkomende architectonische, stedenbouwkundige en groene kwaliteiten van het rijksbeschermd stadsgezicht.
3. Voor de gronden met deze waarde gelden aanvullende regels voor bouwen en voor werken en werkzaamheden.

Hoofdstuk 4 Activiteiten

Artikel 7 Algemene regels over activiteiten

7.1 Gebruik conform maatvoering

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

7.2 Bijbehorende activiteiten

De volgende activiteiten zijn in het gehele plangebied toegestaan:

- a. groenvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
- b. voorzieningen voor het laden en lossen en hulpdiensten;
- c. overige voorzieningen en bijbehorende activiteiten, die qua aard, oppervlakte en ruimtelijke uitstraling ondergeschikt zijn aan de hoofdactiviteit zoals nutsvoorzieningen. Hieronder worden geen ondergeschikte horeca en detailhandel verstaan.

Artikel 8 Activiteitgebouwde parkeervoorziening

8.1 Toegelaten activiteiten

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - Activiteit gebouwde parkeervoorziening' is het parkeren in een gebouwde parkeervoorziening toegestaan.

Artikel 9 Activiteit gemeenschappelijke buitenruimte

9.1 Toegelaten activiteiten

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - Activiteit gemeenschappelijke buitenruimte' zijn activiteiten toegestaan met betrekking tot:

- a. de aanleg, beheer, onderhoud en gebruik van groenvoorzieningen, wandelpaden, terrassen, straatmeubilair, speelvoorzieningen en andere infrastructurele voorzieningen.

9.2 Verboden activiteiten

Onder gebruik in strijd met de bestemming wordt mede verstaan het gebruik van en het in gebruik laten nemen van bouwwerken overeenkomstig lid 12.1 onder a, zonder de realisatie en instandhouding van minimaal 750 m² groenvoorzieningen.

Artikel 10 Activiteit gemengde functies

10.1 Toegelaten activiteiten

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - Activiteit gemengde functies' zijn alleen op de begane grond en de eerste verdieping met een totale maximale oppervlakte van 30 m² de volgende activiteiten toegestaan:

- a. een ambachtelijk bedrijf;
- b. bedrijven creatieve sector;
- c. dienstverlenende bedrijven;
- d. gezondheids- en welzijnszorg en daarmee te vergelijken activiteiten;
- e. horecabedrijven in de categorie horeca - 1;
- f. kantoorvoorzieningen;
- g. buurtvoorzieningen;
- h. bergingen ten behoeve van wonen.

Artikel 11 Activiteituin

11.1 Toegelaten activiteiten

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - Activiteit tuin' zijn de volgende activiteiten toegestaan:

- a. de aanleg, instandhouding en gebruik van een tuin;
- b. uitbreiding van de direct aangrenzende woningen, mits ter plaatse de onder artikel 22 genoemde bouwactiviteit is toegestaan;
- c. het gebruik van bergingen ten behoeve van de woningen, mits ter plaatse de onder artikel 22 of artikel 23 genoemde bouwactiviteit is toegestaan.

11.2 Verboden activiteiten

- a. Onder gebruik van de gronden in strijd met de functie, wordt in ieder geval begrepen gebruik van gronden voor:
 1. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen, tenzij het gaat om een ondergeschikte oppervlakte aan functionele verharding;
 2. het gebruik van een tuin voor parkeeractiviteiten.
- b. De in lid 11.2 onder a genoemde gebruiksvormen zijn niet verboden, indien en voorzover deze onlosmakelijk verbonden zijn met werken en werkzaamheden, waarvoor een omgevingsvergunning is verleend.

Artikel 12 Activiteitwonen

12.1 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.

12.2 Specifieke gebruiksregels

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

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

12.3 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 18 m² gebruiksoppervlakte;
- c. het verschaffen van kortdurend verblijf van maximaal 3 maanden, te vergelijken met logies, al dan niet als onderdeel van de arbeidsvoorwaarden aan werknemers in een kamergewijze bewoning;
- d. het gebruik van bijgebouwen als onzelfstandige wooneenheid in een kamergewijze bewoning.

