Havenmeesterskwartier, Veilingstraat

Inhoudsopgave

Hoofdstuk1	**Inleiding**	**5**
1.1	Aanleiding	5
1.2	Situering en begrenzing plangebied	5
1.3	Opzet bestemmingsplan	6
1.4	Geldend bestemmingsplan	6
1.5	Leeswijzer	7
Hoofdstuk2	**Beschrijving bestaande situatie**	**9**
2.1	Inleiding	9
2.2	Historische ontwikkeling	9
2.3	Ruimtelijke en functionele structuur	10
2.4	Verkeer en parkeren	10
2.5	Monumenten en archeologie	11
2.6	Water	12
Hoofdstuk3	**Wettelijk- en beleidskader**	**15**
3.1	Inleiding	15
3.2	Ruimtelijk beleid	15
3.2.1	Rijksbeleid	15
3.2.1.1	Nationale omgevingsvisie	
3.2.1.2	Ladder voor duurzame verstedelijking	
3.2.2	Provinciaal beleid	17
3.2.2.1	Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Gelderland	
3.2.3	Gemeentelijk beleid	18
3.2.3.1	Structuurvisie Arnhem 2020-2040	
3.3	Woonbeleid	19
3.3.1	De Arnhemse Woonprincipes	19
3.3.2	Plan van aanpak Woningsplitsing en verkamering	19
3.3.3	Plan van aanpak woningbouwontwikkeling	20
3.3.4	Woondeal regio Arnhem-Nijmegen	21
3.4	Welstandsbeleid	21
3.5	Sport-, recreatie- en spelenbeleid	22
3.6	Overige beleidsuitgangspunten	23
3.6.1	Coffeeshopbeleid	23
3.6.2	Prostitutiebeleid	23
Hoofdstuk4	**Ruimtelijke- en programmatische aspecten van de ontwikkelingen**	**25**
4.1	Inleiding	25
4.2	Doelen en uitgangspunten	25
4.3	Ruimtelijke opzet en structuur	25
4.4	Verkeersstructuur	27
4.4.1	Bereikbaarheid	27
4.4.2	Verkeer	28
4.4.3	Parkeren	31

4.4.4	Conclusie	32
4.5	Programma	32
4.6	Ladder voor duurzame verstedelijking (art. 3.1.6, lid 2 Bro)	33
Hoofdstuk5	**Milieu- en omgevingsaspecten**	**37**
5.1	Inleiding	37
5.2	Geluid	37
5.3	Luchtkwaliteit	44
5.4	Bedrijven en milieuzonering	45
5.5	Externe veiligheid	47
5.6	Groen en ecologie	48
5.7	Water	53
5.8	Bodem	58
5.9	Cultuurhistorie	59
5.10	Archeologie	61
5.11	Energie en duurzaam bouwen	63
5.12	Stadsklimaat	64
5.13	Besluit milieueffectrapportage	65
Hoofdstuk6	**Planbeschrijving en -verantwoording**	**67**
6.1	Inleiding	67
6.2	Opzet van de regels	67
6.2.1	Inleidende regels	67
6.2.2	Bestemmingsregels	67
6.2.3	Algemene regels	68
6.2.4	Overgangs- en slotbepalingen	68
6.3	Verantwoording van de regels	68
6.3.1	Algemeen	68
6.3.2	Afzonderlijke bestemmingen	68
6.4	Exploitatie en uitvoerbaarheid	69
Hoofdstuk7	**Procedure**	**71**
7.1	Vooroverleg	71
7.2	Terinzagelegging (ontwerp-bestemmingsplan)	71

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het plangebied Havenmeesterskwartier (voorheen Groot Rijnwijk) maakt, met onder meer Fluvium en het voormalig Cobercoterrein, onderdeel uit van het Centrum Oost Gebied, ook wel Nieuwe Kadekwartier genoemd. Hier vindt momenteel een transformatie plaats van (voormalige) bedrijfs- en industriefuncties naar een nieuw en onderscheidend verblijfsgebied met wonen, werken en voorzieningen. Het wordt een overgangsgebied tussen enerzijds de binnenstad en anderzijds het industrieterrein. Voor diverse locaties zijn nieuwe ontwikkelingen in voorbereiding (zoals Cobercokwartier) of reeds gerealiseerd (waaronder Fluvium-Noord). Bij deze transformatie ligt de nadruk voornamelijk op woningbouw met - onderscheidend per plandeel- in meer of mindere mate ruimte voor andere functies als (lichte) bedrijvigheid en (maatschappelijke) voorzieningen. Ook heeft reeds herinrichting plaatsgevonden van de belangrijkste verkeersader, de Westervoortsedijk.
Het plangebied van Havenmeesterskwartier kenmerkt zich door bedrijfsgebouwen en een woonbuurt (Rijnwijk) uit het begin van de vorige eeuw. De bestaande ruimtelijke structuur en de functies sluiten ook hier niet meer aan op de in gang gezette herstructurering van het omliggende gebied.
Met de ontwikkeling van Havenmeesterskwartier zijn in totaal maximaal 411 woningen beoogd. Daarvan zijn er 24 woningen binnen het vigerende plan mogelijk, 337 woningen worden mogelijk gemaakt middels een uitwerkingsplan en 50 woningen worden mogelijk gemaakt met onderhavig bestemmingsplan. Het plangebied van onderhavig bestemmingsplan bevindt zich aan de zuidoostzijde van Havenmeesterskwartier gelegen aan de Veilingstraat.

1.2 Situering en begrenzing plangebied

De ontwikkeling van het Havenmeesterskwartier bevindt zich ten oosten van het centrum van Arnhem op de noordelijke Rijnoever. Het plangebied van onderhavig bestemmingsplan bevindt zich een de zuidoostzijde van de ontwikkellocatie Havenmeesterskwartier gelegen aan de Veilingstraat. Onderstaande afbeeldingen tonen de globale ligging en globale begrenzing van het plangebied.



Globale ligging plangebied (rood omcirkeld, bron: topokaartnederland.nl)



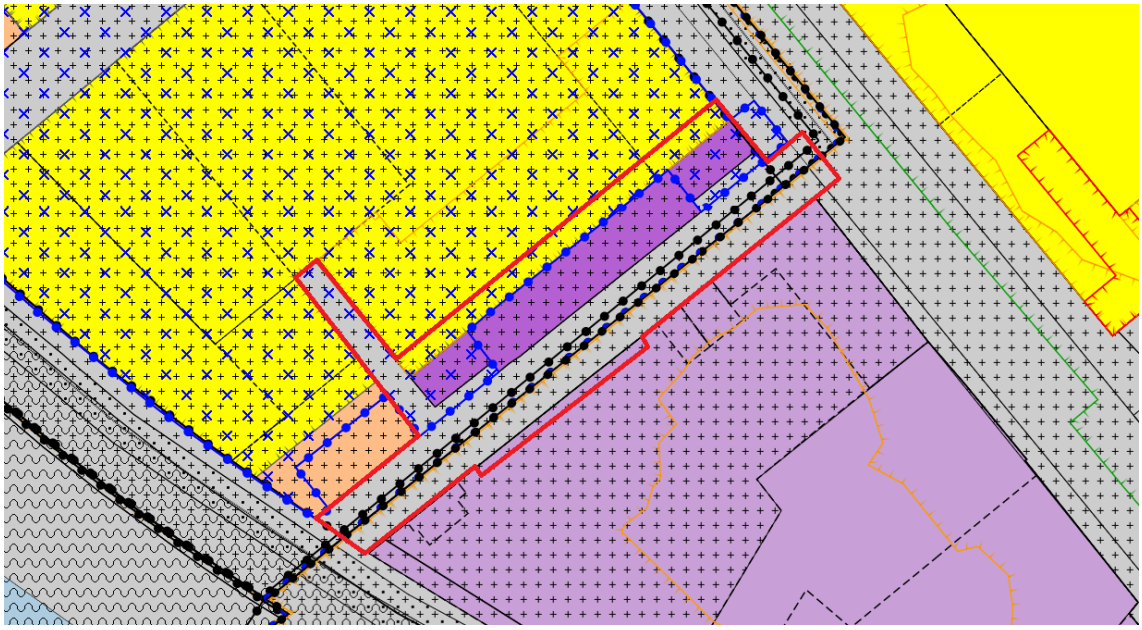
Globale begrenzing plangebied (rood omkaderd, bron: topokaartnederland.nl)

1.3 Opzet bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. Op de verbeelding zijn de bestemmingen door middel van kleuren en aanduidingen aangegeven. De regels bevatten de materiële inhoud van de bestemmingen. Deze planonderdelen vormen tezamen het juridische toetsingskader voor ruimtelijke en functionele ontwikkelingen in het plangebied. De toelichting bevat met name de aan het bestemmingsplan ten grondslag liggende gedachten.
Dit plan is conform de Wet ruimtelijke ordening vormgegeven volgens de SVBP2012 (Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen). De SVBP geeft voorschriften over de inrichting van de verbeelding (kleuren en tekens) en de opbouw van de regels.
Diverse facetbelangen zijn door andere regelgeving gewaarborgd, bijvoorbeeld de Wabo, de Wet milieubeheer, de Huisvestingswet en de Erfgoedwet. Het is niet nodig dat het bestemmingsplan dezelfde waarborging nogmaals schept.

1.4 Geldend bestemmingsplan

Het plangebied is grotendeels gelegen binnen het geldende bestemmingsplan 'Groot Rijnwijk'. Dit bestemmingsplan is op 5 maart 2018 vastgesteld door de gemeenteraad van Arnhem. De zuidoostelijke strook van het plangebied is gelegen in het bestemmingsplan 'Fluvium Midden - Westervoortsedijk West'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 24 april 2019. De navolgende afbeelding toont een uitsnede van de verbeelding van de vigerende bestemmingsplannen met daarop het plangebied weergegeven.



Bestemmingsplan Groot Rijnwijk en Fluvium Midden - Westervoortsedijk West (plangebied: rood omkaderd, bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Het plangebied is voorzien van de bestemmingen Bedrijf, Wonen - Uit te werken, Verkeer - Verblijfsgebied en een heel smal strookje Bedrijventerrein. Het zuidoostelijke deel is voorzien van de gebiedsaanduidingen 'geluidzone - industrie' en 'geluidzone - weg'. Op de bestemming Bedrijf ligt een maatvoering met een voorgeschreven bouwhoogte van 8 meter. Daarnaast is het totale plangebied voorzien van een dubbelbestemming Waarde - Archeologie (hoge verwachting). Deze gronden zijn naast de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische waarden.
De beoogde ontwikkeling van max 50 woningen binnen onderhavig plangebied is niet mogelijk binnen de vigerende bestemmingsplannen. Om de ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken is onderhavig bestemmingsplan opgesteld.

1.5 Leeswijzer

Hoofdstuk 1 gaat voornamelijk in op de aanleiding en het doel van de nieuwe ontwikkeling. In hoofdstuk 2 wordt een beschrijving gegeven van de bestaande situatie. Hoofdstuk 3 behandelt het toepasselijk beleidskader. Vervolgens biedt hoofdstuk 4 een toelichting op de beoogde woningbouwontwikkeling en de overige (toe te voegen) functies. De diverse milieuaspecten komen aan de orde in hoofdstuk 5. Hoofdstuk 6 geeft een toelichting op de planregels en in hoofdstuk 7 is een beschrijving van de procedure opgenomen.

Hoofdstuk 2 Beschrijving bestaande situatie

2.1 Inleiding

Dit hoofdstuk geeft een beschrijving van de totale ontwikkellocatie Havenmeesterskwartier, waarbij ook wordt ingegaan op de huidige ruimtelijke structuur. Het doel van dit bestemmingsplan is het aanreiken van een kader waaraan ontwikkelingen kunnen worden getoetst. Uitgangspunt hierbij is dat de huidige ruimtelijke kwaliteiten worden gewaarborgd en zo mogelijk versterkt.

2.2 Historische ontwikkeling

Het plangebied behoort van oudsher tot 't Broek, een laaggelegen nat gebied dat in tijden van hoge rivier- en grondwaterstanden regelmatig onder liep. Verschillende beken waterden via de broeklanden af op de rivier. In deze periode (16e en 17e eeuw) heeft het tracé van de Broekstraat zijn definitieve plaats in het gebied gekregen. De Broekstraat is oorspronkelijk als een hooggelegen "dijkweg" aangelegd. Ook de Westervoortsedijk, onderdeel van de oude Rijndijk, is een sterk element in de oude structuur. De ligging van de Rietbeek verandert in de loop van de tijd. Uiteindelijk is deze in de 20e eeuw ondergronds gelegd. Kort na 1797 ontstond op de latere Coberco-locatie de eerste industrie, te weten de houtzaagmolen “de Vlijt”. In 1877 presenteerde H. Heuvelink Jr. een uitbreidingsplan voor het zuidoostelijk deel van Arnhem. Naast een beperkte woonfunctie op de Boulevard werd het gebied ook gebruikt voor het aanleggen van nieuwe industrieterreinen (zie onderstaande afbeelding). Er was al enige industrie verschenen aan het begin van de Westervoortsedijk in de vorm van de houtzagerij en de gasfabriek. In 1904 presenteerde ir. W.F.C. Schaap een stedenbouwkundig plan voor onder andere het industrieterrein 't Broek, het spoorwegemplacement en een uitgestrekte arbeiderswijk.



Weergave voormalig industrieterrein

Vanaf het begin van de 20e eeuw werd de Nieuwe Kade het eerste geplande industrieterrein van Arnhem. De reden dat de kade hier breder is dan bij de binnenstad is, dat deze extra ruimte bood voor de overslag en tijdelijke opslag van onder andere steenkool voor de elektriciteitscentrale en de gasfabriek. Het woongebied Rijnwijk is rond de jaren 20 van de vorige eeuw gebouwd als arbeidersbuurt (zie onderstaande afbeelding).



Deze buurt werd gebouwd ter compensatie van de vele krotwoningen die aanwezig waren. In 1935 werd de Rijnbrug aan de westzijde van het bedrijventerrein voltooid. Tijdens de Slag om Arnhem in september 1944 werd het gebied totaal verwoest. De verwoestingen hadden een enorme impact in het beeld van de Rijnkade. In 1954 besloot het bestuur van de stad tot de aanleg van een bedrijventerrein met een spoorwegemplacement aan de oostzijde van de stad, in aansluiting op het bestaande slachthuis en de gasfabriek. Het terrein werd vier meter opgehoogd.
Met de realisering van de naoorlogse bebouwing halverwege de vorige eeuw en met de bouw van de stadskantoren rond 1990, maakte het gebied een schaalsprong. Eind jaren 80 van de vorige eeuw ontstonden plannen voor de eerste revitalisering van het bedrijventerrein. Tevens is in 2013 de Westervoortsedijk volledig nieuw aangelegd. In 2014 is gestart met de realisatie van een nieuw woongebied aan noordzijde van de Westervoortsedijk, waarmee de transformatie in gang is gezet.

2.3 Ruimtelijke en functionele structuur

De huidige hoofdstructuur wordt bepaald door de Nieuwe Kade, de Westervoortsedijk en het overige stratenpatroon in het gebied. De ruimtelijke structuur van het gebied is vormloos (amorf).
Het plangebied bestaat voornamelijk uit bedrijven. Tevens bevindt zich aan de oostzijde een -naar binnen gekeerd- hofje met woningen (Rijnwijk). De kwaliteit van de woningen is slecht.
De randen van het plangebied kenmerken zich door een rafelige structuur. De bedrijven zijn een verzameling van gebouwen in de vorm van grootschalige loodsen en gebouwen die in de loop van de tijd deels tegen elkaar gebouwd zijn. De rooilijnen verspringen. Aan de Nieuwe Kade ligt nog een bijzonder gebouw, het voormalig zaadpakhuis van Wijbinga. Dit is een rijksmonument en blijft behouden.
Parkeren, opslag, detonerende gevels en achterkanten van het woonhofje staan in schril contrast met de nieuw ontwikkelingen van het woongebied (Gashouderskwartier) aan de noordzijde van de Westervoortsedijk.
De Nieuwe Kade is breed en voorzien van een eenzijdig gelegen vrijliggend fietspad in twee richtingen. Hier bevindt zich tevens het voormalige havenmeesterkantoor.
De openbare ruimte in het plangebied van Groot Rijnwijk, met uitzondering van het hofje, is fragmentarisch ingericht. De verblijfskwaliteit is slecht. De Italiaanse populieren aan de Nieuwe Kade dragen daarentegen bij aan een positieve uitstraling.
De Westervoortsedijk zelf is recentelijk opnieuw ingericht. Deze verkeersader kenmerkt zich door een heldere laanbeplanting en heeft parallelwegen waarlangs de nieuwbouw van het woongebied wordt gerealiseerd. De Veilingstraat en de Badhuisstraat kenmerken zich door direct op de weg aansluitende bedrijfstoegangen, geparkeerde auto's en zichtbare opslag van bedrijfjes. Voetpaden ontbreken deels.

2.4 Verkeer en parkeren

Het Arnhems wegennet is ingedeeld in gebiedsontsluitingswegen (verkeersaders), verblijfsgebieden en industrieterreinen. De gebiedsontsluitingswegen vormen de hoofdwegenstructuur waarover het lokale en regionale verkeer wordt afgewikkeld. Hier geldt voor de verkeersdoorstroming van gemotoriseerd verkeer een maximale snelheid van 50 km/u of 70 km/u. De 'ingesloten' verblijfsgebieden zijn veelal woongebieden. Hier geldt voor de verkeersveiligheid en een goede woonomgeving een maximale snelheid van 30 km/u voor gemotoriseerd verkeer.

Het plangebied ligt nabij het centrum van Arnhem. Direct ten noorden langs het plangebied ligt de Westervoortsedijk. De hoofdrijbaan van deze gebiedsontsluitingsweg (verkeersader) verbindt het centrum met grotere bedrijventerreinen in het oosten van Arnhem. Ook is deze verkeersader de verbinding met het regionale hoofdwegennet door de aansluiting op de Pleijroute en verder op de rijksweg A12 (Velperbroek). Ten westen van, maar niet direct grenzend aan het plangebied ligt de Nijmeegseweg (John Frostbrug). Deze gebiedsontsluitingsweg verbindt Arnhem-centrum met Arnhem-zuid en vormt in het verlengde ervan de route naar Nijmegen. Deze verkeersaders behoren tot de drukkere wegen binnen de bebouwde kom van Arnhem.
Gebiedsontsluitingswegen hebben bij voorkeur vrijliggende fietsvoorzieningen en aanliggende trottoirs. Dit is ook het geval bij de Westervoortsedijk, waar fietspaden door groenstroken gescheiden zijn van de rijbaan voor gemotoriseerd verkeer. Ook zijn er soms parallelwegen waarover het fietsverkeer wordt geleid en waarlangs parkeergelegenheid is. De parallelwegen behoren tot een verblijfsgebied.
De overige wegen en straten rondom het plangebied worden in de komende jaren veelal als woonstraten ingericht. Het gaat dan om direct aanliggende straten van het plangebied Badhuisstraat (westzijde), Nieuwe Kade (zuidzijde) en de parallelweg van de Westervoortsedijk (noordzijde). De transformatie van deze straten vindt plaats als onderdeel van de ontwikkelingen in en om het plangebied. Deze straten krijgen dan de status van verblijfsgebied (30 km/uur-zone). De Veilingstraat, waarlangs vooral kleinschalige bedrijven zijn gevestigd, is in het eindbeeld ook onderdeel van hetzelfde grotere verblijfsgebied. De bedrijven aan deze straat maken plaats voor maximaal 50 woningen. Dit wordt mogelijke gemaakt met onderhavig bestemmingsplan.
In een verblijfsgebied maken gemotoriseerd verkeer en (brom)fietsers gebruik van dezelfde rijbaan. Soms worden trottoirs met groenstroken van de rijbaan gescheiden of er ligt een trottoir langs de rijbaan. Waar mogelijk bevinden zich langs de rijbaan parkeervakken. Buiten deze parkeervakken mag niet worden geparkeerd; het gehele plangebied valt binnen een grotere parkeerverbodszone. Voor het plangebied geldt, net als de rest van het Nieuwe Kadekwartier, een regime van betaald parkeren. Het betaald parkeren voor het plangebied wordt ingevoerd bij realisatie van de nieuwbouw.
Vanuit het plangebied is treinstation Arnhem Centraal te bereiken met 6 minuten fietsen. Vanaf Arnhem Centraal zijn belangrijke regionale, nationale en internationale treinverbindingen beschikbaar. De ligging van het Havenmeesterskwartier ten opzichte van het regionale en (inter)nationale openbaar vervoersnetwerk is dus gunstig.
De bereikbaarheid van het Havenmeesterskwartier met lokaal openbaar vervoer is beperkt. Het gebied is ontsloten op het busnetwerk via de halte Badhuisstraat aan de Westervoortsedijk. De bediening van deze halte is matig. De halte wordt aangedaan door lijn 12 (Arnhem CS – IJsseloord 2) en lijn 43 (Arnhem CS – Apeldoorn/Dieren). Lijn 12 rijdt op werkdagen overdag 2 keer per uur en in de avonduren vanaf 18 uur en op zondagen slechts 1 keer per uur. Lijn 43 is voornamelijk een spitsbus en heeft een onregelmatige dienstregeling. De bereikbaarheid van het plangebied met lokaal openbaar vervoer is daarmee een aandachtspunt.
Wel is op gemiddeld 800 meter (10 minuten lopen) vanaf Havenmeesterskwartier de bushalte Airborneplein gelegen. Deze bushalte wordt door meerdere buslijnen aangedaan en heeft een hoge bedieningsfrequentie. Vanaf deze bushalte zijn snelle en directe verbindingen naar Arnhem Centraal Station beschikbaar, met een reistijd van 6 minuten. De bushalte ligt echter op een grotere loopafstand dan wenselijk is en zal daarmee niet voor alle doelgroepen een geschikte optie zijn.

2.5 Monumenten en archeologie

Met zijn ligging aan de Rijn wordt het Havenmeesterskwartier gerekend tot het Oost-Nederlandse rivierengebied. Voorlopers van Rijn en Maas zetten hier gedurende de IJstijd grindrijk sediment af. In het Holoceen (10.000 jaar geleden-heden) wordt het afzettingsmilieu rustiger doordat rivieren minder sediment vanuit het achterland te verwerken kregen. In het plangebied ontstaat door opslibbend zand op de oevers van de rivier een hoger gelegen oeverwal. Meer noordelijk wordt klei afgezet en ontstaat een komgebied. Dit gebied valt samen met de wijk Het Broek.
Op de oeverwallen is prehistorische bewoning en bewoning uit de Romeinse tijd mogelijk. De hogere ligging van de gronden bood bescherming tegen hoog water en de textuur van de bodem leende zich voor landbouw. Elders in Arnhem zijn veel voorbeelden bekend van pre- en protohistorische bewoning op oeverwallen. In de middeleeuwen en nieuwere tijd had het plangebied meer het karakter van een uiterwaardengebied en kende het een extensief gebruik in de vorm van hooi- en weiland. De klei van de

komgronden werd gebruikt voor de fabricage van baksteen en dakpannen. Oostelijk van het plangebied gaat deze productie terug tot de 14e eeuw. In de late middeleeuwen stroomde de Rijn vanuit het zuidoosten in de richting van Arnhem en bereikte de stad bij Het Broek, om daarna in westelijke richting met een bocht van Arnhem af te stromen. Na 1530 werd de Rijn in opdracht van de hertog langs de stad geleid.
Ten noorden van het plangebied, aan de Westervoortsedijk, werd in 1867 de gasfabriek in bedrijf genomen. Ten zuiden van de Westervoortsedijk en in de omgeving van het plangebied, bevonden zich toen een molen en ijzergieterij. Delen van Het Broek ontwikkelden zich van uiterwaard tot industriegebied. Een tekening met gebouwen van gemeentewerken uit 1918 toont ook voor het plangebied de functie industrie (zie onderstaande afbeelding).



Eerder aanwezige industrie ter plaatse van het plangebied

Kenmerkend is het openbare slachthuis (gebouwd in 1908), bijbehorende administratiegebouwen aan de Nieuwe Kade en noodwoningen voor Belgische vluchtelingen van de Eerste Wereldoorlog. Met het oog op de industrie is het plangebied opgehoogd. Dit is ook waargenomen tijdens archeologisch onderzoek van de gasfabriek. Op het voormalig Coberco-terrein zijn ophogingen van gemiddeld 1,80 meter aanwezig. Archeologisch onderzoek aan de Lage Kade toonde de aanwezigheid van een stort aan met vondstmateriaal uit 1880-1920.

2.6 Water

Het Havenmeesterskwartier ligt tussen een oude polderkade, de Westervoortsedijk en de waterkering. Door deze oude kade, in feite een lange veerstoep, is het gebied qua ondergrond afgesneden van het terrein ten noordoosten van de Westervoortsedijk. Het plangebied ligt tussen 13,7 en 14,0 meter + N.A.P.
In het plangebied is zelf geen oppervlaktewater aanwezig. Net buiten de plangrens stroomt de Neder-Rijn. Ten zuidwesten van het plangebied bevindt zich de waterkering van de Neder-Rijn, deze is te herkennen als muurtje op de Nieuwe Kade.
Het eigendom en de verantwoordelijkheid van de waterkering ligt bij het waterschap Rijn en IJssel. De Lage Kade (buiten het plangebied) vormt geen onderdeel van de waterkering zelf, maar is wel van groot belang bij voor de stabiliteit van de waterkering. Ten behoeve van de waterkering is een beschermingszone aangewezen, bestaande uit een kernzone en een binnenbeschermingszone. De

kernzone en de binnenbeschermingszone liggen buiten het plangebied van onderhavig bestemmingsplan. De binnenbeschermingszone heeft een breedte van 5 meter op maaiveld en gaat ondergronds verder onder een denkbeeldige lijn van 1:5. Daarnaast wordt de waterkering beschermd door het 'profiel van de vrije ruimte'. Dit profiel is bedoeld om toekomstige dijkaanpassingen mogelijk te maken en is vooral verticaal gericht. Het 'profiel van de vrije ruimte' valt binnen de beschermingszone en is dan ook niet apart aangegeven op de plankaart (Groot Rijnwijk).
De verschillende zones en het 'profiel van de vrije ruimte' zijn gedetailleerd en gedifferentieerd aangegeven op de legger van het waterschap. Deze legger wordt beschermd door de Keur.
De diepere grondwaterstroming binnen het plangebied is noord-zuid gericht; van de Veluwe in de richting van de Betuwe. Uit oudere onderzoeken blijkt de bodemopbouw te bestaan uit een opgebrachte zandlaag op een kleiondergrond. Dit past in de historische context van het plangebied als uiterwaarde.
Van de actuele grondwaterstanden is weinig bekend, maar uit metingen blijkt dat er grondwaterstanden van ongeveer 5,5 meter beneden maaiveld voorkomen. Dit komt overeen met de hoogte van het diepere grondwater afkomstig van de Veluwe en houdt in dat binnen het plangebied geen grote afwijkende grondwaterstanden voorkomen.
Gezien de ligging en de ervaringen elders in de stad, mag verwacht worden dat de rivierwaterstanden een (groot) effect hebben op tijdelijke grondwaterstanden in het plangebied.
Afvalwatersysteem
Van oudsher is het gebied gemengd gerioleerd. Huishoudelijk afvalwater en hemelwater van particulier terrein worden gezamenlijk door één buis afgevoerd. Tijdens de afgelopen decennia zijn in de Westervoortsedijk en de Nieuwe Kade hemelwaterriolen aangelegd. Daarmee zijn deze straten afgekoppeld van het gemengde stelsel. Het is echter zeer de vraag of de afvoer van hemelwater van de aanliggende bebouwing ook is meegenomen.
Het plangebied bevindt zich vlakbij het belangrijkste rioolgemaal van Arnhem-Noord; het Rijngemaal. Door die ligging zijn de rioolleidingen in veel gevallen ook behoorlijk in omvang en belangrijk. Zo ook het riool in de Badhuisstraat. Dit is een transportriool vanuit Het Broek richting het gemaal. In de Nieuwe Kade ligt een persleiding van het waterschap die het ingezamelde water vanuit het Rijngemaal verpompt naar de waterzuivering in Duiven.
In het rioolsysteem zijn veiligheidskleppen ingebouwd, de zogenaamde overstorten. In het verlengde van de Badhuisstraat is zo'n overstort gesitueerd.

