TAM-omgevingsplan Thorbeckestraat

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding 5
1.1 Aanleiding 5
1.2 Situering en begrenzing besluitgebied 5
1.3 Opzet omgevingsplan 6
1.4 Geldende plannen 7
1.5 Leeswijzer 8

Hoofdstuk 2 Beschrijving bestaande situatie 9
2.1 Inleiding 9
2.2 Historische ontwikkeling 9
2.3 Ruimtelijke en functionele structuur 9

Hoofdstuk 3 Ruimtelijke- en programmatische aspecten van de ontwikkeling 11
3.1 Inleiding 11
3.2 Ruimtelijke opzet en structuur 11
3.3 Programma 13
3.4 Groen 13
3.5 Water 13
3.6 Verkeer en parkeren 13
3.6.1 Verkeer 13
3.6.2 Parkeren 14
3.7 Toets aan het beleid 15
3.7.1 Rijk 15
3.7.2 Provincie 16
3.7.3 Gemeente 18
3.8 Welstandsaspecten 23
3.8.1 Welstandsnota 2015 23
3.9 Ladder voor duurzame verstedelijking 24
3.9.1 Algemeen 24
3.9.2 Toetsing van het initiatief aan de Ladder voor duurzame verstedelijking 24

Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten 25
4.1 Inleiding 25
4.2 Geluid 25
4.2.1 Algemeen 25
4.2.2 Situatie besluitgebied 25
4.3 Luchtkwaliteit 26
4.3.1 Algemeen 26
4.3.2 Situatie besluitgebied 27
4.4 Hinder 27
4.4.1 Algemeen 27

4.4.2 Situatie besluitgebied 28
4.5 Omgevingsveiligheid 29
4.5.1 Algemeen 29
4.5.2 Situatie besluitgebied 29
4.6 Groen en ecologie 29
4.6.1 Algemeen 29
4.6.2 Situatie besluitgebied 31
4.7 Water 35
4.7.1 Algemeen 35
4.7.2 Situatie besluitgebied 37
4.8 Bodem 38
4.8.1 Algemeen 38
4.8.2 Situatie besluitgebied 39
4.9 Cultuurhistorie en archeologie 39
4.9.1 Algemeen 39
4.9.2 Situatie besluitgebied 40
4.10 Stadsklimaat 40
4.10.1 Algemeen 40
4.10.2 Situatie besluitgebied 42
4.11 Duurzaamheid 43
4.11.1 Algemeen 43
4.11.2 Situatie besluitgebied 46
4.12 M.e.r. - beoordeling 46
4.12.1 Algemeen 46
4.12.2 Situatie besluitgebied 47
4.13 Explosieven 47
4.13.1 Algemeen 47
4.13.2 Situatie besluitgebied 47
4.14 Kabels, leidingen en obstakelbeheergebieden 47
4.15 Trillingen 47
4.15.1 Algemeen 47
4.15.2 Situatie besluitgebied 48

Hoofdstuk 5 Toelichting op de thema's in het omgevingsplan 49
5.1 Stap voor stap naar één Arnhems omgevingsplan 49
5.2 Thema parkeren 49
5.3 Thema woningsplitsing en verkamering 49
5.4 Thema Natuurinclusief bouwen 50
5.5 Thema gezondheid 50

Hoofdstuk 6 Uitleg van de regels 51
6.1 Wat is een omgevingsplan? 51
6.2 Wat regelt dit omgevingsplan? 51
6.2.1 Algemeen 51
6.2.2 Focus van dit omgevingsplan 51
6.2.3 Functies en activiteiten 51

6.3 Opzet van de regels 52
6.3.1 Inleidende regels 52
6.3.2 Functies 52
6.3.3 Waarden 52
6.3.4 Activiteiten 53
6.3.5 Bouwen 53
6.3.6 Omgevingsnormen 53
6.3.7 Voorwaardelijke verplichtingen en zorgplichten 53
6.3.8 Omgevingsplanactiviteiten 53
6.3.9 Algemene regels 53
6.3.10 Overgangs- en slotbepalingen 53
6.4 Functies 53
6.4.1 Groengebied 53
6.4.2 Woongebied 54
6.5 Handhaving 54
6.6 Exploitatie 54

Hoofdstuk 7 Procedure 55
7.1 Participatie en vooroverleg 55
7.2 Terinzagelegging (ontwerp-omgevingsplan) 55

Motivering

bij de het omgevingsplan

'TAM-omgevingsplan Thorbeckestraat'

(plannummer: NL.IMRO.0202.TAM1045-0301)

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Thorbeckestraat bevindt zich een voormalige schoollocatie van RijnIJssel. Door de samenvoeging van een aantal locaties naar de locatie aan de Velperweg (voormalig AKZO-terrein) heeft de locatie aan de Thorbeckestraat zijn functie verloren. Het voornemen bestaat om dit vrijgekomen terrein te benutten ten behoeve van een woningbouwontwikkeling van maximaal 190 woningen. Het zal gaan om verschillende woontypologieën in verschillende prijsklassen.

De ontwikkeling is niet mogelijk binnen de juridisch-planologische kaders die op grond van het (tijdelijk) omgevingsplan ter plaatse gelden. Om die reden wordt het omgevingsplan ter plaatse gewijzigd. Ten behoeve van het wijzigingsbesluit is het noodzakelijk te motiveren of het beoogde wijzigingsbesluit voorziet in een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Voorliggende motivering toont dit aan.

1.2 Situering en begrenzing besluitgebied

Het besluitgebied ligt aan de noordzijde van de Nederrijn binnen de kern Arnhem in de gelijknamige gemeente. De beoogde ontwikkeling is voorzien op de huidige locatie van het RijnIJssel-gebouw aan de Thorbeckestraat 6. Ten noorden van het besluitgebied is het Stedelijk Gymnasium Arnhem gevestigd. Aan de westzijde van het besluitgebied zijn twee kerkgebouwen aanwezig. Verder grenst het besluitgebied voornamelijk aan woningen. Op de navolgende afbeeldingen zijn de globale ligging in Arnhem en de globale begrenzing van het besluitgebied zelf weergegeven. Voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de geometrie, behorende bij dit omgevingsplan.



Afbeelding 1.1 Ligging besluitgebied (rode ster) in relatie tot de kern Arnhem (Bron: PDOK viewer).



Afbeelding 1.2 Het besluitgebied bij benadering globaal rood omlijnd (Bron: PDOK viewer).

1.3 Opzet omgevingsplan

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

Op het moment dat de Omgevingswet in werking treedt, krijgen we als gemeente via het wettelijk overgangsrecht een omgevingsplan van rechtswege; het zogenaamde *tijdelijke omgevingsplan*. Het tijdelijke omgevingsplan bestaat uit:

- de bestaande ruimtelijke plannen in de gemeente (bestemmingsplannen, wijzigingsplannen, uitwerkingsplannen en beheersverordeningen);
- een aantal verordeningen (de (archeologiebepaling uit de) erfgoedverordening, geurverordening en verordening afvoer regen- en grondwater); en
- de Bruidsschat (regels die verhuizen van Rijksniveau naar gemeentelijk niveau).

Het omzetten van het tijdelijk omgevingsplan tot een permanent omgevingsplan kan gebiedsgericht aangepakt worden. Wij bepalen als gemeente zelf hoe groot zo'n locatie is. Dit hoeft dus niet in één keer voor het hele grondgebied gedaan te worden. De ruimtelijke regels voor een bepaalde locatie kunnen echter alleen gezamenlijk komen te vervallen. Als een ruimtelijke regel voor een locatie vervalt in het tijdelijke deel van het omgevingsplan, moeten alle ruimtelijke regels voor diezelfde locatie vervallen (artikel 22.6, eerste lid, Omgevingswet). Het is dus niet mogelijk om voor een locatie een ruimtelijke regel te schrappen en tegelijkertijd een andere ruimtelijke regel voor diezelfde locatie te behouden. Het is wel mogelijk om alle ruimtelijke regels voor een bepaalde locatie te laten vervallen maar voor andere locaties nog wel te behouden. Bruidsschatregels mogen wel gedeeltelijk voor een locatie vervallen of wijzigen.

Het overgangsrecht is dus zo ingestoken dat de regels in het tijdelijke deel van het omgevingsplan na 1 januari 2024 worden 'bevroren'. Het is dan niet meer mogelijk de regels in het tijdelijke deel van het omgevingsplan aan te passen, óók niet op ondergeschikte onderdelen. Dit zal met name van belang zijn voor de regels die nu in bestemmingsplannen staan. Als het wenselijk is één of meerdere bestemmingsplannen op onderdelen te wijzigen, zal voor de betreffende locatie een nieuw omgevingsplan moeten worden vastgesteld. Daarmee worden de 'oude' regels in het tijdelijke deel van het omgevingsplan in zijn geheel vervangen. In voorliggende situatie is hier sprake van. In hoofdstuk 5 wordt een uitleg gegeven over de werking van het omgevingsplan.

1.4 Geldende plannen

Dit omgevingsplan vervangt de ruimtelijke regels uit het tijdelijk omgevingsplan ter plaatse van dit besluitgebied. Onderstaand overzicht geeft weer welke bestemmingsplannen de ruimtelijke regels ter plaatse bepalen en komen te vervallen voor deze locatie. Bij elk plan is de datum van vaststelling weergegeven.

Bestemmingsplan	**Vastgesteld**
Arnhems Broek - Van Verschuerwijk	15-07-2009
Facetplan parkeren	30-05-2018
Facetplan woningsplitsing en verkamering	28-10-2020

In afbeelding 1.3 is de verbeelding van het bestemmingsplan 'Arnhems Broek - Van Verschuerwijk' opgenomen ter plaatse van het besluitgebied.



Afbeelding 1.3 Verbeelding geldend bestemmingsplan 'Arnhems Broek - Van Verschuerwijk' (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

Naast dit bestemmingsplan is ook een tweetal facetplannen vigerend. Het gaat om het facetplan parkeren en het facetplan woningsplitsing en verkamering. In het Facetplan parkeren is het parkeerbeleid van bestemmingsplannen waarin dit nog niet verankerd was, alsnog juridisch-planologisch vastgelegd. Er wordt verwezen naar de Beleidsregels parkeren van de gemeente Arnhem. In het Facetplan woningsplitsing en verkamering zijn regels vastgesteld die het splitsen en/of verkameren van een woning verbieden zonder een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders.

1.5 Leeswijzer

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

Hoofdstuk 2 Beschrijving bestaande situatie

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt eerst ingegaan op de historische ontwikkeling van het gebied. Daarna volgt een beschrijving van de huidige ruimtelijke en functionele structuur in en om het besluitgebied.

2.2 Historische ontwikkeling

Het stedenbouwkundig plan voor het Arnhems Broek was gebaseerd op de uitbreidingsplannen van 1917 van de de directeur Gemeentewerken, ir. W.F.C. Schaap (1870-1933). Het Plan bevatte een ontwerp voor een arbeiderswijk waaraan tenslotte, na de aanleg van het goederenemplacement, omstreeks 1933 mee werd begonnen. Het terrein werd opgehoogd met zand van elders. De vlakke ligging bleek uitermate geschikt voor een groot volkswoningbouwcomplex dat gebouwd werd in opdracht van de Vereniging Volkshuisvesting en de Centrale Woningstichting. De wijk werd gekenmerkt door lange straten met eenvoudige aaneengesloten arbeiderswoningen in Delftse school. Tot aan de Tweede Wereldoorlog is de uitvoering van het plan ongewijzigd gebleven. Daarna, in de wederopbouwperiode, is het noordelijk en oostelijke deel van het plan uitgebreid. Daar kwamen meergezinshuizen in de vorm van etagebouw (Voetiuslaan / Johan de Wittlaan en Thorbeckestraat). Grote delen van 't Broek zijn sinds halverwege de jaren zeventig gerenoveerd. Begin jaren '70 is ook het schoolgebouw van ROC RijnIJssel gerealiseerd. In 1997 is gestart met de vervangende nieuwbouw ter plaatse van de locaties Broekhoven en Rietlanden. Tegenwoordig bestaat het gebied nog steeds overwegend uit woonbebouwing.

2.3 Ruimtelijke en functionele structuur

Het plangebied bevindt zich in de wijk Arnhemse Broek. Het besluitgebied heeft een oppervlakte van circa 10.500 m^2 en is vrijwel volledig verhard. In de huidige situatie is een schoollocatie van ROC RijnIJssel binnen het besluitgebied aanwezig. Het schoolgebouw bestaat grotendeels uit drie bouwlagen en heeft een plat dak. In een hofje, bereikbaar via de Van Slingelandtstraat, is ruimte voor parkeren. Ook langs de Thorbeckestraat zijn haakse parkeerplaatsen langs de weg aanwezig. Aan de noordzijde van het besluitgebied ligt het Stedelijk Gymnasium Arnhem en aan de westzijde van het besluitgebied is een kerkgebouw aanwezig. Verder wordt de schoollocatie voornamelijk omringd door rijwoningen en twee-onder-één-kapwoningen. Het besluitgebied is gelegen op een helling, waarbij de Thorbeckestraat hoger gelegen is dan de Van Slingelandtstraat. Het verschil in hoogte tussen beide wegen bedraagt circa 3 meter.



Afbeelding 2.1 Huidige schoollocatie ROC RijnIJssel gezien vanaf de Thorbeckestraat (Bron: GoogleMaps).

Hoofdstuk 3 Ruimtelijke- en programmatische aspecten van de ontwikkeling

3.1 Inleiding

In hoofdstuk 2 is een beschrijving van de bestaande situatie in en om het besluitgebied gegeven. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de concrete ontwikkeling binnen het besluitgebied.