Hoofdstuk 5 Bouwen, werken en werkzaamheden

Artikel 13 Algemene bouwregels

13.1 Bouwen passend binnen functie/activiteit

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

13.2 Bouwen binnen bouwvlak

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

13.3 Bouwen conform maatvoering

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

13.4 Bebouwingspercentage

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

13.5 Afwijkende maatvoering

- a. Voor een bouwwerk, dat krachtens een omgevingsvergunning op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden en dat in het plan is toegelaten, maar waarvan de bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen afwijken van de maatvoeringsaanduidingen op de plankaart of van de maatvoeringbepalingen in de bouwregels, geldt dat:
 1. bestaande maten, die meer bedragen dan in het plan is toegelaten, als ten hoogste toelaatbaar mogen worden aangehouden;
 2. bestaande maten, die minder bedragen dan in het plan is toegelaten, als ten minste toelaatbaar mogen worden aangehouden.
- b. ingeval van herbouw is het bepaalde in lid a onder 1 en 2 uitsluitend van toepassing, indien herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt;
- c. op een bouwwerk als hiervoor bedoeld, is het Overgangsrecht bouwwerken als opgenomen in artikel 40.1 niet van toepassing.

13.6 Bouwen voorwaardelijke verplichting

Hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd, indien voor het bouwen van de hoofdgebouwen gebruik wordt gemaakt van Stage V materieel.

13.7 Bouwen geluidluwe buitenruimtes

Ter plaatse van woningen met een hogere geluidsbelasting dan 53 dB moeten de buitenruimtes geluidluw te worden gebouwd.

Artikel 14 Bouwregel archeologie - lage verwachting

14.1 Bouwregels

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - bouwregel archeologie - lage verwachting' mogen:

- a. bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd die voor archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn;
- b. bouwwerken ten behoeve van de andere, voor deze gronden aangewezen bestemmingen worden gebouwd, indien het betreft:
 1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte voor zover gelegen op of onder peil niet wordt uitgebreid of
 2. bouwwerken waarvan de binnen de bestemming gelegen oppervlakte ten hoogste 2000 m² bedraagt of
 3. bouwwerken waarvan de binnen de bestemming gelegen oppervlakte meer dan 2000 m² bedraagt, de daarmee gepaard gaan bodemingrepen niet dieper zijn dan 40 cm en die zonder heiwerkzaamheden kan worden gebouwd.

Artikel 15 Bouwregel archeologie - waardevol gebied

15.1 Bouwregels

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - bouwregel archeologie - waardevol gebied' mogen:

- a. bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd die voor archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn;
- b. bouwwerken ten behoeve van de andere, voor deze gronden aangewezen bestemmingen worden gebouwd, indien het betreft:
 1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte voor zover gelegen op of onder peil niet wordt uitgebreid of
 2. bouwwerken waarvan de binnen de bestemming gelegen oppervlakte ten hoogste 30 m² bedraagt of
 3. bouwwerken waarvan de binnen de bestemming gelegen oppervlakte meer dan 30 m² bedraagt, de daarmee gepaard gaan bodemingrepen niet dieper zijn dan 40 cm en die zonder heiwerkzaamheden kan worden gebouwd.

Artikel 16 Bouwregel daktuin

In aanvulling op het bepaalde in artikel 13 en de eventuele overige ter plaatse geldende bouwregels, gelden ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - Bouwregel daktuin' de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen uitsluitend op de tweede bouwlaag bij een daktuin passende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, zoals tuinmeubilair en verlichting;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde bestaande uit spanten mag ten hoogste 7 m bedragen gemeten vanaf de vloer van de tweede bouwlaag;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 5 m bedragen gemeten vanaf de vloer van de tweede bouwlaag.

Artikel 17 Bouwregel parkeergarage

In aanvulling op het bepaalde in artikel 13 en de eventuele overige ter plaatse geldende bouwregels gelden ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - Bouwregel parkeergarage' de volgende regels:

- a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals entrees tot gebouwde parkeervoorzieningen mag ten hoogste 5 meter bedragen.