Hoofdstuk 3 Wettelijk- en beleidskader

3.1 Inleiding

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifieke voor dit plangebied geldende uitgangspunten weergegeven. Het beleid is in dit bestemmingsplan afgewogen en vertaald op de kaart en in de regels.

3.2 Ruimtelijk beleid

3.2.1 Rijksbeleid

3.2.1.1 Nationale omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de Nederlandse leefomgeving. Hiermee kan worden ingespeeld op de grote uitdagingen die voor ons liggen. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Met de NOVI zet de Rijksoverheid een proces in gang waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden.
Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050, brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Het Rijk wil sturen op en richting geven aan nationale belangen. Die komen samen in vier prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Er zijn in totaal 21 nationale belangen waar de NOVI zich op richt:

1. Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving.
2. Realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit.
3. Waarborgen en versterken van grensoverschrijdende en internationale relaties.
4. Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving.
5. Zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften.
6. Waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem.
7. In stand houden en ontwikkelen van de hoofdinfrastructuur voor mobiliteit.
8. Waarborgen van een goede toegankelijkheid van de leefomgeving.
9. Zorg dragen voor nationale veiligheid en ruimte bieden voor militaire activiteiten.
10. Beperken van klimaatverandering.
11. Realiseren van een betrouwbare, betaalbare en veilige energievoorziening, die in 2050 CO2-arm is, en de daarbij benodigde hoofdinfrastructuur.
12. Waarborgen van de hoofdinfrastructuur voor transport van stoffen via (buis)leidingen.
13. Realiseren van een toekomstbestendige, circulaire economie.
14. Waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid (inclusief vitale infrastructuur voor water en mobiliteit).
15. Waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende beschikbaarheid van zoetwater.
16. Waarborgen en versterken van een aantrekkelijk ruimtelijk-economisch vestigingsklimaat.
17. Realiseren en behouden van een kwalitatief hoogwaardige digitale connectiviteit.
18. Ontwikkelen van een duurzame voedsel- en agroproductie.
19. Behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang.
20. Verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit.
21. Ontwikkelen van een duurzame visserij.

Toetsing

Met de ontwikkeling van het Havenmeesterskwartier, waar onderhavig plangebied onderdeel van uitmaakt, wordt er invulling gegeven aan onder andere 'het realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit', het 'waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving' en het 'zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften'. De ontwikkeling is niet in strijd met de andere nationale belangen en het plangebied maakt geen onderdeel uit ven een NOVI-gebied.

3.2.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Op 1 oktober 2012 is de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' toegevoegd aan het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Op 1 juli 2017 is een wijziging van het Bro in werking getreden, waarbij de Ladder voor duurzame verstedelijking is aangepast. De (gewijzigde) Ladder is in artikel 3.1.6 lid 2 Bro vastgelegd en luidt als volgt:
De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.
Het doel dat hiermee wordt beoogd is het stimuleren van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en het bewerkstelligen van een goede ruimtelijke ordening, onder meer door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, het bevorderen van vraaggerichte programmering en het voorkomen van overprogrammering. Met de ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke besluiten nagestreefd. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet daarom altijd worden afgewogen en gemotiveerd. Daarbij moet een beschrijving worden gegeven van de behoefte aan de betreffende ontwikkeling. Indien de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk wordt gemaakt, dient te worden gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied wordt voorzien.

Toetsing

Met onderhavig bestemmingsplan is sprake van het herontwikkelen van een bedrijfsstrook naar woningen. Er is sprake van een functiewijziging waarbij de bouwmogelijkheden nauwelijks veranderen. Dit plan maakt onderdeel uit van de totale ontwikkeling van Havenmeesterskwartier waarbij het voormalige industrieterrein plaats maakt voor een woningbouwlocatie. Er is voor de totale ontwikkeling van Havenmeesterskwartier sprake van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'.
In het moederplan 'Groot Rijnwijk' is de behoefte van de ontwikkeling van Havenmeesterskwartier aangetoond. De huidige bedrijfsstrook waar 50 woningen zijn beoogd is hierin niet meegenomen. De onderbouwing voor de behoefte is derhalve aangevuld en geactualiseerd en staat nader beschreven in paragraaf 4.6. Tevens is de geactualiseerde laddertoets als bijlage bij de toelichting gevoegd (Bijlage 1).
Uit het op 8 juli 2020 vastgestelde “Plan van aanpak woningbouwontwikkeling”- gemeente Arnhem
In november 2019 is het regionale woningbehoefteonderzoek Arnhem Nijmegen opgeleverd. Dit onderzoek geeft een actueel beeld van het functioneren van de woningmarkt. De in het woningbehoefteonderzoek beschreven (mis)matches op de woningmarkt zijn niet 1-op-1 te vertalen naar een woningbouwprogramma. Dit vraagt om keuzes, op welke vraag wil je je richten als gemeente? En deze keuzes hebben betekenis voor het te realiseren programma. Met het woningbehoefteonderzoek als basis komen wij tot een plan van aanpak voor de Arnhemse woningbouwontwikkeling voor de komende jaren.
De woningmarkt van Arnhem-Nijmegen staat onder druk. De woningbehoefte is dermate groot dat tempoversnelling in productie nodig is. Het zwaartepunt voor de korte termijn (tot 2025) ligt op het zorgen voor voldoende nieuwbouw om in te spelen op de acute woningvraag. Tegelijkertijd is op lange termijn sprake van onzekerheden rond de woningbehoefte-ontwikkeling (bereikbaarheid van de regio door ontwikkelingen spoor en doortrekken A15, overloop vanuit de Randstad, economische ontwikkelingen in stad en regio en daarmee stijgende behoefte aan huisvesting).
Tot 2030 zijn er zo'n 7500 extra woningen nodig, verspreid over alle categorieën. Ongeveer de helft van de behoefte ligt in de betaalbare categorie, maar dat betekent dat ook ongeveer de helft van de behoefte daarboven ligt. Hierin is nog geen rekening gehouden met de trek vanuit de Randstad naar het oosten, die langzamerhand ook Arnhem raakt en steeds groter wordt. De behoefte van deze groep ligt met name in de vrije sector.
Arnhem heeft een woningbehoeftetoevoeging van ruim 7000 woningen tot 2030. Tot 2028 staan 7235 woningen in de harde en zachte plancapaciteit ingepland. Ervaring leert dat plannen regelmatig niet doorgaan of op zich laten wachten. Doorprogrammeren is daarom nodig om uiteindelijk op de

gerealiseerde aantallen uit te komen. De woningbehoefte tot 2025 is bovendien dermate groot dat tempoversnelling in productie nodig is. Het zwaartepunt voor de korte termijn (tot 2025) ligt op het zorgen van voldoende nieuwbouw om in te spelen op de acute woningvraag. Tot 2025 moeten er 5100 woningen worden toegevoegd.
Ook voorziet het initiatief in een kwalitatieve behoefte. Uit het Woningbehoefteonderzoek van de regio Arnhem-Nijmegen (zie onderstaande afbeelding) blijkt dat er een grote behoefte is aan koopwoningen in alle prijssegmenten. Dit initiatief voorziet uitsluitend in koopwoningen. Het betreft koopwoningen met een mix van prijssegmenten. Hiermee wordt ingespeeld op de kwalitatieve woonbehoefte in Arnhem.

Mogelijkheden tussen huur en koop 2019-2030

	Sociale huur	Goedkope koop	Totaal sociaal	Vrije sector huur / middenhuur (€720-€1.000)	Vrije sector huur / dure huur (>€1.000)	Overige koop
Arnhem	670	3.325	3.995 (54%)	240	85	3.145

Bron: provinciale prognose, inclusief inloop woningtekort, CBS-microdata 2006-2017, WoON2018, bewerking Companen 2019.

Kwalitatieve woningbehoefte (Bron: o.a. opgenomen in het 'Plan van Aanpak Woningbouwontwikkeling')
De woningbouwontwikkeling van Havenmeesterskwartier is beoogd in bestaand stedelijk gebied. Het plangebied maakt deel uit van het Nieuwe Kade Kwartier, waar een transformatie plaatsvindt van een gebied met (zware) bedrijvigheid naar een (woon)gebied met gemengde functies. De ligging nabij de binnenstad maakt het Nieuwe Kade Kwartier uniek in de stad. Ten aanzien van het woonprogramma wordt gesteld dat de andere deelgebieden van het Nieuwe Kadekwartier (SB, Fluvium-Noord, Fluvium-Midden) een andere invulling bieden, met voornamelijk verschil in prijsklassen en onderscheid in koop/huur segment.
Met de voorgenomen planontwikkeling van het realiseren van woningen binnen het plangebied wordt bijgedragen aan zowel de kwantitatieve als kwalitatieve behoefte aan woningen.

3.2.2 Provinciaal beleid

3.2.2.1 Omgevingsvisieen OmgevingsverordeningGelderland

Op 1 februari 2022 is de geconsolideerde versie van de Omgevingsverordening Gelderland in werking getreden. De Omgevingsverordening bevat algemene regels en specifieke aanwijzingen waaraan gemeenten moeten voldoen om daarmee de provinciale belangen veilig te stellen. De gemeentelijke bestemmingsplannen moeten met de Omgevingsverordening in overeenstemming worden gebracht. De Omgevingsvisie Gaaf Gelderland is vastgesteld op 19 december 2018. Het vertrekpunt bij het maken van de Omgevingsvisie is de maatschappelijke opgaven die in gesprekken met overheden, organisaties en particulieren zijn benoemd.
Een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland staat centraal in de Omgevingsvisie 'Gaaf Gelderland'. Met behulp van de volgende ambities wordt er richting gegeven aan energietransitie, klimaatadaptatie, circulaire economie, biodiversiteit, bereikbaarheid, economisch vestigingsklimaat en woon- en leefklimaat:

1. Energietransitie: van fossiel naar duurzaam
2. Klimaatadaptatie: omgaan met veranderend weer
3. Circulaire economie: sluiten van kringlopen
4. Biodiversiteit: werken met de natuur
5. Bereikbaarheid: duurzaam verbonden
6. Vestigingsklimaat: een krachtige duurzame topregio
7. Woon- en leefomgeving: dynamisch, divers, duurzaam

Toetsing

De voorgenomen ontwikkeling van het plangebied voorziet in het realiseren van een woningbouwprogramma met maximaal 50 woningen. Dit woningbouwprogramma bestaat uit appartementen en maakt onderdeel uit van het totale woningbouwprogramma van Havenmeesterskwartier. Het totale programma bestaat uit diverse woningtypen: een mix van koop en huur, zowel grondgebonden als gestapeld. De appartementen zijn vooral geschikt voor alleenstaanden en tweepersoonshuishoudens; de grondgebonden woningen zijn onder meer geschikt voor gezinnen. Met name de appartementen zijn zeer geschikt voor ouderen. Hiermee kan het plan een bijdrage leveren aan het realiseren van voldoende woonruimte voor ouderen in Arnhem. De inrichting van de openbare ruimtes binnen Havenmeesterskwartier hebben een groen karakter en zijn ingericht ten behoeve van langzaam verkeer. De ontwikkeling draagt bij aan een dynamisch, divers en duurzame woon- en

leefomgeving.
In de Omgevingsverordening is het plangebied aangewezen als 'Intrekgebied'. Hiervoor geldt dat een bestemmingsplan binnen een intrekgebied de winning van fossiele energie niet mogelijk maakt. Onderhavig plan maakt de winning van fossiele energie niet mogelijk.
Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met het provinciale beleid.

3.2.3 Gemeentelijk beleid

3.2.3.1 StructuurvisieArnhem 2020-2040

Het gebruik van de ruimte in een stad verandert voortdurend. De gemeentelijke structuurvisie is een belangrijk kader voor het beoordelen en entameren van ruimtelijke initiatieven en plannen in de stad. In december 2012 is de Structuurvisie Arnhem 2020 met doorkijk 2040 vastgesteld door de gemeenteraad. De gemeente Arnhem heeft inmiddels een voorontwerp Omgevingsvisie opgesteld. De omgevingsvisie gaat over de toekomst en de leefomgeving van Arnhem. De omgevingsvisie geeft een beeld van Arnhem in 2040. In 2040 wil de gemeente een groene, vitale stad zijn met ruimte voor meer inwoners en bedrijvigheid. Omdat de omgevingsvisie ten tijde van schrijven nog in de voorontwerpfase is wordt voor dit plan getoetst aan de Structuurvisie Arnhem 2020-2040.
De structuurvisie benoemt de belangrijkste principes voor het ruimtelijke 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'.
In voorliggend geval is het thema 'Wonen' uit de structuurvisie van belang:
Nederland krijgt in de toekomst te maken met twee belangrijke demografische ontwikkelingen die met elkaar samenhangen: vergrijzing en bevolkingskrimp. Demografische ontwikkelingen treden niet overal in gelijke mate op. De regionale verschillen in bevolkingsopbouw zullen binnen Nederland groter worden. In Arnhem is voor de komende periode nog groei voorzien. De gemeentelijke bevolkingsprognoses en de meest recente regionale woningmarktanalyse van Companen (2016) laten het volgende beeld zien. Voor de periode tot circa 2030 is sprake van een behoefte aan bruto 5.800 nieuw te bouwen woningen, inclusief vervanging en sloop. De feitelijke realisatie in de komende jaren hangt af van de afzetkansen op de markt. Vanaf 2030 is de verwachting dat de groei zal afvlakken. De afnemende groei vindt plaats vanaf 2035. Nieuwbouwprogramma's zullen dan vooral bestaan uit vervangende nieuwbouw. Dit zijn geen harde getallen. Het geeft de verwachting weer naar huidige inzichten met een inschatting van het bouwvolume dat gedurende deze periode afgezet kan worden op de Arnhemse woningmarkt. Er zal regelmatig worden herijkt.
Toetsing
Het plangebied bestaat uit het realiseren van een deel van het woongebied Havenmeesterskwartier en maakt onderdeel uit van het koersgebied 'Oostelijk Centrum Gebied'. Over dit koersgebied staat:
"Het gebied maakt een transformatie door van een grotendeels verlaten bedrijventerrein naar een nieuw en onderscheidend verblijfsgebied met wonen, werken en voorzieningen. Het wordt een overgangsgebied tussen de binnenstad en het bedrijventerreinencomplex aan de oostkant.
Streefbeeld is een creatief woon/werkmilieu in een nieuw levendig stedelijk gebied, dat inspeelt op de industriële historie van de plek. Tot 2020 is een woonprogramma voorzien van circa 2.350 woningen. Hierbij worden combinaties nagestreefd met lichte, kleinschalige bedrijfsruimten voor met name creatieve beroepen en initiatieven in de zakelijke dienstverlening.
Het transformatieproces van het Oostelijk Centrum Gebied strekt zich uit over een langere periode, waarbij na 2020 de herontwikkeling in beeld komt van de locatie busremise en de noordzijde aan de Boulevard Heuvelink."
De structuurvisie vermeldt dat de woningen van het deelgebied Rijnwijk (waar onderhavig plangebied deel van uitmaakt) worden gesloopt. Vervangende nieuwbouw van deze (prijs)categorie is gerealiseerd in het deelgebied Fluvium Noord.
Onderhavig plan is in lijn met de structuurvisie van de gemeente.

3.3 Woonbeleid

3.3.1 De Arnhemse Woonprincipes

De Arnhemse woonprincipes 2025 (vastgesteld in 2015) vormen de koers die ervoor moet zorgen dat Arnhem ook in de toekomst een aantrekkelijke woonstad blijft.
De onderstaande vier pijlers vormen de hoofddoelen van de Arnhemse Woonprincipes:

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

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

3.3.2 Plan van aanpak Woningsplitsing en verkamering

De afgelopen jaren worden Arnhemse woningen in toenemende mate gesplitst of verkamerd. Splitsingen en verkamering zijn van wezenlijke waarde voor Arnhem, omdat ze voorzien in een bepaalde woonvraag. Ze kunnen echter ook negatieve effecten met zich meebrengen. De afgelopen jaren lijken deze negatieve effecten steeds nadrukkelijker naar voren te komen en groeit de wens om hier meer op te kunnen sturen.
Het beleid op gebied van woningsplitsing is in 2018 geëvalueerd. Uit deze evaluatie is gebleken dat het voormalige beleid op het gebied van splitsing en verkamering niet goed functioneerde. Op 17 juni 2020 is het 'Plan van aanpak Woningsplitsing en verkamering' vastgesteld. In het plan van aanpak is een marsroute bepaald om de geconstateerde problematiek aan te pakken. Eén van de acties uit het plan van aanpak is het opstellen van een facetplan dat specifiek ziet op woningsplitsing en verkamering. Het doel van het facetbestemmingsplan is het reguleren van het splitsen en verkameren van woningen in heel Arnhem.
Op 28 oktober 2020 is het facetplan woningsplitsing en verkamering door de gemeenteraad van Arnhem vastgesteld. Het facetplan geldt voor het gehele grondgebied van de gemeente Arnhem. Een facetplan is een bestemmingsplan dat juridisch bindende regels aan vigerende bestemmingsplannen toevoegt. Door middel van het facetplan zijn aan alle bestemmingsplannen binnen de gemeente Arnhem, waar wonen wordt toegestaan, een regel ten aanzien van woningsplitsing en verkamering toegevoegd.
Toetsing
Op basis van het facetplan woningsplitsing en verkamering is het verboden om zonder of in afwijking van

een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders de volgende activiteiten uit te voeren:
a. het splitsen van een (gedeelte van een) gebouw waar wonen is toegestaan naar twee of meerdere zelfstandige woningen;
b. het verkameren van een (gedeelte van een) gebouw waar wonen is toegestaan (vanaf drie onzelfstandige wooneenheden);

tenzij het een bestaande situatie betreft.
Met onderhavig plan is geen sprake van het splitsen van een gebouw waar wonen is toegestaan naar twee of meerdere zelfstandige woningen of het verkameren van een gebouw waar wonen is toegestaan. Geconcludeerd wordt dat het Plan van aanpak Woningsplitsing en verkamering geen belemmering vormt voor onderhavige ontwikkeling.

3.3.3 Plan van aanpak woningbouwontwikkeling

Om beschikbaarheid en betaalbaarheid van woningen in Arnhem op peil te houden moeten er meer woningen worden gerealiseerd de komende jaren. Dit geldt voor alle soorten woningen en voor alle doelgroepen: aantrekkelijke levensloopbestendige woningen voor ouderen, woningen voor kleine huishoudens, sociale woningbouw in goedkoop en betaalbare segment, de middenhuurcategorie en het hogere segment.
Het vergt een inspanning van de gemeente om samen met de ontwikkelaars en corporaties te zorgen voor een evenwichtig aanbod dat enerzijds aansluit bij de woningbehoefte de komende jaren en anderzijds aansluit bij het streefbeleid en de gewenste ruimtelijke kwaliteiten uit de omgevingsvisie.
In november 2019 is het regionale woningbehoefteonderzoek Arnhem Nijmegen opgeleverd. Dit onderzoek geeft een actueel beeld van het functioneren van de woningmarkt. De in het woningbehoefteonderzoek beschreven (mis)matches op de woningmarkt zijn niet 1-op-1 te vertalen naar een woningbouwprogramma. Dit vraagt om keuzes, op welke vraag wil je je richten als gemeente? En deze keuzes hebben betekenis voor het te realiseren programma. Met het woningbehoefteonderzoek als basis komen is de gemeente tot een plan van aanpak gekomen voor de Arnhemse woningbouwontwikkeling voor de komende jaren (18 december 2019).
De belangrijkste conclusie uit het woningbehoefte onderzoek zijn:
1. Tempoversnelling in productie: De woningbehoefte is dermate groot dat tempoversnelling in productie nodig is.
2. Waarderen woonmilieus: Binnen de woonmilieus ligt er een gevarieerde opgave naar marktsegmenten, van stedelijk wonen tot wonen in een groene omgeving, van hoogbouw tot eengezinswoning.
3. Mismatch in vraag en aanbod: Op de regionale woningmarkt is er een mismatch tussen vraag en aanbod. Dit is het gevolg van de groeiende aantal kleine huishoudens.
4. Instrumentarium nodig bij oplossen deel mismatch: Bij een deel van de geconstateerde mismatches zullen marktpartijen en consumenten ervoor zorgen dat deze opgelost worden. Dat is niet bij alle segmenten even makkelijk. Bij sociale huur, middenhuur, goedkope koop en bijzondere woonvormen is inzet van aanvullend instrumentarium nodig om realisatie te borgen.
5. Inzet bestaand bezit: Meer dan 90% van de woningen van 2030 staat er nu al. Het is waardevol te onderzoeken waar extra inzet wenselijk is om deze woningvoorraad te verbeteren op het gebied van verduurzaming, kwaliteitsverbetering, sociale veiligheid en leefbaarheid in de wijken.
6. Buy-to-let: Aankoop van goedkope koopwoningen door (particuliere) beleggers om te verhuren (Buy-to-let) vergroot het tekort in de goedkope koop. Mensen zoeken dan noodgedwongen een woning in de middenhuur.

Arnhem heeft een woningbehoeftetoevoeging van ruim 7000 woningen tot 2030. Tot 2028 staan 7235 woningen in de harde en zachte plancapaciteit ingepland. Ervaring leert dat plannen regelmatig niet doorgaan of op zich laten wachten. Doorprogrammeren is daarom nodig om uiteindelijk op de gerealiseerde aantallen uit te komen. De woningbehoefte tot 2025 is bovendien dermate groot dat tempoversnelling in productie nodig is. Het zwaartepunt voor de korte termijn (tot 2025) ligt op het zorgen van voldoende nieuwbouw om in te spelen op de acute woningvraag. Tot 2025 moeten er 5100 woningen worden toegevoegd.

Toetsing

Met onderhavig plan wordt invulling gegeven aan de woningbehoefte van de gemeente Arnhem.
Voor nieuwe ontwikkelingen geldt op basis van het huidige beleid dat minimaal 30% over de te realiseren projecten gerealiseerd wordt voor sociale huur.

Voor Havenmeesterskwartier zijn anterieur afspraken gemaakt tussen initiatiefnemer en gemeente dat binnen dit plangebied geen sociale huurwoningen gerealiseerd hoeven te worden. Bovendien wordt binnen het Nieuwe Kadekwartier voorzien in een groot deel aan sociale huurwoningen. Hier is destijds voor gekozen. Deze afspraken zijn al gemaakt voordat het beleid van 30% sociale huur van toepassing was. In de overeenkomst tussen de gemeente en initiatiefnemer is afgesproken dat voor 381 woningen een eigen woningbouwprogramma door de initiatiefnemer wordt opgesteld. De overige woningen (maximaal 30) in Havenmeesterskwartier worden sociale huurwoningen. Deze sociale huurwoningen worden aan de Veilingstraat voorzien en maken allemaal onderdeel uit van voorliggend bestemmingsplan.
De behoefte is nader onderbouwd in paragraaf 4.6. De ontwikkeling is in lijn met het Plan van aanpak Woningbouwontwikkeling.

3.3.4 Woondeal regio Arnhem-Nijmegen

De Woondeal regio Arnhem - Nijmegen (2020) is een samenwerkingsagenda voor de woningbouwopgave in de Groene Metropoolregio Arnhem - Nijmegen. Met deze woondeal worden de krachten van de verschillende overheidslagen gebundeld met als doel het functioneren van de woningmarkt in de regio Arnhem-Nijmegen structureel te verbeteren, de bouwproductie met oog voor circulariteit en duurzaamheid op niveau te brengen en de leefbaarheid te vergroten. Hiertoe leggen het Rijk, de provincie en de regio hun wederzijdse verantwoordelijkheden en inspanningen vast en erkennen zij wederzijds de in deze woondeal opgenomen kwantitatieve en kwalitatieve opgaven. De woondeal is het startpunt van een langjarig partnerschap tussen regio, provincie en Rijk, in nauwe samenwerking met corporaties, marktpartijen en maatschappelijke partners.
In deel 1 van de Woondeal zijn, onder de noemer Kernafspraken, deze afspraken als volgt geordend:
1. Woningbouwopgave en versnelling
2. Betaalbaarheid
3. Groen en circulair
4. Leefbaarheid
5. Verstedelijking en gebiedsontwikkeling
6. Specifieke doelgroepen en overige thema’s

In deel 2 zijn de afspraken opgenomen over de uitvoering van de woondeal en de samenwerking.
Toetsing
Tot 2025 is een minimale bouwproductie benodigd van 15.000 nieuwe woningen. De ambitie is echter tot een versnelling van 20.000 woningen te komen. Dat betekent een gemiddelde bouwproductie van 4.000 woningen per jaar tot 2025. De beoogde woningbouwontwikkeling op de inbreidingslocatie Havenmeesterskwartier draagt bij aan de regionale woningbouwopgave.
Bovenop het tekort is er in het segment van betaalbare woningen ook sprake van een kwalitatieve mismatch tussen vraag en aanbod, vooral in de verhouding tussen eengezinswoningen (overschot) en woningen voor kleinere huishoudens (tekort). Onderhavig plan voorziet in woningen (appartementen) voor kleinere huishoudens en senioren waaronder appartementen. Het plan geeft daarmee invulling aan de toenemende vraag naar woningen voor kleinere huishoudens.
Met de ontwikkeling van het Havenmeersterskwartier wordt aangesloten bij verschillende kernafspraken uit de Woondeal. De ontwikkeling is niet in strijd met de Woondeal regio Arnhem - Nijmegen.

3.4 Welstandsbeleid

Arnhem kiest er in haar Welstandsnota Arnhem 2015 (2015) voor variatie waar het kan, bescherming waar het moet. Er wordt getoetst op welstand in gebieden waar dat nodig is om een bepaalde samenhang in de omgeving te borgen. Er is een indeling gemaakt in drie welstandsniveaus die van elkaar verschillen de mate waarin getoetst wordt op welstandscriteria: 'zware toets', 'lichte toets', of 'géén toets'. De toetscriteria zijn opgesteld voor meest voorkomende bouwwerken. Voor alle andere bouwwerken gelden de algemene welstandscriteria. Hierin staat in algemene bewoordingen beschreven waaraan een bouwwerk moet voldoen.
Voor omvangrijkere, planmatige ontwikkelingen gelden de criteria niet. Voor deze opgaven worden speciale uitgangspunten en criteria voor ruimtelijke en architectonische kwaliteit opgesteld, in bijvoorbeeld een masterplan of een beeldkwaliteitsplan.
Wanneer het om een gemeentelijk- of rijksmonument gaat dan gelden de standaard criteria niet maar

gaat het altijd om maatwerk.

Toetsing

Voor het te ontwikkelen gebied Havenmeesterskwartier geldt geen welstandstoets. Met onderhavige ontwikkeling wordt aangesloten bij het bebouwingsbeeld zoals dat voor de rest van Havenmeesterskwartier is opgenomen in het beeldkwaliteitsplan (Bijlage 2).

3.5 Sport-, recreatie- en spelenbeleid

De nota Ruimte voor de Jeugd uit 2009 geeft een overall visie op spelen en ontmoeten. De gemeente Arnhem onderstreept de noodzaak van speelruimte omdat spelen van groot belang is voor de lichamelijke en geestelijke ontwikkeling van kinderen van 0 – 25 jaar. De gemeente streeft er naar, volgens de richtlijnen van de NUSO, per hectare netto woongebied 300 m² (= 3%) te reserveren voor speelruimte (formeel en informeel).

Kinderen spelen niet alleen op formele ruimtes met toestellen, maar ook op informele ruimtes als trottoirs, pleinen, tuinen en parken. Met name natuurlijke speelruimtes zijn plekken die vaak veel uitdagender zijn om te spelen. Verder is er aandacht voor voorzieningen die voldoen aan de wensen van jongeren vanaf 13 jaar. In deze leeftijdscategorie is er niet zozeer sprake van 'spelen', maar gaat het vooral om ontmoeting en sport.

Toetsing

Het stedenbouwkundig ontwerp (Bijlage 3) dat sturing geeft aan de herontwikkeling van Havenmeesterskwartier is opgesteld voor het gebied Rijnwijk en Fluvium. Onderhavige ontwikkeling is daar niet in opgenomen maar vormt een aanvulling op het stedenbouwkundig plan. Omdat dit gebied ook onderdeel gaat uitmaken van de totale ontwikkeling van Havenmeesterskwartier wordt hier het totale gebied in beschouwing genomen.

Door toepassing van brede trottoirs, binnenhoven en plantsoenen is er op vele plekken gelegenheid om te spelen. Op onderstaande kaart is indicatief een spreiding aangegeven van de plekken die door de verschillende leeftijden kunnen worden gebruikt.