3.2 Ruimtelijke opzet en structuur

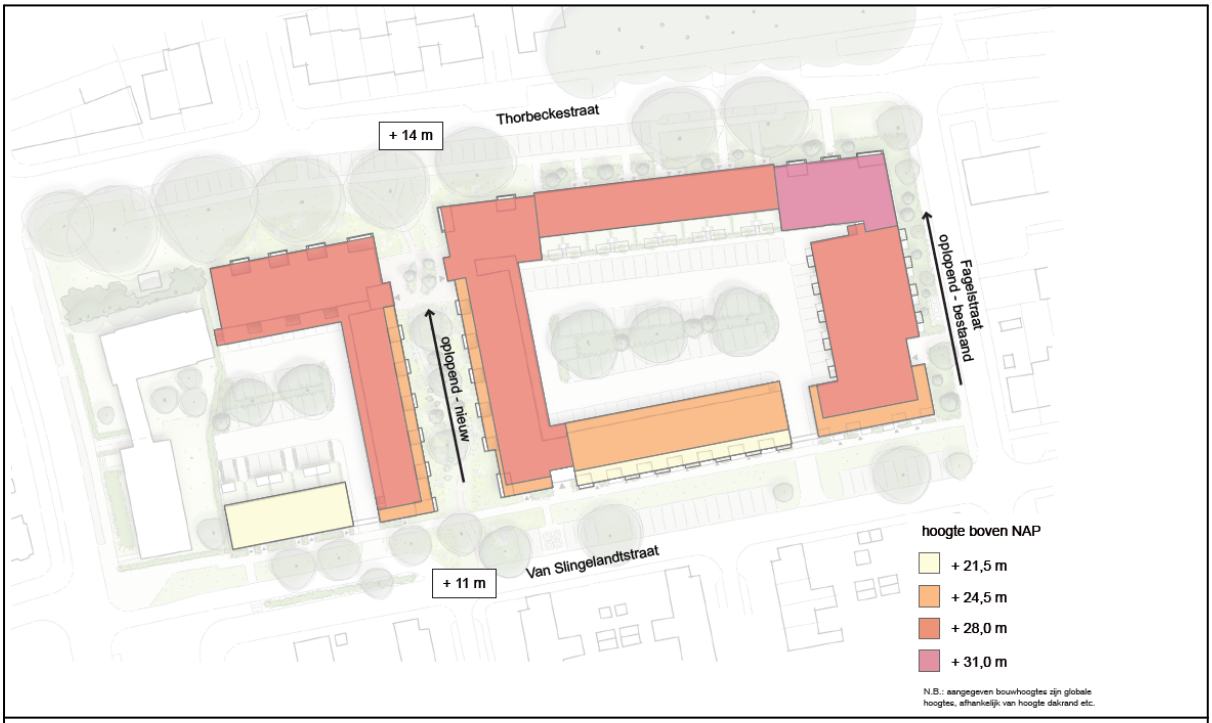
De gronden aan de Thorbeckestraat in Arnhem zijn jarenlang in gebruik geweest als schoollocatie van ROC Rijn IJssel. Door een samenvoeging van meerdere locaties heeft de locatie aan de Thorbeckestraat haar functie verloren en is daarmee vrijgekomen voor een nieuwe invulling. Het voornemen bestaat om de huidige bebouwing te slopen en hiervoor in de plaats een woningbouwontwikkeling ten behoeve van maximaal 190 woningen te realiseren. Deze woningen zullen in twee blokken gerealiseerd worden. Tussen de blokken is ruimte voor een kwalitatief hoogwaardige groene doorgang. De functie van de doorgang is het verbinden van de twee wijken Spijkerkwartier en Statenkwartier en als ontmoetingsplek voor de bewoners en de buurt.

Wat betreft de toekomstige bouwhoogtes is aangesloten bij de kenmerken van de omgeving. Daarbij is rekening gehouden met het sterk aanwezige hoogteverschil. Zo ligt het niveau van de Thorbeckestraat circa 3 meter hoger ten opzichte van het niveau van de Van Slingelandtstraat. Als gevolg van het hoogteverschil in het besluitgebied wordt gewerkt met maximum bouwhoogtes ten opzichte van NAP. In de noordoosthoek van het plangebied wordt ruimte geboden voor bebouwing in maximaal vijf bouwlagen, maar voor het grootste gedeelte bestaat de bebouwing uit maximaal vier bouwlagen. De beoogde bebouwing aan de Van Slingelandtstraat krijgt veelal een lagere bouwhoogte wat neerkomt op drie bouwlagen en een vierde laag in een setback (gezien vanaf het niveau van de Van Slingelandtstraat), waardoor qua aard en schaal wordt aangesloten op de omgeving.

Het parkeren voor de bewoners van de woningen zal volledig gerealiseerd worden binnen het besluitgebied. Dit zal gerealiseerd worden middels meerdere, uit het zicht onttrokken, parkeerhofjes te midden van het besluitgebied. Deze binnenterreinen zijn niet openbaar. Het overige parkeren zal langs de Thorbeckestraat en de Van Slingelandtstraat plaatsvinden. Het aspect parkeren is in paragraaf 3.6.2 verder uitgewerkt.



Afbeelding 3.1 Stedenbouwkundig plan locatie Thorbeckestraat (Bron: Sacon).



Afbeelding 3.2 Maximum bouwhoogte beoogde bebouwing ten opzichte van het NAP (Bron: Sacon).

3.3 Programma

Programmatisch is het uitgangspunt dat er maximaal 190 woningen worden gerealiseerd. Het zal gaan om een combinatie van appartementen en grondgebonden rijwoningen. Minstens 50% van het totale programma zal in het sociale huursegment/betaalbare koopsegment gerealiseerd worden. De andere helft van de woningen zal bestaan uit vrije sector koopwoningen. Daarnaast geldt dat minimaal 30% van het totale programma bestaat uit sociale huurwoningen. Met het maximum van 190 woningen wordt iets meer flexibliteit geboden ten opzichte van het stedenbouwkundig plan wat voor de ontwikkeling is opgesteld. Zo heeft de initiatiefnemer bij de verdere uitwerking van de plannen richting aanvraag omgevingsvergunning voldoende ruimte om onvoorziene zaken binnen het plan op te kunnen lossen. Door tegelijkertijd vast te leggen dat iedere woning een minimum gebruiksoppervlak van 42 m^2 heeft en de opgenomen regels met betrekking tot onder meer parkeren, groen en water wordt een goede balans gevonden met het tegelijkertijd waarborgen van een goede omgevingskwaliteit.

3.4 Groen

Het besluitgebied is in de huidige situatie vrijwel volledig verhard. Er zijn nauwelijks groen- of waterelementen aanwezig. Wel zijn direct buiten de grenzen van het besluitgebied langs de Thorbeckestraat en Van Slingelandtstraat enkele volwassen bomen terug te vinden die in de ontwikkeling ingepast worden. Deze groenelementen worden aangevuld met de realisatie van een nieuwe groenstructuur die de twee woonblokken in het plan van elkaar scheidt, maar het Spijkerkwartier en Statenkwartier met elkaar verbindt. In paragraaf 4.6 wordt verder stilgestaan bij het aspect groen. Daar is een nadere toelichting terug te vinden op de groenbalans waaruit volgt dat zowel feitelijk als juridisch-planologisch sprake is van een toevoeging van groen op de locatie. Juridisch-planologisch wordt in dit omgevingsplan vastgelegd dat de binnenterreinen van de woonblokken met voldoende groen worden ingericht.

3.5 Water

Met de beoogde ontwikkeling zal het verhard oppervlak in het besluitgebied afnemen met circa 1.676 m^2. In eerste instantie wordt het hemelwater dat op de daken valt vastgehouden op de groen(blauwe) daken. De resterende waterbergingsopgave zal worden afgekocht. Het vuilwater wordt gescheiden van het hemelwater ingezameld en onder vrij verval afgevoerd naar het omliggende gemengd stelsel. In paragraaf 4.7 wordt verder stilgestaan bij het aspect water.

3.6 Verkeer en parkeren

3.6.1 Verkeer

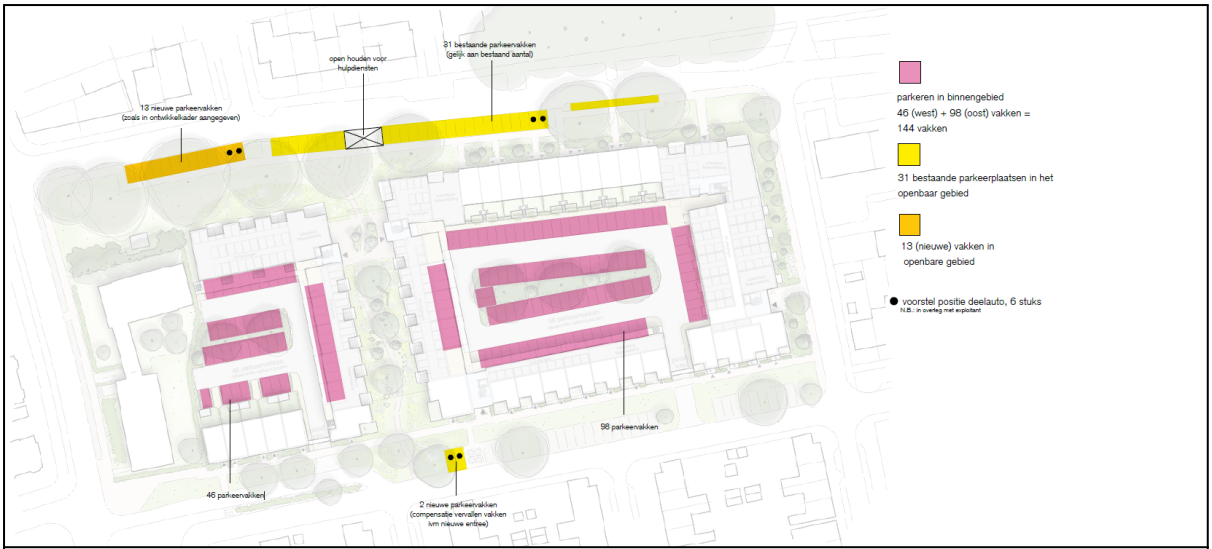
Voor voorliggende ontwikkeling is een verkeerstoets opgesteld, die als bijlage bij deze motivering is opgenomen. Uit de verkeerstoets blijkt dat de ontwikkeling circa 1.022 motorvoertuigbewegingen per weekdagetmaal veroorzaakt en circa 1.135 motorvoertuigbewegingen per werkdagetmaal. Op basis van deze berekende toekomstige intensiteiten is beoordeeld in hoeverre het omliggende wegennet deze verkeersbewegingen op kan vangen. Uit de verkeerstoets blijkt dat dit het geval is en dat het extra verkeer op geen enkel wegvak in het omliggende wegennet zorgt voor knelpunten als gevolg van de komst van de ontwikkeling.

3.6.2 Parkeren

Bij de te realiseren ontwikkeling dienen voldoende parkeerplaatsen te worden ingepast. De gemeente Arnhem heeft voor het aspect parkeren gemeentelijk beleid vastgesteld in de vorm van beleidsregels. Wat betreft bezoekersparkeren kent de gemeente Arnhem geen normen. Daarom is in overleg met de gemeente is ervoor gekozen om de algemene CROW-norm bezoekersparkeren van 0,3 aan te houden. Dit is een algemene richtlijn. Op basis hiervan en het programma binnen het stedenbouwkundig plan van 180 woningen levert dit de navolgende parkeerbalans op.

Programma functie	aantal	norm	bewoners	bezoekers 0,3	vraag totaal
parkeervraag					
Appartemententot 75 m2	51	1 pp / woning	35,7	15,3	51
appartementen van 75 tot 120 m2	60	1,3 pp / woning	60	18	78
appartementen vanaf 120 m2	5	1,6 pp / woning	6,5	1,5	8
Rijwoningen grondgebonden	10	1,5 pp / woning	12	3	15
totaal blok 1	126		114,2	37,8	152
sociaal, parkeervraag					
Appartementen (42m2)	20	1 pp / woning	14	6	20
appartementen middel 55 m2	24	1 pp / woning	16,8	7,2	24
Appartementen groot 64 m2	10	1 pp / woning	7	3	10
totaal blok 3	54		37,8	16,2	54
Totaal woningen	180		152	54	206
Totaal parkeervraag bewoner + bezoeker					206
Parkeervakken in blokken					144
bestaande parkeervakken openbaar gebied					31
nieuw aan te leggen parkeerplaatsen door Thorbecke BV in openbaar gebied					13
totaal parkeerplaatsen					188
overschot/tekort parkeerplaatsen					-18
deelauto's	6				18
overschot/tekort parkeerplaatsen na plaatsen deelauto's					0

Zoals in voorgaande tabel is te zien kent de ontwikkeling op basis van het stedenbouwkundig plan een parkeeropgave van 188 parkeerplaatsen. Binnen het stedenbouwkundig plan zijn 46 parkeerplaatsen in het westelijke binnengebied en 98 parkeerplaatsen in het oostelijk binnengebied te vinden. Verder worden de 31 bestaande parkeerplaatsen in het openbaar gebied, aangevuld met 13 nieuwe parkeerplaatsen, benut. Dit is in navolgende afbeelding weergegeven. Om het tekort van de parkeerplaatsen te vereffenen worden 6 deelauto's ingezet. Deze worden gerealiseerd op parkeerplaatsen in het openbaar gebied. Dit maakt dat een sluitende parkeerbalans ontstaat. Uiteindelijk is het programma in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning leidend voor het bepalen van de hoeveelheid parkeerplaatsen die gerealiseerd moeten worden.



Afbeelding 3.3 Beoogde parkeerinrichting binnen het besluitgebied en langs de Thorbeckestraat en de Van Slingelandtstraat (Bron: Sacon).

3.7 Toets aan het beleid

3.7.1 Rijk

3.7.1.1 De Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De NOVI biedt een duurzaam perspectief voor de leefomgeving met ambities. In deze NOVI worden de nationale belangen in de fysieke leefomgeving en de daaruit voortkomende opgaven beschreven.

Er worden vier prioriteiten voor Nederland geformuleerd:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- duurzaam economisch groeipotentieel;
- sterke en gezonde steden en regio's;
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Om beleidskeuzes op een heldere en voorspelbare manier te maken, hanteert de NOVI drie afwegingsprincipes, die helpen bij het prioriteren en afwegen van de verschillende belangen en opgaven;

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: in het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Er wordt weer gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van ruimte
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: er moet altijd gekeken worden naar de context van het gebied. Keuzes in verschillende gebieden kunnen daarom verschillen.
3. Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat onze leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van toekomstige generaties

Toetsing

Gelet op het feit dat er met voorliggend plan wordt voorzien in een duurzame en toekomstbestendige herontwikkeling van een vrijgekomen perceel binnen de bebouwde kom van Arnhem, waarbij de bestaande kwaliteiten en identiteit van de omgeving van het plangebied behouden blijven, is dit plan in lijn met het gedachtegoed van de NOVI.

3.7.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking is als instructieregel in het Besluit kwaliteit leefomgeving (artikel 5.129g) opgenomen. Doel van de Ladder voor duurzame verstedelijking is een evenwichtige toedeling van functies aan locaties 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. Voor voorliggende ontwikkeling is de Toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking positief doorlopen. Dit is in paragraaf 3.9 verder uitgewerkt.

3.7.1.3 Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)

Het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) geeft instructieregels voor omgevingsplannen. Diverse instructieregels hebben betrekking op het waarborgen van verschillende nationale belangen, zoals het Waddengebied, het kustgebied, Rijksvaarwegen, het IJsselmeergebied, de grote rivieren, militaire terreinen en buisleidingen van nationaal belang.

In voorliggende situatie raakt dit omgevingsplan geen van de nationale belangen die in de instructieregels van het Bkl zijn opgenomen. Een nadere beschouwing van deze instructieregels is daarom niet vereist.

3.7.2 Provincie

Omgevingsvisieen -verordening Gelderland

Op 19 december 2018 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie 'Gaaf Gelderland' vastgesteld. Sinds 1 maart 2019 is deze Omgevingsvisie van kracht. De provincie heeft in de Omgevingsvisie een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland centraal gesteld.

- *Gezond en veilig.* Dat = een gezonde leefomgeving, schone en frisse lucht, een schoon milieu, een niet vervuilde bodem, voldoende schoon en veilig (drink)water, bescherming van onze flora en fauna. Dat = voorbereid zijn op klimaatverandering, zoals hitte, droogte, bosbranden en overstromingen. En, dat = aandacht hebben voor verkeersveiligheid en veilige bedrijvigheid.
- *Schoon en welvarend.* Dat = een dynamisch, duurzaam en aantrekkelijk woon-, werk- en ondernemersklimaat, goed bereikbaar en met een goed functionerende arbeidsmarkt en dito kennis- en onderwijsinstellingen. Maar dat = ook: het tegengaan van schadelijke uitstoot, afval en uitputting van grondstoffen. En: het investeren in nieuwe, alternatieve vormen van energie.