Artikel 18 Bouwregel gemeenschappelijke buitenruimte

In aanvulling op het bepaalde in artikel 13 en de eventuele overige ter plaatse geldende bouwregels gelden ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - Bouwregel gemeenschappelijke buitenruimte' de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen uitsluitend bij een gemeenschappelijke buitenruimte passende bouwwerken, zoals straatmeubilair, speeltoestellen en verlichting worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 5 m.

Artikel 19 Bouwregel natuurinclusief bouwen

19.1 Natuurinclusief bouwen

- a. Een omgevingsvergunning voor het bouwen van nieuwe woningen wordt ter plaatse van de 'overige zone - Bouwregel Natuurinclusief bouwen' slechts verleend indien bij de aanvraag om een omgevingsvergunning wordt aangetoond dat voldoende 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 natuurinclusief bouwen zoals opgenomen in de beleidsregels natuurinclusief bouwen van de gemeente Arnhem.

19.2 Beleidsregels

- a. Burgemeester en wethouders passen deze regels toe met inachtneming van de door hen vastgestelde beleidsregels met betrekking tot het natuurinclusief bouwen, zoals die gelden op het tijdstip van indiening van de aanvraag om een omgevingsvergunning zoals bedoeld onder lid 19.1 onder a en onder b.
- b. Indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, wordt rekening gehouden met de wijziging.

Artikel 20 Bouwregel nutsvoorziening

In aanvulling op het bepaalde in artikel 13 en de eventuele overige ter plaatse geldende bouwregels gelden ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - Bouwregel nutsvoorziening' de volgende regels:

- a. uitsluitend op deze gronden mag een bouwwerk ten behoeve van een nutsvoorziening worden gebouwd, mits deze voldoet aan de volgende maatvoering:
 - 1. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 3 m;
 - 2. de oppervlakte bedraagt ten hoogste 15 m².

Artikel 21 Bouwregel tuin

In aanvulling op het bepaalde in artikel 13 en de eventuele overige ter plaatse geldende bouwregels, gelden ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - Bouwregel tuin' de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen uitsluitend bij een tuin passende bouwwerken, zoals tuinmeubilair en speeltoestellen worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 5 m.

Artikel 22 Bouwregel uitbouw en berging

In aanvulling op het bepaalde in artikel 13 en de eventuele overige ter plaatse geldende bouwregels, gelden ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - Bouwregel uitbouw en berging' de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de aangrenzende woningen bergingen en uitbouwen worden gebouwd;
- b. een berging moet voldoen aan de volgende maatvoering:
 1. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 2,4 m;
 2. de oppervlakte bedraagt ten hoogste 6 m²;
- c. een uitbouw moet voldoen aan de volgende maatvoering:
 1. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 0,3 m boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw;
 2. de oppervlakte bedraagt ten hoogste 20 m².

Artikel 23 Bouwregel vrijstaande berging

In aanvulling op het bepaalde in artikel 13 en de eventuele overige ter plaatse geldende bouwregels, geldt ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - Bouwregel vrijstaande berging' dat:

- a. een vrijstaande berging ten behoeve van de woningen in het plangebied, mag worden gebouwd, mits:
 1. de oppervlakte ten hoogste 30 m² bedraagt;
 2. de bouwhoogte ten hoogste 2,40 m bedraagt.

Artikel 24 Bouwregel woningen

In aanvulling op het bepaalde in artikel 13 en de eventuele overige ter plaatse geldende bouwregels, geldt ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - Bouwregel woningen' dat:

- a. het totale maximum aantal te bouwen woningen 74 bedraagt;
- b. een omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning wordt uitsluitend verleend indien ten aanzien van het uiterlijk van bouwwerken wordt voldaan aan de beeldkwaliteitscriteria zoals is aangegeven in Bijlage 1.

Hoofdstuk 6 Maatwerkvoorschriften

Artikel 25 Maatwerkvoorschrift archeologische waarden

25.1 Maatwerkvoorschriften

Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - maatwerkvoorschrift archeologische waarden' ten aanzien van de situering en afmetingen van bouwwerken maatwerkvoorschriften stellen ten behoeve van de instandhouding en versterking van archeologische kwaliteiten.