Speelplekken (indicatief) Rijnwijk en Fluvium (bron: Bijlage 3)

Binnen de ontwikkellocatie Havenmeesterskwartier zijn indicatief drie speelplekken aangewezen. Geconcludeerd wordt dat het voornemen in overeenstemming is met het hiervoor genoemde gemeentelijk beleid.

3.6 Overige beleidsuitgangspunten

3.6.1 Coffeeshopbeleid

De nota Arnhems Coffeeshopbeleid (2009) geeft als hoofddoelstelling: het terugdringen van overlast c.q. het beperken van de inbreuk op het woon- en leefklimaat door softdrugshandel. Er is beleid geformuleerd om de handhaving te intensiveren. Tevens is aangegeven met welk instrumentarium dit wordt gedaan en door wie dit wordt uitgevoerd. Uitvoering van dit beleid waarborgt ook in dit plangebied beheersing van de problematiek. Er is geen aparte bestemmingscategorie voor de coffeeshops gecreëerd.

Toetsing

Dit bestemmingsplan laat binnen het plangebied geen coffeeshops toe.

3.6.2 Prostitutiebeleid

In de nota 'Van Rood naar Groen Arnhemse Prostitutie op weg naar normalisatie (2000)' is het Arnhems prostitutiebeleid vervat. De opheffing van het wettelijke bordeelverbod per 1 oktober 2000 was aanleiding voor het opstellen van dit beleid. Dit beleid is nog steeds van kracht.
Ten aanzien van de raamprostitutie, overige seksinrichtingen en de tippelprostitutie voert het gemeentebestuur van Arnhem een actief vestigingsbeleid.
Het actief vestigingsbeleid bestaat uit de volgende elementen:

- concentratie van de raamprostitutie op één plek;
- het aan een maximum binden van het aantal ramen en werkplekken (120 en dat is een halvering van het aantal ramen en werkplekken ten opzichte van de voormalige raamprostitutielocatie in het Spijkerkwartier);
- het aan een maximum binden van het aantal overige seksinrichtingen op 8 in heel Arnhem, waarbij – overgangsrechtelijke situaties uitgezonderd - in elke wijk (CBS- wijkindeling) maximaal 1 seksinrichting gevestigd mag zijn, ook worden hierbij beperkingen toegepast;
- concentratie van de tippelprostitutie.

Het gemeentebestuur bepaalt hiermee zélf de locatie waar deze vormen van prostitutie zich mogen manifesteren alsmede de omvang ervan en voorkomt hiermee dat de prostitutie zich ongecontroleerd over de stad uitspreidt. De gemeente wil hiermee voorkomen dat bepaalde vormen van prostitutie overlast voor de omgeving veroorzaken. Deze overlast zou kunnen ontstaan doordat er een concentratie van bijvoorbeeld privé-huizen in een bepaalde wijk ontstaat (eerder zagen we immers dat vooral oudere wijken in Arnhem erg aantrekkelijk lijken te zijn voor de vestiging van seksinrichtingen) of doordat de prostitutiefunctie conflicteert met bepaalde andere functies.

Toetsing

Dit bestemmingsplan laat binnen het plangebied geen seksinrichtingen toe.

Hoofdstuk 4 Ruimtelijke- en programmatische aspecten van de ontwikkelingen

4.1 Inleiding

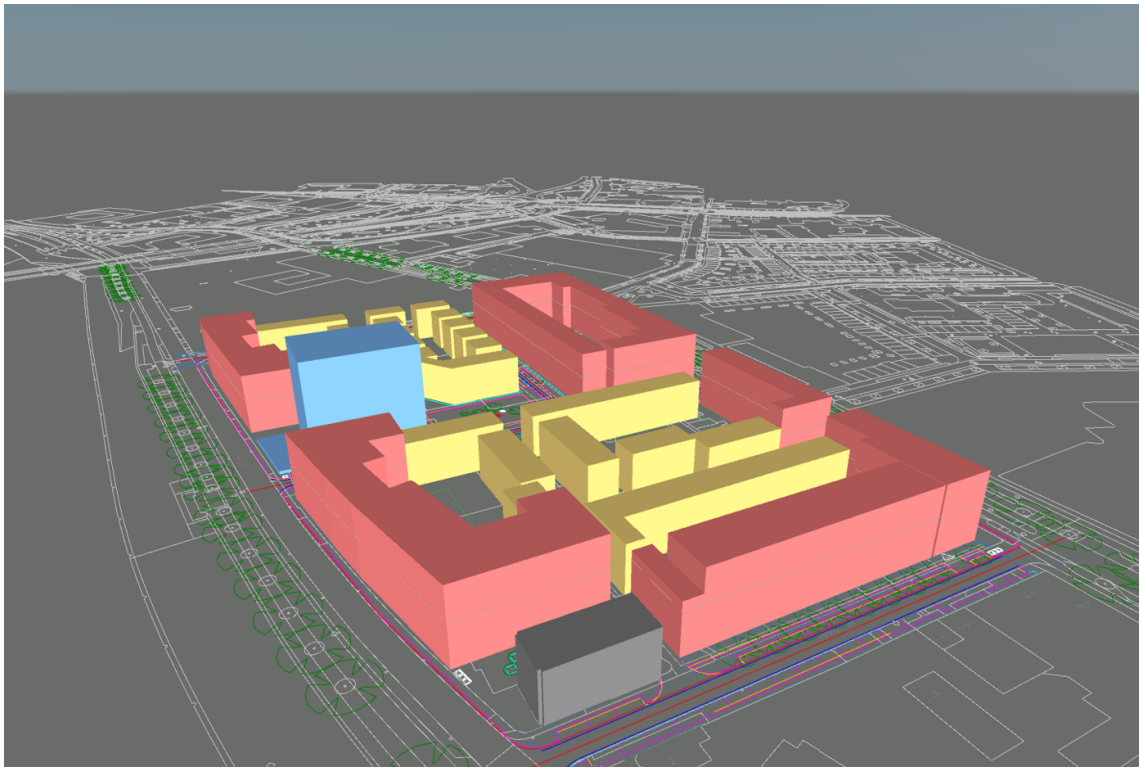
Aan de rand van het stadscentrum ten oosten van de John Frostbrug aan de Rijn ligt een gebied dat zich in de 20e eeuw ontwikkelde tot industriële stedelijke uitloper. In dit perifere gebied vonden meerdere, elders moeilijk plaatsbare, functies (zoals de gasfabriek) Fluvium een plek. Zo ontstond een bonte verzameling van functies zonder noemenswaardige samenhang. Ruimtelijk gezien is het een gebied met een diverse bebouwing zonder duidelijke ruimtelijke structuur. Onderhavig bestemmingsplan is een aanvulling op het stedenbouwkundig plan (Bijlage 3) van Bureau Palmbout dat voor de ontwikkeling van Havenmeesterskwartier is opgesteld. In dit hoofdstuk wordt onderhavig plan als onderdeel van de totale ontwikkeling van Havenmeesterskwartier beschreven.

4.2 Doelen en uitgangspunten

Binnen het Nieuwe Kadekwartier zijn meerdere deelgebieden te onderscheiden waaronder het voormalig Cobercoterrein (de Melkfabriek), Havenmeesterskwartier en Fluvium. Stuk voor stuk zijn deze deelgebieden relatief beperkt van omvang en liggen ze ingeklemd tussen een bestaand bedrijventerrein en de Rijn.
De geïsoleerde ligging en de kleine omvang van de deelgebieden vraagt om een duidelijk overkoepelende ontwerpinzet om tot een kwalitatief bewoonbaar stadsdeel te komen. Ruimtelijke samenhang en functionele interactie tussen de deelgebieden zijn daarbij essentieel. Doel is dat het Havenmeesterskwartier samen met Fluvium en het voormalig Cobercoterrein een samenhangende wijk gaan vormen. De deelgebieden zijn in beeld aan de Nieuwe Kade, de Westervoortsedijk en de Badhuisstraat familie van elkaar. Ook in architectuur, korrelgrootte, hoogte en sfeer van de openbare ruimte vertonen ze samenhang op de schaal van de stad en de buurt/kwartier. Het gaat om een afwisseling van straten, pleinen en bouwblokken. Samen hebben ze een industrieel verleden, wat ook in deze nieuwe fase tot uitdrukking dient te komen. Belangrijk is dat ná de realisatie de diverse deelgebieden als één geheel worden ervaren. De plannen van de verschillende deelgebieden worden separaat ontwikkeld, maar krijgen dezelfde stedenbouwkundige en architectonische uitgangspunten mee, zodat een samenhangend bebouwingsbeeld en openbare ruimte wordt verkregen. Ook bij de Westervoortsedijk en de Badhuisstraat is het uitgangspunt is dat er één ruimtelijk samenhangend beeld ontstaat.
De uitgangspunten zijn benoemd in het stedenbouwkundig ontwerp 'Arnhem Centrum-Oost' (Bijlage 3).

4.3 Ruimtelijke opzet en structuur

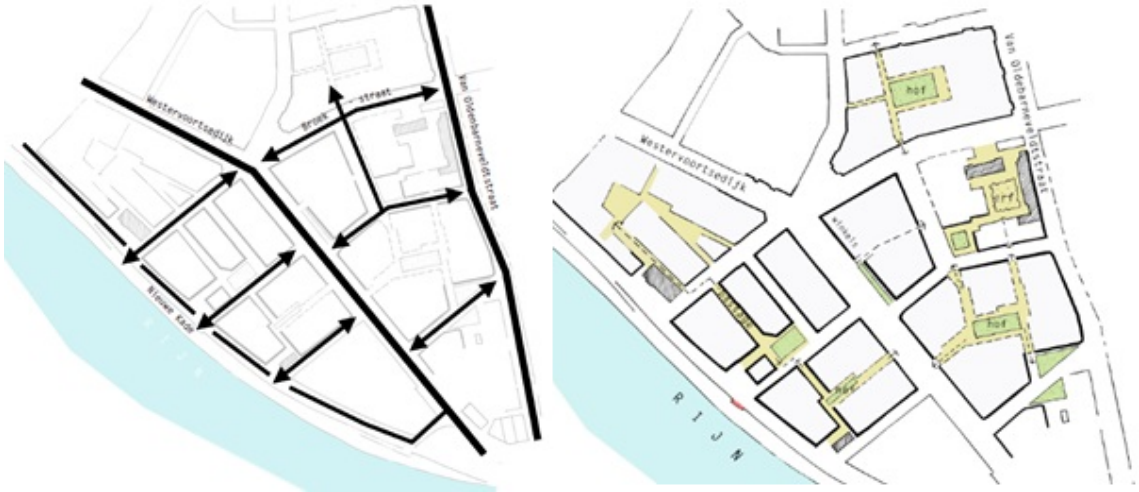
Het plangebied vormt samen met de rest van het Havenmeesterskwartier en onder andere het voormalige Cobercoterrein, Fluvium een heldere, stedenbouwkundig samenhangende structuur. Er wordt ingezet op bouwblokken, die zijn opgebouwd uit verschillende woning- en gebouwtypologieën. Deze bouwblokken bestaan uit een aaneenschakeling van losse gebouwen en vormen samen met enkele vrijstaande gebouwen de hoofdstructuur. Op strategische plekken zijn in Havenmeesterskwartier en het voormalige Cobercoterrein hoogteaccenten van 10 lagen geprojecteerd. Deze zijn vormgegeven als hogere ranke gebouwen die samen met de toren bij het stadskantoor en de schoorsteen van het voormalige Cobercoterrein een dynamisch spel spelen en een spannend beeld genereren gezien vanaf de John Frostbrug en de overzijde van de rivier. Bij hoge gebouwen is aandacht vereist voor de woon- en leefkwaliteit (zoals wind, schaduw, privacy, en afstand tot lagere bebouwing). De sfeer, identiteit en schaal (korrel) van de industriële omgeving klinken door in Havenmeesterskwartier, zowel in stedenbouwkundige opzet en architectuur, als in openbare ruimte. De nieuwbouw zal bij de uitwerking een bijpassend 'industrieel karakter' krijgen zonder historiserend te zijn.
De beoogde appartementen van onderhavig plangebied bevinden zich aan de Veilingstraat en sluiten qua sfeer en identiteit aan bij het overige deel van Havenmeesterskwartier. De bebouwing krijgt een maximale bouwhoogte van 21 meter.



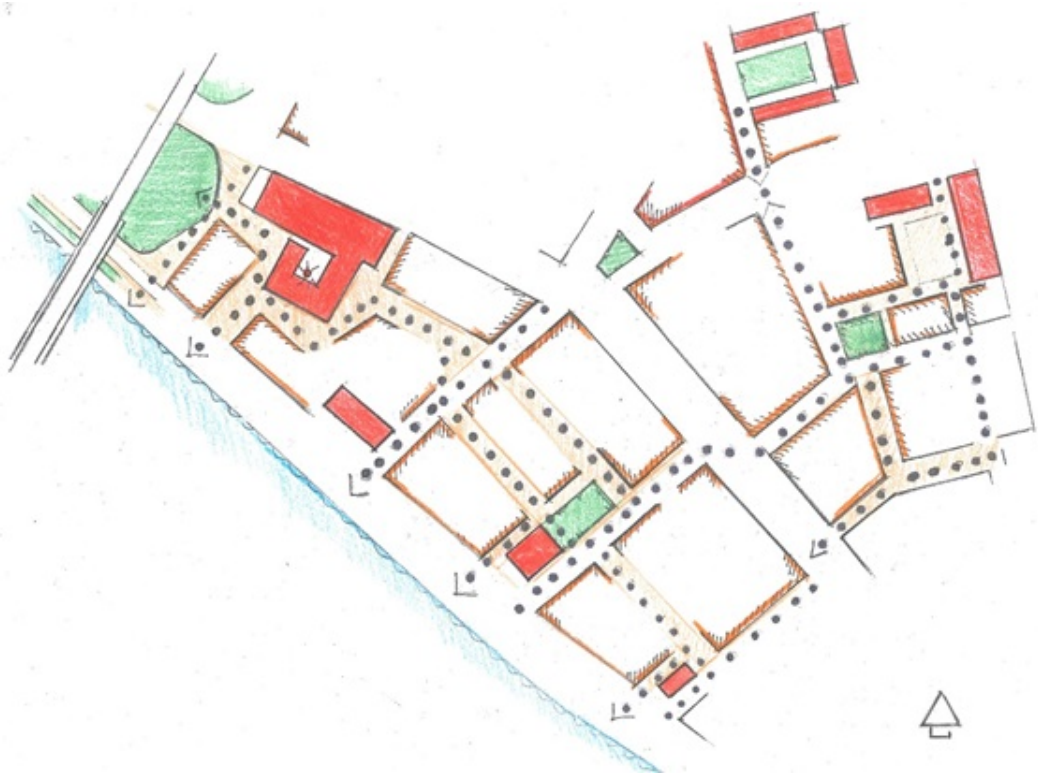
Volumeschets Havenmeesterkwartier - Veilingstraat

Openbare ruimte

Het Havenmeesterskwartier, waar onderhavig plangebied deel van uitmaakt, zal aansluiten op het informele netwerk van langzaam verkeersroutes uit het stedenbouwkundig ontwerp 'Arnhem Centrum-Oost' (Bijlage 3), waarvan de aanzet in Fluvium is gemaakt. Hierdoor wordt in aanvulling op het formele stratennet een aanvullend stelsel van routes ontwikkeld (zie onderstaande afbeelding). Deze rijgt de informele openbare ruimtes en bouwblokken aaneen. Doorgaande routes door de plandelen zijn primair voor voetgangers. Er mag wel gefietst worden maar de fietser is te gast.



Het formele en informele netwerk



Indicatie van ruimtelijke relaties gekoppeld aan informele langzaamverkeersroutes van de verschillende plangebieden Voormalig Coberco-terrein, Havenmeesterskwartier en Fluvium

Bovenstaande afbeelding laat zien dat de langzaamverkeersroutes tussen het gebied ten noordoosten van de Westervoortsedijk enerzijds en de Nieuwe Kade met de Rijn en het voormalig Coberco-terrein anderzijds aan elkaar gerelateerd zijn. De formelere routes zijn de Badhuisstraat, de Veilingstraat en de nieuw aan te leggen woonstraat door het gebied en deze vormen tevens de ontsluiting voor het autoverkeer. Parkeren vindt deels half verdiept plaats. Aangezien de parkeervoorzieningen ruim (circa 5 meter) achter de voorgevel zijn geprojecteerd, zijn ze aan het zicht onttrokken.

De Westervoortsedijk is een stedelijke laan met parallelwegen. Langs deze parallelwegen staan diverse type woongebouwen. Dit varieert van grote stadshuizen tot beneden- en bovenwoningen, woon-werkwoningen tot appartementen.

De belangrijkste stedenbouwkundige openbare ruimten van Havenmeesterskwartier zijn de Nieuwe Kade en de Westervoortsedijk aan de noordzijde. Langs de kade is een accent in de vorm van een hoger appartementengebouw geprojecteerd. Aan de noordzijde hiervan bevindt zich het centraal gelegen parkje dat tevens ingericht wordt als speelplek voor kinderen.

4.4 Verkeersstructuur

4.4.1 Bereikbaarheid

Lopen

In Havenmeesterskwartier wordt de openbare ruimte beperkt gehouden. De belangrijkste openbare ruimte ligt net naast het plangebied, namelijk de Rijnkade. In het gebied zelf worden een buurtparkje en hofje aangelegd. Hier tussendoor worden een aantal autovrije en autoluwe looproutes gerealiseerd. Ook is in het Stedenbouwkundig Ontwerp rekening gehouden met de verbinding naar het naastgelegen Cobercokwartier en, iets verderop, de binnenstad van Arnhem.

Naast voldoende ruimte binnen het gebied is ook de aansluiting op het voetgangersnetwerk rondom het gebied van belang. Daarbij dient aandacht te zijn voor veilige en prettige oversteekplaatsen bij de Westervoortsedijk. Vanuit het Havenmeesterskwartier is het centrum van Arnhem goed lopend te bereiken. Via de Nieuwe Kade langs de Rijn is een aantrekkelijke looproute naar het centrum beschikbaar en kunnen De Markt, het Kerkplein en Stadhuis binnen 10 tot 15 minuten lopen worden bereikt.

Fietsen

Havenmeesterskwartier is uitstekend ontsloten voor fietsverkeer. De Westervoortsedijk en de Nieuwe Kade maken onderdeel uit van het stedelijk hoofdfietsroutenetwerk van Arnhem. Tevens maken de Nijmeegseweg (over de John Frostbrug) en de fietsring om de binnenstad heen deel uit van het regionaal snelfietsroutenetwerk. Vanuit het Havenmeesterskwartier kunnen fietsers gemakkelijk via de Eusebiusbuitensingel het Airborneplein (ook wel Berenkuil) bereiken. Dit is een knooppunt van fietsroutes en biedt tevens de mogelijkheid om een deel van de drukke verkeersaders ongelijkvloers te kruisen.
Voorzieningen voor fietsparkeren dienen te worden meegenomen in de planontwikkeling. In het Stedenbouwkundig Plan is hier geen aandacht aan besteed. Vanuit het Bouwbesluit (2012) worden echter eisen gesteld aan de realisatie van bergingen bij woningen, waar fietsen kunnen worden gestald. Vanwege de realisatie van appartementen en horeca is het van belang om ook voldoende fietsparkeerplekken in de openbare ruimte te voorzien. Deze zijn met name bedoeld voor bezoekers van de horeca en appartementen. In de 'Leidraad Fietsparkeren' van het CROW wordt aangeraden ongeveer 0,5 fietsparkeerplekken per woning te realiseren in de openbare ruimte. Dit is aan te bevelen, in verband met het tegengaan van verrommeling en overlast van fout geparkeerde fietsen.
Voor de bewoners in Havenmeesterskwartier worden bergingen gerealiseerd waar de fietsen in geparkeerd kunnen worden. In de openbare ruimte zal ruimte voor fietsparkeren voor bezoekers worden ingepast. Hier wordt bij de verdere uitwerking van het plan aandacht aan besteed.
Openbaar vervoer
Vanuit het Havenmeesterskwartier is treinstation Arnhem Centraal te bereiken met 6 minuten fietsen. Vanaf Arnhem Centraal zijn belangrijke regionale, nationale en internationale treinverbindingen beschikbaar. De ligging van het Havenmeesterskwartier ten opzichte van het regionale en (inter)nationale openbaar vervoersnetwerk is dus gunstig.
De bereikbaarheid van het Havenmeesterskwartier met lokaal openbaar vervoer is beperkt. Het gebied is ontsloten op het busnetwerk via de halte Badhuisstraat aan de Westervoortsedijk. De bediening van deze halte is matig. De halte wordt aangedaan door lijn 12 (Arnhem CS – IJsseloord 2) en lijn 43 (Arnhem CS – Apeldoorn/Dieren). Lijn 12 rijdt op werkdagen overdag 2 keer per uur en in de avonduren vanaf 18 uur en op zondagen slechts 1 keer per uur. Lijn 43 is voornamelijk een spitsbus en heeft een onregelmatige dienstregeling. De bereikbaarheid van het plangebied met lokaal openbaar vervoer is daarmee een aandachtspunt.
Wel is op gemiddeld 800 meter (10 minuten lopen) vanaf Havenmeesterskwartier de bushalte Airborneplein gelegen. Deze bushalte wordt door meerdere buslijnen aangedaan en heeft een hoge bedieningsfrequentie. Vanaf deze bushalte zijn snelle en directe verbindingen naar Arnhem Centraal Station beschikbaar, met een reistijd van 6 minuten. De bushalte ligt echter op een grotere loopafstand dan wenselijk is en zal daarmee niet voor alle doelgroepen een geschikte optie zijn.

4.4.2 Verkeer

Provinciaal beleid
Een van de kerntaken van de provincie Gelderland is zorgen voor een goede regionale bereikbaarheid en een goed regionaal openbaar vervoer. De provincie geeft veel aandacht aan mobiliteitsbehoefte van inwoners en bedrijven in Gelderland en kijkt daarbij naar toekomstige ontwikkelingen als het digitale werken. Maar er is ook veel oog voor leefbaarheid en verkeersveiligheid. In de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland heeft de provincie haar ambities en aanpak voor bereikbaarheid geformuleerd.
De provincie streeft naar een efficiënte, duurzame en innovatieve bereikbaarheid, toegesneden op de veranderende vraag. De ambitie is:

- In 2050 is de groei van de mobiliteit op een slimme manier opgevangen en verplaatsen mensen in Gelderland zich veilig, snel, betaalbaar en klimaatneutraal. Snel en veilig internet fungeert daarbij als alternatief voor fysieke verplaatsingen.
- In 2050 is het netwerk voor goederenvervoer in Gelderland toegankelijk, duurzaam en klimaatneutraal.
- In 2030 is al ons busvervoer zonder uitstoot en is 35% van het totaal aantal verplaatsingen met de fiets.

Hiervoor heeft de provincie de volgende aanpak opgesteld:

- We blijven een veilig en toegankelijk Gelders netwerk van (water)wegen, spoor, fiets- en voetpaden verbeteren en pakken knel- en knooppunten en ontbrekende schakels aan. Onze aandacht richt zich daarbij vooral en in eerste instantie op (logistieke) knelpunten en knelpunten rond de Gelderse

steden. We zoeken naar slimme alternatieve vormen van vervoer voor het landelijk gebied. We benutten en optimaliseren bestaande mogelijkheden, voordat we overgaan tot het aanleggen van nieuwe infrastructuur.
- Wij stimuleren duurzame en alternatieve vormen van vervoer. Zoals elektrisch rijden. Wij werken samen met partners aan een dekkend netwerk van duurzame oplaad- en tankpunten in Gelderland en een goede aansluiting daarvan op nationale en internationale netwerken. Ook willen we het gebruik van de fiets stimuleren, onder andere met de aanleg van snelfietspaden en het oplossen van knelpunten in het (snel)fietsnetwerk.
- Wij werken zelf duurzaam. Bijvoorbeeld bij de aanleg, het beheer en onderhoud van onze provinciale wegen. Duurzaamheid is ook een voorwaarde die wij meegeven aan onze partners en opdrachtnemers. Wij gaan voor een emissieloos spoor in 2050 en voor busvervoer zonder uitstoot in 2030.
- Duurzame bereikbaarheid betekent voor ons ook: kansen creëren en investeren in nieuwe, duurzame vormen: in een snel internet – daar waar de markt het niet oppakt – als alternatief voor fysieke verplaatsingen. Maar ook in proeftuinen, bijvoorbeeld rondom duurzaam asfalt of zelfrijdende auto’s.

De Omgevingsvisie vormt een kader waarbinnen afwegingen gemaakt worden voor toekomstige ontwikkelen en activiteiten.

Regionaal beleid

Het regionale Actieplan HOV(Hoogwaardig Openbaar Vervoer)-corridors is vastgesteld in april 2019 door de gemeenteraad van Arnhem en is een uitwerking van de OV-visie van Gelderland. Het regionaal actieplan zet in op gerichte maatregelen om het openbaar vervoer te verbeteren. Om het openbaar vervoer van HOV-corridors te verbeteren zijn maatregelen opgesteld. De maatregelen kennen een sterke onderlinge samenhang en zijn onder te verdelen in drie hoofdtypen:
- Doorstromingsmaatregelen voor het openbaarvervoer
- Kwaliteitsimpuls OV-knooppunten en verbeteren haltes
- Optimaliseren routes en dienstregeling.

Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Arnhem 2020-2040

De gemeente Arnhem heeft haar verkeers- en geluidbeleid op hoofdlijnen verwoord in de Structuurvisie Arnhem 2020-2040 (vastgesteld 2012). 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.

Openbaar vervoer

Het beleid voor openbaar vervoer is geactualiseerd in 2018
Voor het onderdeel parkeren gelden beleidsregels en Arnhemse parkeernormen.

Fietsbeleid

In de Accentnota Fiets - Fietsambitie 2019-2024 heeft de gemeente de basis gelegd voor een meerjarige aanpak**.** Arnhem groeit en wordt steeds aantrekkelijker als vestigingsstad, mede door de gunstige ligging ten opzichte van de Randstad. Er komen steeds meer nieuwe inwoners in de stad die zich graag per fiets of ov verplaatsen.
De stad heeft al een gunstige uitgangspositie en staat bekend om het vele groen in de stad. Het stedelijk woon- en leefklimaat is in de basis goed, maar kan nog een stuk beter. Om dat te bereiken willen we meer op de fiets inzetten.
De luchtkwaliteit en het stedelijk leefklimaat profiteert van meer stedelijk fietsverkeer. En daarmee de inwoners én de economie. Door meer te fietsen voelen mensen zich vitaler, fitter en blijer. Maar misschien nog wel de belangrijkste reden is dat we door meer fietsers de bereikbaarheid van de stad en regio verbeteren. Als mensen voor korte ritten overstappen op de fiets creëert dat ruimte op de weg en voor parkeren. Mensen kiezen zelf, dat hebben veel andere steden in het land al voor ons aangetoond.
Vertrekpunt van de Accentnota is de kansen en urgentie helder te maken. De fietsambitie redeneert vanuit de structuur en ambities van de stad. Maatregelen moeten passen in het bredere beleidskader voor ruimte, mobiliteit en duurzaamheid, maar ook bij sociale opgaven zoals inclusie. Het is de bedoeling een serieuze stap vooruit te maken en te komen tot een beleidsbasis waarmee Arnhem de komende jaren vooruit kan, basis voor uitvoering.