Onderdeel van de Omgevingsvisie zijn diverse thematische visieschetsen met de volgende thema's:

- Energietransitie: van fossiel naar duurzaam.
- Klimaatadaptie: omgaan met veranderend weer.
- Circulaire economie: sluiten van kringlopen.
- Biodiversiteit: werken met de natuur.
- Bereikbaarheid: duurzaam verbonden.
- Vestigingsklimaat: een krachtige, duurzame topregio.
- Woon- en leefomgeving: dynamisch, divers, duurzaam.

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

De Omgevingsverordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de Provincie Gelderland. Dit betekent dat vrijwel alle regels die betrekking hebben op de fysieke

leefomgeving opgenomen zijn in de Omgevingsverordening. Het gaat hierbij om regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, water, mobiliteit en bodem. De verwachting is dat de Omgevingsverordening op termijn alle regels zal gaan bevatten die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving.

Toetsing

Eén van de ambities uit de provinciale Omgevingsvisie betreft het bereiken van een dynamisch, duurzaam en divers woonklimaat. De provincie Gelderland kent een unieke ligging; een strategische en aantrekkelijke positie te midden van sterke regio's in binnen- en buitenland. Juist door de bijzondere kwaliteiten en veelzijdigheid van Gelderland kan zij zich verder ontwikkelen als ideale vestigingsplek en uitvalslocatie om te werken en te wonen. Met voorliggend project worden (betaalbare) woningen gerealiseerd in een binnenstedelijke locatie en wordt tegelijkertijd een in onbruik geraakte locatie herontwikkeld, waardoor verloedering en verpaupering door leegstand wordt voorkomen. De woningbouwontwikkeling wordt tevens, middels een integraal groenplan, op een natuurinclusieve wijze ingericht. Hiermee wordt aansluiten gevonden bij meerdere punten uit de omgevingsvisie van Gelderland.

Daarnaast heeft raadpleging van de digitale versie van de Omgevingsvisie en -verordening uitgewezen dat de gronden van het besluitgebied zijn aangewezen als 'intrekgebied'. De provincie streeft ernaar het grondwater als bron voor de drinkwatervoorziening te beschermen. Voor een effectieve en duurzame veiligstelling van de openbare drinkwatervoorziening maakt de provincie daardoor onder andere gebruik van regelgeving en vergunningverlening. De provincie wil niet dat fossiele energie (aardgas, aardolie, schaliegas of steenkoolgas) gewonnen wordt in de intrekgebieden voor de drinkwatervoorziening. De Omgevingsverordening regelt dan ook dat een ontwikkeling ter plaatse van een intrekgebied niet mag voorzien in een functie die de winning van fossiele energie mogelijk maakt. Met voorliggend initiatief is geen sprake van de winning van fossiele energie en worden er geen problemen ten aanzien van de drinkwatervoorziening veroorzaakt. Ook vormt de woonfunctie geen bedreiging voor de kwaliteit van de drinkwatervoorzieningen in Gelderland.

Volgens artikel 5.44 van de provinciale omgevingsverordening moet bij iedere ontwikkeling rekening worden gehouden met de voor die streek vastgestelde kernkwaliteiten en ontwikkeldoelen van het landschap. In voorliggende situatie maakt het besluitgebied onderdeel uit van de Veluwe. Gelet op de stedelijke setting van het besluitgebied zijn veel van de landschappelijke kernkwaliteiten en ontwikkeldoelen niet direct te herleiden van toepassing op deze situatie. Dat neemt niet weg dat in voorliggende situatie binnen de ontwikkeling rekenschap wordt gegeven van het aanwezige reliëf op de locatie en wordt ingezet op een vergroening van het besluitgebied. Op die manier wordt zo veel mogelijk rekening gehouden met de kenmerkende kwaliteiten die de locatie heeft binnen de streek de Veluwe.

Daarnaast geldt dat in artikel 5.85 van de provinciale omgevingsverordening is vastgesteld dat in de motivering bij het omgevingsplan een beschrijving dient te worden gegeven van de maatregelen die worden genomen om de risico’s van klimaatverandering te voorkomen of te beperken. In voorliggende situatie wordt de nieuwbouw aardgasloos ontwikkeld en wordt zoveel mogelijk duurzaam materiaal gebruikt. Per saldo wordt bij deze ontwikkeling het aandeel groen op de locatie verhoogd en wordt voorzien in waterbergingsmogelijkheden. Door het nemen van voorgenoemde maatregelen wordt aangenomen dat voldoende rekening wordt gehouden met de aspecten duurzaamheid en klimaatadaptie.

Dit alles maakt dat het initiatief dan ook niet in strijd is met de doelstellingen van de Omgevingsvisie en -verordening.

3.7.3 Gemeente

3.7.3.1 Omgevingsvisie

Om te zorgen dat Arnhem zichzelf blijft op weg naar de toekomst, is samen met de stad de omgevingsvisie 'Arnhem 2040' opgesteld.

Op naar 2040: waar ligt onze focus? Arnhem is in trek bij bewoners, bedrijven en bezoekers en groeit. In de komende twintig jaar neemt de behoefte aan woningen naar verwachting met 16.000 toe. Deze groei willen we benutten om de stad aantrekkelijker, socialer en vitaler te maken. Het gewenste toekomstbeeld voor Arnhem 2040 is een stad als onderdeel van een sterke regio met een veelzijdig landschap, waardevolle wijken en krachtige knooppunten.

Er wordt rekening gehouden met wat er in heel Nederland speelt en daarbij worden bij het maken van keuzes de drie criteria uit de nationale omgevingsvisie gehanteerd: we combineren op één plek liefst meerdere functies, we gaan uit van de kenmerken van een gebied en we lossen onze eigen problemen hier en nu op. In Arnhem worden nog vier aanvullende 'afwegingsprincipes' onderscheiden, bij het maken van keuzes. De volgende voorwaarden worden aan het ruimtegebruik in een groeiende stad gesteld:

1. De Arnhemse identiteit versterken;
2. Duurzaam en gezond ontwikkelen;
3. Wijken versterken waarin iedereen mee kan doen;
4. Slim omgaan met ruimtegebruik.

De Arnhemse binnenstad is een economische monitor van de stad en regio. De aanwezige straten, pleinen, groen en blauw met voorzieningen krijgt steeds meer economische betekenis. De aanwezige functies vloeien steeds meer in en door elkaar, waarbij ontmoeten en beleven centraal staan. Richting 2040 wordt een vergroting van de binnenstad in de richting van Arnhem Centraal Stations, de Steenstraat en omgeving, Centrum West en Centrum Oost gezien.

Om de landschapen, parken en polderlinten in het groenblauwe netwerk te kunnen koesteren, wordt ingezet in het bouwen op plekken in of direct aan de bestaande stad. Bij voorkeur gaat het om goed bereikbare plekken in en rond het centrum, de omgeving van treinstations en (winkel)centra. Daarbij geldt dat maatwerk altijd aan de orde is en er specifieke uitdagingen voor iedere locatie zullen gelden. Daarom wordt gewerkt aan een integraal kwaliteitskader waarin wordt aangegeven welke kwaliteiten versterkt moeten worden en waar verdichting kan bijdragen aan de karakteristiek van het gebied.

Toetsing

Met voorliggend plan wordt deels invulling gegeven aan de grote woningbehoefte de komende twintig jaar. Door het samenbrengen van de locaties van RijnIJssel is het schoolgebouw binnen het besluitgebied in onbruik geraakt. Om verloedering tegen te gaan is een plan opgesteld voor de sloop van dit gebouw ten behoeve van maximaal 190 woningen. Dit sluit aan bij de voorwaarde uit de omgevingsvisie om slim met de ruimte om te gaan. De ontwikkeling sluit tevens aan bij de voorwaarde voor het versterken van de wijk waarin iedereen mee kan doen. Deze voorwaarde wordt behartigd door de helft van het programma te voorzien in betaalbare woningbouw voor bijvoorbeeld starters en senioren. Ook de opbouw van de woningen in verschillende blokken met een groene verbinding er tussen, zorgt voor een versterking van de wijk. Hiermee wordt geacht dat de ontwikkeling in lijn is met het gestelde uit de Omgevingsvisie Arnhem 2040.

3.7.3.2 Woonbeleid

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

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

De nieuwe Arnhemse Woonprincipes 2025, zijn door de gemeenteraad vastgesteld op 14 december 2015 en vervangen de Arnhemse Woonvisie 2015 en bijbehorende Arnhemse Woonagenda 2011-2015.

De vier pijlers van de Woonprincipes zijn:

- Duurzaam betaalbaar; hierbij zorgt de gemeente Arnhem dat er voor elk inkomen voldoende passende sociale en betaalbare woningen beschikbaar zijn. Daarbij stuurt de gemeente niet alleen op aantallen, maar streeft het ook naar een goede prijskwaliteit en op de duurzaamheid van woningen in de nieuwbouw en in de bestaande woningvoorraad.
- Levensloopgeschikt wonen; door meer levensloopgeschikte woningen aan de voorraad toe te voegen én bestaande woningen aan te passen of op te plussen, kan de gemeente mensen, gezond of beperkt, in verschillende levensfases van hun leven, een passende woonplek blijven bieden in Arnhem.
- 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.
- Wijken met identiteit; Elke wijk heeft zijn eigen herkenbare identiteit die recht doet aan de beleving van haar inwoners. Met deze variëteit wil de stad inzetten op een duurzame woon- en leefomgeving waar bewoners trots zijn op hun wijk, waar ze zich thuis en ook zelf verantwoordelijk voor voelen. Dat palet van eigen identiteit en karakters van wijken draagt bij aan de aantrekkingskracht van Arnhem als woonstad.

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

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

Plan van aanpak woningbouwontwikkeling Arnhem

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:

- Tempoversnelling in productie: De woningbehoefte is dermate groot dat tempoversnelling in productie nodig is.
- 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.
- 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.
- 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.
- 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.
- 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

Voorliggend plan voorziet in de toevoeging van maximaal 190 woningen op een binnenstedelijke locatie. Het zal gaan om een combinatie van appartementen en grondgebonden rijwoningen. Minstens 50% van het totale programma zal in het sociale huursegment/betaalbare koopsegment gerealiseerd worden. De

andere helft van de woningen zal bestaan uit vrije sector koopwoningen (maximaal 50%). Daarnaast geldt dat minimaal 30% van het totale programma bestaat uit sociale huurwoningen. De uitgangspunten voor het woonprogramma zijn enkele grondgebonden rijwoningen in combinatie met appartementen in verschillende groottes. Volgens de woonvisie is de vraag naar dit type woningen groot, waardoor voorliggend plan aansluit op de vraag. Het plan levert een bijdrage aan de Arnhemse woningbouwopgave. De ontwikkeling past bij de vraag binnen de regio, waardoor geen mis-match ontstaat. Hiermee wordt geacht dat op een juiste manier wordt bijgedragen aan de gewenste tempoversnelling van de woningproductie en dat het plan aansluit bij de hoofdopgaven van het wonen, zoals gesteld in de Arnhemse Woonvisie.

3.7.3.3 Verkeers- en mobiliteitsbeleid

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

Fiets

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

De doelen van deze fietsambitie zijn:

- meer fietsgebruik;
- betere ontsluiting van stedelijke bestemmingen voor alle inwoners van de stad;
- de binnenstad beter bereikbaar en aantrekkelijker maken voor fiets;
- schone lucht en verminderen van CO_2 uitstoot;
- inspelen op de trend van toenemende stedelijke verdichting en urbanisatie;
- het verduurzamen en toekomstvast maken van het stedelijk vervoersnetwerk;
- het beïnvloeden van duurzaam stedelijk verplaatsingsgedrag.

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

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

Toetsing

Zoals in paragraaf 3.6 is terug te lezen voorziet voorliggende ontwikkeling in een sluitende parkeerbalans, waarbij kansen op het gebied van deelmobiliteit worden benut. Verder kent de omgeving van het besluitgebied een goede bereikbaarheid via het openbaar vervoer en de fiets. De verwachting is

dan ook dat toekomstige bewoners van deze mogelijkheden gebruik zullen maken. Op die manier sluit de ontwikkeling aan op het verkeers- en mobiliteitsbeleid van Arnhem.

3.7.3.4 Ruimte voor creativiteit

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

Toetsing

Voorliggende ontwikkeling geeft invulling aan de genoemde beleidsregel en voorziet dan ook in minimaal 30% sociale huurwoningen. Op die manier wordt een bijdrage geleverd aan het bieden van ruimte voor creativiteit.

3.7.3.5 Duurzaamheidsbeleid

New Energy made in Arnhem

Het gemeentelijke beleid op het gebied van duurzaamheid is vastgelegd in het Programmaplan New energy made in Arnhem 2020-2030 (op 29 januari 2020 vastgesteld door de gemeenteraad) en De Arnhemse Aanpak van de wijkgerichte Energietransitie (op 15 april 2019 vastgesteld door de gemeenteraad).

Circulaire economie

De Visie circulaire economie Arnhem is op 3-11-2020 door het college vastgesteld. Voor nieuwbouwplannen is minimaal 25% toepassen van circulaire bouwmaterialen in projecten opgenomen. Hoe dit wordt toegepast is aan de ontwikkelaar

Strategie klimaatadaptatie
In de strategie klimaatadaptatie zijn ambities benoemd om Arnhem klimaatbestendiger te maken. Belangrijk uitgangspunt is dat het klimaatbestendig maken van Arnhem wordt meegenomen in alle ruimtelijke plannen. Voor ontwikkelingen is van belang:
- het oppervlakte verharding tot een minimum te beperken;
- hemelwater van gebouwen af te koppelen;
- de openbare ruimte dusdanig in te richten zodat zware buien zo min mogelijk overlast veroorzaken;
- de bebouwing in deze velden heeft een zodanige verkaveling dat de ontwikkeling geen effect heeft op de verkoelende winden naar de stad;
- er wordt een balans gezocht tussen verdichten (toename bebouwing en verharding) en groen/blauwe inrichting zodat de gevoelstemperatuur aangenaam blijft;

- de ontwikkeling niet mag leiden tot een verslechtering op het gebied van hittestress