Artikel 26 Maatwerkvoorschrift Rijksbeschermd stadsgezicht - Spijkerkwartier Boulevardkwartier

26.1 Maatwerkvoorschriften

Burgemeester en wethouders kunnen, ten behoeve van de instandhouding en versterking van de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het Rijksbeschermd stadsgezicht maatwerkvoorschriften stellen met betrekking tot:

1. de afmetingen van hoofd en bijgebouwen;
2. de kaphelling van daken;
3. de situering en afmetingen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde zoals erfafscheidingen;
4. de situering, vormgeving en/of materiaalgebruik van speel- en nutsvoorzieningen.

Hoofdstuk 7 Omgevingsplanactiviteiten

Artikel 27 Algemene omgevingsplanactiviteit

27.1 Afwijkingsregels bouwen

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. de in deze regels opgenomen bouwregels, voor zover betreffende de maximum bouwhoogte, de maximumgoothoogte, het maximumoppervlak en de maximuminhoud, mits
 1. de afwijking niet meer bedraagt dan 10% van de in de regels vastgelegde maten en;
 2. geen onevenredig afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de privacy van omwonenden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
- b. de verplichting tot het bouwen binnen het bouwvlak, zoals bedoeld in artikel 13.2 mits:
 1. de overschrijding van het bouwvlak niet meer bedraagt dan 2 m, de bestemmingsgrens niet wordt overschreden en het de bouw betreft van erkers, luifels, balkons, keldergaten (koekoeken) of galerijen;
 2. het de bouw van volledig beneden peil gelegen bouwwerken betreft, mits:
 - a. een diepte van 6 m niet wordt overschreden;
 - b. het maaiveld wordt afgewerkt op een wijze die past binnen de bestemming;
 - c. geen onevenredige toename van de parkeerdruk plaatsvindt;
 - d. de bestemmingsgrens niet wordt overschreden;
- c. de bestemmingsbepalingen voor het oprichten van:
 1. sirenemasten met een hoogte van maximaal 18 m;
 2. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van (tele)communicatie:
 - a. voorzover vrijstaand, met een hoogte van maximaal 20 m;
 - b. voorzover op of aan een ander bouwwerk te plaatsen, met een hoogte van maximaal 8 m boven de aangegeven maximum bouwhoogte;
 3. geluidwerende voorzieningen voor zover deze noodzakelijk zijn ingevolge de bepalingen van de Wet geluidhinder.
- d. de in deze regels opgenomen bepalingen omtrent de maximum bouwhoogte voor het oprichten van hekwerken ten behoeve van het gebruik van platte daken als dakterras tot een maximum van 1 m boven de maximaal toegestane bouwhoogte mits:
 1. dit passend is in het bebouwingsbeeld van de omringende bebouwing en
 2. de belangen van omwonenden met betrekking tot privacy, uitzicht en bezonning niet onevenredig worden geschaad.

27.2 Afwegingskader

De in lid 27.1 genoemde omgevingsvergunning wordt slechts verleend, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

Artikel 28 Omgevingsplanactiviteit afwijken beeldkwaliteit

28.1 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

Het is verboden om ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - Omgevingsplanactiviteit afwijken beeldkwaliteit' zonder een omgevingsvergunning af te wijken van Artikel 24 aanhef en onder b ten aanzien van het uiterlijk van bouwwerken uit het omgevingskwaliteitsplan, opgenomen in Bijlage 1.

28.2 Beoordelingsregels

De omgevingsvergunning bedoeld onder 28.1 kan worden verleend indien dit van belang is voor de beeldkwaliteit of het voldoen aan de regels ten aanzien van het uiterlijk van bouwwerken door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit.

Artikel 29 Omgevingsplanactiviteit afwijken instandhoudingsverplichting natuurinclusief bouwen

29.1 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

Het is verboden om ter plaatse van de 'overige zone - omgevingsplanactiviteit afwijken instandhoudingsverplichting natuurinclusief bouwen' zonder een omgevingsvergunning een woning te gebruiken of laten gebruiken zonder de natuurinclusieve maatregelen die genomen zijn in het kader van de vergunningverlening als bedoeld onder 14.1 aan te brengen en in stand te houden.