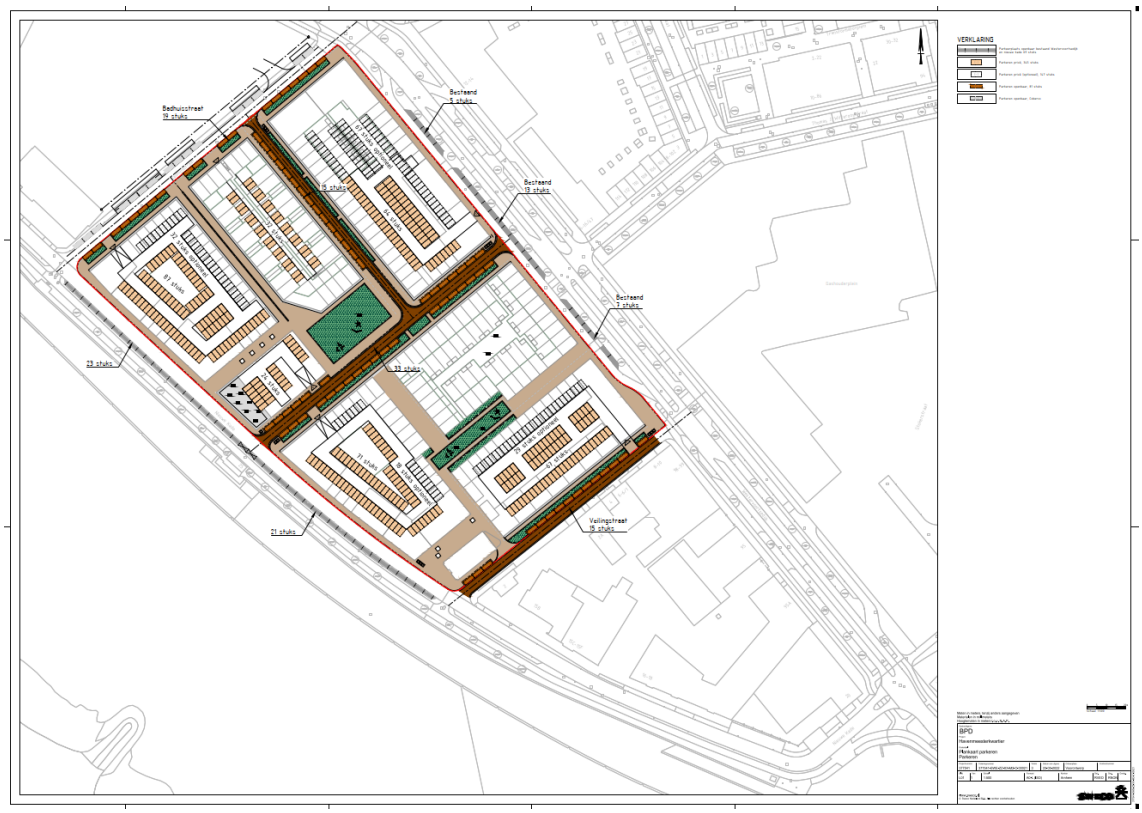
De doelen van deze fietsambitie zijn:
- meer fietsgebruik
- betere ontsluiting van stedelijke bestemmingen voor alle inwoners van de stad
- de binnenstad beter bereikbaar en aantrekkelijker maken voor fiets
- schone lucht en verminderen van CO2 uitstoot
- inspelen op de trend van toenemende stedelijke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

Onderzoek

Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling van Havenmeesterskwartier heeft er een verkeersonderzoek plaatsgevonden (Bijlage 4).
De parkeervoorzieningen in het noordelijke deel van het plangebied zullen straks bereikbaar zijn vanaf de Badhuisstraat en de parallelweg langs de Westervoortsedijk. De parkeervoorzieningen in het zuidelijke deel worden ontsloten via de Veilingstraat en de nieuw aan te leggen stadsstraat in het gebied. Via deze wegen zal het autoverkeer vervolgens ontsloten worden via de Westervoortsedijk. In de wegencategorisering van de gemeente Arnhem is de Westervoortsedijk benoemd als een Gebiedsontsluitingsweg van de 1e orde. Een goede doorstroming op wegen van deze categorie is van belang voor de afwikkeling van het autoverkeer in de stad. Er worden daarom vanuit het Havenmeesterskwartier geen nieuwe aansluitingen op de Westervoortsedijk gerealiseerd.
In de toekomstige situatie, inclusief de ontwikkeling van het plangebied, bedraagt de verkeersintensiteit op de Westervoortsedijk naar verwachting circa 15.000 mtv/etmaal. De toename van autoverkeer als gevolg van de ontwikkeling, zeker op spitsuurniveau, is in verhouding tot de huidige intensiteiten niet groot. Gezien de huidige inrichting van de Westervoortsedijk zal de toename van het autoverkeer op wegvakniveau geen problemen veroorzaken voor de verkeersafwikkeling.
Wel zal, als gevolg van de toename van autoverkeer, de druk op de verkeersafwikkeling op een aantal kruispunten toenemen.
In de toekomstige situatie neemt de cyclustijd inclusief planontwikkeling licht toe. Op het kruispunt Westervoortsedijk – Eusebiusbuitensingel – Oranjewachtstraat neemt de cyclustijd toe van 60-65 seconden naar 65-70 seconden en op het kruispunt Westervoortsedijk – Badhuisstraat – Rietgrachtstraat op het maatgevende moment van 65-70 seconden naar 70-75 seconden. Voor laatstgenoemd kruispunt is de ochtendspits het maatgevende moment. Voor eerstgenoemd kruispunt is geen wezenlijk verschil tussen de ochtendspits en avondspits.
De toename is echter beperkt en past nog (ruim) binnen de maximaal wenselijke cyclustijd. In een stedelijke omgeving mag de cyclustijd conform het gemeentelijke beleid maximaal circa 90 seconden bedragen. Op drukke kruispunten waarop altijd kruisend verkeer aanwezig is, bedraagt de maximale cyclustijd circa 120 seconden.
Daarbij dient nog een kanttekening te worden gemaakt over de invloed van de voetgangersoversteekplaatsen. Bij beide kruispunten maakt de voetgangersoversteek deel uit van het kritieke pad en bepaalt daardoor mede de cyclustijd. Het kan in de praktijk echter voorkomen dat de voetgangersoversteek wordt overgeslagen in de regeling, wanneer er geen voetgangers aanwezig zijn. De daadwerkelijke cyclustijd valt dan dus iets lager uit.
Voor de kruispunten van de Westervoortsedijk met de Veilingstraat en met de Nieuwe Kade, beide zonder VRI, is middels de Slop-methode bepaald of er verkeersmaatregelen genomen moeten worden. Uit de berekening van de verzadigingswaarde van deze kruispunten is naar gebleken dat verkeersmaatregelen hier niet noodzakelijk zijn.
Geconcludeerd kan worden dat er op de kruispunten een lichte toename van verkeer zal zijn, maar dat deze toenames zeer weinig tot geen nadelige gevolgen hebben voor de verkeersafwikkeling. De cyclustijden passen binnen de richtlijnen van de gemeente en bieden bovendien mogelijkheden om de groentijden voor fietsverkeer te verlengen waar dit wenselijk is.

4.4.3 Parkeren

Het gemeentelijk parkeerbeleid richt zich voornamelijk op het tegengaan en voorkomen van parkeeroverlast. Parkeeroverlast wordt grotendeels veroorzaakt door parkeerders in het gebied die niet direct in het plangebied zelf een herkomst of bestemming hebben. Voor het plangebied geldt, net als de rest van het Nieuwe Kadekwartier, een regime van betaald parkeren. Dit regime is ingevoerd om parkeeroverlast -van personen die buiten het plangebied werken, maar in het plangebied parkeren- tegen te gaan.
Bij realisatie van de nieuwbouw ter plaatse van Havenmeesterskwartier wordt het regime van betaald parkeren ingevoerd.
In het Havenmeesterskwartier wordt het parkeren voor het grootste gedeelte opgelost binnen de bouwblokken, met (half) verdiept parkeren, op maaiveld parkeren, en een klein deel openbaar parkeren.
Bij het stedenbouwkundig ontwerp (zie Bijlage 3) wordt uitgegaan van het gegeven dat het plangebied bestaat uit meerdere deelgebieden, onderverdeeld in bouwblokken. De parkeeroplossing voor parkeren op eigen terrein kan binnen de bouwblokken gerealiseerd worden. Voor bezoekers parkeren worden parkeerplaatsen in de openbare ruimte aangelegd.
Niet ieder huishouden beschikt over een eigen auto. Vanuit verschillende beweegredenen maken steeds meer mensen gebruik van deelauto's. Het is belangrijk om hiermee rekening te houden bij nieuwe gebiedsontwikkelingen. Naast voldoende parkeergelegenheid voor eigen auto's en fietsen is ook een goed aanbod van deelauto's in de woonomgeving voor steeds meer mensen een pluspunt. Deelauto's kunnen tevens leiden tot een lager gemiddeld autobezit per huishouden, waardoor soms minder parkeerplekken benodigd zijn dan de kengetallen aangeven.
De parkeerbalans voor onderhavig plangebied is nader uitgewerkt in de bijlage bij Bijlage 4.Voor het plangebied van het uitwerkingsplan is een parkeernorm van 1,3 gehanteerd per woning. De norm van 1,3 is aangehouden op basis van het stedenbouwkundig plan van Palmbout uit 2012. Voor het deel dat buiten het uitwerkingsplan valt is aangesloten bij het parkeerbeleid van de gemeente.
Naast woningen kunnen in het Havenmeesterkwartier ook andere functies worden gerealiseerd. Het gaat hierbij om maatschappelijke functies, bedrijven gericht op zakelijke dienstverlening of sport- en ontspanningsfuncties. Om de parkeerbehoefte te berekenen voor deze overige functies is gewerkt met een worst case-berekening. Dit betekent dat is erekend met die functie, die de meeste parkeervraag veroorzaakt.
In dit scenario komt het aantal benodigde parkeerplaatsen op 396 parkeerplaatsen op eigen terrein voor bewoners en 148 parkeerplaatsen in het openbare gebied voor bezoekers.
Voor het inrichtingsplan is een eerste inventarisatie gemaakt hoe de parkeerplaatsen kunnen worden ingepast in het plangebied (figuur hieronder). Uit de inventarisatie blijkt dat het aantal parkeerplaatsen is in te passen in het plangebied. Parkeren wordt deels opgelost binnen de bouwblokken met halfverdiept parkeren en deels op maaiveld in openbaar gebied. De 396 parkeerplaatsen kunnen binnen de bouwblokken worden opgelost. In de parkeerschets zijn hiervoor 345 parkeerplaatsen ingetekend en 147 optioneel ingetekend. Er zijn in de schets 150 parkeerplaatsen in openbaar gebied ingetekend, waarmee ook wordt voldaan aan de parkeerbehoefte van bezoekers.
De daadwerkelijke inpassing van de parkeerplaatsen wordt nader uitgewerkt in het inpassingsplan.



4.4.4 Conclusie

De in het mobiliteitsonderzoek besproken resultaten vormen geen belemmering voor de ontwikkeling van het Havenmeesterskwartier. Het parkeren kan worden opgelost en het gebied is goed bereikbaar en ontsloten voor actief verkeer (voetgangers en fietsers). Wel is de bereikbaarheid per lokaal openbaar vervoer een aandachtspunt. De toename van autoverkeer als gevolg van de planontwikkeling is onderzocht, in combinatie met de ontwikkeling van het Cobercokwartier, en kan goed worden verwerkt op de wegen in en om het plangebied.
Voor de verkeersafwikkeling op de kruispunten met VRI (Westervoortsedijk – Badhuisstraat – Rietgrachtstaat en Westervoortsedijk – Eusebiusbuitensingel – Oranjewachtstraat) worden geen problemen voorzien. De lichte toename van de cyclustijden passen binnen de richtlijnen van de gemeente Arnhem. Voor de kruispunten zonder VRI zijn geen verkeersmaatregelen noodzakelijk bevonden.
Aandachtspunten voor het inrichtingsplan zijn de parkeervoorzieningen en oplaadpunten voor auto's en fietsen, voldoende gelegenheid voor laden en lossen en het aanbieden van deelauto's in het gebied.

4.5 Programma

Met onderhavig bestemmingsplan worden maximaal 50 woningen mogelijk gemaakt. Er worden 50 appartementen gerealiseerd die met name geschikt zullen zijn voor kleine huishoudens waaronder samenwonende starters, (jonge) gezinnen maar ook senioren. Met name bewoners met een leefstijl die is gericht op een goed voorzieningenniveau en de levendigheid van de nabije binnenstad zullen zich tot het gebied aangetrokken voelen.
Wonen, welzijn en zorg
De woningen voldoen aan de richtlijnen met betrekking tot levensloopbestendig bouwen, die de gemeente Arnhem hanteert (zie Bijlage 5). De woningen zijn daarmee geschikt voor alle leeftijdsgroepen, inclusief zelfstandig wonende ouderen. Bovendien is het rijksbeleid dat mensen steeds langer thuis zorg moeten kunnen ontvangen en dus langer zelfstandig kunnen blijven wonen. Dat vraagt om zorggeschikte woningen. In aanvulling hierop geldt als richtlijn dat sprake is van voldoende stallingruimte voor scootmobielen bij de appartementen en dat de woonomgeving veilig en toegankelijk is voor mensen met een rollator, invalidewagen of scootmobiel.

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

De Ladder voor Duurzame Verstedelijking is opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van het Rijk en per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Bro. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij geldt een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt.
Op 1 juli 2017 is de Ladder in het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd. Aanleiding voor de wijziging waren de in de praktijk gesignaleerde knelpunten bij de uitvoering van de Ladder en de wens om te komen tot een vereenvoudigt en geoptimaliseerd instrument.
Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen ‘bestaand stedelijk gebied’ en ‘stedelijke ontwikkeling’.
In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

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

Toetsing
De provincie Gelderland stuurt op een gezonde regionale woningbouwprogrammering. Er zijn afspraken gemaakt met onder andere de Regio Arnhem Nijmegen over de groei van de woningvoorraad (dus: aantallen nieuwbouw) en over de 'kwaliteiten', zoals het aandeel huur- en betaalbare woningen. Naar verwachting zal het aantal inwoners in de gemeente Arnhem in de komende tien jaar met circa 10.000 inwoners toenemen.
Voor de toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking wordt het totale plangebied van Havenmeesterskwartier in beschouwing genomen.
Kwantitatieve opgave
Het woonbeleid van de regio Arnhem-Nijmegen wordt gevormd door de kwalitatieve woonprogramma's van de gemeenten en woningcorporaties en de aangetoonde (kwalitatieve) woningbehoefte. De vertaling hiervan is enkele jaren geleden gevonden in het 'stoplichtmodel voor woningbouwprogrammering regio Arnhem-Nijmegen', subregio Arnhem en omgeving (Arnhem, Lingewaard, Overbetuwe, Renkum, Rheden en Rozendaal). Zoals verwoord in dit model is het uitgangspunt een netto groei van 5.500 woningen in de gemeente Arnhem tot 2025.
Uit het op 8 juli 2020 vastgestelde “Plan van aanpak woningbouwontwikkeling”- gemeente Arnhem:
In november 2019 is het regionale woningbehoefteonderzoek Arnhem Nijmegen opgeleverd. Dit onderzoek geeft een actueel beeld van het functioneren van de woningmarkt. De in het woningbehoefteonderzoek beschreven (mis)matches op de woningmarkt zijn niet 1-op-1 te vertalen naar een woningbouwprogramma. Dit vraagt om keuzes, op welke vraag wil je je richten als gemeente? En deze keuzes hebben betekenis voor het te realiseren programma. Met het woningbehoefteonderzoek als basis komen wij tot een plan van aanpak voor de Arnhemse woningbouwontwikkeling voor de komende jaren.
De woningmarkt van Arnhem-Nijmegen staat onder druk. De woningbehoefte is dermate groot dat tempoversnelling in productie nodig is. Het zwaartepunt voor de korte termijn (tot 2025) ligt op het zorgen voor voldoende nieuwbouw om in te spelen op de acute woningvraag. Tegelijkertijd is op lange termijn sprake van onzekerheden rond de woningbehoefte-ontwikkeling (bereikbaarheid van de regio door ontwikkelingen spoor en doortrekken A15, overloop vanuit de Randstad, economische ontwikkelingen in stad en regio en daarmee stijgende behoefte aan huisvesting).
Tot 2030 zijn er zo'n 7500 extra woningen nodig, verspreid over alle categorieën. Ongeveer de helft van de behoefte ligt in de betaalbare categorie, maar dat betekent dat ook ongeveer de helft van de behoefte daarboven ligt. Hierin is nog geen rekening gehouden met de trek vanuit de Randstad naar het oosten, die langzamerhand ook Arnhem raakt en steeds groter wordt. De behoefte van deze groep ligt met name in de vrije sector.
Arnhem heeft een woningbehoeftetoevoeging van ruim 7000 woningen tot 2030. Tot 2028 staan 7235 woningen in de harde en zachte plancapaciteit ingepland. Ervaring leert dat plannen regelmatig niet doorgaan of op zich laten wachten. Doorprogrammeren is daarom nodig om uiteindelijk op de

gerealiseerde aantallen uit te komen. De woningbehoefte tot 2025 is bovendien dermate groot dat tempoversnelling in productie nodig is. Het zwaartepunt voor de korte termijn (tot 2025) ligt op het zorgen van voldoende nieuwbouw om in te spelen op de acute woningvraag. Tot 2025 moeten er 5100 woningen worden toegevoegd.

	Huur				Koop			
Totaal	sociaal	Midden	Duur	Onbekend	Goedkoop	Midden	Duur	Onbekend
6335	1460	1110	340	560	130	2410	250	75

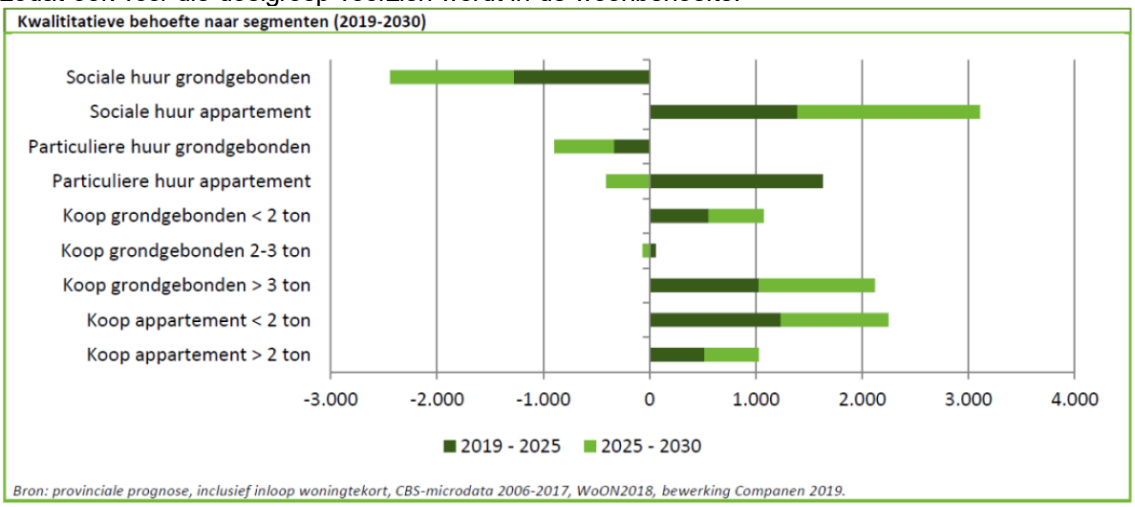
Harde plancapaciteit, bron: gemeente Arnhem

De in het plangebied aanwezige woningen worden gesloopt. Daarnaast biedt het uitwerkingsplan de mogelijkheid tot realisatie van maximaal 337 woningen. Het grootste deel van de te realiseren woningen -namelijk 205 stuks- staat sinds 2015 als groen aangemerkt in het 'stoplichtmodel'. Hierover bestaat dan ook (regionaal) akkoord. Daarnaast wordt gesteld dat het resterende aantal past binnen de harde plancapaciteit, zoals binnen de subregio is afgestemd. Geconcludeerd wordt dat de in totaal 387 (337 binnen het uitwerkingsplan en 50 binnen dit bestemmingsplan) toe te voegen woningen passen binnen de woningbehoefte van 5.100 stuks.

Kwalitatieve opgave

De ontwikkeling van het Havenmeesterskwartier voorziet ook in een kwalitatieve behoefte en draagt bij aan een belangrijke kwaliteitsverbetering van het gebied.

Onderhavig plan voorziet in diverse woningen voor diverse doelgroepen. Er worden met dit bestemmingsplan 50 woningen mogelijk gemaakt en met een uitwerkingsplan worden 337 woningen mogelijk gemaakt. In totaal worden daarmee 387 woningen juridisch-planologisch mogelijk gemaakt. De woningen zijn een mix van huur, koop, grondgebonden en gestapeld, voor verschillende doelgroepen. Het plangebied Havenmeesterskwartier vormt de overgang van het levendige Cobercokwartier waarbinnen verschillende functies aanwezig zijn naar een sec woongebied zoals Gashouderskwartier. Binnen de bovengenoemde ca. 387 woningen zijn ook een 50-tal goedkopere woningen opgenomen zodat ook voor die doelgroep voorzien wordt in de woonbehoefte.



Kwalitatieve behoefte, bron: gemeente Arnhem, Plan van aanpak woningbouwontwikkeling

De appartementen zullen vooral op stadsbewoners een grote aantrekkingskracht hebben. De eengezinswoningen (met tuin) zullen eerder verkocht worden aan de doelgroep gezinnen.

Uit het Woningbehoefteonderzoek van de regio Arnhem-Nijmegen blijkt dat er een grote behoefte is aan koopwoningen in alle prijssegmenten. Dit initiatief voorziet uitsluitend in koopwoningen. Het betreft koopwoningen met een mix van prijssegmenten. Hiermee wordt ingespeeld op de kwalitatieve woonbehoefte in Arnhem.

Mogelijkheden tussen huur en koop 2019-2030

	Sociale huur	Goedkope koop	Totaal sociaal	Vrije sector huur / middenhuur (€720-€1.000)	Vrije sector huur / dure huur (>€1.000)	Overige koop
Arnhem	670	3.325	3.995 (54%)	240	85	3.145

Bron: provinciale prognose, inclusief inloop woningtekort, CBS-microdata 2006-2017, WoON2018, bewerking Companen 2019.

Kwalitatieve woningbehoefte (Bron: o.a. opgenomen in het 'Plan van Aanpak Woningbouwontwikkeling')

De omgeving van het plangebied in de toekomst worden beschouwd als een centrum- stedelijk woonmilieu. Zoals is gebleken uit eerder onderzoek, bestaat behoefte aan binnenstedelijke plannen op

aantrekkelijke locaties in centrum-stedelijke woonmilieus. Met onderhavig plan wordt aan deze behoefte invulling gegeven. Gezien de unieke locatie van het gebied, zowel het Cobercokwartier als voorliggende ontwikkeling van het Havenmeesterskwartier omvattend, is er weinig vergelijkbaar aanbod voorhanden in Arnhem.
Resumerend wordt dan ook gesteld dat er zowel kwantitatief als kwalitatief behoefte is aan deze woningen.
Bestaand stedelijk gebied
In artikel 1.1.1 onder h van het Bro is een nadere omschrijving van het begrip 'bestaand stedelijk gebied' vastgelegd. Als bestaand stedelijk gebied wordt aangemerkt:
‘bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur’.
Uit de definitie volgt dat er sprake moet zijn van een stedenbouwkundig samenstel van bebouwing. In de Nota van Toelichting wordt opgemerkt dat de kwalificatie bestaand stedelijk gebied afhangt van de omstandigheden van het geval, de specifieke ligging, de feitelijke situatie, het bestemmingsplan en de aard van de omgeving.
De locatie Havenmeesterskwartier voldoet aan het criterium 'bestaand stedelijk gebied'.
Conclusie
Met de voorgenomen planontwikkeling van het realiseren van woningen binnen het plangebied wordt bijgedragen aan zowel de kwantitatieve als kwalitatieve behoefte aan woningen. Er wordt voldaan aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Hoofdstuk 5 Milieu- en omgevingsaspecten

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk komen de milieu- en omgevingsaspecten aan de orde die van belang kunnen zijn bij de beoogde ruimtelijke ontwikkelingen in het plangebied. Beschreven wordt op welke manier voor de aspecten vastgesteld wordt of sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

5.2 Geluid

Geluid wegverkeer
De Wet geluidhinder (Wgh) biedt het wettelijk kader voor de toegestane geluidsbelasting vanwege (spoor)wegen bij geluidsgevoelige bestemmingen, waaronder woningen. Als een gemeente met een bestemmingsplan de bouw van geluidsgevoelige bestemmingen mogelijk maakt, is sprake van een 'nieuwe situatie' in de zin van de Wet geluidhinder. De Wet geluidhinder is slechts van toepassing voor zover het gaat om geluidsgevoelige bestemmingen binnen de geluidszone van een (spoor)weg. Binnen deze zone wordt de geluidsbelasting berekend.
De voorkeurswaarde voor de geluidsbelasting afkomstig van wegverkeer voor nieuwe woningen bedraagt 48 dB. In bepaalde gevallen kunnen door het bevoegd gezag hogere waarden vastgesteld worden. De gemeente Arnhem heeft voor de beoordeling van de geluidsbelasting aanvullend geluidbeleid vastgesteld. De maximaal toegestane hogere waarde volgens de Wet geluidhinder bedraagt 63 dB voor stedelijke situaties.
Industrielawaai
De Wet geluidhinder (Wgh) biedt ook het wettelijk kader voor de toegestane geluidsbelasting vanwege geluidgezoneerde industrieterreinen. De Wet geluidhinder is slechts van toepassing voor zover het gaat om geluidsgevoelige bestemmingen binnen de geluidszone van een industrieterrein. Binnen deze zone wordt de geluidsbelasting berekend.
De voorkeurswaarde voor de geluidsbelasting vanwege industrielawaai voor nieuwe woningen bedraagt 50 dB(A). In bepaalde gevallen kan het bevoegd gezag hogere waarden vaststellen. De gemeente Arnhem heeft voor de beoordeling van de geluidsbelasting aanvullend geluidbeleid vastgesteld. De maximaal toegestane hogere waarde volgens de Wet geluidhinder bedraagt 55 dB(A).
Geluid scheepvaartverkeer
Het toetsen van scheepvaartgeluid is niet in een wettelijk kader vastgelegd. Wij beoordelen de aanvaardbaarheid van het geluid van zowel de doorgaande als de aangemeerde schepen op basis van het beoordelingskader uit de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering. Het geluid van de schepen wordt daarbij gemodelleerd als industrielawaai en ook als zodanig beoordeeld. Aangezien deze norm zowel wordt gebruikt voor de beoordeling van de inpasbaarheid vanwege geluid van alle bedrijven, waarvan het karakter van het geluid verschilt, als van de verkeersaantrekkende werking, wordt deze norm ook toepasbaar geacht voor scheepvaartverkeer.
Beoordeling gecumuleerde geluidsniveaus
In het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012 is de rekenmethode voor het bepalen van de gecumuleerde geluidsbelasting beschreven. Deze rekenmethode wordt toegepast als er sprake is van blootstelling aan meer dan één soort geluidsbron. Er bestaat geen standaard beoordelingskader voor het gecumuleerde geluidsniveau, waardoor de vraag of sprake is van een goede ruimtelijke ordening dient te worden onderbouwd op basis van de afzonderlijke toetsnormen en andere factoren. Op basis van de gebruikte beoordelingskaders voor de afzonderlijke aspecten wordt daarom beschouwd of ook vanwege het cumulatieve geluidsniveau sprake is van een goede ruimtelijke ordening.
Beleidsplan Geluid
Het geluidbeleid van de gemeente Arnhem is onder andere opgesteld voor de beoordeling van ruimtelijke ontwikkelingen. De gemeente maakt voor de beoordeling een onderscheid in gebieden en geluidsklassen. Daarvoor hebben zij een ambitiewaarde (a), incidentele waarde (i) en plafondwaarde (p) vastgesteld. De ambitiewaarde is de streefwaarde voor een gebied. Het plan Havenmeesterskwartier wordt beoordeeld op basis van het gebiedstype stedelijke zone, omdat in de omgeving zowel woningen, bedrijven als drukke verkeersaders liggen. Op basis van de geluidsklassen heeft de gemeente Arnhem daarnaast vastgesteld welke maatregelen onderzocht en toegepast moeten worden. In onderstaande tabel staan de geluidsnormen uit het geluidbeleid.

	Ambitiewaarde	Incidentele waarde	Plafond waarde
Wegverkeer	58 dB	63 dB	>63 dB
Industrie	55 dB(A)	55 dB(A)	55 dB(A)

Beoordelingsnormen geluidbeleid gebiedstype stedelijke zone

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

Onderzoek

Wegverkeerslawaai

Voor onderhavige ontwikkeling moet worden aangetoond dat het plan op het gebied van wegverkeerslawaai voldoet aan vigerende wet- en regelgeving. Er heeft derhalve een onderzoek naar wegverkeerslawaai plaatsgevonden (Bijlage 6).