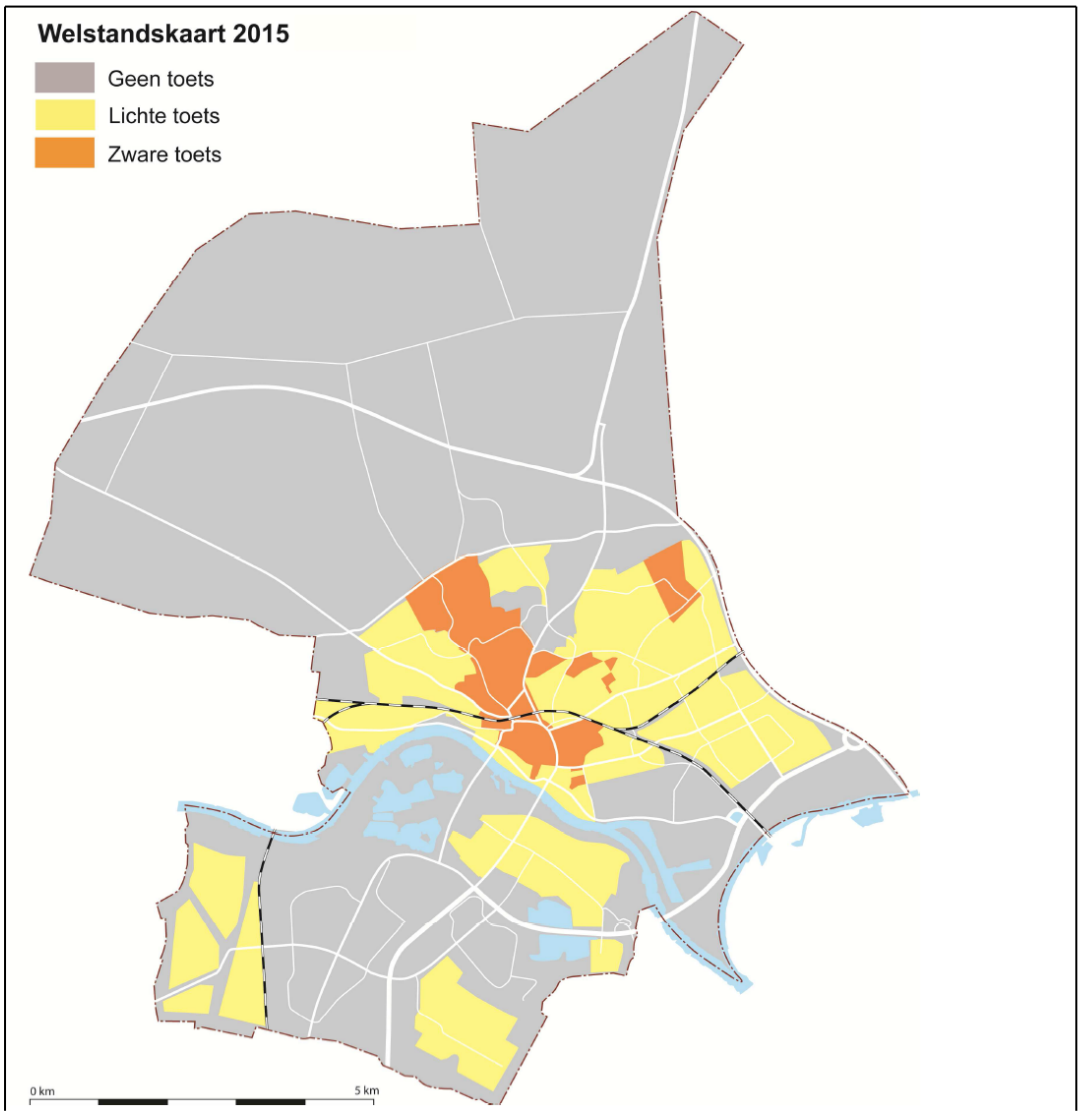
Toetsing

In paragraaf 4.11 wordt nader stilgestaan bij het aspect duurzaamheid en is terug te lezen dat er binnen de ontwikkeling op verschillende manieren invulling wordt gegeven aan ambities rondom duurzaamheid.

3.8 Welstandsaspecten

3.8.1 Welstandsnota 2015

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



Afbeelding 3.3. Welstandskaart 2015; B*ron: Welstandsnota 2015*

Toetsing

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

aspecten. Voor voorliggende ontwikkeling is aanvullend een omgevingskwaliteitsplan opgesteld waarin kaders voor de uitwerking van de uiterlijke verschijningsvorm van de gebouwen en de uitgangspunten en randvoorwaarden van de inrichting van de (semi-) openbare ruimten zijn geformuleerd. Naast de algemene beeldkwaliteit- en duurzaamheidsuitgangspunten worden ook de uitgangspunten per deelgebied omschreven. Het omgevingskwaliteitsplan is als voorwaardelijke verplichting in de regels van dit omgevingsplan opgenomen en zal te zijner tijd voor de welstandtoets worden gebruikt in het kader van de omgevingsvergunningprocedure voor de bouwactiviteiten in het besluitgebied.

3.9 Ladder voor duurzame verstedelijking

3.9.1 Algemeen

Sinds 2012 maakt de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' onderdeel uit van het ruimtelijk beleid vanuit de Rijksoverheid. Het doel van de Ladder is het stimuleren van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en het bewerkstelligen van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, 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. De Ladder is in de Omgevingswet terug te vinden in artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

3.9.2 Toetsing van het initiatief aan de Ladder voor duurzame verstedelijking

Voorliggende ontwikkeling is te definiëren als een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 5.129g van het Bkl. Om die reden is een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen. Deze is als bijlage bij deze motivering gevoegd. Uit de toets volgt dat de ontwikkeling voorziet in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte voor het verzorgingsgebied. Deze behoefte wordt gerealiseerd binnen bestaand stedelijk gebied. Daarmee wordt geconcludeerd dat het plan de toetsing aan de Ladder positief heeft doorlopen.

Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Inleiding

Op grond van artikel 4.2 van de Omgevingswet bevat een omgevingsplan in ieder geval de regels die nodig zijn met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. In dit hoofdstuk worden de verschillende milieu- en omgevingsaspecten onderbouwd.

4.2 Geluid

4.2.1 Algemeen

Besluit kwaliteit leefomgeving

In het Besluit kwaliteit leefomgeving zijn in afdeling 5.1 (§ 5.1.4.2a.4 Geluidgevoelige gebouwen in geluidaandachtsgebieden) regels opgenomen voor het toestaan van geluidgevoelige gebouwen in het geluidsaandachtsgebieden van wegen, spoorwegen en industrieterreinen. Er moet akoestisch onderzoek verricht worden wanneer geluidgevoelige gebouwen geheel of gedeeltelijk binnen een geluidaandachtsgebied komen te liggen. Er wordt daarbij gewerkt met een standwaarde en grenswaarde. Voor rijkswegen en provinciale wegen, gemeente- en waterschapswegen, hoofd- en lokale spoorwegen en industrieterreinen gelden ieder eigen standaard- en grenswaarden volgens het Bkl.

De standaardwaarden hebben als doel geluidhinder te voorkomen en te beperken tot aanvaardbare geluidniveaus. Maar ook voor het aspect geluid geldt dat wordt gekeken naar een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De aanvaardbaarheid van zowel geluidbelasting als geluidhinder is afhankelijk van de planologische context; in een woonwijk worden andere geluidniveaus aangetroffen en verwacht dan in een bruisend stadscentrum. Een overschrijding van de standaardwaarden kan daarmee door het bevoegd gezag acceptabel worden geacht en hoeft geen obstakel te zijn. Wel geldt dat in het Bkl grenswaarden zijn opgenomen waarboven er doorgaans geen aanvaardbaar geluidniveau kan bestaan. Bij een geluidbelasting boven deze grenswaarde is de ontwikkeling niet zonder meer mogelijk.

Beleidsplan Geluid

Naast paragraaf 5.1.4.2a.4 is ook het geluidbeleid en de nota hogere grenswaarden van de gemeente Arnhem van toepassing. Hoewel deze zijn gebaseerd op de oude wetgeving van de Wet geluidhinder zijn de basisprincipes van dit beleid nog van kracht. Het toetsingskader is omgezet naar de normering van paragraaf 5.1.4.2a.4. Het beleidsplan Geluid heeft tot doel geluidsnormen voor nieuwe situaties af te stemmen op de aard en de functie van een gebied. Hierdoor kan beter rekening gehouden worden met ontwikkelingen en verwachting van de gebruikers van een gebied. In het centrum en dichtbij goed openbaar vervoer wil de gemeente Arnhem veel functies mogelijk maken. Als gebieden intensiever gebruikt worden neemt de kans op geluidhinder ook toe. Andere gebieden zoals de parken worden juist gewaardeerd om hun relatieve rust. Deze uitgangspunten hebben geleid tot een gebiedsgerichte invulling van geluidskwaliteiten binnen Arnhem. Naarmate de geluidbelasting hoger is neemt het belang van een zorgvuldige invulling van de totale leefomgevingskwaliteit toe.

Het initiatief ligt in het gebiedstype 'Stadswijk'. Vanwege de dominante woonfunctie in de stadswijken is de na te streven milieubelasting laag. Alleen aan de randen van de stadswijken, waar deze grenzen aan verkeerswegen, wordt een hogere geluidsbelasting toegestaan. Er geldt daarom een ambitiewaarde van de geluidsklassen 'rustig' en 'redelijk rustig', een incidentele waarde van 'onrustig' en 'zeer onrustig' en een plafondwaarde van 'lawaaiig'.

4.2.2 Situatie besluitgebied

Om de akoestische situatie ter plaatse inzichtelijk te maken is een akoestisch onderzoek (spoor)wegverkeerslawaai uitgevoerd. Deze is als bijlage bij deze motivering gevoegd. Uit het onderzoek volgt dat:

- De geluidbelasting als gevolg van de relevante spoorwegen tezamen niet zorgt voor een

overschrijding van de standaardwaarde van 55 Lden.
- De geluidbelasting als gevolg van de omliggende gemeente- en waterschapswegen tezamen zorgt voor een overschrijding van de standaardwaarde van 53 Lden ter plaatse van de bouwvlakken die direct grenzen aan de Fagelstraat. De geluidbelasting bedraagt 55 dB. Hiermee valt het geluid in de geluidsklasse 'onrustig' (53 – 58 dB). Dit voldoet aan de incidentele waarde uit het geluidbeleid. De grenswaarde van 70 Lden wordt ook niet overschreden.
- Uit onderzoek is gebleken dat de Fagelstraat maatgevend is, dus deze weg is nader onderzocht. Bron- en overdrachtsmaatregelen zijn onderzocht, maar stuiten op bezwaren van landschappelijke, civieltechnische, stedenbouwkundige en mogelijk financiële aard. Een eventuele herbestrating van de Fagelstraat naar de klinkers in keperverband zorgt echter wel tot een dusdanige geluidreductie dat ter plaatse voldaan kan worden aan de standaardwaarde van 53 Lden. Indien afgewogen wordt dat de herbestrating niet mogelijk is, dienen hogere waarden in het omgevingsplan toe te worden gestaan.

Het herbestraten van de Fagelstraat heeft financiële gevolgen. Deze financiële inspanning staat niet in verhouding tot de aanwezige geluidbelasting en de te behalen reductie. Er is geen goedkoper en doelmatig alternatief aanwezig door bij een geplande onderhoudsbeurt van de Fagelstraat gelijk deze straat te herbestraten in keperverband. Er staat namelijk de komende jaren geen onderhoud gepland van de Fagelstraat.

Omdat de komende jaren geen onderhoud aan de Fagelstraat gepland staat, is het toepassen van de maatregel in voorliggende situatie niet noodzakelijk. Om die reden wordt in voorliggend omgevingsplan een geluidbelasting voor wat betreft het gezamenlijk geluid van 55 Lden vastgelegd, daar waar de standaardwaarde wordt overschreden. Op basis van het gemeentelijk geluidbeleid is er geen verplichting tot het realiseren van geluidluwe buitenruimtes bij de woningen. In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties is echter wel onderzocht of het mogelijk is om alle woningen te voorzien van tenminste één geluidluwe buitenruimte (maximaal 53 Lden geluidbelasting). Als onderdeel van het akoestisch onderzoek is aangegeven dat dit met de juiste vormgeving van de balkons bij deze woningen goed realiseerbaar is. Op basis hiervan vormt het aspect geluid geen belemmering.

4.3 Luchtkwaliteit

4.3.1 Algemeen

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

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

- PM_{10} (fijnstof)

1. de jaargemiddelde concentratie van 40 µg PM_{10}/m^3 mag niet worden overschreden;
2. de 24 uursgemiddelde concentratie van 50 µg PM_{10}/m^3 mag niet vaker dan 35 keer per jaar worden overschreden;

- NO_2 (stikstofdioxide)

1. de jaargemiddelde concentratie van 40 µg NO_2/m^3 mag niet worden overschreden;
2. de uurgemiddelde concentratie van 200 µg NO_2/m^3 mag niet vaker dan 18 keer per jaar worden overschreden.

Voor de overige stoffen worden in Nederland geen overschrijdingen gerapporteerd.

In de artikelen 5.53 en 5.54 van het Besluit kwaliteit leefomgeving is bepaald wanneer activiteiten 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. In deze situaties is toetsing aan de omgevingswaarden niet noodzakelijk.

4.3.2 Situatie besluitgebied

Onderliggend plan voorziet in de realisatie van maximaal 190 woningen. Het plan draagt daarom 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Raadpleging van de achtergrondconcentraties uit de Atlas Leefomgeving heeft aangetoond dat er geen sprake is van (dreigende) overschrijdingen van de omgevingswaarden uit het Bkl. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's. Op basis hiervan vormt het plan op het gebied van luchtkwaliteit geen belemmering.

4.4 Hinder

4.4.1 Algemeen

Hinder

In het kader van bedrijven en milieuzonering dienen de effecten van milieubelastende activiteiten op hun omgeving (gevoelige functies, waaronder eventueel nieuw te ontwikkelen woningen) in beeld gebracht te worden. Voorbeelden van hinder zijn geluid, geur, stof of gevaar. Voorafgaand de inwerkingtreding van de Omgevingswet werd gewerkt met de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering 2009'. Hierin is een lijst van inrichtingen opgenomen waarbij de inrichtingen op grond van de hinder die zij veroorzaken, zijn opgedeeld in 6 categorieën. Hierbij wordt er vanuit gegaan dat een inrichting uit categorie 1 relatief weinig hinder veroorzaakt en een inrichting uit categorie 6 bijzonder veel hinder veroorzaakt. In de Omgevingswet wordt niet langer gewerkt met de term inrichting en wordt gesproken over milieubelastende activiteiten. Omdat in voorliggende situatie het gemeentebrede omgevingsplan nog gereed is en daarmee de bestemmingsplannen nog onderdeel uitmaken van omgevingsplan, is het kader van de VNG-publicatie nog wel relevant.

Geurhinder van industriële bedrijven

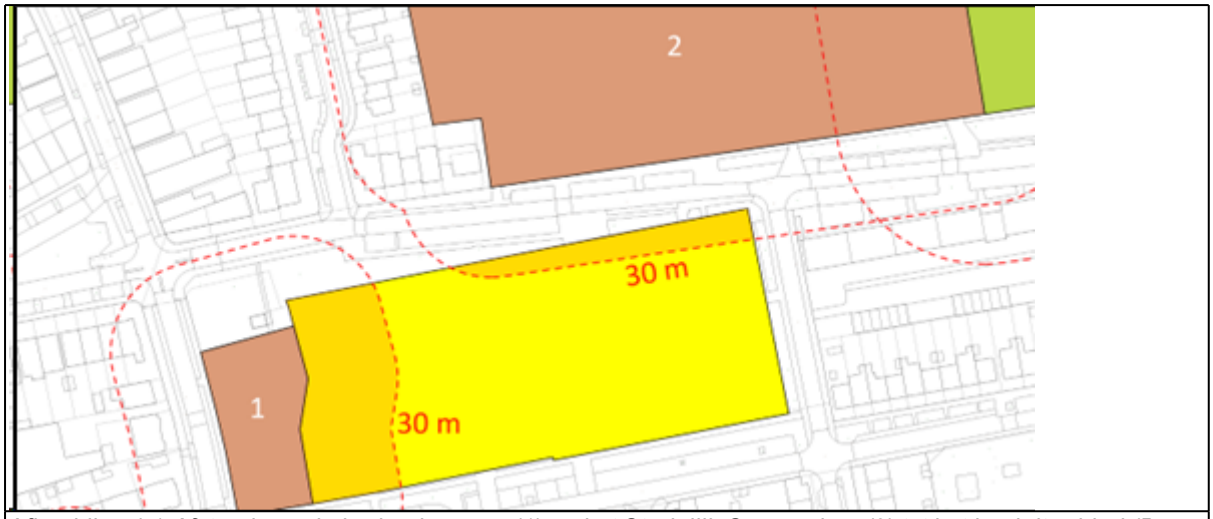
Het beleidsplan Geur uit 2010 gaat in op geur afkomstig van industriële bedrijven waarvoor de gemeente Arnhem het bevoegde gezag is. Milieubeleid kan een positieve bijdrage leveren aan maatschappelijke thema's als gezondheid, veiligheid, leefbaarheid, duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit. Geur is een 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.