29.2 Beoordelingsregels

De omgevingsvergunning bedoeld in 29.1 kan worden verleend indien op andere wijze kan worden voorzien in het treffen van voldoende natuurinclusieve maatregelen.

Artikel 30 Omgevingsplanactiviteit archeologie - lage verwachting

30.1 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

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

- a. de volgende werken geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
 1. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
 2. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
 3. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.
- b. af te wijken van het bepaalde in lid 14.1 met inachtneming van de voor deze gronden geldende overige bouwregels;
- c. een reeds aanwezig bouwwerk te slopen indien het oppervlak groter is dan 2000 m², de verstoringsdiepte daarbij meer dan 40 cm bedraagt en deze ligt in een beschermd stadsgezicht.

30.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het verbod, als bedoeld in lid 30.1 onder 1 is niet van toepassing indien:

- a. de werken die, voor zover deze zijn gelegen binnen deze bestemming, een oppervlakte hebben tot ten hoogste 2000 m² of een omvang van 2000 m¹;
- b. de werken of werkzaamheden mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning voor het bouwen, omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden of een ontgrondingvergunning;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van in werking treden van het plan;
- d. behoren tot het normale onderhoud en beheer van de gronden;
- e. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd;
- f. het gaat om onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen en werkzaamheden binnen bestaande tracés van kabels en leidingen waarbij niet dieper gegraven wordt dan de reeds uitgegraven diepte.

30.3 Beoordelingsregels

- a. De omgevingsvergunning, bedoeld in lid 30.1, onder 1 en 2, kan worden verleend indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie de archeologische waarden door de bouwwerkzaamheden niet worden geschaad ofwel dat er geen sprake meer is van archeologische waarden, bijvoorbeeld na beëindiging van opgravingen of mogelijke schade kan

worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het afwijken regels te verbinden gericht op:

1. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. het doen van opgravingen;
 3. begeleiding van de bouwwerkzaamheden door een archeologisch deskundige.
- b. Voorts kan een omgevingsvergunning, bedoeld in lid 30.1, onder 2 worden verleend indien op basis van archeologisch onderzoek of naar het oordeel van een archeologische deskundige is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.

Artikel 31 Omgevingsplanactiviteit archeologie - waardevol gebied

31.1 Aanwijzing vergunningplichtige activiteiten

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

- a. de volgende werken geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
 1. grondwerkzaamheden dieper dan 40 cm, waartoe worden gerekend het afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren, het verwijderen van funderingen en het aanleggen van drainage;
 2. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
 3. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
 4. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.
- b. af te wijken van het bepaalde in lid 15.1 met inachtneming van de voor deze gronden geldende overige bouwregels;
- c. een reeds aanwezig bouwwerk te slopen indien het oppervlak groter is dan 30 m², de verstoringdiepte daarbij meer dan 40 cm bedraagt en deze ligt in een beschermd stadsgezicht.

31.2 Uitzonderingen vergunningsplicht

Het verbod, als bedoeld in lid 31.1 onder 1 is niet van toepassing indien:

- a. de werken die, voor zover deze zijn gelegen binnen deze bestemming, een oppervlakte hebben tot ten hoogste 50 m² of een omvang van 50 m¹;
- b. de werken of werkzaamheden mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning voor het bouwen, omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden of een ontgrondingvergunning;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van in werking treden van het plan;
- d. behoren tot het normale onderhoud en beheer van de gronden;
- e. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

31.3 Beoordelingsregels

- a. De omgevingsvergunning, bedoeld in lid 31.1, onder 1 en 2, kan worden verleend indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie de archeologische waarden door de bouwwerkzaamheden niet worden geschaad ofwel dat er geen sprake meer is van archeologische waarden, bijvoorbeeld na beëindiging van opgravingen of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het afwijken regels te verbinden gericht op:
 1. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. het doen van opgravingen;
 3. begeleiding van de bouwwerkzaamheden door een archeologisch deskundige.
- b. Voorts kan een omgevingsvergunning, bedoeld in lid 31.1, onder 2 worden verleend indien op basis van archeologisch onderzoek of naar het oordeel van een archeologische deskundige is aangetoond de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.