De nabijgelegen Eusebiusbuitensingel, Nijmeegseweg en Westervoortsedijk zijn wettelijk gezoneerd. De Eusebiusbuitensingel en de Nijmeegseweg hebben drie rijstroken en daarmee een geluidzone van 350 meter aan weerszijden van de weg; de Westervoortsedijk heeft twee rijstroken en daarmee een geluidzone van 200 meter aan weerszijden van de weg. Het plangebied ligt binnen de wettelijke geluidzones van deze wegen, dus dienen de geluidbelastingen vanwege deze wegen te worden getoetst aan de wettelijke normering.

Naast de Westervoortsedijk wordt het plangebied omringd door de Badhuisstraat, Veilingstraat en Nieuwe Kade. Op deze drie wegen geldt momenteel een snelheid van 50 km/u, maar met een verkeersbesluit zal de snelheid van deze wegen worden aangepast naar 30 km/u. Ook op de nieuw aan te leggen weg binnen het plangebied wordt een snelheid van 30 km/u gehanteerd. Hiermee zijn de Badhuisstraat, Nieuwe Kade, Veilingstraat en de nieuw aan te leggen weg in de plansituatie niet wettelijk gezoneerd. Deze wegen hoeven niet te worden getoetst aan de wettelijke normering. In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt de geluidbelasting vanwege deze wegen wel onderzocht. Ook de nabijgelegen Rietgrachtstraat en Thomas J. Witteroosstraat, waar een maximum snelheid van 30 km/u geldt, zijn meegenomen in het onderzoek.

Alle overige wegen in de omgeving zijn niet onderzocht wegens grote afstand tot het plangebied, geen wettelijke zonering, en/of lage verkeersintensiteiten.

In het onderzoek is gekeken naar de geluidbelasting vanwege elke afzonderlijke weg en tevens naar de gecumuleerde geluidbelasting van alle wegen samen op de nieuwe woningen.

Navolgend zijn de conclusies uit het onderzoek opgenomen.

In onderstaande tabel zijn voor elke weg de maximale geluidbelastingen weergegeven voor de nieuwe woningen, voor de basissituatie en indien van toepassing ook voor de situatie met aanvullende bronmaatregelen. Tevens zijn de wettelijke voorkeurswaarden en maximale ontheffingswaarden weergegeven.

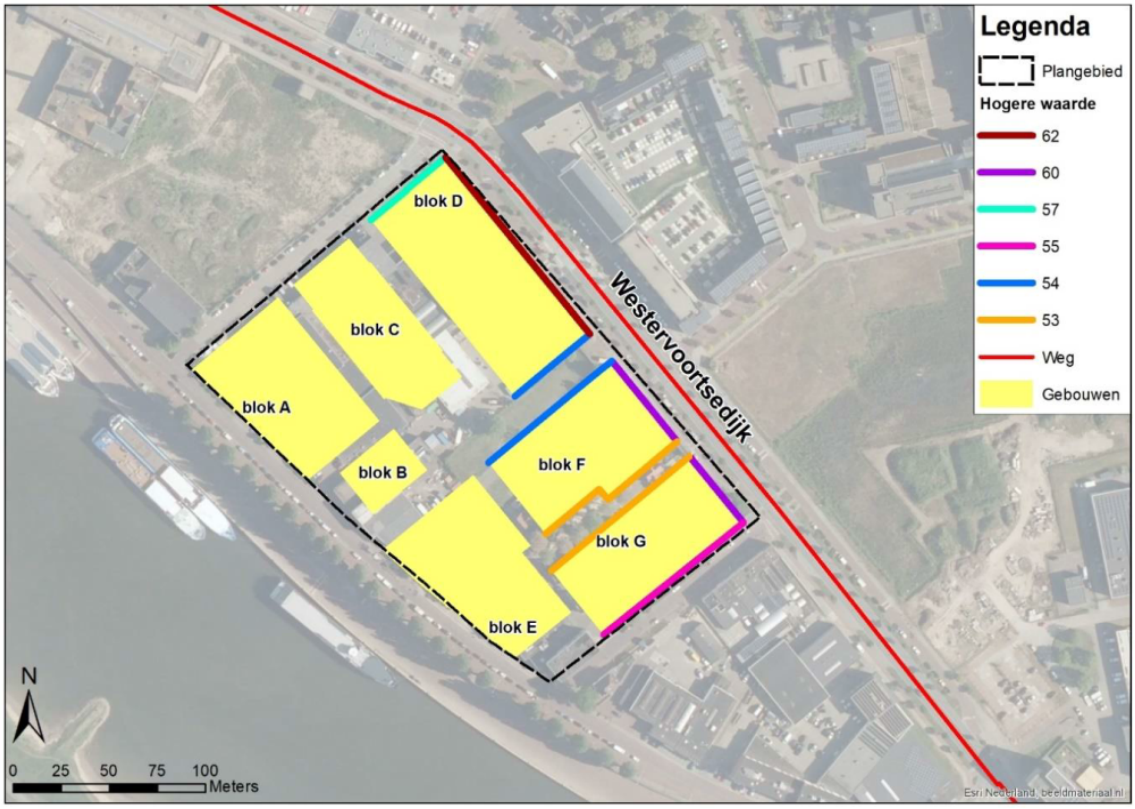
			Maximale geluidbelasting inclusief correctie (dB)	
Weg	Voorkeurswaarde	Maximale ontheffingswaarde	Basissituatie	Met extra maatregelen
Badhuisstraat	n.v.t.	n.v.t.	58	53
Eusebiusbuitensingel	48	63	35	35
Nieuwe aanleg	n.v.t.	n.v.t.	50	49
Nieuwe Kade	n.v.t.	n.v.t.	54	52
Nijmeegseweg	48	63	48	48
Rietgrachtstraat	n.v.t.	n.v.t.	48	48
Thomas J Witteroosstraat	n.v.t.	n.v.t.	44	44
Veilingstraat	n.v.t.	n.v.t.	62	57
Westervoortsedijk	48	63	62	62

Maximale geluidbelastingen per weg op de nieuwe woningen met bijbehorende voorkeurswaarden en maximale ontheffingswaarden

De Eusebiusbuitensingel, Nijmeegseweg, Rietgrachtstraat en Thomas J. Witteroosstraat leveren een geluidbelasting niet hoger dan 48 dB op de nieuwe woningen. Voor deze wegen zijn geen aanvullende maatregelen nodig.

De Westervoortsedijk heeft een wettelijke geluidzone en levert een geluidbelasting van maximaal 62 dB

op de nieuwe woningen. Voor deze weg zijn aanvullende bronmaatregelen niet mogelijk en stuiten overdrachtsmaatregelen op overwegende bezwaren. Voor de woningen met een resterende geluidbelasting hoger dan 48 dB vanwege de Westervoortsedijk moeten hogere waarden te worden aangevraagd. Voor deze hogere waarden wordt door het bevoegd een hogere waardebesluit genomen en voorwaarden vastgelegd. In het bestemmingsplan (artikel 4.2.3) is een verwijzing opgenomen naar dit besluit.



Aan te vragen hogere waarden vanwege het verkeer op de Westervoortsedijk

De Badhuisstraat, de nieuw aan te leggen weg, de Nieuwe Kade en de Veilingstraat geven een maximale geluidbelasting hoger dan 48 dB. Wegens de gehanteerde maximum rijsnelheid van 30 km/u betreft dit geen wettelijke toets. Bronmaatregelen in de vorm van stiller wegdek zijn niet verplicht, maar wel mogelijk, om de geluidbelasting vanwege deze wegen te verlagen. Overdrachtsmaatregelen langs deze wegen stuiten op overwegende bezwaren en zijn niet verder onderzocht.

De gecumuleerde geluidbelasting vanwege wegverkeerslawaai (maximaal 62 dB inclusief correctie) is hoger dan de ambitiewaarde (58 dB) maar niet hoger dan de plafondwaarde (63 dB) die de gemeente hanteert. De hoogste gecumuleerde geluidbelasting vindt plaats op de noordoostelijke gevels van blok D langs de Westervoortsedijk en op de zuidoostelijke gevels van blok G langs de Veilingstraat.

Het toepassen van stille wegdektypen op de Badhuisstraat, nieuw aan te leggen weg, Nieuwe Kade en Veilingstraat is mogelijk. Na toepassen van deze maatregelen blijft de maximale gecumuleerde geluidbelasting 62 dB inclusief correctie, maar de maatregelen leveren gemiddeld wel een geluidreductie op de nieuwe woningen.

Aangezien de gecumuleerde geluidbelasting de ambitiewaarde overschrijdt, worden in het kader van een gezond woon- en leefklimaat op de Badhuisstraat, de nieuw aan te leggen weg, de Nieuwe Kade en de Veilingstraat bronmaatregelen toegepast in de vorm van stille elementenverharding. Extra maatregelen in de vorm van overdrachtsmaatregelen, of een snelheidsverlaging op de Westervoortsedijk, stuiten op overwegende bezwaren en zijn niet wenselijk.

Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor de realisatie van de woningen dient aangetoond te worden dat de buitengevels voldoende geluid dienen te weren om te zorgen dat het geluidniveau binnen in de nieuwe woningen maximaal 33 dB bedraagt. Dit is opgenomen als voorwaarde bij het hogere waardenbesluit.

Tevens dient te worden aangetoond dat bij geluidsbelaste hogere waarden woningen sprake is van minimaal één geluidluwe gevel en één geluidluwe (gezamenlijke) buitenruimte.

Voor de gevels die aan de achterzijde gesitueerd zijn (niet aan de Westervoortsedijk) is de

geluidbelasting voldoende laag om een geluidluwe gevel en een geluidluwe buitenruimte te realiseren of wel de mogelijkheid om maatregelen te nemen om dit te realiseren. Voor sommige woningen is geen individuele buitenruimte beoogd. Voor de woonblokken waar dit het geval is zijn gemeenschappelijke buitenruimten beoogd waar ook sprake is van een geluidluwe buitenruimte.

Industrielawaai

Ten behoeve van de beoogde woningbouwontwikkeling van Havenmeesterskwartier is een onderzoek naar industrielawaai uitgevoerd (Bijlage 7).

Het plangebied ligt in de invloedssfeer van enkele industriële geluidbronnen:

- Ten noorden van het plangebied ligt een busremise van Connexxion gelegen aan de Westervoortsedijk 4 te Arnhem. Dit remiseterrein wordt omringd door de Vlijtstraat (noord), de Rietgrachtstraat (oost), de Westervoortsedijk (zuid), en de Remisestraat (west). Het remiseterrein behoort tot de milieucategorie 3.2 met een VNG-richtafstand van 50 meter voor gemengd gebied. Het plangebied ligt op circa 30 meter afstand van het remiseterrein en ligt daarmee binnen de VNG-richtafstand van het remiseterrein.
- Ten zuidoosten van het plangebied liggen meerdere bestaande bedrijven, waaronder het metaalbewerkingsbedrijf De Smidse, het transportbedrijf Comans Transport, de fabrikant Steemer Keukens & Meubels, en andere. De activiteiten van deze bedrijven zijn akoestisch relevant, mede dankzij het gebruik van de in- en uitritten op de Veilingstraat.
- Ten zuidwesten van het plangebied ligt de Rijn. Deze rivier vormt een doorgaande route voor scheepvaart. De Rijnkade biedt gelegenheid tot aanmeren.

Verder naar het oosten (ten oosten van de Van Oldenbarneveldtstraat) is het industrieterrein 'Arnhem-Noord' gelegen. Dit industrieterrein is gezoneerd in het kader van de Wet geluidhinder. Het plangebied Havenmeesterskwartier ligt buiten de geluidzone van dit gezoneerde industrieterrein. De geluidbelasting vanwege het industrieterrein op het plangebied wordt daarom niet getoetst aan de Wet geluidhinder, maar wel meegenomen in het bepalen van de cumulatieve geluidbelasting vanwege alle aanwezige geluidbronnen.

Onderstaande afbeelding toont een overzicht van het plangebied en de onderzochte bronnen.



Overzicht plangebied en onderzochte bronnen

Navolgend zijn de conclusies uit het onderzoek opgenomen.

Busremise

Langtijdgemiddelde beoordelingsniveau

Ter hoogte van de maatwerkvoorschriften worden de maximaal toegestane geluidbelastingen van de maatwerkvoorschriften niet overschreden. Op alle overige gevels worden de grenswaarden van het Activiteitenbesluit niet overschreden. Aangezien de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit en de maatwerkvoorschriften niet worden overschreden, zorgt de nieuwe woningbouw in het Havenmeesterskwartier niet voor een beperking van bedrijfsvoering op het remiseterrein. Aanvullende

maatregelen voor de langtijdgemiddelde geluidbelasting veroorzaakt door de busremise zijn niet nodig. Omdat de maatwerkvoorschriften zijn vastgesteld op andere hoogtes dan de nu gehanteerde rekenhoogtes conform het Reken- en meetvoorschrift geluid, worden de maatwerkvoorschriften aangepast naast de juiste rekenhoogte.

Maximale geluidbelasting

De maximale geluidbelasting vanwege activiteiten op het busremiseterrein voldoet aan de grenswaarden die in het Activiteitenbesluit zijn opgenomen. Aanvullende maatregelen voor de maximale geluidbelasting veroorzaakt door de busremise zijn niet nodig.

Indirecte hinder

De etmaalwaarde voor indirecte hinder van de busremise voldoet aan de voorkeurswaarde voor indirecte hinder. Aanvullende maatregelen voor indirecte hinder van de busremise zijn niet nodig.

Bestaandebedrijvigheid ten zuidoosten van het plangebied

Langtijdgemiddelde beoordelingsniveau

De langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus van elk individueel bedrijf bedragen hoogstens 50, 43 en 37 dB(A) in respectievelijk de dag-, avond- en nachtperiodes en voldoen aan de grenswaarden zoals in het Activiteitenbesluit opgenomen. Aanvullende maatregelen voor de langtijdgemiddelde geluidbelasting veroorzaakt door de individuele bedrijven zijn niet nodig.

De langtijdgemiddelden van alle bedrijven tezamen bedragen hoogstens 53, 44 en 41 dB(A) in respectievelijk de dag-, avond- en nachtperiodes. De hoogste geluidbelastingen vinden plaats op de zuidoostelijke gevels van blok G, direct gelegen aan de Veilingstraat, nabij de bestaande in- en uitrit ter hoogte van Steemers keukens.

Maximale geluidbelasting

Bij het bepalen van de maximale geluidniveaus (LAmax) van de bestaande bedrijven zijn laad- en losactiviteiten in de dagperiode buiten beschouwing gelaten: volgens Activiteitenbesluit artikel 2.17 zijn de maximale geluidniveaus (LAmax) zoals opgenomen in het Activiteitenbesluit niet van toepassing op laad- en losactiviteiten in de dagperiode.

Bij vijf bestaande bedrijven (Klompmaker en zoon; Kuiper Bouw; Steemer keukens; Van Londen schoonmaakbedrijf; metaalbewerkingsbedrijf De Smidse) is het maximale geluidniveau in de nachtperiode hoger dan de grenswaarde zoals opgenomen in het Activiteitenbesluit. Bij drie van deze bedrijven is tevens het maximale geluidniveau in de avondperiode hoger dan de bijbehorende grenswaarde. De overschrijdingen vinden plaats op gevels van blokken E, F en G. Voor de geplande woningen ter hoogte van deze gevels, waarbij het maximale geluidniveau vanwege een of meer bestaande bedrijven de grenswaarde overschrijdt, worden onderstaande maatregelen getroffen.

Maatwerkvoorschriften

Voor blok E zijde Veilingstraat en blok G zuidwestzijde worden maatwerkvoorschriften opgesteld. De maatwerkvoorschriften betreffen:

- Blok E zijde Veilingstraat: Klompmaker & zoon 63 dB(A) nachtperiode.
- Blok G zuidwestzijde: Klompmaker & zoon 63 dB(A) nachtperiode.

Maatwerkvoorschriften worden verantwoord beschouwd, aangezien de wettelijke overschrijdingen plaatsvinden op een klein percentage van alle nieuwe gevels in het plangebied, en de maximale geluidbelastingen in de avond- en nachtperiodes op deze gevels niet hoger zijn dan 65 dB(A).

Voor het opstellen van maatwerkvoorschriften dient wel te worden gegarandeerd dat er voldoende gevelisolatie wordt toegepast. Een dove gevel kan hierbij een oplossing bieden. Een dove gevel betreft de bouwkundige constructie die een ruimte in een woning scheidt van de buitenlucht (inclusief het dak), zonder te openen delen, of met te openen delen waarbij de gevel minstens 35 dB geluidwering levert.

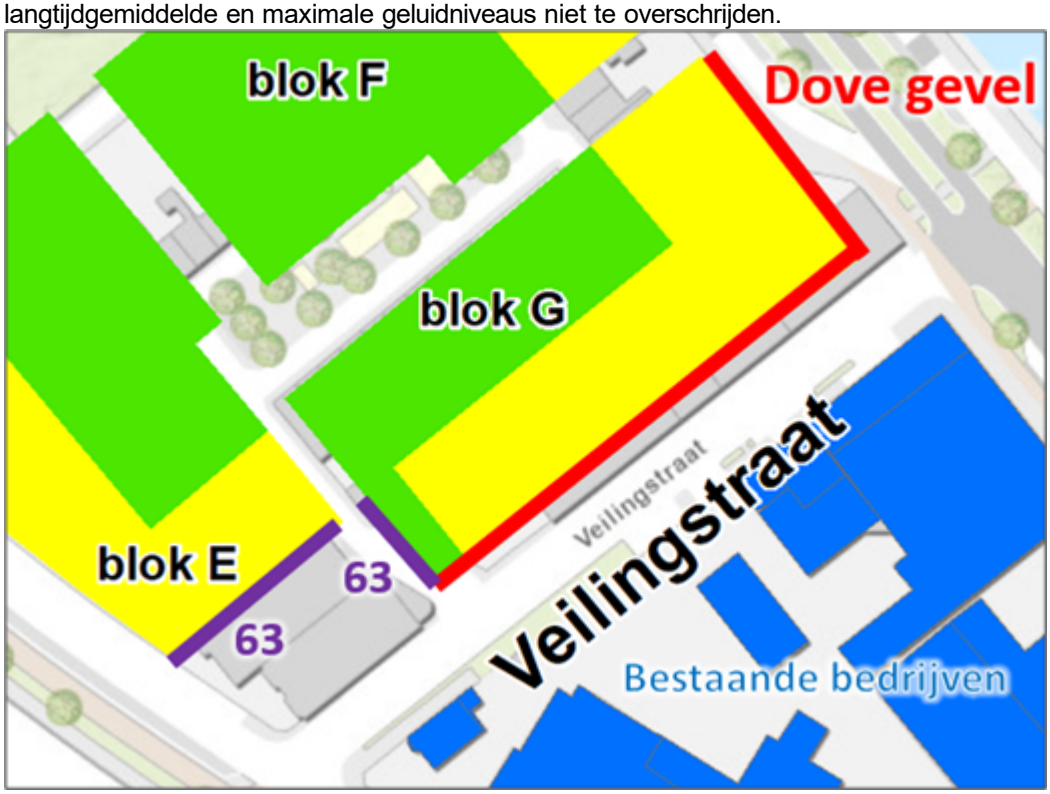
Voor Blok F zijde Westervoortsedijk gelde de vigerende maatwerkvoorschriften van De Smidse.

Dove gevels

Voor blok G zijde Veilingstraat en gedeeltelijk blok G zijde Westervoortsedijk zijn dove gevels nodig. Voor blok G is de hoogste piekbelasting 75 dB(A) in de avond- en nachtperiode. Op deze gevels zijn de maximale geluidniveaus daarom ontoelaatbaar hoog in de avond- en nachtperiodes. Na toepassen van dove gevels is er op deze gevels geen sprake meer van overschrijding.

Indien er geen dove gevels voor blok G aan de Veilingstraat worden toegepast, is er een geluidwering van minstens 40 dB(A) op de gevel vereist om de maximaal toegestane piekbelasting van 35 dB(A) in de nachtperiode te behalen. Aangezien de piekbelasting van 75 dB(A) op slechts 1 toetspunt plaatsvindt, op de zuidoostelijke gevel van blok G ter hoogte van de in- en uitrit bij Steemers keukens, wordt gekozen om voor deze woningen een dove gevel te realiseren. Voor de overige gevels waar geen dove

gevel wordt gerealiseerd zal aanvullend onderzoek nodig zijn, waaruit blijkt dat er voldoende gevelwering haalbaar is om de maximaal toegestane piekbelastingen in de woningen te behalen. Indien dove gevels niet worden toegepast, dient tenminste voldaan te worden aan de eisen gesteld in de regels van het bestemmingsplan (artikel 4.2.3). Dit betreft o.a. het waarborgen van voldoende gevelisolatie om de langtijdgemiddelde en maximale geluidniveaus niet te overschrijden.



Overzicht van de minimaal te treffen maatregelen. In rood de gevels die als dove gevel dienen te worden gerealiseerd; in paars de gevels waarvoor maatwerkvoorschriften dienen te worden verleend, met bijbehorende vast te stellen toegestane geluidbelasting.

Scheepvaart

De hoogste geluidbelastingen vanwege scheepvaart zijn in de dag- en avondperiodes niet hoger dan de gehanteerde streefwaarden. De hoogste geluidbelasting in de nachtperiode overschrijdt de gehanteerde streefwaarde met 3 dB(A), maar voldoet wel aan het gebiedsgerichte ambitieniveau dat de gemeente Arnhem hanteert. De VNG-publicatie bedrijven en milieuzonering geeft de mogelijkheid om gemotiveerd maximaal 5 dB(A) af te wijken van de streefwaarde.

Aangezien de geluidbelastingen in de dag- en avondperiodes niet hoger zijn dan de gehanteerde streefwaarden, en aangezien de maximale geluidbelasting in de nachtperiode niet hoger is dan de maximaal te motiveren afwijking en tevens aan de gemeentelijke ambitiewaarde voldoet, kan de geluidbelasting vanwege scheepvaart op het Havenmeesterskwartier aanvaardbaar worden geacht.

Gecumuleerde geluidbelasting industrie

De langtijdgemiddelde geluidbelasting (LAr;LT) gecumuleerd voor alle geluidbronnen industrielawaai (busremise, bedrijvigheid, scheepvaart en het gezoneerde industrieterrein Arnhem-Noord) bedraagt hoogstens 52, 47 en 44 dB(A) in respectievelijk de dag-, avonden nachtperiode met een etmaalwaarde van hoogstens 54 dB(A). Hiermee wordt voldaan aan de gemeentelijke ambitiewaarden voor industrielawaai (55, 50 en 45 dB(A) in respectievelijk de dag-, avond- en nachtperiode, met een etmaalwaarde van 55 dB(A)).

Gecumuleerde geluidbelasting industrie en wegverkeerslawaai

De eerstelijns nieuwe bebouwing aan de noordelijke zijde van het plangebied (blok D) ondervindt een gecumuleerde geluidbelasting vanwege wegverkeerslawaai van maximaal 67 dB (exclusief correctie) na toepassen van mogelijke bronmaatregelen. Deze woningen ondervinden tevens de hoogste geluidbelasting vanwege de busremise gelegen aan de noordelijke zijde van de Westervoortsedijk (maximaal 52 dB(A) etmaalwaarde). Wanneer de geluidbelasting op deze woningen wordt gecumuleerd voor wegverkeer en industrielawaai, bedraagt de gecumuleerde geluidbelasting op deze woningen maximaal 67 dB.

De eerstelijns nieuwe bebouwing aan de oostelijke zijde van het plangebied (blok G) ondervindt een gecumuleerde geluidbelasting vanwege wegverkeerslawaai van maximaal 65 dB na toepassen van mogelijke bronmaatregelen. Deze woningen ondervinden tevens de hoogste geluidbelasting vanwege de bestaande bedrijven aan de zuidoostelijke zijde van de Veilingstraat (maximaal 52 dB(A) etmaalwaarde). Wanneer de geluidbelasting op deze woningen wordt gecumuleerd voor wegverkeerslawaai en industrielawaai, bedraagt de gecumuleerde geluidbelasting maximaal 65 dB.
De eerstelijns nieuwe bebouwing aan de zuidwestelijke zijde van het plangebied (blokken A en E) ondervindt een gecumuleerde geluidbelasting vanwege wegverkeerslawaai van maximaal 58 dB na toepassen van mogelijke bronmaatregelen. Deze woningen ondervinden tevens de hoogste geluidbelasting vanwege scheepvaartlawaai veroorzaakt door de scheepvaart op de Nederrijn en aan de Rijnkade, ten zuidwesten van het plangebied (maximaal 53 dB(A) etmaalwaarde). Wanneer de geluidbelasting op deze woningen wordt gecumuleerd voor wegverkeerslawaai en industrielawaai, bedraagt de gecumuleerde geluidbelasting maximaal 59 dB.
Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor de realisatie van de woningen dient aangetoond te worden dat wordt voldaan aan het gestelde in afdeling 3.1 Bescherming tegen geluid van buiten zoals opgenomen in het Bouwbesluit. Dit betekent dat de buitengevels voldoende geluid dienen te weren om te zorgen dat het geluidniveau binnen in de nieuwe woningen maximaal 33 dB bedraagt.
In het vigerende bestemmingsplan 'Groot Rijnwijk' artikel 8.2.4 'Deelgebied 3' worden aanvullende eisen gesteld voor woningen binnen het plangebied gelegen aan de Veilingstraat. Deze eisen hebben betrekking op woningen in blok G. De woningbouw in blok G is uitsluitend toegestaan indien de woningen zijn voorzien van dove gevels. Indien deze niet zijn voorzien van dove gevels, dan moet worden aangetoond dat kan worden voldaan aan alle onderstaande eisen:

1. Het niet realiseren van dove gevels leidt niet tot beperkingen in de, ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan bestaande en legaal aanwezige, bedrijfsvoering van de aan de Westervoortsedijk gevestigde bedrijven.
2. Het niet realiseren van dove gevels leidt niet binnen de woningen tot een binnenwaarde van meer dan 35 dB(A) etmaalwaarde.
3. Het niet realiseren van dove gevels leidt niet binnen de woningen tot een maximaal geluidniveau veroorzaakt door aandrijfgeluid van transportmiddelen en andere piekgeluiden in dag-, avond- en nachtperiode van meer dan respectievelijk 45 dB(A), 40 dB(A) en 35 dB(A).

Bij de aanvraag om een Omgevingsvergunning, wanneer de indeling van de woningen en de gevelopbouw zijn vastgesteld, dient te worden getoetst aan bovenstaande eisen.
Bovengenoemde eisen zijn geborgd in de regels van dit bestemmingsplan.
In aanvulling op de uitgangspunten die zijn gehanteerd in de akoestische onderzoeken is aan de Nieuwe Kade hogere bebouwing toegestaan dan de berekende 21 meter. Op basis van het vigerende bestemmingsplan, onderhavig bestemmingsplan en het uitwerkingsplan is voor 30% van het te bebouwen oppervlak, dat is aangegeven in de onderstaande afbeelding, een bouwhoogte van maximaal 27 meter toegestaan.



30% van het bebouwingsoppervlak maximale bouwhoogte 27 meter, rood omkaderd

Op basis van de gegevens uit de onderzoeken kan ook voor deze bouwhoogte geconcludeerd worden dat de belasting gelijk zal zijn aan de belasting die berekend is voor een bouwhoogte van 21 meter. Voor de gevels aan de Nieuwe Kade hoeven geen hogere waarden te worden aangevraagd. Ook de geluidsbelasting als gevolg van scheepvaart neemt op een hogere gevel niet toe.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling indien wordt aangesloten bij het advies uit de onderzoeksrapporten.

5.3 Luchtkwaliteit

Het bevoegd gezag dient bij ruimtelijke ontwikkelingen de luchtkwaliteit mee te nemen in de besluitvorming. Hierbij dient te worden nagegaan wat de gevolgen zijn van het plan voor de luchtkwaliteit. Als aan één of meer van onderstaande voorwaarden uit de Wet milieubeheer (Wm) wordt voldaan, mag het bevoegd gezag positief besluiten over het aspect luchtkwaliteit:

1. het project leidt niet tot overschrijdingen van de grenswaarden;
2. het project leidt niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
3. het project draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtkwaliteit;
4. het project is onderdeel van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit.