Lichthinder

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

4.4.2 Situatie besluitgebied

In onderhavige situatie is sprake van de realisatie van nieuwe, gevoelige functies in de zin van het aspect bedrijven en milieuzonering. Het besluitgebied is – tezamen met het Stedelijk Gymnasium en de Hugo de Groot basisschool – onderdeel van een bestaand scholencluster, gelegen in een gebied dat overwegend wordt gekenmerkt door de functie wonen. De omgeving van het besluitgebied is in de basis dan ook aan te merken als een rustige woonomgeving. In een rustig woongebied komen naast woningen vrijwel geen andere functies voor, zoals kantoren of bedrijven. Ook de naastgelegen scholen en de aangrenzende kerkgebouwen zijn functies passend binnen een rustig woongebied. Om de relatie tussen de beoogde woningbouw en omliggende milieubelastende activiteiten inzichtelijk te krijgen is een quick scan bedrijven en milieuzonering uitgevoerd. Deze is als bijlage bij deze motivering gevoegd. Hieruit volgt dat de richtafstanden van de kerkgebouwen en de locatie van het Stedelijk Gymnasium niet gewaarborgd kunnen worden. De aspecten geurhinder van industriële bedrijven, trillingen en lichthinder zijn in voorliggende situatie niet aan de orde. Activiteiten die dergelijke effecten teweeg kunnen brengen zijn immers niet in de omgeving van het besluitgebied terug te vinden.



Afbeelding 4.1 *Afstand van de kerkgebouwen (1) en het Stedelijk Gymnasium (2) tot het besluitgebied (Bron: SAB).*

Omdat de afstand tussen de toekomstige woningen en de kerkgebouwen en het Stedelijk Gymnasium onvoldoende groot is om aan de richtafstanden uit de VNG-publicatie 'oude stijl' te kunnen voldoen is een akoestisch onderzoek milieubelastende activiteiten uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage bij deze motivering gevoegd en laat de volgende resultaten zien:

- Voor het Stedelijk Gymnasium geldt dat wat betreft het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau wordt voldaan aan de standaardwaarden uit het Bkl, stap 2 van de VNG-publicatie 'oude stijl' en het gemeentelijk beleid.
- Voor het Stedelijk Gymnasium geldt dat wat betreft de maximale geluidsniveaus wordt voldaan aan de standaardwaarden uit het Bkl. Er vindt wel een overschrijding plaats van stap 2 en 3 uit de Bruidsschat en VNG-publicatie 'oude stijl' in de dagperiode. De overschrijdingen vinden plaats als gevolg van onversterkt stemgeluid op een onoverdekt terrein. Het gaat om gebiedseigen geluiden waarvoor ook geen maatregelen kunnen worden getroffen. Met het treffen van voldoende gevelwerende maatregelen is het mogelijk om te komen tot een goed binnenklimaat in de beoogde woningen. Er is dan ook sprake van een acceptabele situatie.
- Voor het Stedelijk Gymnasium geldt dat wat betreft de indirecte hinder wordt voldaan aan de standaardwaarde uit de Schrikkelcirculaire.
- Voor de Gereformeerde Gemeente Arnhem geldt dat wat betreft het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau wordt voldaan aan de standaardwaarden uit het Bkl, de Bruidsschat, stap 2 van de VNG-publicatie 'oude stijl' en het gemeentelijk beleid.
- Voor de Gereformeerde Gemeente Arnhem geldt dat toetsing aan het maximaal geluidsniveau niet

relevant is.
- Voor de Gereformeerde Gemeente Arnhem geldt dat wat betreft de indirecte hinder wordt voldaan aan de standaardwaarde uit de Schrikkelcirculaire.
- Voor de Chinese Christelijke Gemeente in Nederland geldt dat wat betreft het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau wordt voldaan aan de standaardwaarden uit het Bkl, stap 2 van de VNG-publicatie 'oude stijl' en het gemeentelijk beleid.
- Voor de Chinese Christelijke Gemeente in Nederland geldt dat toetsing aan het maximaal geluidsniveau niet relevant is.
- Voor de Chinese Christelijke Gemeente in Nederland geldt dat wat betreft de indirecte hinder wordt voldaan aan de standaardwaarde uit de Schrikkelcirculaire.

Gelet op het voorgaande vormt het aspect hinder geen belemmering voor de ontwikkeling.

4.5 Omgevingsveiligheid

4.5.1 Algemeen

Landelijk gebied

Omgevingsveiligheid gaat om de risico's van het gebruik en transport van gevaarlijke stoffen, de veiligheid van inrichtingen en de veiligheid van nieuwe, zich snel ontwikkelende technologieën. Onder omgevingsveiligheid vallen ook de risico's door luchthavens en windturbines. In paragraaf 5.1.2.1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving zijn de algemene bepalingen met betrekking tot het waarborgen van de veiligheid opgenomen. Hieruit volgt dat in een omgevingsplan voor risico's van branden, rampen en crises, rekening wordt gehouden met het voorkomen, beperken en bestrijden daarvan, de mogelijkheden voor personen om zich daarbij in veiligheid te brengen en de geneeskundige hulpverlening. Voor zowel de handelingen met gevaarlijke stoffen bij bedrijven als het transport van gevaarlijke stoffen zijn drie aspecten van belang, het plaatsgebonden risico (PR), aandachtsgebieden en het groepsrisico (GR).

Gemeentelijk beleid

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

4.5.2 Situatie besluitgebied

Om inzichtelijk te krijgen welke risicobronnen zich in de omgeving van het besluitgebied bevinden is een quick scan omgevingsveiligheid uitgevoerd. Deze is als bijlage bij deze motivering gevoegd. Hieruit volgt dat binnen de afkapgrens van 1,5 kilometer rondom het besluitgebied zich zes risicovolle inrichtingen, twee buisleidingen, één spoorlijn en één wegvek bevinden. Het besluitgebied bevindt zich uitsluitend in het gifwolkaandachtsgebied van de spoorlijn. Vanuit het Besluit bouwwerken leefomgeving gelden reeds eisen ten aanzien van een gifwolkscenario. Er is een motivering ten aanzien van de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid benodigd. Ook de Veiligheidsregio moet in de gelegenheid gesteld worden om een advies uit te brengen.

4.6 Groen en ecologie

4.6.1 Algemeen

Omgevingswet

Soortenbescherming

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden in en om het besluitgebied. De Omgevingswet beschermt bepaalde plant- en diersoorten. Het gaat

hoofdzakelijk om soorten van Europees belang die onder de reikwijdte van de Vogel- en Habitatrichtlijn vallen. Daarnaast betreft het bepaalde soorten van nationaal belang. In principe zijn provincies verantwoordelijk voor de bescherming van soorten (artikel 2.18, lid 1, sub f). Echter kunnen ook andere overheden actief beleid voeren. Zo is het vaststellen van een programma voor soortenbescherming een mogelijkheid.

Soortenbescherming is in de Omgevingswet vooral gericht op het reguleren van flora-en fauna-activiteiten. Een flora en fauna-activiteit is een activiteit met mogelijke gevolgen voor van nature in het wild levende dieren of planten. Door deze brede formulering van een flora- en fauna-activiteit is het bij activiteiten in de fysieke leefomgeving nodig om te controleren of:

1. er soorten aanwezig zijn;
2. welke soorten dat zijn.

Voordat een flora en fauna-activiteit mag worden verricht, moet gecontroleerd worden of er aanwijzingen zijn dat op die plek of in de directe nabijheid bepaalde beschermde soorten of habitats voorkomen. Als er aanwijzingen zijn dat deze aanwezig zijn, dan is het verplicht om na te gaan of nadelige gevolgen voor die dieren of planten uit te sluiten zijn. Als nadelige gevolgen niet uitgesloten kunnen worden, moet degene die de activiteit verricht alle passende preventieve maatregelen treffen om nadelige gevolgen voor dier- en plantensoorten te voorkomen. Voor schadelijke handelingen geldt in de meeste gevallen een vergunningplicht. In een aantal gevallen is echter ook sprake van een vrijstelling.

Gebiedsbescherming

De bescherming van natuurgebieden is tweeledig; het Rijk is verantwoordelijk voor de bescherming van Natura 2000-gebieden en de bescherming van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is een verantwoordelijkheid van de provincies.

Een Natura 2000-gebied is een beschermd natuurgebied van Europees belang. Bescherming van deze gebieden is nodig voor het behoud van de biodiversiteit (soortenrijkdom) en om te voldoen aan de verplichtingen van de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Nieuwe ontwikkelingen (activiteiten) die - afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten – significant negatieve gevolgen kunnen hebben op een Natura 2000-gebied, zijn onder de Omgevingswet gedefinieerd als '*Natura 2000-activiteit'.* Deze kunnen zowel binnen als buiten een Natura 2000-gebied plaatsvinden. In de meeste gevallen vindt de activiteit echter plaats buiten een Natura 2000-gebied. Ook dan kan een activiteit effect hebben op het Natura 2000-gebied. Dit wordt ook wel de 'externe werking van een Natura 2000-gebied' genoemd. Als het effect significant kan zijn, is in veel gevallen een omgevingsvergunning voor een Natura 2000-activiteit nodig.

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is verankerd in de omgevingsverordening van de provincies. Daarin zijn de wezenlijke kenmerken en waarden van NNN-gebieden vastgelegd en zijn regels gesteld in het belang van de bescherming, instandhouding, verbetering en ontwikkeling van de kenmerken en waarden van NNN-gebieden.

Groenvisie 2017-2035

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

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

De Groenvisie legt niet alleen het Groen-blauw raamwerk vast, dus de stedelijke hoofdgroenstructuur,

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

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

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

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

Bomenplan 2020

Het Bomenplan kent vier pijlers:

1. Vergroten groenmassa

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

2. Beschermen bomen

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

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

3. Duurzaam toekomstbestendig bomenbestand

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

4. Bomen krijgen bij planontwikkeling meer gewicht.

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

4.6.2 Situatie besluitgebied

Met een quick scan natuur is onderzocht of er beschermde natuurwaarden aan- of afwezig zijn in het besluitgebied. Ook is nagegaan of de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt, mogelijk negatieve effecten kan hebben op beschermde natuur buiten het plangebied. De quick scan is als bijlage bij deze motivering gevoegd. Navolgend worden kort de conclusies van de quick scan uiteengezet.

Gebiedsbescherming

Uit de quick scan volgt dat de Natura 2000-gebieden "Rijntakken" en “Veluwe” in de directe omgeving

van het besluitgebied liggen. Deze liggen respectievelijk 2,3 en 2,9 kilometer van het besluitgebied verwijderd. In de voorgenoemde Natura 2000-gebieden zijn habitattypen aanwezig die gevoelig zijn voor de verzurende en vermestende werking van stikstofdepositie. Daarom is een onderzoek stikstofdepositie opgesteld waarin de mogelijke effecten van de woningbouwontwikkeling op stikstofdepositie in Natura 2000 gebieden zijn onderzocht. Deze is als bijlage bij deze motivering gevoegd. Uit het onderzoek blijkt dat negatieve effecten door stikstofdepositie op deze gebieden als gevolg van stikstofemissie van dit plan zijn uit te sluiten. Omdat negatieve effecten zijn uit te sluiten is een nadere beoordeling, in de vorm van een passende beoordeling, niet nodig.

Daarnaast ligt het besluitgebied niet in het Natuurnetwerk Nederland of andere provinciaal beschermde natuurzones. De provinciale bescherming van deze gebieden staat de uitvoering van het plan dan ook niet in de weg.

Soortenbescherming

In en rondom het besluitgebied kunnen in het wild levende planten en dieren aanwezig zijn. Iedereen dient voldoende zorg in acht te nemen voor deze soorten en hun directe leefomgeving.

In en nabij het besluitgebied kunnen ook soorten voorkomen die zijn beschermd, maar waarvoor een provinciale vrijstelling van de verboden geldt, voor werkzaamheden die men uitvoert in het kader van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting. Door de provinciale vrijstelling staat de aanwezigheid van deze soorten de geplande ontwikkeling niet in de weg. Daarnaast zijn mogelijk nog enkele essentiële elementen aanwezig, voor soorten waarvoor geen provinciale vrijstelling geldt. Zo blijkt uit de quick scan dat in en rondom het besluitgebied vogels kunnen broeden. Om overtreding van de wet te voorkomen wordt geadviseerd om de geplande ruimtelijke ontwikkeling buiten de broedperiode te starten. Op deze manier worden geen in gebruik zijnde nesten beschadigd of vernield.

Verder blijkt uit de quick scan dat mogelijk verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig zijn. Met een nader onderzoek naar soorten is onderzocht of kan worden uitgesloten dat vleermuizen negatieve effecten ondervinden door de voorgenomen ontwikkeling. Deze is als bijlage bij deze motivering gevoegd. Uit het onderzoek blijkt dat een verblijfplaats van de gewone dwergvleermuis en een verblijfplaats van de ruige dwergvleermuis aanwezig zijn binnen het besluitgebied. Daarnaast is vrijwel direct grenzend aan de westzijde van het besluitgebiednog een tweede paarverblijfplaats van de ruige dwergvleermuis aanwezig. Met de geplande werkzaamheden gaan de verblijfplaatsen in het besluitgebied waarschijnlijk verloren. Ook is de kans aanwezig op het verwonden of doden van vleermuizen bij de werkzaamheden. Daarnaast kan de paarverblijfplaats van de ruige dwergvleermuis vrijwel direct grenzend aan de westzijde van het besluitgebied met de geplande ruimtelijke ontwikkeling mogelijk verstoord worden. In al deze gevallen is sprake van overtreding van de wet. Tevens dienen mitigerende en compenserende maatregelen genomen te worden om negatieve effecten op soorten en individuen zoveel als mogelijk te voorkomen. Om die reden is op grond van de Wet natuurbescherming een ontheffing aangevraagd, die reeds is verleend. Op grond van deze ontheffing is het mogelijk de beoogde ontwikkeling te realiseren, met inachtneming van de te treffen mitigerende maatregelen.

Andere essentiële elementen, zoals essentieel leefgebied of verblijfplaatsen, van andere beschermde soorten waarvoor geen provinciale vrijstelling geldt, zijn niet aanwezig. De bescherming van deze categorie soorten staat de ontwikkeling niet in de weg.