Artikel 32 Omgevingsplanactiviteit gemeenschappelijke buitenruimte

32.1 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

Het is verboden om ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - Omgevingsplanactiviteit gemeenschappelijke buitenruimte' zonder omgevingsvergunning werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden ten behoeve van de realisatie van de gemeenschappelijke buitenruimte uit te voeren.

32.2 Beoordelingsregels

Een omgevingsvergunning als bedoeld in 32.1 kan worden verleend indien de activiteit voldoet aan de eisen zoals aangegeven in het inrichtingsplan in Bijlage 2.

Artikel 33 Omgevingsplanactiviteit parkeren en laden/lossen

33.1 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

Het is verboden om ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - omgevingsplanactiviteit parkeren en laden/lossen' zonder omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in lid 39.1 en 39.2.

33.2 Gevallen die in aanmerking komen voor een omgevingsvergunning

Gevallen die in aanmerking komen voor een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 33.1 zijn:

- a. indien het voldoen aan lid 39.1 en/of 39.2 door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit, of
- b. voor zover op andere wijze in de benodigde parkeer- of stallingsruimte zoals bedoeld in lid 39.1, dan wel laad- of losruimte zoals bedoeld in lid 39.2, wordt voorzien.

33.3 Beoordelingsregels

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 29.1 kan worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

33.4 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 in lid 30.1.
- b. Indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, wordt rekening gehouden met de wijziging.

Artikel 34 Omgevingsplanactiviteit tuin

34.1 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

Het is verboden om ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - Omgevingsplanactiviteit tuin' zonder omgevingsvergunning in afwijking van het bepaalde in lid 11.2 een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden in de zin van oppervlakteverhardingen uit te voeren.

34.2 Beoordelingsregels

Een omgevingsvergunning als bedoeld in 34.1 kan worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de cultuurhistorische waarde en de waardevolle groenelementen binnen de tuin.

Artikel 35 Omgevingsplanactiviteit verkamering 1

35.1 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

Het is verboden om ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone-omgevingsplanactiviteit verkamering 1' zonder omgevingsvergunning een (gedeelte) een gebouw te verkameren (vanaf drie onzelfstandige wooneenheden).

35.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het verbod, als bedoeld in lid 35.1 is niet van toepassing indien sprake is van verkameren door een hospita.

35.3 Beoordelingsregels

- a. Een omgevingsvergunning als bedoeld onder lid 35.1 kan worden verleend ten behoeve van verkamering, indien:
 1. de gebruiksoppervlakte van de bestaande woning gelijk is aan of groter is dan 110 m², en;
 2. het gebouw niet opgedeeld wordt in meer dan één onzelfstandige wooneenheid per 18m² gebruiksoppervlakte; en;
 3. het verkamerede gebouw minimaal beschikt over een bergingsruimte met een oppervlakte van ten minste 3 m² ten behoeve van de stalling van fietsen, afvalcontainer(s) of afvalzakken. Vanaf 4 onzelfstandige wooneenheden geldt als aanvullende eis dat 1m² bergingsruimte per wooneenheid wordt toegevoegd.
- b. De omgevingsvergunning wordt in ieder geval niet verleend indien:
 1. sprake is van verkameren met als doel het verschaffen van kortdurend verblijf van maximaal 3 maanden, te vergelijken met logies, al dan niet als onderdeel van de arbeidsvoorwaarden, aan werknemers; of
 2. indien zich binnen een straal van 50 meter rondom het te verkameren pand, gemeten vanaf de kortste afstand tussen de hoofgebouwen, reeds legale kamergewijze bewoning bevindt (bijvoorbeeld toegestaan door middel van een omgevingsvergunning); of
 3. indien een bijgebouw in gebruik wordt genomen als onzelfstandige wooneenheid.

Artikel 36 Omgevingsplanactiviteit woningsplitsing 2

36.1 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

Het is verboden om ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone-omgevingsplanactiviteit woningsplitsing 2' zonder omgevingsvergunning een (gedeelte) van een gebouw te splitsen naar twee of meerdere zelfstandige woningen.