Een bijdrage is 'niet in betekenende mate' als de toename maximaal 3% van de jaargemiddelde grenswaarde van fijn stof of stikstofdioxide bedraagt. In de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen), zijn categorieën van gevallen aangewezen die in ieder geval niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Wanneer een ontwikkeling valt onder één van die categorieën, is het niet nodig een onderzoek naar de luchtkwaliteit uit te voeren. Woningbouwlocaties van niet meer dan 1.500 woningen en één ontsluitingsweg, ofwel niet meer dan 3.000 woningen en twee ontsluitingswegen, vallen onder één van deze categorieën.

Beleidsnota Lucht en Uitvoeringsprogramma Luchtkwaliteit

Het Arnhemse beleid op gebied van luchtkwaliteit is vastgelegd in de Beleidsnota Lucht uit 2005. Deze nota is erop gericht nieuwe overschrijdingen van de normen uit de Wet Milieubeheer te voorkomen en bestaande of dreigende overschrijdingen op te lossen. Daarnaast richt de Beleidsnota Lucht zich op het beperken van overlast door geurhinder. Voor wat betreft het halen van de normen uit het BLK2005 en de Wet Milieubeheer is de beleidsnota vertaald naar maatregelen in het Uitvoeringsprogramma Luchtkwaliteit 2010 - 2014.

Onderzoek

In de Regeling NIBM is onder voorschrift 3A.2 opgenomen, dat een project NIBM is, als het minder dan 1.500 woningen realiseert. Het onderhavige plan betreft de realisatie van maximaal 50 woningen/appartementen. Het project valt onder de definitie NIBM.
Om na te gaan dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een goede ruimtelijke ordening, dient onder andere aangetoond te worden dat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, met betrekking tot de luchtkwaliteit, ter plaatse van het plangebied aanwezig is. Om dit inzichtelijk te maken zijn de concentraties luchtverontreinigende stoffen in de directe omgeving van het plangebied bepaald op basis van de gegevens uit de NSL Monitoringstool (Monitoring NSL 2020). Het maatgevende rekenpunt uit de NSL Monitoringstool in de directe omgeving van het plangebied is gelegen ter hoogte van de John Frost brug. De maximale jaargemiddelde concentraties van de luchtverontreinigende stoffen NO_2, PM_{10} en $PM_{2,5}$ ter hoogte van dit rekenpunt zijn weergegeven in tabel 1 voor de jaren 2019, 2020 en 2030. Het betreft hier de achtergrondconcentraties inclusief de concentratiebijdrage van het lokale wegverkeer.

Tabel 1 Maximale concentraties stikstofdioxide en fijnstof

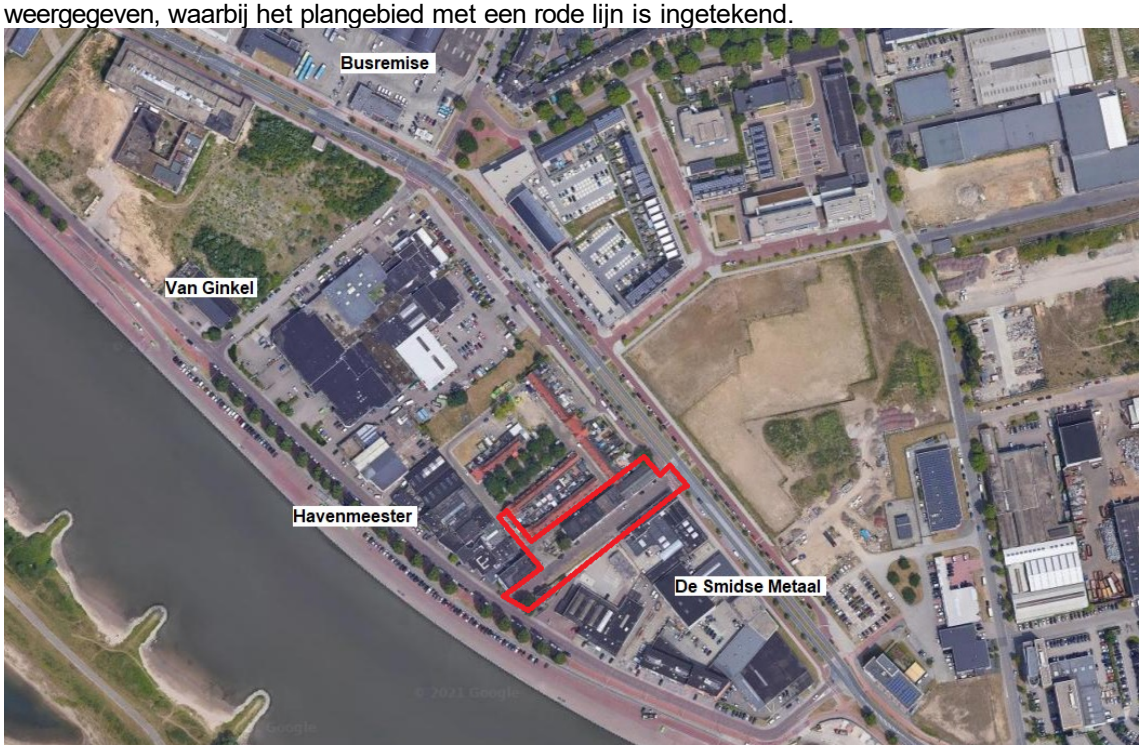
Stof	Grenswaarde	2019	2020	2030
Jaargemiddelde concentratie NO_2	40	29,3	27,0	17,8
Jaargemiddelde concentratie PM_{10}	40	20,1	19,8	17,3
Jaargemiddelde concentratie $PM_{2,5}$	25	11,8	11,9	9,6

Uit de tabel blijkt dat er in de directe omgeving geen overschrijdingen zijn van de grenswaarden van de betreffende stoffen. Naar de toekomst toe verbetert de luchtkwaliteit doordat de achtergrondconcentraties dalen. Daarbij neemt de concentratiebijdrage van het lokale wegverkeer af doordat een groter deel van het wegverkeer elektrisch gaat rijden en doordat er strengere emissie-eisen gaan gelden voor nieuwe voertuigen. Uit de tabel blijkt dat ter hoogte van de planontwikkeling geen mensen worden blootgesteld aan concentraties boven de grenswaarden.
Conclusie
Het plan valt binnen de NIBM-grenzen voor woningbouwlocaties. Daarnaast blijkt dat ter hoogte van de planlocatie geen mensen worden blootgesteld aan grenswaarden boven de grenswaarden. Hiermee voldoet het plan, ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit, aan de milieukwaliteitseisen uit de Wet milieubeheer en staat het aspect luchtkwaliteit niet in de weg voor een positief besluit op het plan.

5.4 Bedrijven en milieuzonering

De VNG-publicatie "Handreiking bedrijven en milieuzonering, editie 2009" is een algemeen geaccepteerd instrument om na te gaan of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening in situaties waar geluidgevoelige bestemmingen dicht bij bedrijfsactiviteiten worden voorzien. De VNG-publicatie geeft richtafstanden per bedrijfscategorie of activiteit. De afstanden worden gegeven voor milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtwaarde voor de aan te houden afstand zijn van toepassing tussen de perceelgrenzen van de inrichting en de gevels van de geluidgevoelige bestemming. Er is sprake van een 'goede ruimtelijke ordening' indien aan de richtwaarde voldaan wordt. Indien niet aan de richtafstanden voldaan wordt, dan is nader onderzoek nodig om vast te stellen of er sprake is van een 'goede ruimtelijke ordening'.
De VNG-richtafstanden zijn afhankelijk van de bedrijfsactiviteiten en de gebiedstypering. Bij de gebiedstypering wordt in deze publicatie het onderscheid gemaakt tussen een rustige woonwijk enerzijds en woningen in een gemengd gebied (menging van bedrijven en woningen) anderzijds. In een rustige woonwijk is minder geluidshinder acceptabel dan in een gebied met functiemenging.
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.
Onderzoek
Rondom het plangebied liggen enkele bedrijven, die van invloed kunnen zijn op het toekomstige

leefmilieu in het plangebied, zoals de busremise van Connexxion, Van Ginkel, horeca gelegenheid Havenmeester en de bedrijven ten zuidoosten van het plangebied (waaronder De Smidse Metaal en Van Houtum Recycling B.V).
Gezien de ligging van het plangebied nabij verschillende bedrijfsfuncties en grenzend aan een bedrijventerrein is hier sprake van een 'gemengd gebied'. Daarmee kunnen de richtafstanden voor een gemengd gebied conform de VNG-publicatie gehanteerd worden.
In onderstaande afbeelding is de ligging van de relevante bedrijven ten opzichte van het plangebied weergegeven, waarbij het plangebied met een rode lijn is ingetekend.



Nabijgelegen bedrijven ten opzichte van het plangebied

In de navolgende tabel is een overzicht gegeven van de rondom het plangebied gelegen bedrijven. In de tabel is aangegeven wat de bij de bedrijven behorende bedrijfscategorie en richtafstand voor geluid is. Geluid is namelijk het hinderbepalende milieuaspect bij genoemde bedrijven.

Omliggende bedrijven	**Bedrijfscategorie**	**Richtafstand voor geluid in meters (gemengd gebied)**	**Afstand tot nieuwe gevoelige bestemming in meters**
Havenmeester	1 (SBI-2008: 561)	0	125
Busremise Connexxion (Westervoortsedijk 4)	3.2 (SBI-2008: 493)	50	250
Bedrijven ten oosten van het plangebied	2	10	16
De Smidse Metaal	3.2 (SBI-2008: 2561, 3311)	50	58

Overzicht van omliggende bedrijven

Uit bovenstaande tabel blijkt dat voor de beoogde ontwikkeling voldaan wordt aan alle richtafstanden die gelden voor de omliggende bedrijven.
Vanwege de akoestisch relevante bedrijfsactiviteiten van De Smidse en vanwege het gebruik van de in- en uitrit op de Veilingstraat door de overige bedrijven zijn deze bedrijfsactiviteiten getoetst in het akoestisch onderzoek industrielawaai (Bijlage 7). In dit onderzoek is ook de Busremise meegenomen (in het kader van het uitwerkingsplan voor het overige deel van Havenmeesterskwartier). In paragraaf 5.2 is dit aspect nader uitgewerkt en onderbouwd.
In het plangebied zelf worden uitsluitend woningen gerealiseerd er worden geen milieubelastende activiteiten mogelijk gemaakt. Binnen het totale plangebied van Havenmeesterskwartier is plaatselijk

(hoek Badhuisstraat-Nieuwe Kade en hoek Badhuisstraat-Westervoortsedijk) een combinatie van lichte bedrijfsactiviteiten met woonbestemmingen toegestaan. De bedrijven hebben maximaal milieucategorie 2. De gemeente vindt dat met de combinatie van deze bedrijven met woonbestemmingen sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De huidige bedrijfsbestemmingen langs de Nieuwe Kade voldoen aan de richtafstand tot de meest dichtbijgelegen woningen. De ontwikkeling heeft derhalve geen invloed op nabijgelegen gevoelige functies.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling die middels onderhavig bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt.

5.5 Externe veiligheid

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

Landelijk beleid

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

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

Gemeentelijk beleid

Op 21 november 2005 is het beleidsplan Externe Veiligheid vastgesteld dat op 9 maart 2015 wederom met 4 jaar is verlengd. Dit beleidsplan beschrijft de mate van gewenste externe veiligheid in Arnhem. Uitgangspunt hierbij zijn de landelijke normen voor het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. In een groot gedeelte van de stad streven we naar het niet doen toenemen van de risico's. Op sommige plekken in de stad, op bedrijventerreinen voor zware industrie en de volgens de structuurvisie stedelijke zone accepteren we een hoger risico dan op andere plaatsen. Wel moet daar extra aandacht zijn voor de beschikbare mogelijkheden voor rampenbestrijding, de zelfredzaamheid van mensen en de hulpverlening.

Onderzoek

Binnen het totale plangebied Havenmeesterskwartier zijn geen risicovolle activiteiten aanwezig noch voorzien.

Voor een gezonde en veilige leefomgeving en vanuit goede ruimtelijke ordening, is het van belang de externe veiligheid rondom het plangebied te inventariseren. Door DGMR is in 2018 een onderzoek externe veiligheid uitgevoerd. In Bijlage 8 in een rapport toegevoegd met een actualisatie en update van het onderzoek externe veiligheid.

In het onderzoek zijn de risicovolle inrichtingen, transportroutes en buisleidingen in de omgeving van het plangebied beschouwd. Uit de risico-inventarisatie blijkt dat het plan niet is gelegen binnen 200 meter van een transportroute voor gevaarlijke route. Wel strekt het invloedsgebied van een aantal wegen (A12 en A325/N325) en de spoorlijn uit over het plangebied. Hiervoor geldt een beperkte verantwoordingsplicht. Er is ook transport van gevaarlijke stoffen naar het lospunt van de Shell in de Nieuwe Haven. Alleen zijn deze aantallen niet zo hoog waardoor de Nederrijn in categorie 3 (binnenvaart zonder frequent vervoer van gevaarlijke stoffen) van het Basisnet Water valt. Dit betekent dat er geen beperkingen voor bebouwing gelden, er geen rekening hoeft te worden gehouden met een plasbrandaandachtsgebied en er geen verantwoording van het groepsrisico hiervoor hoeft te worden opgesteld.

Uit de risico-inventarisatie blijkt tevens dat het plangebied niet is gelegen binnen het invloedsgebied van buisleidingen voor transport van gevaarlijke stoffen.

Ook is het plangebied niet gelegen binnen een PR 10^{-6}-contour van een risicovolle inrichting. Wel strekt het invloedsgebied van het bedrijf Immori B.V. uit over het plan. Voor dit bedrijf dient het groepsrisico te

worden verantwoord. Hierbij worden de aspecten zelfredzaamheid van personen en de bestrijdbaarheid van rampscenario's beschouwd.
In Bijlage 8 is de verantwoording van het groepsrisico uitgewerkt. Daarbij is onder andere in gegaan op de volgende aspecten:

- de mogelijkheden van de bestrijdbaarheid
- de mogelijkheden van zelfredzaamheid
- aanwezigheidsdichtheid binnen het invloedsgebied
- mogelijke maatregelen
- nut en noodzaak van de ontwikkeling.

De gemeente Arnhem heeft bij de voorbereiding van het plan het bestuur van de Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland-Midden in de gelegenheid gesteld advies uit te brengen over de verantwoording van het groepsrisico en de hulpverlening. Het advies was om aanvullende maatregelen te treffen, zoals:

- rekening houden met de bereikbaarheid van bluswatervoorzieningen;
- technische maatregelen om gebouwen luchtdicht af te kunnen sluiten om zo veilige schuilmogelijkheden te creëren ingeval van een toxische wolk;
- rekening te houden met het overstromingsrisico in het gebied.

Conclusie
Bij de uitwerking van het plan worden alle maatregelen uit het externe veiligheidsonderzoek en het advies van de veiligheidsregio in acht genomen. Ondanks alle mogelijke voorbereidingen om rampen met gevaarlijke stoffen tijdens het transport te voorkomen, kan het risico nooit voor 100% worden beperkt. Over het restrisico dient het college van burgemeester en wethouders uitspraak te doen, dit is de verantwoording van het groepsrisico.
Vanuit externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor de vaststelling van onderhavig bestemmingsplan.

5.6 Groen en ecologie

Wet natuurbescherming
Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. Deze wet vervangt de Flora-en faunawet, Natuurbeschermingswet 1998 en Boswet. Veel taken zijn gedecentraliseerd naar met name de provincies, waarbij tevens de rol van gemeenten belangrijker geworden is. Wat betreft gebiedsbescherming waren de provincies reeds bevoegd gezag, dit is ook in de nieuwe situatie het geval. Op gebied van soortbescherming (voormalig FF-wet) maakt het systeem met drie beschermingsregimes plaats voor twee beschermingsniveaus: strikt beschermde soorten (veelal HR- en VR-soorten) en overige beschermde soorten. De lijsten met beschermde soorten zijn deels gewijzigd. Zo zijn er minder vissen en vaatplanten beschermd, terwijl het aantal beschermde libellen en dagvlinders juist is toegenomen. Onder de Wet natuurbescherming kunnen provincies deels een eigen invulling geven aan de bescherming van soorten.
Met de Wet natuurbescherming worden soorten en habitattypen van Natura 2000-gebieden beschermd waarvoor instandhoudingsdoelen zijn geformuleerd. Het uiteindelijke doel is het bereiken van een landelijke gunstige staat van instandhouding voor alle door de richtlijnen beschermde soorten en habitats. Hieruit volgt dat een project of plan niet mag leiden tot negatieve effecten op het behalen van de instandhoudingsdoelstellingen. In veel Natura 2000-gebieden is door een overbelasting van stikstof (in de vorm van stikstofoxiden en ammoniak) een probleem met de realisatie van de instandhoudingsdoelstellingen. Nieuwe ontwikkelingen die een toename van de stikstofdepositie tot gevolg hebben kunnen hierdoor significante negatieve effecten hebben voor de instandhoudingsdoelstellingen.
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. Dan moet u 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 is daarvoor verdeeld in 5 thema's met bijbehorende doelen:

- de herkenbare stad: zichtbaarheid en beleefbaarheid van landschap en cultuurhistorie
- de natuurvriendelijke stad: biodiversiteit in en om de stad en de natuurinclusieve stad
- de groene gezonde stad: leefbaarheid, klimaat en gezondheid
- de duurzaam beheerde stad: beheer afgestemd op eindbeeld en gebruik
- de samenwerkende stad: maatschappelijke betrokkenheid en promotie van groen

De Groenvisie legt niet alleen het groen-blauw raamwerk vast, dus de stedelijke hoofdgroenstructuur. De Groenvisie 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 versterken. De Groenvisie is daarmee een basis voor de vertaling naar de (planologische) bescherming van waardevolle gebieden en waardevolle bomen in de bestemmingsplannen en het latere Omgevingsplan. De Groenvisie zorgt voor een actualisatie van de Arnhemse regels groencompensatie. Het provinciale beleid ten aanzien van groencompensatie is namelijk gewijzigd. Per 1 januari 2017 is er de Wet natuurbescherming. De provinciale compensatie is sindsdien alleen geldig op bos binnen het Gelderse Natuurnetwerk.

Ruimte voor Biodiversiteit - Biodiversiteitsagenda Arnhem 2021-2025

Het vergroten van de biodiversiteit hebben is opgenomen als speerpunt in de Groenvisie 2017 – 2035 onder het thema ‘Natuurvriendelijke stad’. In de Biodiversiteitsagenda is dit thema verder uitgewerkt. De acties en maatregelen benoemd in deze agenda zijn dus een uitvoering van bestaand beleid en bestaande financiële ruimte. Het doel van de acties en maatregelen in de Biodiversiteitsagenda is het herstellen, behouden en versterken van de biodiversiteit in de gemeente Arnhem.

Bomenplan Arnhem

Het Bomenplan, dat kan worden gezien als een aanvulling op de Groenvisie 2017-2035, laat zien wat de ambities van de gemeente zijn voor de bomen in de stad. Ook geeft het meer duidelijkheid en richting bij afwegingen op het gebied van aanplant, beheer en kap en hoe om te gaan met bomen in projecten. Het bomenbeleid verankert de nieuwe visie en werkwijze voor bomen. Daarbij worden ook de resultaten van de evaluatie van de deregulering van de kapvergunning meegenomen

De gemeente wil meer (Buitengewone) bomen in Arnhem, meer groenmassa en dus een nog groenere stad. Uitgangspunt daarbij is kwaliteit en toekomstbestendigheid: de juiste boom op de juiste plek. Dit geldt zowel voor bestaande als nieuw te planten bomen. De gemeente wil een betere bescherming van bomen. En het grotere belang van bomen vraagt ook om meer aandacht en transparantie in besluitvorming en communicatie. Belangrijke wijzigingen ten opzichte van de huidige situatie:

- er komen meer bomen bij en meer bomen worden beschermd zodat ze kunnen uitgroeien tot Buitengewone bomen;
- in het beheer en onderhoud van onze bomen gaan we Buitengewone bomen langer verzorgen;
- we benoemen toekomstbomen;
- kapvergunning nieuwe stijl: het afwegingskader en de procedure van de kapvergunning wordt aangescherpt en verduidelijkt. Meer (Buitengewone) bomen worden beschermd. Daarbij spelen ook de waarde voor het klimaat, biodiversiteit en gezondheid nu een rol. Voorkomen wordt dat er onnodige bureaucratische drempels worden opgeworpen;
- bij projecten waarbij mogelijk bomen moeten worden gekapt, gaan we zorgvuldiger te werk. De bestaande bomen worden vooraf geïnventariseerd en gewaardeerd, waarna er een boombewust ontwerp wordt gemaakt. Op basis van een integrale afweging, wordt een definitieve ontwerp keuze gemaakt;
- indien bomen niet behouden kunnen worden, kijken we altijd of verplanten redelijkerwijs mogelijk is;
- er komt een Boom Kwaliteitsteam Arnhem, voornamelijk bestaande uit externe deskundigen en bewoners, dat de gemeente adviseert bij keuzes rond het kappen van bomen.

Onderzoek

In het kader van de beoogde woningbouwontwikkeling van Havenmeesterskwartier heeft er een verkennend natuuronderzoek plaatsgevonden (Bijlage 9). Dit betreft een actualisatie van het verkennend onderzoek dat in 2016 is uitgevoerd door De Groene Ruimte B.V.

Navolgend zijn de conclusies beschreven.

Natura 2000-gebied

Er liggen twee Natura 2000-gebieden in de omgeving van het projectgebied, namelijk ‘Rijntakken’ op een afstand van 1,4 kilometer en ‘Veluwe’ op een afstand van 3,2 kilometer. De werkzaamheden in het projectgebied resulteren niet in een oppervlakteverlies, verontreiniging of verdroging van deze Natura 2000-gebieden. Negatieve effecten van geluid, licht en trilling op de instandhoudingsdoelstellingen zijn uit te sluiten. De omvang van de stikstofdepositie door de werkzaamheden is met een AERIUS-berekening inzichtelijk gemaakt (Bijlage 10).
Uit de stikstofberekeningen is gebleken dat de beoogde ontwikkeling ten opzichte van de referentiesituatie geen toename van de stikstofdepositie hoger dan 0,00 mol/ha/jaar geeft. Dit geldt zowel voor de gebruiksfase als de realisatiefase.Op basis van bovenstaande zijn er geen belemmeringen voor het bestemmingsplan op grond van de Wet natuurbescherming.

Soortenbescherming

Vogels

Het projectgebied vormt geschikt habitat voor de huismus en voor de gierzwaluw. Van beide soorten zijn de nesten jaarrond beschermd. Tijdens het veldbezoek is de huismus ook waargenomen binnen het projectgebied. Het is daarom zeer waarschijnlijk dat het nest van deze soort binnen het projectgebied aanwezig is. Met de voorgenomen werkzaamheden worden mogelijk nesten van deze vogelsoorten permanent vernietigd of de vogels verwond of gedood. Daarmee vindt er mogelijk een overtreding plaats op de verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming. Nader onderzoek naar het voorkomen van huismus in het projectgebied is noodzakelijk in de sociale huurwoningen aan Rijnwijk en de bedrijfspanden aan Nieuwe kade 9 tot en met 14 en Veilingstraat 17, 25 en 29. Voor de gierzwaluw is in het projectgebied nader onderzoek noodzakelijk bij de de sociale huurwoningen aan Rijnwijk noodzakelijk.
Daarnaast zijn er ook algemene, niet jaarrond beschermde, broedvogels onder andere de merel en de kauw, in het projectgebied waargenomen. Deze soorten vinden mogelijke nestgelegenheid in de bebouwing of het aanwezige groen. Voor deze soorten geldt de zorgplicht. Met de voorgenomen werkzaamheden bestaat de kans op het verstoren, doden of verwonden van broedende vogels. Door buiten het broedseizoen te werken, wordt verstoring, doden of verwonden van broedende vogels voorkomen. De broedperiode loopt globaal van half maart tot begin augustus. Afhankelijk van de lokale meteorologische omstandigheden, kan deze periode eerder of later beginnen en eindigen. Indien het niet te vermijden is in of rond het broedseizoen te werken, dient in de periode van maart tot en met september een broedvogelcontrole uitgevoerd te worden. Bij het aantreffen van broedende vogels, dient er te worden gewacht met de werkzaamheden tot het moment dat de jongen uitgevlogen zijn. De werkzaamheden dusdanig afstellen dat er geen verstoring optreedt, is daarbij ook een optie.

Vleermuizen

In het projectgebied bevinden zich mogelijke verblijfplaatsen van vleermuizen in de gebouwen. Aanvullend onderzoek naar gebouwbewonende vleermuizen, namelijk de gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis en laatvlieger, in de sociale huurwoningen aan de straat Rijnwijk, de panden aan de Nieuwe kade 9 tot en met 14 en Veilingstraat 17, 25 en 29 is noodzakelijk. Daarnaast kan het plangebied door vleermuizen gebruikt worden als foerageergebied. Echter wordt het projectgebied, gezien de alternatieven in de omgeving en de grootte, niet als essentieel foerageergebied geacht. Aanvullend onderzoek naar essentieel foerageergebied is niet nodig. De bomenrij aan de zuidzijde van het plangebied aan de Nieuwe kade vormt een mogelijke vliegroute. Deze blijft echter gehandhaafd in de toekomstige situatie. Aanvullend onderzoek naar essentiële vliegroutes in het plangebied is om die reden niet nodig.
Omdat vleermuizen het plangebied en de omgeving rondom het plangebied mogelijk als foerageergebied gebruiken, wordt in het kader van de zorgplicht aangeraden om tijdens de werkzaamheden het gebruik van verlichting zoveel mogelijk te beperken of om maatregelen te nemen om verstoring door verlichting zoveel mogelijk te voorkomen tijdens de actieve periode van vleermuizen. Deze periode valt tussen april en oktober van zonsondergang tot zonsopgang. Geadviseerd wordt om gerichte verlichting tijdens de werkzaamheden niet op de omliggende groenstructuren te richten.

Zoogdieren

De aanwezigheid van steenmarter kan binnen het plangebied niet worden uitgesloten vanwege de aanwezigheid van geschikt habitat. Uit het veldbezoek blijkt dat er voor beschermde (en onbeschermde) zoogdieren geschikte verblijfplaatsen aanwezig zijn. Van de beschermde zoogdieren gaat het om de steenmarter. Voor deze soort zijn bijvoorbeeld de verlaten woningen geschikt. Aanvullend onderzoek in de vorm van een naderende inspectie van de leegstaande sociale woningen en schuurtjes aan de straat

Rijnwijk naar de aanwezigheid van de steenmarter is noodzakelijk. Ook is een ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming mogelijk nodig, afhankelijk van de resultaten van de nadere inspectie. Voor de onbeschermde en/of vrijgestelde zoogdieren, zoals de egel, geldt de zorgplicht.

Amfibieën en reptielen

In het projectgebied zijn waarnemingen bekend van beschermde amfibieën, namelijk de bastaardkikker, bruine kikker, gewone pad, en kleine watersalamander. De waargenomen soorten zijn vrijgesteld in de provincie Gelderland. Geschikt habitat voor deze soorten is afwezig. Deze zijn tijdens het veldbezoek niet aangetroffen. Beschermde reptielen zijn niet in het plangebied waargenomen en daarnaast is het projectgebied ook ongeschikt als leefgebied. Aanvullend onderzoek naar beschermde amfibieën of reptielen is niet nodig.

Overige soortengroepen

De aanwezigheid van beschermde planten, dagvlinders, libellen, vissen en overige soortengroepen is vanwege het ontbreken van geschikt habitat uitgesloten.

Zorgplicht

Ten slotte geldt de zorgplicht voor alle (ook de onbeschermde en vrijgestelde) plant- en diersoorten. De zorgplicht houdt in dat de werkzaamheden die nadelig kunnen zijn voor dieren en planten, in redelijkheid zo veel mogelijk worden nagelaten of maatregelen worden genomen om onnodige schade aan dieren en planten te voorkomen. Een manier om aan de zorgplicht te voldoen is om in verband met verstoring van aanwezige dieren de werkzaamheden zoveel mogelijk overdag uit te voeren. Daarnaast wordt ook aangeraden om de werkzaamheden langzaam vanaf één kant op te starten om dieren de gelegenheid te geven het plangebied te verlaten.