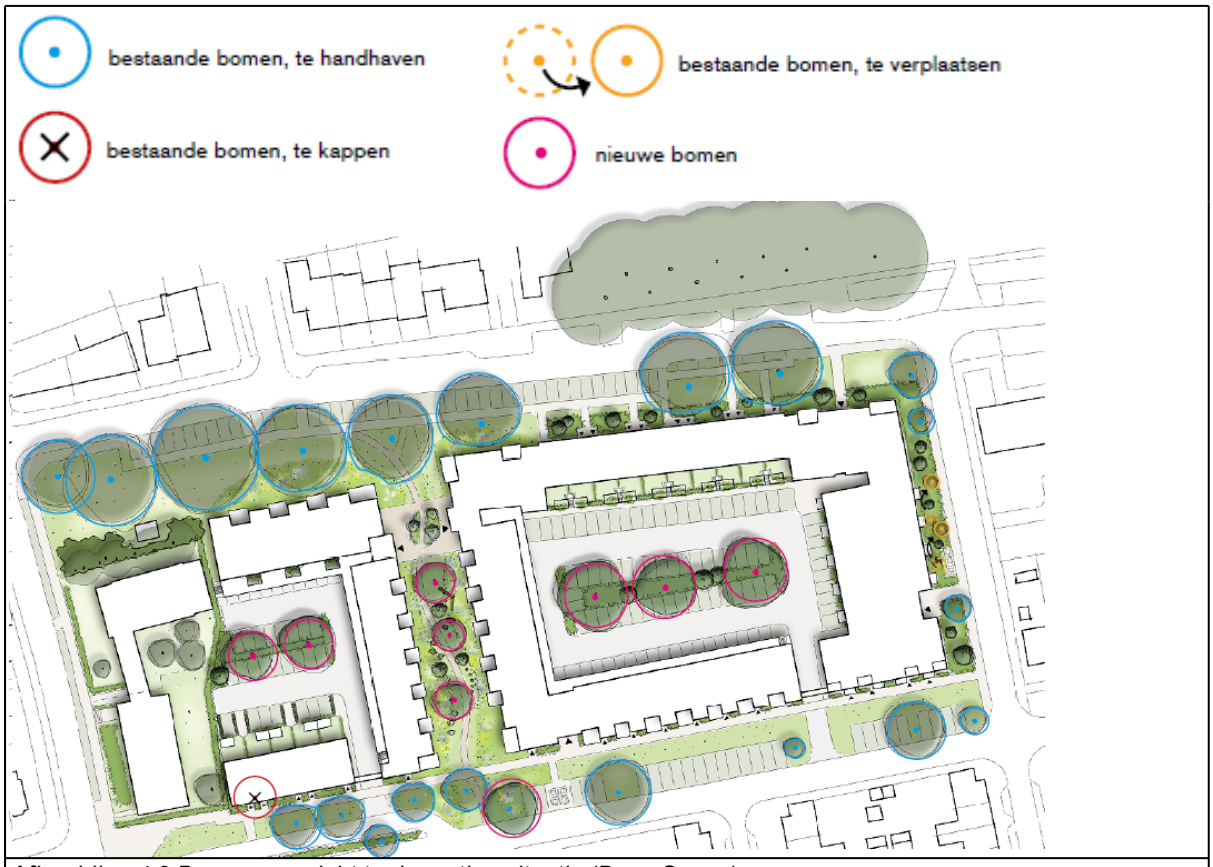
Houtopstanden

Bij deze ruimtelijke ontwikkeling wordt geen houtopstand geveld waarop de regels van de Wet natuurbescherming van toepassing zijn. De bescherming van houtopstanden vormt dan ook geen beperking voor de beoogde ruimtelijke ontwikkeling.

Groenbalans en bomenplan

De gemeente Arnhem hanteert een groenbalans: uitgangspunt is dat de totale groenbalans in de stad neutraal blijft of toe neemt. Moet er toch groen verdwijnen (planologisch of feitelijk), dan wordt dat

gecompenseerd. Allereerst kwantitatief, dan kwalitatief en als laatste financieel. Met de voorgenomen ontwikkeling is sprake van een toename van groen. Hiermee wordt aangenomen dat voorliggend plan positief bijdraagt aan de groenbalans binnen de gemeente Arnhem. Om de bebouwing goed in te kunnen passen zal één boom aan de Van Slingelandtstraat gekapt worden en worden twee jonge bomen aan de Fagelstraat verplaatst. Aan de hand van een Bomen Effect Analyse (BEA) is gebleken dat de resterende bomen kunnen blijven staan. Voor deze bestaande bomen geldt dat ze vooraf, tijdens en na de bouw extra zorg zullen krijgen om de bouwwerkzaamheden te kunnen overleven. Verder worden er minimaal negen extra bomen aangeplant binnen het besluitgebied. Met name binnen de twee woonblokken en ter plaatse van de groene dooradering tussen de twee blokken is ruimte voor nieuw groen beoogd. Dit is in navolgende afbeelding globaal weergegeven. Het realiseren van voldoende groen in de hoven van de blokken wordt juridisch-planologisch vastgelegd in dit omgevingsplan. Voor het westelijk binnenterrein is vastgelegd dat minimaal 60 m^2 aaneengesloten groen moet worden gerealiseerd en minimaal 2 bomen in de 2^{de} grootte geplant moeten worden. Hiermee wordt gedoeld op bomen met een stamomtrek 18/20 of 20/25 centimeter op 1 meter hoogte. Deze bomen worden 10 – 15 meter hoog. Voor het oostelijk binnenterrein is vastgelegd dat minimaal 135 m^2 aaneengesloten groen moet worden gerealiseerd en minimaal 2 bomen in de 3^{de} grootte geplant moeten worden.



Afbeelding 4.2 Bomenoverzicht toekomstige situatie (Bron: Sacon).

In de huidige situatie is slechts circa 7% van het besluitgebied groen ingericht. Met het beoogd stedenbouwkundig plan wordt toegewerkt naar circa 24% groen in het plangebied. Dit groen komt voornamelijk tot uiting in de nieuwe groene verbinding tussen de twee woonblokken en de verdere groene inrichting van de randen van de locatie. Daarbij komt dat binnen het plan gewerkt wordt met groene daken en waterdoorlatende bestrating. Op die manier wordt er met de ontwikkeling ingezet op meer fysiek groen en een meer groene uitstraling van de locatie. Juridisch-planologisch wordt daarbij ook nieuw groengebied (circa 3.750 m^2) vastgelegd, wat voorheen met de aanwezige maatschappelijke bestemming volledig afwezig was op de locatie.



Afbeelding 4.3 Verhouding groen/verharding bestaande situatie (Bron: Sacon).



Afbeelding 4.4 Verhouding groen/verharding toekomstige situatie (Bron: Sacon).

Natuurinclusief bouwen

De beleidsregels voor Natuurinclusief bouwen zijn vastgesteld in mei 2021 en hebben een update gekregen eind 2023. Het voldoen aan dit beleid wordt gemeten middels een puntensysteem. Hierin wordt invulling gegeven op basis van nestkasten, gebouwgebonden- en gebiedsgebonden maatregelen. Met ondergenoemde maatregelen wordt het minimaal aantal punten (ruim) behaald.

- Nestelmogelijkheden voor diverse soorten vogels op de koele gevels. Deze worden gegroepeerd met minimaal 5 stenen bij elkaar. Hierbij kan gedacht worden aan neststenen voor de huismuis of de gierzwaluw.
- Neststenen voor de dwergvleermuis en gewone dwergvleermuis op de warmere gevels. Deze type

vleermuizen zijn al in dit gebied gehuisvest en er wordt ze genoeg ruimte gegeven om zich weer hier te kunnen vestigen.
- Insectenhotels op luwe en zonnige plekken nabij bloemen. Goede plekken zijn de Van Slingelandtstraat en de groene verbinding. Deze zorgen voor een gezonde wilde bijen- en vlinderpopulatie in de stad. Ze zijn een belangrijke schakel in de voedselketen. Deze worden gecombineerd met groene gevels en/of geveltuintjes.

4.7 Water

4.7.1 Algemeen

Rijksbeleid

Het Rijksbeleid op het gebied van het waterbeheer is onderdeel geworden van het Nationale Omgevingsvisie, de NOVI (2020). De NOVI bevat nieuw strategisch beleid op het gebied van de fysieke leefomgeving en komt in de plaats van gebiedsdekkende structuurvisies en relevante delen van zelfstandige strategische beleidsplannen (natuurvisie, verkeer- en vervoerplannen) en de strategische gedeelten van nationale én provinciale waterplannen en milieubeleidsplannen.

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 Omgevingswet (1 januari 2024) zijn de gemeentelijke watertaken vanuit de Waterwet integraal overgenomen. Het gaat onder meer om:

- de zorgplicht voor hemelwater indien de eigenaar van het terrein het hemelwater in alle redelijkheid niet op eigen terrein kan verwerken; en
- de regierol van gemeenten bij de grondwaterzorgplicht.

In het gemeentelijke rioleringsplan heeft de gemeente aangegeven hoe zij invulling geeft aan deze zorgplichten.

In het Bkl staat dat rekening wordt gehouden met de gevolgen van een wijziging op het beheer van de watersystemen.

Provinciaal en regionaal beleid

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

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

Verder is de provincie het aanspreekpunt voor drie watergerelateerde zaken:

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

Beleid waterschapen gemeente

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

4.7.2 Situatie besluitgebied

Ten behoeve van een ruimtelijke ontwikkeling dient een watertoets met het waterschap overlegd te worden. Bij de watertoets gaat het om allerlei waterhuishoudkundige aspecten, waaronder veiligheid, wateroverlast, watertekort, waterkwaliteit en verdroging, en om alle wateren: rijkswateren, regionale wateren en grondwater. Voor voorliggende ontwikkeling is een watertoets opgesteld, die als bijlage bij deze motivering is gevoegd.

Verharding en waterberging

Het besluitgebied is in de huidige situatie grotendeels verhard. Met de voorgenomen ontwikkeling zal het verhard oppervlak afnemen met circa 1.676 m². Op basis van de eisen vanuit het waterschap Rijn en IJssel is compensatie alleen nodig wanneer sprake is van een toename van verhard oppervlak. Dit betekent dat de ambitie van de gemeente Arnhem waarbij 40 mm berging over het verhard oppervlak wat gerealiseerd wordt maatgevend is. Al het oppervlak wordt afgekoppeld van het gemeentelijk rioolstelsel. Hemelwater dat op daken valt, zal op die daken verwerkt worden. Door de ondergrond is niet mogelijk om het hemelwater dat op de rijbanen valt, op eigen terrein te verwerken. Dit hemelwater wordt oppervlakkig aangeboden op de openbare ruimte en zal door de gemeente worden verwerkt. Dit is opgenomen in de anterieure overeenkomst. Afstromend hemelwater vanaf de trappen, balkons en galerijen (694 m²) wordt in verband met mogelijk vervuiling op het vuilwaterstelsel afgevoerd. Met een totaal te compenseren verhard oppervlak van 8.225 m² (afvloeiende oppervlakte) - 1.520 m² (rijbaan) - 694 m² (trappen/galerij/balkons) = 6.608 m² dient 264 m³ berging gerealiseerd te worden (6.608 m² x 40 mm = 264 m³).

Type oppervlak	Afvloeiende oppervlakte [m²]	Onverharde oppervlakte [m²]	Oppervlakte (%)
Bebouwing (groendak)	4.513	-	41
Bebouwing overig	106	-	1
Rijbaan*	1.520	-	14
Parkeerplaatsen (volledig verhard)	186	-	1
Parkeerplaatsen (halfverhard)	1.194	-	10
Trottoir	432	-	4
Trappen/galerij/balkons**	694	-	6
Toegang	177		2
Groen	-	2.182	20
Subtotaal	*8.822*	*2.182*	
Totaal	**11.004**		**100**

*Conform de uitwerking van de oppervlakten wordt er voor 1.520 m² verharding van de rijbaan afgekoppeld op het gemeentelijk rioolstelsel. Dit zal worden opgenomen in de Anterieure Overeenkomst.
**worden niet in de berekening meegenomen voor te compenseren verhard oppervlak

Overzicht oppervlakten toekomstige situatie (bron: BOOT).

In eerste instantie wordt het hemelwater dat op de daken valt vastgehouden op de groen(blauwe) daken. Afhankelijk van de constructie en de overige functies op het dak kan hier een hoeveelheid waterberging gerealiseerd worden. De potentiële waterberging op daken is binnen de watertoets niet voorzien maar valt te overwegen om water vast te houden, te bergen, te benutten en, indien benodigd, vertraagd af te voeren naar bijvoorbeeld lagergelegen groenstroken of waterbergende voorzieningen (mits op particulier terrein gelegen). Om het ruimtegebruik van zonnepanelen, lichtkoepels, dakranden of technische installaties op het dak te compenseren dient het totale groendak dikker uitgevoerd te worden om over het totale groendak 40 mm te realiseren. Met een totaal dakoppervlak van 4.513 m² met een waterbergend vermogen van 40 mm dient in totaal 180,5 m³ berging op de daken gerealiseerd te worden.

Onder het plangebied ligt een kleilaag die slecht doorlatend is. Hemelwater zal zeer langzaam tot niet wegzijgen in de bodem. Het hemelwater dat op de rijbanen valt, kan daarom niet op eigen terrein worden verwerkt. Dit hemelwater wordt oppervlakkig aangeboden op de openbare ruimte en zal door de gemeente worden verwerkt.

Om in de resterende waterberging te voorzien van 84 m³ (264 m³ – 180 m³) wordt onderzocht of het mogelijk is om onder de groene parkeerplaatsen een pakket van circulair gebroken betongranulaat toe te passen. Om aan de benodigde waterberging te voldoen wordt over het totaal aan groene parkeerplaatsen (1.194 m²) een pakket van minimaal 24 cm aan ondergrondse pakket van gebroken betongranulaat aangebracht. Hiermee is het mogelijk 86 m³ waterberging te realiseren. In het kader van het inrichtingsplan wordt integraal af te wogen of deze oplossing geheel of gedeeltelijk te realiseren is. Mogelijk liggen er ook nog kansen om extra water op de daken te bergen dan wel het hemelwater oppervlakkig af te laten voeren op het openbare terrein aan de Van Slingelandtstraat en hierbij ingesloten laagten te voorkomen.

Oppervlaktewater

Het plan veroorzaakt, door de compensatiemaatregelen, geen nadelige gevolgen voor het oppervlaktewatersysteem in de omgeving. Raadpleging van de legger van het Waterschap Rijn en IJssel wijst tevens uit dat in het besluitgebied geen oppervlaktewater is gelegen dat in het beheer is van het Waterschap.

Vuilwater

Het vuilwater wordt gescheiden van het hemelwater ingezameld en onder vrij verval afgevoerd naar het omliggende gemengd stelsel. Nagegaan dient te worden of de extra vuilwaterafvoer afgevoerd kan worden via de riolering. Omdat in de huidige situatie ook het hemelwater aangesloten is op het gemengd stelsel, heeft deze voldoende afvoercapaciteit. Daardoor is ook voldoende berging in het stelsel aanwezig.

Waterveiligheid

Het plan ligt niet binnen de kern- of beschermingszone van een waterkering. Daarnaast grenst het plan ook niet aan een beschermingszone van een watergang.