36.2 Beoordelingsregels

Een omgevingsvergunning als bedoeld onder lid 36.1 kan worden verleend ten behoeve van woningsplitsing, indien:

1. de gebruiksoppervlakte van de bestaande woning gelijk is aan of groter is dan 110 m², en;
2. de gebruiksoppervlakte van elke zelfstandige woning die als gevolg van splitsing ontstaat niet kleiner is dan 70 m², en;
3. de gesplitste woningen over een bergingsruimte met een oppervlakte van ten minste 5 m² per woning en;
4. de gesplitste woningen beschikken over een buitenruimte.

Hoofdstuk 8 Algemene regels

Artikel 37 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 38 Strijdige activiteiten

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

- a. het gebruik van bijgebouwen als zelfstandige woning;
- b. het gebruik van de locaties ten behoeve van prostitutie en seksinrichtingen;

Artikel 39 Overige regels

39.1 Parkeren

- a. Een omgevingsvergunning voor het bouwen van gebouwen wordt slechts verleend indien bij de aanvraag om een omgevingsvergunning wordt aangetoond dat gelet op de omvang of de bestemming van het gebouw in voldoende mate wordt voorzien in ruimte voor het parkeren of stallen van auto's in, op of onder het gebouw dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort. Indien het wijzigen van het gebruik van gronden en/of bouwwerken - waarvoor een omgevingsvergunning is benodigd - daartoe aanleiding geeft, moet, voor wat betreft de toename in de parkeer- of stallingsbehoefte, in voldoende mate ruimte zijn aangebracht op die gronden of op de bij die bouwwerken behorende en daartoe bestemde gronden.
- b. Of er 'in voldoende mate' wordt voorzien in ruimte voor het parkeren of stallen van auto's zoals bedoeld onder a, wordt geacht te zijn aangetoond als minimaal voldaan wordt aan de volgende normen:
 1. grondgebonden woning/rijwoning: 1,28 parkeerplaats per woning, inclusief 0,2 voor bezoekers;
 2. sociale huurappartement tot 60 m²: 0,64 parkeerplaats per woning, inclusief 0,2 voor bezoekers;
 3. koop en middenhuurappartement tot 75 m²: 0,64 parkeerplaats per woning, inclusief 0,2 voor bezoekers;
 4. appartement met gebruiksoppervlakte van 75 m² tot 120 m²: 1,1 parkeerplaats per woning, inclusief 0,2 voor bezoekers;
 5. appartement met gebruiksoppervlakte vanaf 120 m²: 1,37 parkeerplaats per woning, inclusief 0,2 voor bezoekers.
- c. De onder a bedoelde ruimte voor het parkeren van personenauto's moet afmetingen hebben die zijn afgestemd op gangbare personenauto's.
- d. Aan het bepaalde onder a. wordt eveneens geacht te zijn voldaan indien de ruimte voor parkeren of stallen voldoet aan de in lid 39.6 bedoelde beleidsregels daartoe opgenomen normen.

39.2 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.

39.3 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 39.1 overeenkomstig de beleidsregels als bedoeld in lid 39.6.

39.4 Omgevingsplanactiviteit parkeren en laden of lossen

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in de leden 39.1 en 39.2:

- 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.

39.5 Voorwaarden

Afwijken van de regels, als bedoeld in de leden 39.1 en 39.2 is slechts mogelijk, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

39.6 Beleidsregels

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

Hoofdstuk 9 Overgangs- en slotregels

Artikel 40 Overgangsrecht

40.1 Overgangsrecht bouwwerken

40.1.1 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.

40.1.2 Afwijken

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van sublid 40.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in sublid 40.1.1 met maximaal 10%.

40.1.3 Uitzondering op het overgangsrechtbouwwerken

Het bepaalde in lid 40.1.1 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.

40.2 Overgangsrechtgebruik

40.2.1 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.

40.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 40.2.1 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.

40.2.3 Verbod hervatten strijdig gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid 40.2.1 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.

40.2.4 Uitzondering op het overgangsrechtgebruik

Het bepaalde in lid 40.2.1 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 41 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: 'Regels van het bestemmingsplan Chw Omgevingsplan Rietgrachtstraat 32'.