In 2016 heeft De Groene Ruimte B.V. een verkennend natuuronderzoek uitgevoerd om in kaart te brengen of de activiteiten negatieve effecten kunnen hebben op beschermde soorten (Bijlage 11). Uit dit onderzoek kwam naar voren dat nader veldonderzoek nodig is naar de aanwezigheid van verblijfsplaatsen van steenmarter, vleermuizen, huismus en gierzwaluw.

Het nader veldonderzoek is in 2018 door De Groene Ruimte B.V. uitgevoerd (Bijlage 12). Hieronder een opsomming van de resultaten van het nader veldonderzoek:

- 42 nesten van de huismus, waarvan 41 binnen het huidige plangebied;
- 12 nesten van gierzwaluwen;
- 2 paarverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis;
- 4 zomerverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis, waarvan één zomerverblijf in het verleden mogelijk een kraamverblijf is geweest;
- geen waarnemingen van steenmarter.

Op basis van bovenstaande resultaten is er in 2018 een ontheffing Wet natuurbescherming (Wnb) aangevraagd bij provincie Gelderland, onder vermelding van zaaknummer 2018-002678. Deze is in juli 2018 verleend. De geldigheidsduur van de ontheffing eindigt op 1 januari 2022.

In het kader van deze ontheffing zijn al tijdelijke maatregelen getroffen in Rijnwijk (Y. Horstink, 2020). De locaties zijn aangegeven in de natuurtoets, bijgevoegd bij de ontheffingsaanvraag (De Groene Ruimte, 2018).

Er is nader onderzoek uitgevoerd voor het aanvragen van een verlenging van de ontheffing Wnb (Bijlage 13). In de voorliggende toets zijn de resultaten van dit onderzoek weergegeven en is toetsing aan de Wet natuurbescherming voor de relevante soorten uitgevoerd.

Navolgend wordt een samenvatting gegeven van dit onderzoek en de conclusies.

Tijdens het aanvullende natuuronderzoek is in het plangebied het volgende aangetroffen:

- acht jaarrond beschermde nesten van de huismus;
- essentieel leefgebied van de huismus;
- vier jaarrond beschermde nesten van de gierzwaluw;
- één zomerverblijfplaats van één gewone dwergvleermuis;
- twee paarverblijfplaatsen van één gewone dwergvleermuis.

Het aanvragen van een ontheffing omtrent de Wet natuurbescherming is nodig voor:

- het vernietigen van acht nesten en verstoren van de huismus (Wnb artikel 3.1, lid 2) en
- het vernietigen van vier nesten en verstoren van de gierzwaluw (Wnb artikel 3.1, lid 2)en
- het opzettelijk verstoren van de huismus (Wnb artikel 3.1 lid 4) en
- het opzettelijk verstoren van de gierzwaluw (Wnb artikel 3.1 lid 4) en
- het vernietigen van één zomerverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis (Wnb artikel 3.5, lid 4)

en,
- het vernietigen van twee paarverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis (Wnb artikel 3.5, lid 4), en,
- het verstoren van de gewone dwergvleermuis (Wnb artikel 3.5, lid 2).

Voor het aanvragen van de ontheffing is het noodzakelijk om een activiteitenplan op te stellen. Hierin staan onder andere mitigerende en compenserende maatregelen beschreven. Het is noodzakelijk om de volgende mitigerende maatregelen te treffen:
- Het plaatsen van 20 tijdelijke voorzieningen voor de gierzwaluw in de vorm van bijvoorbeeld gierzwaluwkasten (in- en/of opbouw). De maatregel dient minimaal één volledig broedseizoen, gelijktijdig met de te verwijderen verblijfplaatsen, aanwezig te zijn.
- Het plaatsen van zestien tijdelijke huismuskasten en zestien permanente huismuskasten. De tijdelijke kasten moeten minimaal 3-6 maanden hangen (hangt af van het type verblijfplaats) voordat de huidige verblijfplaats ongeschikt gemaakt kan worden, waarbij alleen de maanden april tot en met oktober meetellen.
- Het plaatsen van twaalf tijdelijke vleermuiskasten en twaalf permanente vleermuiskasten. De tijdelijke kasten moeten minimaal 3-6 maanden hangen (hangt af van het type verblijfplaats) voordat de huidige verblijfplaats ongeschikt gemaakt kan worden, waarbij alleen de maanden april tot en met oktober meetellen.

Voor de aanvraag ontheffing Wnb voor de sloop van de sociale huurwoningen in Rijkwijk en de aanvraag voor de ontheffing Wnb voor de bedrijfshallen in Rijnwijk zijn activiteitenplannen opgesteld en is aanvullend onderzoek gedaan naar de steenmarter (Bijlage 14). Uit dit onderzoek wordt geconcludeerd dat er geen aanwijzingen zijn op het gebruik van de woningen door de steenmarter. Aanvullen nader onderzoek met behulp van cameravallen is niet noodzakelijk. Op basis van de activiteitenplannen zijn de werkzaamheden uitvoerbaar. De ontheffingen voor zowel de sloop van de sociale huurwoningen (7 april 2022, zakennummer: 2021-015608) als de bedrijfshallen (25 maart 2022, zakenummer: 2021-015605) zijn inmiddels verleend.

Groenbalans

In het huidige bestemmingsplan is geen groenbestemming aanwezig. Er is dan ook geen sprake van een groenoppervlak dat op basis van de bestemming gecompenseerd dient te worden.
De feitelijk groenoppervlakte in het totale plangebied van Havenmeesterskwartier is in de huidige situatie zeer gering. Het groen beperkt zich tot smalle strookjes opgaand groen en bomen in de berm. Daarnaast is er in de huidige situatie een centrale openbare ruimte met een oppervlakte van ca. 700 m². Dit betreft een onverharde speelplaats met hier en daar wat opgaand groen en langs de randen staan bomen.
Met onderhavig bestemmingsplan wordt een groenbestemming toegevoegd met een oppervlakte van 1145 m². Hiermee wordt invulling gegeven aan de uitwerkinsgregel uit het moederplan artikel 8.2.3 onder b. Daarnaast wordt 50% van de nieuwe collectieve daken en dekken groen aangelegd. Tevens wordt ook aandacht besteed aan het groen inrichten van de openbare ruimte.
Gezien de huidige situatie en de beoogde situatie is er sprake van een toename van groenoppervlakte. Groencompensatie is derhalve niet aan de orde.
Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling zullen niet alle bomen in het plangebied behouden kunnen blijven. In het kader van de uitwerking van het inpassingsplan wordt onderzoek gedaan naar welke bomen behouden kunnen blijven. Voor de overige bomen wordt gekeken of deze verplant kunnen worden. Daarnaast komen er nieuwe bomen terug in het plangebied. In de huidige situatie staan er totaal 18 bomen in het plangebied. In de nieuwe situatie zijn er minimaal 22 bomen beoogd (waaronder indien mogelijk enkel bestaande bomen). Daarmee is er sprake van een positieve bomenbalans van minimaal +4. Daarnaast zijn er langs de Badhuisstraat ook nog ca. 6 bomen beoogd, waar in de huidige situatie helemaal geen bomen staan. Deze vallen net buiten het plangebied maar maken wel onderdeel uit van de ontwikkeling van Havenmeesterskwartier.
Er kan geconcludeerd worden dat er voor onderhavig plan sprake is van een positieve groenbalans.

Conclusie

De benodigde ontheffingen zijn aangevraagd en de geadviseerde mitigerende maatregelen worden toegepast en zijn nader uitgewerkt in activiteitenplannen. Daarnaast is er sprake van een positieve groenbalans.
Het aspect groen en ecologie vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling van Havenmeesterskwartier.

5.7 Water

Rijksbeleid

Het Rijksbeleid op het gebied van het waterbeheer is onderdeel geworden van de Nationale Omgevingsvisie, de NOVI (2020). De NOVI bevat nieuw strategisch beleid op het gebied van de fysieke leefomgeving en komt in de plaats van gebiedsdekkende structuurvisies en relevante delen van zelfstandige strategische beleidsplannen (natuurvisie, verkeer- en vervoerplannen) en de strategische gedeelten van nationale én provinciale waterplannen en milieubeleidsplannen. Echter delen van het Nationaal Waterplan 2016-2021 (NWP) blijven van kracht tot de invoering van de Omgevingswet. Het gaat dan om de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid te 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 NWP worden gezien. Tot de invoering van de Omgevingswet is het waterbeleid in twee nationale plannen terug te vinden. (Toelichting NOVI).
De NOVI is een integrale omgevingsvisie voor de fysieke leefomgeving, maar de relatie met de sociale leefomgeving wordt uitdrukkelijk gelegd. Naast de ruimtelijk-functionele indeling van de leefomgeving gaat het ook om de activiteiten die een effect hebben op de leefomgeving in brede zin, waaronder het milieu, water, bodem, lucht en het natuurlijk kapitaal. Boven- en ondergrond zijn onlosmakelijk verbonden. In de NOVI worden 4 prioriteiten gesteld: Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie, Duurzaam economisch groeipotentieel, Sterke en gezonde steden en regio's en Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied. Daarnaast zijn 3 afwegingsprincipes vastgelegd. Onder de eerste prioriteit vallen nu ook de eerdere bestuursakkoorden die voor het thema Water zijn afgesloten. In 2050 is Nederland Klimaatbestendig en waterrobuust ingericht, is de veiligheid tegen overstroming gegarandeerd, hebben rivieren en beken de ruimte gekregen en is voldoende zoetwater van goede kwaliteit aanwezig. Bij het laatste gaat het om oppervlaktewater en grondwater.
In de Waterwet (22 december 2009) zijn onder meer de gemeentelijke watertaken opgenomen: de zorgplicht voor hemelwater indien de eigenaar van het terrein het hemelwater in alle redelijkheid niet op eigen terrein kan verwerken en de regierol van gemeenten bij de grondwaterzorgplicht.
In het Deltaplan Ruimtelijke Adaptatie is door de overheden afgesproken om vanaf 2020 ruimtelijke adaptatie een integraal onderdeel uit te laten maken van het beleid. Om uiteindelijk in 2050 een klimaatbestendige en waterrobuuste inrichting te hebben. De urgentie om onze leefomgeving klimaatadaptief en waterrobuust te maken is in het Bestuursakkoord Klimaatadaptatie (november 2018) nogmaals onderstreept.

Provinciaal en regionaal beleid

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

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

Verder is de provincie het aanspreekpunt voor drie watergerelateerde zaken:

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

Beleid waterschap en gemeente

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

- Het geactualiseerde Gemeentelijk RioleringsPlan (GRP) vastgesteld op 14 november 2018. Het plan richt zich op een verbetering van de kwaliteit van het rioleringsstelsel door het verminderen van de

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

Strategie Klimaatadaptatie "Groen, Slim en Samen"

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

Resumé

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

Onderzoek

Voor de beoogde ontwikkeling van Havenmeesterskwartier is een watertoets uitgevoerd en er is een uitwerking gemaakt van de waterhuishouding, onderbouwd door een hydraulische berekening (Bijlage 15).

Watertoets

De beoogde ontwikkeling van het Havenmeesterkwartier maakt maximaal 411 woningen mogelijk. Daarvan zijn er 24 woningen binnen het vigerende plan mogelijk, 50 woningen worden middels onderhavig bestemmingsplan mogelijk gemaakt en 337 woningen worden middels een uitwerkingsplan mogelijk gemaakt.
Het plangebied Havenmeesterkwartier is te verdelen in een noordelijk en zuidelijk gelegen deel. Het noordelijke deel omvat maximaal 188 woningen (ongeveer 60% meergezins- en 40% eengezinswoningen). Het zuidelijke deel omvat maximaal 149 woningen (ongeveer 47% meergezins- en 53% eengezinswoningen). In de middelste strook is nog eens ruimte voor maximaal 50 extra woningen. Daarnaast biedt het aan de randen van het plangebied ruimte voor kleinschalige bedrijfsfuncties en horeca.

Waterkering
De Rijnkade maakt onderdeel uit van de waterkering met een beschermingszone. Binnen de beschermingszone gelden aanvullende eisen voor het uitvoeren van werkzaamheden (onder andere het aanleggen van kabels en leidingen). Bij werkzaamheden binnen de beschermingszone dient contact te worden opgenomen met het waterschap. Door gebruik te maken van de bestaande overstortleiding is geen nieuwe vergunning nodig voor het kruisen van de waterkering. Mochten er toch werkzaamheden aan de lozingsvoorziening noodzakelijk zijn, dan moet de beheerder van de waterkering betrokken worden.
Waterkwaliteit
Het is van belang zo min mogelijk vervuilende stoffen toe te voegen aan het grond- en oppervlaktewatersysteem. Daartoe wordt landelijk de trits ‘schoonhouden – scheiden – schoonmaken’ gehanteerd. Het nemen van bronmaatregelen (‘schoonhouden’) is daarom een belangrijk onderdeel. Hierbij valt te denken aan zorgvuldige materiaalkeuze, geen blootstelling van uitloogbare bouwmaterialen (onder andere koper, lood en zink) aan hemelwater en verantwoord beheer van de buitenruimte (weg- en groenbeheer).
In hoofdstuk 6 van bijlage 15 is een globale uitwerking opgenomen hoe invulling gegeven wordt aan de verwerking van hemelwater en het voorkomen van wateroverlast.
Afvalwater
In de nieuwe situatie wordt het hemelwater gescheiden van het afvalwater (conform het GRP). Het totale afvalwaterproductie schatten we op 12,65 m³/uur (zie onderstaande tabel).

Functie	Aantal/oppervlak	Belasting/i.e.	Afvalwaterproductie
Bedrijven	1300 m^2	0,5 m^3/ha/uur	0,07 m^3/uur
Horeca*	150 m^2	50 l/werknemer*	0,25 m^3/uur
Woningen	411	2,5	12,33 m^3/uur
Totaal			***12,65 m^3/uur***

**uitgaande van 5 werknemers*

Overzicht afvalwaterproductie
Grondwater
In het plangebied worden enkele half verdiepte parkeergarages aangelegd. Vanuit de klimaatscenario’s wordt verwacht dat hogere rivierstanden vaker voorkomen. Het is daarom raadzaam om bij de parkeergarages rekening te houden met het voorkomen van hogere grondwaterstanden bij hoge(re) rivierwaterstanden.
Waterveiligheid
Uitgangspunt bij de ontwikkeling is dat de waterkering met de bijbehorende beschermingszones ongemoeid blijft. Voor werkzaamheden in het profiel van vrije ruimte is afstemming met het waterschap nodig.
Overstromingskans
Op basis van de overstromingskansenkaart blijkt dat de kans op overstroming van het plangebied zeer klein is (eens in 3.000 tot 30.000 jaar). Er zijn dus geen nieuwe of aanvullende risico’s.
Wateroverlast en waterberging
Hemelwater dat op verharding valt komt versneld tot afstroming. Zonder maatregelen leidt dit tot zwaardere belasting van benedenstroomse gebieden. Ook vindt geen grondwateraanvulling plaats. Zowel de gemeente als het waterschap hebben daarom normen opgesteld voor het borgen van een goede waterhuishouding. In de huidige situatie is het overgrote deel van de circa 4,2 ha verhard oppervlak. In de nieuwe situatie is de hoeveelheid verharding nagenoeg gelijk. De toename in verhard oppervlak is 2.365 m^2 (zie onderstaande tabel). Voor zowel de half verdiepte als verdiepte parkeervakken is het uitgangspunt dat deze volledig overdekt zijn.

Type verharding	Oppervlak ontwerp (m²)	Percentage verhard	Verhard oppervlak toekomstig (m2)	Verhard oppervlak huidig (m²)
Dakoppervlak	24.605	100%	**24.605**	18.850
• dakoppervlak bouwblokken	17.205	100%	**17.205**	
• dakoppervlak parkeerblokken	7.400	100%	**7.400**	
Open verharding (klinkers)	12.700	100%	**12.700**	17.650
Halfverharding				1.330
Tuinen binnen bouwplots	2.890	100%	**2.890**	
Groenvoorzieningen	1.760	**0%**	-	
Totaal	***41.995***		**40.195**	***37.830***

In overleg met gemeente Arnhem is de benodigde berging voor de ontwikkeling van Havenmeesterkwartier vastgesteld op 20 millimeter. Deze hoeveelheid is gebaseerd op een inventarisatie van de waterhuishoudingsopties voor het Nieuwe Kade Kwartier. Dit betekent dat de benodigde berging 804 m³ (38.010 x 0,020) bedraagt. Hiervan is 550 m³ voor particulier terrein en 254 m³ voor openbaar terrein.

Verwerking hemelwater

Er worden verschillende bergingsvoorzieningen gerealiseerd die tezamen de bergingsopgave invullen:

- Door op 50% van het dakoppervlak groendak met 20 mm berging aan te leggen, wordt een berging van 175 m³ gecreeerd.
- Op de dektuinen wordt een waterberging van 40 mm gerealiseerd. Hier kan afstromend hemelwater, afkomstig van de hoger gelegen daken, naar toe afwateren en geborgen worden. Als de berging van 40 mm op de dektuinen volledig benut is, dan wordt het water bovengronds aangeboden. Het water kan via de wadi's richting de HWA-leiding afwateren.
- Daarnaast worden op enkele plekken infiltratievoorzieningen aangelegd in de vorm van infiltratiekratten/infiltratieputten en grindkoffers. De bodem heeft een doorlatendheid van 4 m/dag. Daarmee is de bodem geschikt voor infiltratie. Een eerste inschatting van de GHG laat zien dat er voldoende ruimte is om voorzieningen boven de GHG aan te leggen.
- Tot slot zorgen verlaagde groenvakken voor de waterberging van afstromend hemelwater van het openbaar terrein. In de groenvakken kan circa 296 m³ water geborgen worden.

In totaal kan in het plangebied 872 m³ water geborgen worden. Dat is voldoende om aan de bergingsnorm van 804 m³ te voldoen.

Bovenstaande punten zijn in onderstaande tabel weergegeven:

Bergingsvoorziening	Berging	Oppervlak	Bergingsvolume
Groendak (50%)	20 mm	17.205 m²	175 m³
Dektuinen (100%)	40 mm	7.400 m²	296 m³
Infiltratievoorzieningen			105 m³
Verlaagde groenvakken	250 mm	1.182 m²	296 m³
Totaal			***872 m³***

Overzicht hemelwatermaatregelen en berging

Op onderstaande afbeelding is de invulling van de waterbergingsopgave op particulier terrein weergegeven.



Invulling waterbergingsopgave particulier terrein

Op onderstaande afbeelding is de ligging van verlaagde groenvlakken/wadi's weergegeven.



Ligging verlaagde groenvakken/wadi's

Hydraulische toets hemelwaterplan
Om inzicht te krijgen in het hydraulisch functioneren van het hemelwaterplan, is een hydraulische toets uitgevoerd. Het plan is getoetst met een Bui10+10% en een blokbui van 70 mm in een uur. In een Bui10+10% valt 39,3 mm regen in 45 minuten. De resultaten laten zien dat het water over het algemeen de groenvakken weet te bereiken. Bij een Bui10+10% hebben de grote groenvakken inhet midden van het plangebied nog capaciteit over om meer hemelwater te verwerken. De kleine groenvakken vullen zich snel waarna het hemelwater via de slokop overstort op de HWA-leiding richting Cobercoterrein. Bij een blokbui van 70 mm zijn alle groenvakke volledig benut. Op verschillende plekken, met name rondom de groenvakken, wordt water op straat berekend. Dit gaat om waterplassen met een diepte van één tot zes centimeter. De plassen liggen in het midden van de voetpaden en wegen. Daarmee leidt het water op straat niet tot overlast van de woningen. Het water staat niet tegen de panden aan.
Conclusie
Met de watertoets en hydraulische berekening is aangetoond dat de waterhuishoudkundige situatie van het Havenmeesterskwartier geen belemmeringen vormt. Bij de stedenbouwkundige uitwerking zal het plan worden geoptimaliseerd en wordt rekening gehouden met een passend hoogteplan om de afwatering richting de groenvakken te verbeteren, worden extra mogelijkheden voor waterberging onderzocht en worden de eindstrengen mogelijk vergroot.

5.8 Bodem

Voor deze ontwikkellocatie is getoetst of de bodemkwaliteit (inclusief grondwater) de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen toelaat. Ook is getoetst of een eventuele bodemverontreiniging gevolgen heeft voor de financiële uitvoerbaarheid van de ontwikkeling.
Als toetsingskader is gebruik gemaakt van onderstaande bodemregelgeving:
- Wet Bodembescherming;
- Beleidsnota bodem 2012, Provincie Gelderland, gemeente Arnhem en gemeente Nijmegen, 1 december 2012;
- Besluit Bodemkwaliteit;
- Nota Bodembeheer, september 2011.

Onderzoek
In het kader van de beoogde ontwikkeling van Havenmeesterskwartier is er een notitie opgesteld waarin de resultaten gerapporteerd zijn uit het vooronderzoek naar de bodemkwaliteit van het plangebied (Bijlage 16).
Op basis van het vooronderzoek zijn er binnen het plangebied twee geregistreerde gevallen van ernstige bodemverontreiniging aan te wijzen:
1. geval Nieuwe Kade 12: een niet-urgent geval van ernstige bodemverontreiniging (de Wbb-beschikking is afgegeven op 19 mei 1998);
2. geval voormalig Gasfabrieksterrein: een niet-spoedeisend geval van ernstige bodemverontreiniging (de Wbb-beschikking is afgegeven op 6 mei 2019).

Geval Nieuwe Kade 12
De door provincie Gelderland afgegeven Wbb-beschikking is opgenomen in bijlage 3 van de notitie. Omdat het een geval van ernstige bodemverontreiniging betreft, geldt een saneringsnoodzaak. Er is geen tijdstip bepaald wanneer met de sanering dient te worden begonnen, omdat het een niet-urgent geval betreft.
Omdat op deze locatie een ernstige verontreiniging aanwezig is, gelden er gebruiksbeperkingen.
In de beschikking is hiervoor de volgende informatie opgenomen:
- Als gevolg van mogelijke bronbemalingen kan verontreinigd grondwater worden opgepompt. Dit grondwater dient met in acht neming van de daarvoor geldende regels zo nodig te worden gezuiverd alvorens het kan worden geloosd.
- Door het aantrekken van verontreinigd grondwater kan de bodem ter plaatse opnieuw en/of verder verontreinigd raken waardoor schade ontstaat. Wij verzoeken eenieder hier alert op te zijn.
- Wijzigingen in het gebruik van de bodem dienen schriftelijk gemeld te worden.

Geval voormalig Gasfabrieksterrein
Voor de gedeelten van het plangebied die deel uitmaken van het geval voormalig Gasfabrieksterrein (c.q. noordwestelijk deel Badhuisstraat en hoek Westervoortsedijk en Veilingstraat), gelden de in de

(her)beschikking (zie bijlage 4 bij de notitie) opgenomen volgende gebruiksbeperkingen:
- Geen graafwerkzaamheden: graven in deze bodemverontreiniging is niet toegestaan zonder instemming van het bevoegd gezag. Afvoer en hergebruik van de vrijkomende grond is niet toegestaan zonder instemming van het bevoegd gezag.
- Geen grondwater onttrekken: op de locatie mag geen grondwater worden onttrokken zonder schriftelijk instemming van het bevoegd gezag Wet bodembescherming. Hiervoor is een saneringsplan nodig.
- Verplichte melding gebruikswijziging: iedere verandering naar een gevoeliger gebruiksfunctie moet schriftelijk aan het Wbb-bevoegd gezag (gemeente Arnhem) gemeld worden.

Conclusie

Vanwege de aanwezigheid van ernstige gevallen van bodemverontreiniging dient, voorafgaand aan de realisatie van het project, een actueel saneringsplan te worden opgesteld dat ter goedkeuring aan het bevoegd gezag dient te worden voorgelegd.
Bij graafwerkzaamheden dient rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van een verontreinigde ophooglaag die over de gehele oppervlakte van het plangebied aanwezig is. De huidig beschikbare informatie is voldoende voor het opstellen van een saneringsplan. De gegevens dienen nog wel te worden aangevuld met enkele indicatieve PFAS-analyses. Het verder uitkarteren van de verontreinigingen wordt niet zinvol geacht. Geadviseerd wordt om tijdens de ontgraving van de bouwputten, wegcunetten, nutstracés, rioleringen en dergelijke, de dagproducties van de vrijkomende grond indicatief te keuren, zodat op basis hiervan de afzetmogelijkheden kunnen worden bepaald. Hergebruik van de vrijkomende grond binnen het plangebied is waarschijnlijk niet mogelijk vanwege een overschot op de grondbalans.
In het plangebied is het grondwater op diverse plekken licht verontreinigd met vluchtige chloorkoolwaterstoffen en cyanide. Daarnaast bevinden zich aan de overzijde van de Westervoortsedijk (voormalig gasfabrieksterrein) sterke grondwaterverontreinigingen. In het geval dat tijdens de realisatie van het project grondwater wordt onttrokken, dient een saneringsplan te worden opgesteld. De huidig beschikbare informatie is voldoende voor het opstellen van een saneringsplan.

5.9 Cultuurhistorie

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 Monumentenwet 1988 is vastgelegd hoe monumenten van bouwkunst en archeologie en stads- en dorpsgezichten moeten worden beschermd. De Monumentenwet 1988 is het belangrijkste instrument voor de bescherming van het cultuurhistorisch erfgoed in Nederland. Per juli 2016 maakt de Monumentenwet 1988 deel uit van de Erfgoedwet, een bundeling van wetten met betrekking tot het erfgoed.

Bro

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

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

Gemeentelijk beleid

Erfgoednota 'Panorama Arnhem'/Erfgoedagenda

In de Erfgoednota 'Panorama Arnhem' wordt het accent verschoven van 'behoud door bescherming' naar 'behoud door ontwikkeling'. We gaan er vanuit dat de cultuurhistorie zo op een vroeg moment een actieve rol gaat spelen in veranderingsprocessen en ontwerpkeuzen. Het stadsbeeld van Arnhem verandert in hoog tempo. Het erfgoedbeleid wil de cultuurhistorische factor een zichtbare en samenhangende rol geven in deze stedelijke ontwikkelingen. Cultuurhistorie wordt ingezet als ontwikkelingskans en niet als belemmering.

Streven is om bij planontwikkelingen zo vroeg mogelijk onze kennis van de Arnhemse cultuurhistorie in te brengen. De kennis van het Arnhemse erfgoed moet goed toegankelijk zijn. Hiertoe worden nieuwe instrumenten ontwikkeld. De erfgoedkaart biedt een overzicht van alle cultuurhistorische elementen en structuren binnen de gemeente Arnhem. Daarnaast blijft het zichtbaar maken van de bouw- en ontwikkelgeschiedenis van onze stad uitgangspunt. De cultuurhistorische dimensie van de stad moet, waar mogelijk, worden versterkt en beleefbaar gemaakt.

Om de doelstellingen van het erfgoedbeleid te realiseren zet de gemeente de volgende strategieën in:

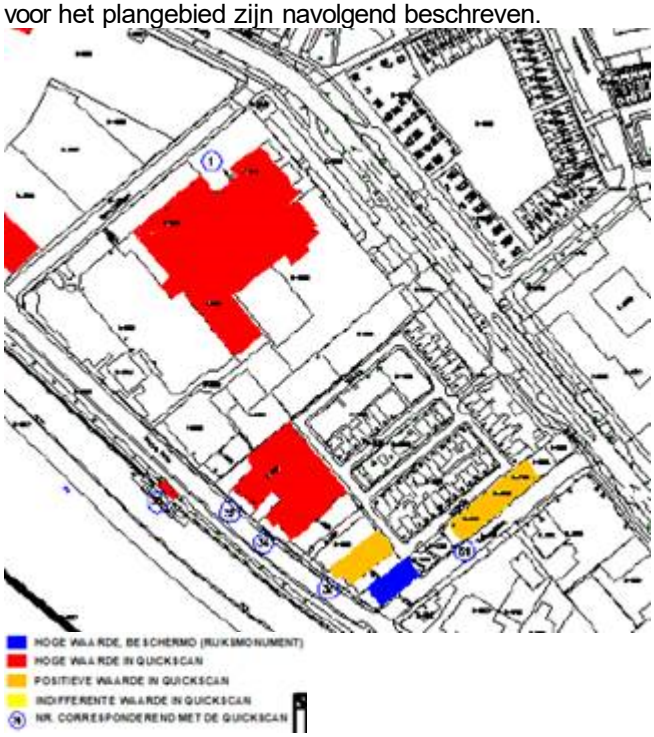
- Behouden door ontwikkelen
- Behouden door beschermen
- Adviseren, stimuleren en verleiden
- Kennis verwerven en verspreiden

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

Historischeontwikkeling

Voor historische ontwikkeling van het plangebied wordt verwezen naar paragraaf 2.2.