4.8 Bodem

4.8.1 Algemeen

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

Als toetskader wordt gebruik gemaakt van de volgende bodemregelgeving:

- Besluit kwaliteit leefomgeving;
- Beleidsnota bodem 2012, Provincie Gelderland, gemeente Arnhem en gemeente Nijmegen, 1 december 2012;
- Nota Bodembeheer, september 2011

4.8.2 Situatie besluitgebied

Ter plaatse van het besluitgebied is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Deze is als bijlage bij deze motivering gevoegd. Uit dit onderzoek volgt dat de bodem bestaat uit zand met plaatselijk een klei/veenlaag. De bovenlaag is over het algemeen licht verontreinigd. Plaatselijk is sprake van een matige verontreiniging met lood in de bovenlaag (beperkt van omvang; één boorlocatie). De onderlaag van de bodem is heterogeen licht tot plaatselijk sterk verontreinigd met zware metalen, PAK en minerale olie. Op basis van de vastgestelde verontreinigingen en aanwezige bijmengingen in de bodem kan worden geconcludeerd dat de sterke verontreiniging langs de noordelijke perceelsgrens te relateren is aan het reeds bekende geval van ernstige bodemverontreiniging in de Thorbeckestraat. De omvang van de sterke verontreiniging is groter dan 25 m^3. De verontreinigingen zijn te relateren aan de aanwezige bijmengingen met puin, beton, kolengruis, teer(brokken). Aan de zuidzijde van de locatie is het grondwater licht verontreinigd met barium en naftaleen. Aan de noordzijde (hoger gelegen deel) is geen grondwater tot 5 m -mv aangetroffen. Naar aanleiding van de aangetroffen bijmengingen met bodemvreemd materiaal wordt aanbevolen om een nader asbest in grond/puinonderzoek uit te voeren. Gezien de mate aan bijmengingen (en handmatige ondoordringbare laag) wordt aanbevolen om direct een onderzoek met proefsleuven in plaats van gaten uit te voeren. Het aanvullend bodemonderzoek moet deels ook onder de bestaande bebouwing worden uitgevoerd. Door de aanwezige bebouwing kan dit onderzoek pas na de sloop van de bebouwing uitgevoerd worden. Het onderzoek en eventueel benodigde vervolgacties zullen voorafgaand aan de bouw worden uitgevoerd, zodat de locatie geschikt is (gemaakt) voor het beoogde gebruik. De initiatiefnemer houdt in de businesscase rekening met de benodigde kosten om de locatie geschikt te maken voor het beoogde gebruik. Op basis hiervan vormt het aspect bodem geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.9 Cultuurhistorie en archeologie

4.9.1 Algemeen

Rijksbeleid

Door ondertekening van het verdrag van Valletta (1992) heeft Nederland zich verplicht om bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden met het niet-zichtbare deel van cultuurhistorisch erfgoed, te weten de archeologische waarden. In de Omgevingswet is geregeld hoe met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden moet worden omgegaan. Het uitgangspunt is dat de beschermingsniveaus zoals die in de eerdere wetten en regelingen golden, worden gehandhaafd. Het streven is om deze belangen tijdig bij het plan te betrekken. Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast.

In het Bkl staat in artikel 5.130. dat in een omgevingsplan rekening wordt gehouden met het belang van het behoud van cultureel erfgoed met inbegrip van bekende of aantoonbaar te verwachten archeologische monumenten.

Provinciaal beleid

'Beleef het mee!' (2017-2020)

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

Gemeentelijk beleid

Archeologische verwachtingenkaart

Archeologie is een integraal onderdeel van het erfgoedbeleid en als zodanig opgenomen in de

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

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

4.9.2 Situatie besluitgebied

Archeologie

Binnen het besluitgebied zijn mogelijk archeologische resten aanwezig. In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd. Deze is als bijlage bij deze motivering gevoegd. Hieruit volgt dat het besluitgebied ten zuiden van de stuwwal van Arnhem ligt. In de ondergrond zijn zandige (al dan niet gestuwde) Pleistocene rivierafzettingen of fluvioperiglaciale afzettingen aanwezig. Hierop liggen komafzettingen die vanaf de IJzertijd zijn afgezet. In de 20^{e} eeuw zijn het besluitgebied en omgeving opgehoogd om het geschikter te maken voor woningbouw. Het straat niveau in het besluitgebied ligt tussen 14,0 en 11,5 m NAP. De dikte van het ophogingspakket varieert tussen 120 cm in het zuiden en 370 cm in het noorden van het plangebied. Vermoedelijk is de oorspronkelijk bodem onder het ophogingspakket grotendeels intact. Enkel in het midden van het besluitgebied is de bodem lokaal verstoord tot ongeveer 9,2 m NAP.

In het besluitgebied zijn twee potentiële archeologische niveaus aanwezig. Het onderste niveau in de top van de Pleistocene afzettingen kan archeologische resten uit het Laat Paleolithicum tot en met de Bronstijd bevatten. Dit niveau ligt op ongeveer 9,5 m NAP. Het bovenste niveau in de top van de komafzettingen kan mogelijk toevalsvondsten gerelateerd aan jacht en resten gerelateerd aan landbouw (weidegrond met daaraan gerelateerde sporen (afrastering, greppels, lichte gebouwtjes)). bevatten uit de IJzertijd tot en met de Nieuwe tijd. Dit niveau ligt op ongeveer 10,3 m NAP.

Naar aanleiding van deze bevindingen wordt geadviseerd om bodemverstorende activiteiten tot in het Pleistocene niveau te vermijden, waarbij de komafzettingen als bufferzone kan fungeren. Dit betekent dat als graafwerkzaamheden tot maximaal in de komafzettingen reiken, naar verwachting op 10,3 m NAP, geen archeologische resten verwacht hoeven te worden. Het is echter nooit uit te sluiten dat bij de graafwerkzaamheden toch archeologische resten worden aangetroffen op plaatsen en dieptes waar die niet worden verwacht.

Cultuurhistorie

Raadpleging van de cultuurhistorische Kansenkaart Arnhem laat zien dat geen specifieke cultuurhistorische waarden worden aangetast met het voorgenomen plan. Het huidige schoolgebouw heeft geen monumentale waarden en bevindt zich tevens niet binnen een beschermd stadsgezicht. Met de ontwikkeling wordt aansluiting gezocht bij de wijk, waardoor deze niet zal leiden tot een verstoring van het stadsbeeld.

4.10 Stadsklimaat

4.10.1 Algemeen

Omgevingsvisie Arnhem 2040

Eén van de grote thema's uit de Arnhems Omgevingsvisie 2040 gaat over het zorgen voor een aantrekkelijke, gezond, klimaatadaptief en groen woon- en leefmilieu voor mens en dier. Ondanks de

inspanningen om de opwarming van de aarde te beperken, krijgen we te maken met de effecten van klimaatverandering. Meer en extremere regenbuien vragen om een andere inrichting van de stad. Meer hittegolven zullen leiden tot meer sterfgevallen onder ouderen en een minder aangenaam verblijfsklimaat in onze binnensteden.

We zorgen voor meer koelte in de stad**.** We willen zoveel mogelijk voorkomen dat onze inwoners, en vooral de kwetsbare Arnhemmers, negatieve gezondheidseffecten ondervinden van de hoge temperaturen. Het gaat dan om de situatie binnen- en buitenshuis. We zorgen voor goede groeiplaatsen voor bomen zodat deze straks beschikken over een fraaie kroon die veel schaduw en verkoeling biedt. Bij hitte-eilanden, zoals bedrijventerreinen, de binnenstad, oudere wijken en Kronenburg, moeten stadsbomen, groene pleinen, daken en gevels de oplopende temperaturen tijdens de zomer reduceren. Daarom realiseren we het koele netwerk van schaduwroutes en koele plekken. Daarnaast stimuleren we eigenaren en gebruikers om hun eigen tuinen en erven verder te vergroenen.

Strategie Klimaatadaptatie Arnhem 2020-2030

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

De verdichtingsopgave combineren met klimaatadaptatie.

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

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

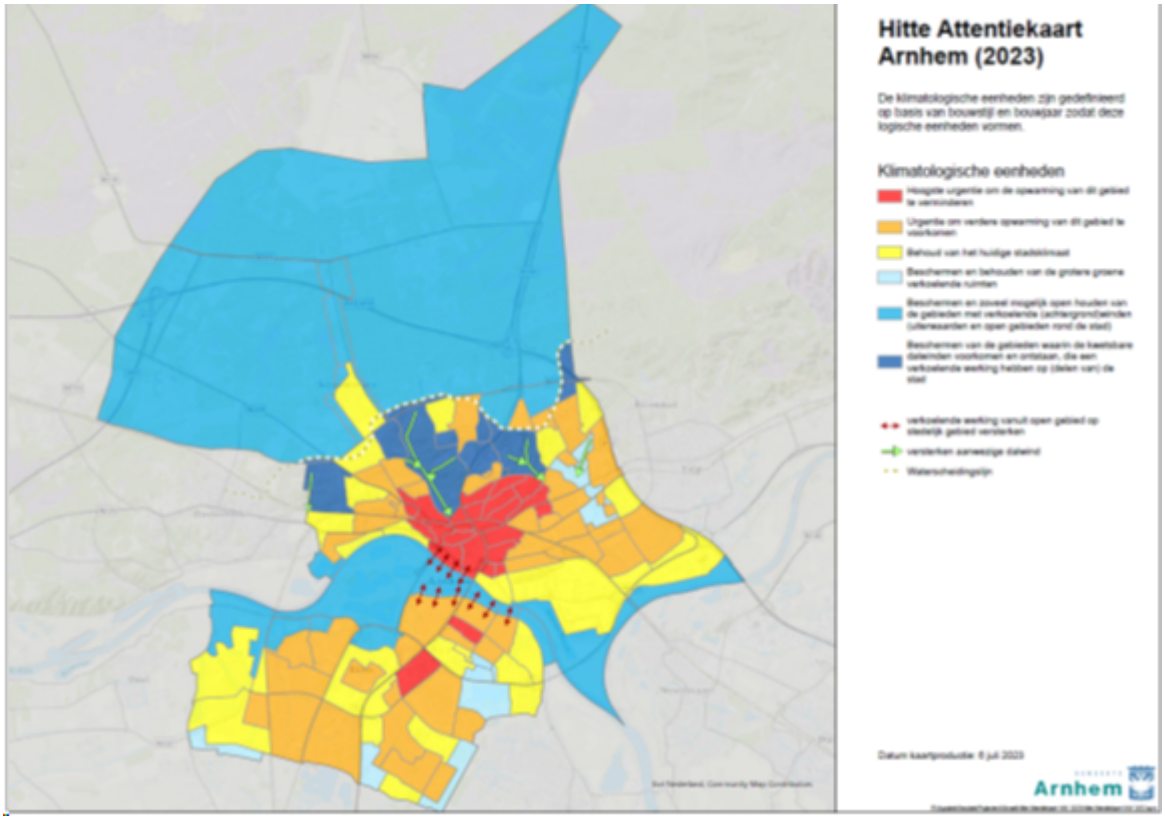
Speerpunten zijn:

- schade en overlast door extreme buien zoveel mogelijk voorkomen, dit betekent (zie verder bij 4.7 Water):
  1. bij nieuwbouw koppelen we al het regenwater af;
  2. bij renovatie koppelen we maximaal af; de haalbaarheid beoordelen we per geval; hierbij geldt dat minimaal 40mm op eigen terrein moet worden verwerkt.
  3. We koppelen 90% van alle openbare ruimte af hierbij nemen we als uitganspunt een bui van 40 mm die ter plaatse verwerkt moet kunnen worden.
  4. We voorkomen toename van wateroverlast bij toename bebouwing en/of verharding.
- negatieve effecten door droogte tegengaan
  1. Schade aan beplanting tegen gaan.
  2. Waterkwaliteit in droge perioden op acceptabel te houden ter voorkoming blauwalg en botulisme.
  3. Duurzaam hergebruik (regen)water.
- negatieve effecten van hitte tegengaan. Op de hitte attentiekaart van Arnhem zijn de uitgangspunten vastgesteld:
  1. Rode gebieden: hier gaan we de gevoelstemperatuur, de manier waarop de temperatuur wordt ervaren, verbeteren;
  2. Oranje en Gele gebieden: dit zijn gebieden waar het belangrijk is dat de gevoelstemperatuur niet verslechterd.
  3. Blauwe gebieden: we willen de blauwe gebieden als bronnen van koelte in stand houden, dus beschermen, en stimuleren dat koele winden de stad in kunnen stromen.

Negatieve effecten van hitte tegen gaan

Het is de ambitie om de negatieve effecten van vooral langdurige hitte zoveel mogelijk tegen te gaan. Dan gaat het om de effecten op mensen (gevoelstemperatuur, gezondheid en welbevinden) én om de effecten op techniek en infrastructuur.

Wat betreft de effecten op mensen zoveel mogelijk voorkomen dan kwetsbare Arnhemmers negatieve gezondheidseffecten ondervinden van de hoge temperaturen Het gaat dan om de situatie binnen- en buitenshuis. Speciale aandacht gaat daarom uit naar kinderopvanglocaties, verzorgingstehuizen, zelfstandig wonende senioren, chronisch zieken en mensen met een fysieke beperking. De risico's die zitten aan de gevolgen van hitte op de infrastructuur en technische installaties moeten nog beter in beeld gebracht worden en waar nodig dienen daarvoor dan gerichte maatregelen genomen te worden.



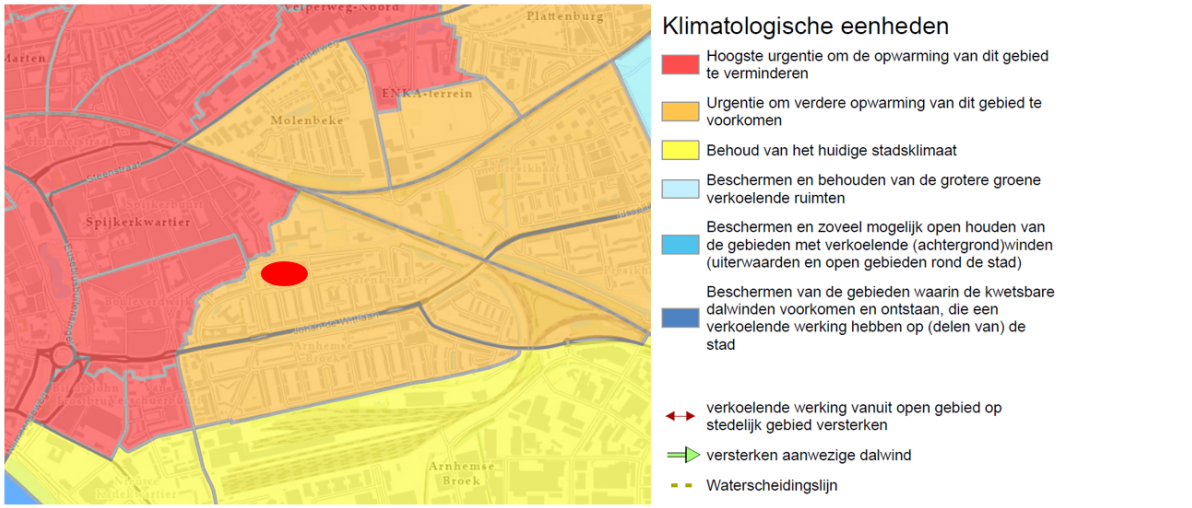
Afbeelding 4.3a Hitteattentie-kaart (bron: gemeente Arnhem)

Belangrijk is om op een duurzame manier opwarming of zelfs hittestress in het plangebied en in de gebouwen te voorkomen. Daarvoor is de volgende voorkeursvolgorde van belang:

I. als eerste een Koele Omgeving
II. daarna Warmte Weren
III. als dat niet lukt Passief Koelen
IV. en als laatste middel Actief Koelen

4.10.2 Situatie besluitgebied

De klimaatbestendigheidsambitie is voor wat betreft hitte in de stad vertaald naar aanbevelingen voor specifieke gebieden. Op de Hitte-attentiekaart ligt het besluitgebied in de oranje zone. Dit is in navolgende afbeelding weergegeven.