In 2019 heeft er een quickscan (Bijlage 17) plaatsgevonden naar waardevolle objecten en complexen op het industriegebied Het Arnhemse Broek, waar het plangebied onderdeel van uitmaakt. De bevindingen voor het plangebied zijn navolgend beschreven.



Waardevolle bebouwing, bron: Quickscan het Broek 2019

Ui de inventarisatie blijkt dat aan de Veilingstraat de volgende complexen cultuurhistorisch waardvol

zijn:

- Veilingstraat 17-29
    1. Werktuigenloods uit 1924, voorzien van een verdieping in 1939, van de Nederlandsche Heidemaatschappij. Tien traveeën lang 2-laags pand met bakstenen gevels onder plat dak. Repeterende vensterreeksen, deels met gewijzigde invullingen.
    2. In 1914 was op de hoek met de Nieuwe Kade al een zaadpakhuis opgericht (nu RM) door de Ned. Heidemij. De samenhang met het zaadpakhuis van de Heidemij dat behouden blijft in het gebied vergroot de cultuurhistorische waarde.



De Werktuigloodsen verwijzen naar de industriële geschiedenis van de locatie. Ze maken deel uit van de ontwikkeling van de Heidemij waar ook het zaadpakhuis deel van uitmaakt.
Er heeft een afweging plaatsgevonden of delen van karakteristieke kenmerken en cultuurhistorisch waardevolle gebouwen behouden kunnen blijven met de beoogde ontwikkeling van Havenmeesterskwartier.
Bij deze afweging is onder andere gekeken naar de mogelijke inpassing van de bouwkundige structuur in het beoogde plan, de financiële haalbaarheid en de kwalitatieve staat van de bebouwing.
Geconcludeerd wordt dat de bebouwing aangepast zou moeten worden om zowel passend voor het plan te maken als om voldoende kwaliteit te kunnen bieden voor het beoogde gebruik. Het behoud van delen van karakteristieke kenmerken en cultuurhistorische waardevolle gebouwen is daarmee financieel niet haalbaar voor onderhavig plan.

Conclusie

Gezien de status van de bestaande bebouwing en het beoogde gebruik van het plangebied zal de bestaande bebouwing gesloopt worden. Er bevinden zich geen beschermde cultuurhistorisch waardevolle elementen of gebouwen in het plangebied die niet gesloopt mogen worden. Het aspect cultuurhistorie vormt derhalve geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.
Aan de Nieuwe Kade ligt nog een bijzonder gebouw, het voormalig zaadpakhuis van Wijbinga. Dit is een rijksmonument en blijft behouden. De bebouwing rondom het zaadpakhuis wordt maximaal 14,5 meter hoog, zodat het zaadpakhuis goed tot zijn recht kan komen.

5.10 Archeologie

Archeologische verwachtingenkaart

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

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

groter zijn dan 500 m²;
- in gebieden met een lage archeologische verwachting dieper dan 40 cm-maaiveld reiken en groter zijn dan 2.000 m².

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

Structuurvisie

De Structuurvisie Arnhem 2020-2040 (december 2012) 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.

Onderzoek

Het plangebied heeft een hoge archeologische verwachting. Op oeverwalgronden kan bewoning uit de pre- en protohistorie aanwezig zijn en er geldt een verwachting op vroege industrie en stadsafval. Dieper in de ondergrond kunnen rivierbeddingen aanwezig zijn met kans op scheepsarcheologie.

In 2019 heeft een archeologisch vooronderzoek plaatsgevonden (Bijlage 18). Op grond van de onderzoeksresultaten en onder verwijzing naar de doelstellingen, kunnen de volgende uitspraken worden gedaan:

Het plangebied ligt in een zone met een hoge verwachting voor archeologische resten. In de ondergrond zijn holocene rivierafzettingen aanwezig. Er zijn geen vondstlocaties uit het plangebied bekend, maar in de omgeving zijn verscheidene vondstlocaties aanwezig en zijn onderzoeken uitgevoerd waarbij archeologische resten aangetoond zijn. Het gebied is tot aan de 19e eeuw vermoedelijk in gebruik geweest als landbouwgrond, waarna het gedurende de 19e eeuw is opgehoogd.

Op basis van onderzoeken in de omgeving van het plangebied worden stortlagen uit de periode 1880 tot 1920 verwacht. Vanaf die tijd breid de bebouwing rondom het plangebied zich uit en aan het begin van de 20e eeuw wordt ook het plangebied bebouwd. In eerste instantie betreft di t het openbare slachthuis in het westelijk deel van het plangebied, en wordt vervolgens uitgebreid met noodwoningen in het oostelijk deel van het plangebied. Deze worden in de jaren 20 van de vorige eeuw vervangen voor huizen van de huidige Rijnwijk. Gedurende de Tweede Wereldoorlog is het plangebied onderhevig aan bombardementen en worden loopgraven in het gebied aangelegd.

Daardoor geldt een hoge verwachting voor archeologische resten uit de periode ijzertijd tot en met de nieuwe tijd C.

Op basis van de resultaten van het onderzoek blijkt dat in het plangebied (mogelijk) archeologische resten bedreigd worden door de voorgenomen bodemingrepen. Daarom wordt geadviseerd om de plannen zodanig aan te passen dat verstoring wordt voorkomen. Dat kan door de toekomstige bebouwing op een archeologie-vriendelijke manier te bouwen.

Omdat planaanpassing niet mogelijk is, wordt aanbevolen in het kader van de bestaande planvorming de onderstaande vervolgstap uit het proces van de Archeologische Monumentenzorg (AMZ) te nemen.

Om de gespecificeerde verwachting aan te vullen en te verfijnen wordt een vervolgonderzoek geadviseerd in de vorm van een inventariserend veldonderzoek door middel van een verkennend booronderzoek. Een dergelijk vervolgonderzoek heeft tot doel de opbouw van de ondergrond, de bodemopbouw en/of bodemverstoringen gedetailleerd in kaart te brengen. Aan de hand daarvan kan de in dit bureauonderzoek opgestelde archeologische verwachting worden getoetst.

Op basis van het voornoemde onderzoek heeft inmiddels een inventariserend veldonderzoek plaatsgevonden (Bijlage 19). Op grond van de onderzoeksresultaten en onder verwijzing naar de doelstellingen, kunnen de volgende uitspraken worden gedaan:

- De diepe ondergrond bestaat tot de einddiepte van de boringen (5 m –mv) uit rivierafzettingen. Het gaat veelal om oever- op beddingafzettingen (kronkelwaardafzettingen) van de Rijn. Daarin zijn geen archeologische lagen (cultuurlagen) of archeologische indicatoren herkend en al deze afzettingen zijn kalkloos (ongerijpt), dus relatief jong. De kronkelwaardafzettingen zijn op basis van het historisch kaartmateriaal in de periode 16e/17e eeuw gevormd, toen de Rijn zich richting het zuiden

verplaatste. In het noorden van het plangebied zijn geulafzettingen herkend, die als een dichtgeslibde Rijnstrang is geïnterpreteerd.
- De bovengrond van het plangebied bestaat uit een ophogingspakket dat op basis van de boringen in dikte varieert van 2,4 m –mv tot 3,4 m –mv. Het gaat om een ophogingspakket dat op basis van historische kaarten grotendeels in de periode 1900-1908 is gevormd.
- De archeologische verwachting ten aanzien van archeologische vindplaatsen ouder dan de 20e eeuw kan naar laag worden bijgesteld. In de restgeulvulling in het noorden van het plangebied kunnen echter resten van waterbouwkundige structuren zoals kribben, bruggen of dammen aanwezig of scheepsresten zijn. Op de hoger liggende oever kan gedacht worden aan de aanwezigheid van resten van baksteen- en dakpanindustrie.
- De archeologische verwachting ten aanzien van resten uit de 20e eeuw kan op basis van het onderzoek niet getoetst worden met dit booronderzoek, aangezien in de boringen geen onderscheid te maken is tussen een “recente verstoring” en een oudere “verstoring” (bijvoorbeeld een loopgraaf uit de Tweede Wereldoorlog of resten van het slachthuis).

Aanbevolen wordt om tijdens de civieltechnische ontgravingen die dieper reiken dan het ophogingspakket een opgraving-variant archeologische begeleiding uit te voeren. Aangezien de verwachte archeologische vindplaatsen uit de periode 16e t/m 19e eeuw relatief klein zijn, zijn ze niet effectief op te sporen door middel van een proefsleuvenonderzoek. Op grond van de voorliggende plannen zijn de diepere ontgravingen alleen in het zuidelijke deel van het plangebied gepland.
Daarnaast geldt voor heel het plangebied de aanbeveling om een cultuurhistorische inventarisatie (quickscan) uit te voeren. Een dergelijk onderzoek dient om meer zicht te krijgen op de aanwezige archeologische- en (bouw)historische waarden in het gebied uit de vroege 20e eeuw.
Conclusie
In het selectiebesluit (Bijlage 20) is vastgelegd dat het advies wordt overgenomen. Dat betekend dat ontgravingen die dieper reiken dan het ophogingspakket archeologisch worden begeleid en dat aan de hand van een cultuurhistorische inventarisatie/quickscan wordt bepaald hoe om te gaan met overige archeologische waarden. Hierbij moet dan met name worden gedacht aan resten van industrie ter plekke en WOII. Als toevoeging op het selectieadvies m.b.t. het begeleiden van ontgravingen dieper dan het ophogingspakket geldt dat de overgang met de natuurlijke ondergrond mogelijk relevant is vanwege laat 19e-eeuwse en vroeg 20e-eeuwse afvalstort van de stad Arnhem. Deze zone geldt als mee te nemen bij de archeologische begeleiding.
De vervolgstap met betrekking de cultuurhistorische inventarisatie/quickscan en het bijbehorende advies voor omgang met overige archeologische waarden geldt als een separaat aan het bevoegd gezag voor te leggen document.

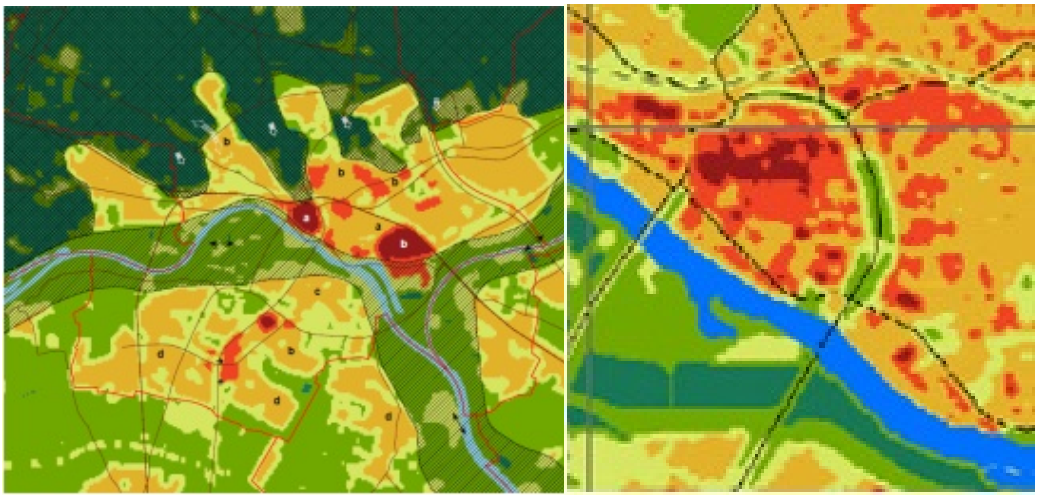
5.11 Energie en duurzaam bouwen

Rijksbeleid
Nieuwe gebouwen en woningen moeten volgens landelijke regelgeving voldoen aan het Bouwbesluit. In het bouwbesluit worden de energieprestaties voor nieuwe gebouwen en woningen fasegewijs aangescherpt.
Voor alle nieuwbouw, zowel woningbouw als utiliteitsbouw, geldt dat de vergunningaanvragen vanaf 1 januari 2021 moeten voldoen aan de eisen voor Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG). Die eisen vloeien voort uit het Energieakkoord voor duurzame groei en uit de Europese Energy Performance of Buildings Directive (EPBD). Verder geldt er per 1 juli 2018 voor nieuwbouw van alle soort gebouwen een verbod voor het aansluiten op het aardgasnet.
Gemeentelijk beleid
Het gemeentelijke beleid op het gebied van Energie en Duurzaam Bouwen is vastgelegd in het Programmaplan New energy made in Arnhem 2020 - 2030 (vastgesteld door de raad op 29 januari 2020) en in de Structuurvisie 2020-2040 (december 2012). 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).
De gemeente Arnhem hanteert de volgende voorkeursvolgorde inzake de ambities voor nieuwbouw:
1. Energieneutraal,
2. Bijna energieneutraal (BENG),

Energievisie
De gemeente eist 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 plangebied in beeld en beschrijft de consequenties daarvan. Vanwege de wetswijziging per 1 juli 2018 moeten al deze opties zonder aardgas worden gerealiseerd. 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.
De gemeente Arnhem vraagt de ontwikkelende partij om samen met andere eigenaren (bestaande en toekomstige) in het (aangrenzende) gebied te onderzoeken of een collectieve warmteoplossing tot de mogelijkheid behoort. Dit met als doel een deel van de omliggende bestaande gebouwen ook van het aardgas af te halen.
GPR - Gemeentelijke Praktijk Richtlijn
Om een bredere duurzaamheidsafweging te maken waarbij naast energie ook thema's als milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde worden beschouwd, is GPR een bruikbare tool. GPR wordt als tool beschikbaar gesteld door de gemeente Arnhem en is zowel te gebruiken voor gebouwen als voor gebiedsontwikkeling.
Onderzoek
De woningen in het plangebied worden conform de huidige wet en regelgeving opgesteld. Dat betekent onder andere dat de woningen aardgasloos worden gerealiseerd en voldoen aan de BENG-norm. Daarnaast worden ook de mogelijkheden voor zonnepanelen onderzocht.
Conclusie
Het bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van 50 duurzame woningen mogelijk, waar zo min mogelijk gebruik wordt gemaakt van fossiele energie. Zo worden de in het plan mogelijk gemaakte voorzieningen niet aangesloten op het aardgasnet.

5.12 Stadsklimaat

In de Structuurvisie 2020-2040 (vastgesteld december 2012) is de gemeentelijke ambitie verwoord om Arnhem klimaatbestendig te maken onder alle weersomstandigheden. Voor nu en in de toekomst, onder invloed van de klimaatverandering, wordt tenminste gestreefd naar prettig toeven binnen- en buitenshuis en het vermijden van ongewenste gezondheidsrisico's. Voor hitte ligt de nadruk op de toename in de toekomst van het aantal zomerse en zelfs tropische dagen. In het realiseren van een prettig stadsklimaat wil de gemeente optimaal gebruik maken van de (huidige) gunstige uitgangssituatie van natuurlijke luchtstromen die van de hoger gelegen stadsranden en vanuit de rivierzone de stad in stromen en zorgen voor koeling en tevens een goede luchtkwaliteit. Ook het groene karakter van de stad draagt daaraan in grote mate bij.
Onderzoek
De opwarming van de stad tijdens warme, tropische dagen doet zich voor in de dichtbebouwde stenige gebieden met veel gebouwvolume, verharding en weinig groen. In de Hittekaart van Arnhem is de gevoeligheid van de stad voor opwarming weergegeven. Bepaalde delen van de stad hebben een verhoogde kans op opwarming (stedelijke hitte-eilanden), wat ongewenste gevolgen voor het woon- en leefmilieu en het functioneren van deze gebieden kan hebben. De Arnhemse binnenstad en directe omgeving is zo'n gebied (zie onderstaande afbeelding de rode gebieden)



Hittekaart van Arnhem

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

Conclusie

Met de ontwikkeling van Havenmeesterskwartier worden maatregelen getroffen om het stadsklimaat ter plekke te verbeteren. Dit wordt onder andere gedaan door middel van bomen en groen in de openbare ruimte en het aanbrengen van groen op daken.

5.13 Besluit milieueffectrapportage

Besluit m.e.r.

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. Een m.e.r. is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. De m.e.r. is wettelijk verankerd in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer. Naast de Wet milieubeheer is het Besluit m.e.r. belangrijk om te kunnen bepalen of bij de voorbereiding van een plan of een besluit de m.e.r.-procedure moet worden doorlopen. Bij toetsing aan het Besluit m.e.r. zijn er vier mogelijkheden:

a. het plan of besluit is direct m.e.r.- plichtig;
b. het plan of besluit bevat activiteiten uit kolom 1 van onderdeel D, en ligt boven de (indicatieve) drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 ‘gevallen’, van onderdeel D. Het besluit moet eerst worden beoordeeld om na te gaan of er sprake is van m.e.r.-plicht: het besluit is dan m.e.r.-beoordelingsplichtig. Voor een plan in kolom 3 ‘plannen’ geldt geen m.e.r-beoordelingsplicht, maar direct een (plan-)m.e.r.-plicht;
c. het plan of besluit bevat wel de activiteiten uit kolom 1, maar ligt beneden de drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 ‘gevallen’, van onderdeel D: er dient in overleg met de aanvrager van het bijbehorende plan of besluit beoordeeld te worden of er aanleiding is voor het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling (als sprake is van een besluit) of het direct uitvoeren van een m.e.r. (als sprake is van een plan). Deze keuze wordt uiteindelijk in het bijbehorende plan of besluit gemotiveerd;
d. de activiteit(en) of het betreffende plan en/of besluit worden niet genoemd in het Besluit m.e.r.: er geldt geen m.e.r.- (beoordelings)plicht.

Sinds 16 mei 2017 geldt er een directe werking van het Europees recht. Daarom is per 7 juli 2017 het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. In de gewijzigde Besluit m.e.r. staat de nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Voor elke aanvraag, waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de

orde is, moet:
- Door de initiatiefnemer een aanmeldingsnotitie worden opgesteld;
- Het bevoegd gezag binnen 6 weken een m.e.r.-beoordelingsbesluit nemen. Dit besluit hoeft niet in de Staatscourant gepubliceerd te worden;
- De initiatiefnemer het (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsbesluit bij de vergunningaanvraag voegen (Artikel 7.28 Wet milieubeheer).

De artikelen 7.16 tot en met 7.20a Wm zijn in de nieuwe wetgeving voor alle in het Besluit m.e.r. genoemde activiteiten van de D-lijst van toepassing.

Onderzoek

De beoogde woningbouwontwikkeling van Havenmeesterskwartier wordt als een activiteit genoemd in bijlage onderdeel D van het Besluit m.e.r. Categorie D.11.2 betreft namelijk 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'. De drempelwaarde is als volgt geformuleerd: "in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:
1°. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2°. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
3°. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer."
De ontwikkeling van Havenmeesterskwartier heeft betrekking op in totaal 411 woningen. Onderhavig plan betreft hiervan een deel met maximaal 50 woningen. Ook is de totale bedrijfsvloeroppervlakte ruim minder dan 200.000 m².
Enkele specifieke onderdelen binnen de planvorming kunnen op zichzelf ook mogelijk worden aangemerkt als activiteit zoals genoemd in het Besluit m.e.r. Wat betreft de bedrijfsactiviteiten is daar geen sprake van, aangezien uitsluitend lichte bedrijvigheid is toegestaan op beperkte oppervlakte. Gezien het voorgaande blijft onderhavige activiteit ruim onder de drempelwaarde en is een vormvrije m.e.r.-beoordeling benodigd.
In de vormvrije m.e.r.-beoordeling (Bijlage 21) is beoordeeld of als gevolg van de realisatie van het plangebied Havenmeesterskwartier belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn te verwachten.

Conclusie

Gezien de omvang van de activiteiten in relatie tot de drempelwaarden en de verwachte effecten, zijn er geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu te verwachten. Nadere analyse in een m.e.r.-procedure is niet noodzakelijk.

Hoofdstuk 6 Planbeschrijving en -verantwoording

6.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op de bestaande situatie, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. Op basis van het moederplan (Groot Rijnwijk) en voorgaande hoofdstukken zijn de verbeelding en regels voor het bestemmingsplan opgesteld. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de opzet van dit bestemmingsplan. Daarnaast worden de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels verantwoord. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom bepaalde bestemmingen zijn aangewezen en waarom bepaalde bebouwing acceptabel is.

6.2 Opzet van de regels

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De digitaliseringsverplichting geldt vanaf 1 januari 2010. In de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen.
De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding. Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012.
Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.
De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

6.2.1 Inleidende regels

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

6.2.2 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 van de regels bevat de juridische vertaling van de verschillende bestemmingen die voorkomen in het plangebied. Voor ieder gebied op de plankaart is de bestemming aangegeven.
Deze bestemmingen zijn in de regels onderverdeeld in o.a.:
Bestemmingsomschrijving
Hierin is de omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan binnen deze bestemming opgenomen. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de grond toegekende functies.
Bouwregels
In deze regels zijn eisen opgenomen waaraan de binnen de bestemming voorkomende bebouwing aan moet voldoen. Waar en met welke maatvoering mag worden gebouwd is hierin vastgelegd.
Afwijken van de gebruiks- en bouwregels
Hierin staat aangegeven onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bestemmingen en bouwregels;
Specifieke gebruiksregels
In de specifiek gebruiksregels is bepaald welk gebruik van gronden en opstallen in elk geval strijdig is met of wordt toegestaan binnen deze bestemming. Daarbij zijn niet alle mogelijke toegestane en

strijdige gebruiksvormen genoemd.
In paragraaf 6.3 worden de verschillende bestemmingen toegelicht en wordt ook per bestemming aangegeven waarom voor bepaalde gronden voor deze is gekozen.

6.2.3 Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied. Dit hoofdstuk is opgebouwd uit:
Artikel 6 Anti-dubbeltelregel
Deze regel bepaalt dat er niet twee keer voor eenzelfde locatie een bouwplan kan worden ingediend.
Artikel 7 Algemene gebruiksregels
In dit artikel zijn algemene regels met betrekking tot het gebruik van de gronden en opstallen in het plangebied opgenomen. Hierin is aangegeven welke functies in ieder geval in strijd zijn met het bestemmingsplan.
Artikel 8 Algemene afwijkingsregels
In dit artikel worden de voorwaarden beschreven waaronder kan worden afgeweken van een bestemmingsregel. Deze afwijkingen kunnen worden toegepast op alle bestemmingen in het bestemmingsplan. De afwijkingen die uitsluitend gelden voor een bepaalde bestemming zijn in het betreffende artikel van die bestemming opgenomen.
Artikel 9 Overige regels
In dit artikel zijn voorwaarden opgenomen ten aanzien van de aspecten parkeren en laden en lossen.

6.2.4 Overgangs- en slotbepalingen

In hoofdstuk 4 staan de overgangs- en slotbepalingen. In de overgangsbepalingen is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan.

6.3 Verantwoording van de regels

6.3.1 Algemeen

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat er uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een bestemmingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing opgericht mag worden. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar mogelijk worden gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden. De bestaande situatie is hierbij het uitgangspunt.
Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het bestemmingsplan is het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is. Deze situatie kan gaandeweg de planperiode wijzigen, bijvoorbeeld door veranderd stedenbouwkundig inzicht, functiewijziging veranderingen in gebruik. Ook ruimtelijke ontwikkelingen en vernieuwing van onder andere ruimtelijk, economisch, verkeerskundig en milieubeleid dragen bij aan de veroudering van geldende bestemmingsplannen.
In deze paragraaf worden de keuzes die zijn gemaakt nader onderbouwd. Hierbij zullen de bestemmingen in dezelfde volgorde als in de regels worden behandeld.

6.3.2 Afzonderlijke bestemmingen

In de volgende subparagrafen worden de afzonderlijke bestemmingen die voorkomen in het bestemmingsplan besproken.
Per bestemming wordt ingegaan op:
- welke gronden zijn zo bestemd;
- wat houdt de bestemming in;
- eventuele aanduidingen of andere bijzonderheden.

Artikel 3 Verkeer - Verblijfsgebied
De gronden met deze bestemming zijn bestemd voor: (woon)straten, buurtwegen, pleinen en trottoirs met een inrichting hoofdzakelijk gericht op bestemmingsverkeer en verblijfsfuncties, parkeervoorzieningen, groen- en watervoorzieningen, wandelgebieden en speelgelegenheden, terrassen,

nutsvoorzieningen; onderdoorgangen, alsmede toegangen tot ondergrondse voorzieningen ten behoeve van direct aangrenzende bestemmingen; geluidsafschermende voorzieningen.
Deze bestemming is opgenomen ter plaatse van de bestaande Veilingstraat en een deel van de huidige straat Rijnwijk. De bestemming is hier gelijk aan de huidige situatie. Ten zuiden van de Veilingstraat is een kleine strook extra opgenomen voor het mogelijk maken van voldoende parkeervoorzieningen.
Artikel 4 Wonen
De gronden met de bestemming Wonen zijn hoofdzakelijk bestemd voor wonen. Deze bestemming is opgenomen voor de beoogde woningen aan de Veilingstraat. Deze bestemming is voorzien van een bouwvlak en een maximale bouwhoogte van 21 meter. Daarnaast is het aantal wooneenheden beperkt tot maximaal 50.
Artikel 5 Waarde - Archeologie (hoge verwachting)
Deze dubbelbestemming is gericht op het beschermen van de aanwezige hoge archeologische waarden in het zuidwestelijke deel van het plangebied. Dit artikel bevat een aantal naast de andere bestemmingsbepalingen geldende beschermende bouwvoorschriften en nadere eisen. De zone waarbinnen sprake is van een hoge archeologische verwachtingskans is op de plankaart nader aangeduid. Daarnaast is in de regels geregeld dat ter plaatse van de op de verbeelding aangegeven zone een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden alleen mag worden afgegeven wanneer blijkt dat hierbij geen archeologische waarden worden geroerd. Daartoe geldt een onderzoeksplicht. De uitkomst van dit onderzoek is dat, voordat een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden wordt afgegeven, het inzichtelijk moet zijn dat hierbij geen archeologische waarden worden geroerd.

6.4 Exploitatie en uitvoerbaarheid

De Wet op de Ruimtelijke Ordening schrijft voor dat er inzicht verkregen dient te worden in de uitvoerbaarheid van een nieuwbouwplan. Ten aanzien van de economische uitvoerbaarheid van een plan is het van belang er voor zorg te dragen dat deze informatie volledig en zoveel mogelijk zonder voorbehouden wordt opgenomen in het door de gemeenteraad vast te stellen plan.
Voorkomen dient te worden dat de bestemmingsplannen onvolledig ter vaststelling worden voorgelegd aan de gemeenteraden. Ten aanzien van majeure projecten wordt het acceptabel geacht om in de economische uitvoerbaarheid een fasering aan te brengen. De paragraaf economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan dient inzicht te verschaffen in de wijze van de gemeentelijke dekking c.q. vertaalslag in begroting en meerjarenraming en in de gedeelde verantwoordelijkheden en risico's tussen gemeenten en eventuele derden.
Indien sprake is van exploitatieovereenkomsten met derden dienen deze ondertekend als onderliggend stuk bij het plan gevoegd te worden. Op het moment dat de economische uitvoerbaarheid volledig wordt uitbesteed aan derden en geen sprake van een gemeentelijk financieel aandeel is, dient deze uitvoerbaarheid in het bestemmingsplan op hoofdlijnen te worden aangetoond. Het achterliggende doel van deze informatieve strekking is dat de economische uitvoerbaarheid zo volledig mogelijk wordt opgenomen in het plan ter bespoediging van besluitvorming hieromtrent.
Voor de financiële uitvoerbaarheid van onderhavig bestemmingsplan is er een anterieure overeenkomst afgesloten tussen de intitiatiefnemer en de gemeente. Daarmee is de financiële uitvoerbaarheid anderszins verzekerd.

Hoofdstuk 7 Procedure

7.1 Vooroverleg

Het voorontwerp-bestemmingsplan is in het kader van het wettelijk vooroverleg voorgelegd aan verschillende instanties. In het ontwerp-bestemmingsplan is waar nodig rekening gehouden met deze vooroverlegreacties.

7.2 Terinzagelegging (ontwerp-bestemmingsplan)

Het ontwerpbestemmingsplan is gedurende 6 weken ter visie gelegd voor zienswijzen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.