Afbeelding 4.3b Uitsnede hitteattentie-kaart met globale aanduiding plangebied (rode stip) (bron: gemeente Arnhem).

De gemeente Arnhem streeft bij gebiedsontwikkelingen in de oranje gekleurde gebieden op de Hitte-attentiekaart naar voorkomen van verdere opwarming qua hitte. In voorliggende ontwikkeling worden de volgende maatregelen toegepast om verdere opwarming qua hitte te voorkomen:

- Het verhard oppervlak neemt licht af ten opzichte van de huidige situatie. Verharding wordt alleen toegepast waar het echt nodig is en wordt zo veel mogelijk waterdoorlatend aangebracht.
- Er vindt waterbuffering op het dak plaats.
- Er worden groene sedum daken toegepast.
- Er worden bomen geplant voor verdamping en schaduwwerking.
- Er worden geen grote glazen oppervlakten op de zuidelijke en zuidwestelijke gevels.
- Om de hoeveelheid warmte die in de muren wordt opgeslagen terug te brengen worden de muren uitgevoerd in lichte kleuren. Er worden licht gekleurde stenen en houten gevelafwerking gekozen of eventueel waar mogelijk licht gekeimd. Het veelvuldig gebruik van beton wordt voorkomen en grote oppervlaktes van metaal wordt vermeden.
- Er worden verbrede galerijen op de zuidzijde gerealiseerd voor extra schaduwwerking.
- Er wordt gebruik gemaakt van overstekken.
- Er wordt gebruik gemaakt van externe zonwering.
- Er worden pergola's aan de zuidzijde toegepast.

4.11 Duurzaamheid

4.11.1 Algemeen

New energy made in Arnhem 2020 - 2030

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

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

- De Trias Energetica is leidend: eerst besparen.
- De meest duurzame warmtebron heeft de voorkeur: minder duurzame bronnen zijn tijdelijk en decentrale bronnen gaan voor.

Ruimte bieden voor Arnhemse innovaties

In het programma NemiA 2020-2030 is ook aandacht voor energie innovaties. Waar in de komende jaren gewerkt wordt aan de gebouwde omgeving vragen wij om, waar mogelijk, (Arnhemse) innovatieve bedrijven mee te laten denken en mee te doen.

Tempertuurregim vereiste - TVW

Bij nieuwbouw wordt alleen LT- verwarming (lage temperatuur verwarming) toegestaan. Collectief dan wel individueel. Hieronder verstaan we: 35 tot 50 graden Celsius. Deze vereiste is in de Transitievisie Warmte opgenomen die op 17 februari 2022 is vastgesteld door de gemeenteraad.

Onderzoek naar mogelijkheden omgeving aardgasvrij maken - TVW

Voor wat betreft de warmteoplossing vragen wij de initiatiefnemer verder te gaan dan alleen hun eigen ontwikkeling en onderzoek te doen naar de mogelijkheden om een deel van de omliggende gebouwde omgeving tevens van het aardgas af te halen. Het doel is om het momentum van de ruimtelijke ontwikkeling te benutten om ook (een deel van de) omliggende bestaande bebouwing van het aardgas af te halen. Dit loopt vooruit op de integrale benadering vanuit de omgevingswet. Deze doelstelling is vastgelegd in de Transitievisie Warmte opgenomen die op 17 februari 2022 is vastgesteld door de gemeenteraad.

Energievisie

Arnhem verplicht ontwikkelaars tot opstellen van een energievisie bij nieuwbouw van meer dan 50 woningequivalenten, vanuit het programma NemiA 2020-2030. Klimaatneutraliteit is hierbij het streven.

Met behulp van een energievisie kan een geschikte combinatie van energieconcepten gekozen worden. De energievisie brengt verschillende energieopties voor het besluit-gebied in beeld en beschrijft de consequenties daarvan. De visie kan uitgebreid worden tot een duurzaamheidsvisie door bijvoorbeeld ook thema's als duurzaam bouwen, afval, groen, water, mobiliteit en openbare ruimte mee te nemen.

Circulaire economie - beleidskader

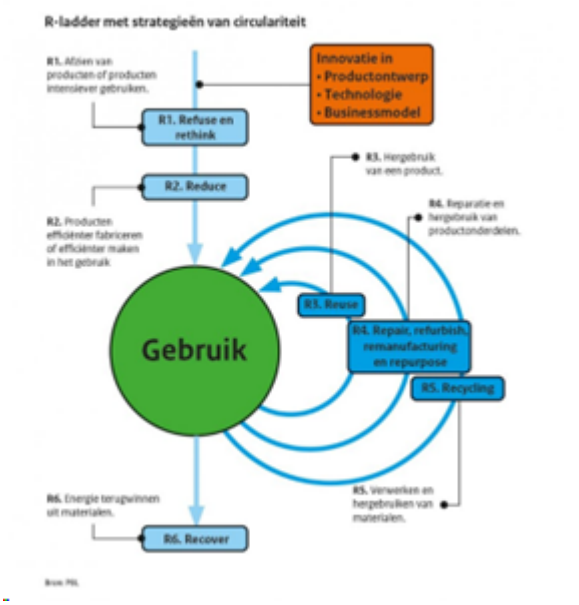
Het grootste deel van de broeikasgassen (zoals CO2) die wij als mens uitstoten komen voort uit het winnen, vervoeren en verwerken van grondstoffen tot producten. De bouw alleen al zorgt in Nederland voor zo'n 11 % van de totale CO2 uitstoot. Ook veroorzaakt de winning van grondstoffen, en de productie en transport van producten voor enorme ecologische en sociale schade wereldwijd. Een transitie naar een circulaire economie kan deze impact verkleinen.

Doel van de circulaire economie

Het bereiken van een circulaire economie is een middel, geen doel op zich. Het achterliggende doel van een circulaire economie is het verminderen van de primaire niet-hernieuwbare grondstoffenvraag en het verlagen van de milieu-impact van materialen, inclusief CO2-uitstoot. Het bereiken van deze doelen staat centraal.

Wat is de circulaire economie?

Een circulaire economie is een ideaalbeeld van een samenleving waarin we veel minder grondstoffen, materialen en producten gebruiken en de grondstoffen die we tóch nodig hebben, op een veel duurzamere manier gebruiken. Dit doen we bijvoorbeeld door producten en materialen keer op keer her te gebruiken of door meer natuurlijke (biobased) materialen toe te passen. In een perfecte circulaire economie is er eigenlijk geen afval meer. Alle circulaire strategieën zijn weergegeven in onderstaande afbeelding, waarbij optie R1 (refuse & rethink) het meest circulair is, en optie R6 (recover) het minst.



In algemene zin hanteren we bij circulair bouwen de volgende uitgangspunten, gebaseerd op de 'R-ladder':

- We verminderen het materiaal & grondstoffengebruik, bijvoorbeeld door verdichting en renovatie i.p.v. sloop en nieuwbouw (R1 & R2)
- Als we tóch gaan bouwen/slopen: het vergroten van het aandeel hergebruikte en gerecyclede materialen, in plaats van nieuwe materialen (R3, R4, R5).
- Wanneer er tóch nieuwe materialen nodig zijn: het inzetten op hernieuwbare, biobased materialen met weinig milieu-impact zoals hout. Deze biobased materialen zitten niet in de R-ladder, maar beschouwen we wel als wenselijk als ze bijdragen aan onze circulaire doelen.
- We ontwerpen toekomstbestendig: zorg ervoor dat een gebouw 'adaptief' is, wat betekent dat gebouwfuncties makkelijk kunnen wisselen en een gebouw langer meegaat. Zorg er ook voor dat componenten in de toekomst kunnen worden gedemonteerd zodat ze opnieuw te gebruiken zijn (losmaakbaarheid) en zorg dat er materiaalpaspoorten en/of een gebouwpaspoort is waardoor informatie hierover te ontsluiten is in de (verre) toekomst.

Dit zijn allemaal middelen tot het **verminderen van de primaire grondstoffenvraag van de bouw** en **het verlagen van de milieuprestatie gebouw (MPG), inclusief CO2-uitstoot** Het bereiken van deze doelen staat centraal.

Wettelijk kader

Het wettelijk kader voor circulair bouwen betreft het Besluit bouwwerken leefomgeving. Hierin staat dat er een 'MPG' (milieuprestatie gebouw') moet worden berekend. Deze MPG staat momenteel echter op 0,80 terwijl het marktgemiddelde al op 0,60/0,70 zit (hoe lager hoe 'duurzamer'). Dit berekent dat er geen positieve prikkel vanuit gaat op dit moment. Er is wel voorzien dat de MPG vanaf 2025 verscherpt wordt naar 0,50. Hier moeten we ons dus in feite al aan houden in nieuwe bouwprojecten. Echter zitten er verscheidene methodologische problemen in de MPG. Om deze reden is het belangrijk ook op lokaal niveau te sturen op onze circulaire doelen.

Gemeentelijk beleid

In de woondeal Arnhem-Nijmegen 2.0 van 2023, die wij als Arnhem ondertekend hebben, staan doelstellingen over circulair bouwen. Het college heeft op 9 mei 2023 een lijst vastgesteld met projecten waarvoor de Woondeal-eisen niet gelden. Op deze lijst met projecten staat de Thorbeckestraat. Wel moet worden voldaan aan de eisen uit woondeal 1.0. en aan het beleid opgenomen in de **Visie Circulaire Economie Arnhem** (vastgesteld begin 2021) en het bijbehorende plan van aanpak. Om te kijken of hieraan wordt voldaan kan de circulaire impactladder van de groene metropoolregio gebruikt worden.

De circulaire percentages hebben we als volgt concreet gemaakt:

Het uitgangspunt “minimaal 25% circulair bouwen” is van toepassing op de harde plancapaciteit van 4 maart 2020 of later: ruimtelijke projecten waarvoor op of na deze datum reeds een bestemmingsplan is vastgesteld, een anterieure of ontwikkelovereenkomst is afgesloten, door de gemeente of marktpartij reeds een tender is gestart.

Indien er sprake is van harde plancapaciteit op 3 maart 2020 of eerder, dan is het uitgangspunt “minimaal 10% circulair bouwen” van toepassing.

Voor harde plancapaciteit van 1 januari 2025 of later is 25 % het absolute minimum, maar werken we toe naar 50 % circulair bouwen.”

Het percentage circulaire bouwmaterialen toetsen we in de eenheid **kilogram (kg)**. We hebben de circulaire impactladder beschikbaar voor het toetsen van het percentage circulariteit in projecten en we sluiten aan op Het Nieuwe Normaal, de nationale standaard voor circulair bouwen.

De circulaire impactladder maakt het mogelijk de mate van circulariteit in een woningbouwplan te meten op 4 onderdelen:

- Materiaalgebruik (percentage hernieuwbaar (biobased), hergebruikt, gerecyled)
- Hergebruikpotentie
- Optioneel: losmaakbaarheid (kan een gebouw bij uiteindelijke sloop weer uit elkaar?)
- Optioneel: Toxiciteit van materialen

4.11.2 Situatie besluitgebied

Voor dit plan is een energievisie opgesteld. Daarin is nader toegelicht op welke wijze de woningen energiezuinig worden ontworpen. De woningen in het besluitgebied worden voorzien van hoogwaardige isolatie en een CO_2-gestuurd ventilatiesysteem. De verwarming wordt verzorgt door vloerverwarming. Door de combinatie van deze kenmerken zijn de woningen voorbereid op alle mogelijke scenario's in de toekomst. Door de unieke situatie op deze locatie is de meest logische warmtebron het warmtenet wat er al ligt. De verduurzaming van dit warmtenet op termijn kan ervoor zorgen dat de bron van warmte voor de woningen in de toekomst 100% CO_2-neutraal kan worden. De woningen zijn bovendien geschikt voor een eventuele lagere temperatuur van het warmtenet. De koelbehoefte van de woningen wordt op een passieve manier ingevuld, wat energie bespaart.

4.12 M.e.r. - beoordeling

4.12.1 Algemeen

De wetgeving over de milieueffectrapportage (m.e.r) is opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit. Daarin is bepaald dat het bevoegd gezag bij de voorbereiding van een plan of programma een milieueffectrapport opstelt, als dat plan of programma het kader vormt voor te nemen besluiten voor projecten die zijn aangewezen in artikel 16.43 van de Omgevingswet. Onder een plan of programma, als bedoeld in artikel 2, onder a, van de SMB-richtlijn (EU-richtlijn voor strategische milieubeoordeling), wordt in ieder geval verstaan een omgevingsvisie, programma, omgevingsplan en voorkeursbeslissing. Voor de plannen en programma's waarvoor een plan-milieueffectrapport moet worden opgesteld is in de Omgevingswet een generieke aanwijzing opgenomen. Hiervoor is aansluiting gezocht bij de SMB-richtlijn. In Bijlage V bij het Omgevingsbesluit staan de aangewezen categorieën van projecten waarvoor een m.e.r.-procedure verplicht is.

Voor plannen en programma's die betrekking hebben op kleine gebieden op lokaal niveau en/of kleine wijzigingen heeft de Omgevingswet de plan-m.e.r.-beoordeling geïntroduceerd. Voor deze ontwikkelingen is een plan-m.e.r. alleen verplicht als voor de activiteit aanzienlijke milieugevolgen worden verwacht. Een plan-m.e.r.-beoordeling is ook van toepassing op plannen of programma's die een kader vormen voor m.e.r.-(beoordelings)plichtige projecten en besluiten die niet in het Omgevingsbesluit zijn genoemd.

De plan-m.e.r.-beoordeling betreft een toets om na te gaan of sprake is van een plan met grote milieugevolgen. Deze toets dient plaats te vinden aan de hand van de criteria van Bijlage III, van de EU-richtlijn m.e.r. De hoofdcriteria waaraan moet worden getoetst zijn: kenmerken van het project, plaats van het project en kenmerken van het potentiële effect.

4.12.2 Situatie besluitgebied

Onderhavig plan betreft de herontwikkeling van de voormalige schoollocatie aan de Thorbeckestraat 6 in Arnhem ten behoeve van woningbouw. Het plan voorziet in totaal maximaal 190 woningen. Het plan kan worden gekwalificeerd als de wijziging van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen als genoemd in onderdeel J11 van de bijlage van het Omgevingsbesluit. Voor dit type project gelden geen drempelwaarden voor een m.e.r.-plicht, maar geldt wel dat bij de aanleg, wijziging of uitbreiding van een dergelijk project sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplicht.

Daarom is voor de ontwikkeling een m.e.r.-beoordeling uitgevoerd. Hieruit volgt dat er geen sprake is van bijzondere omstandigheden ten aanzien van de kenmerken en locatie van het plan, die zouden kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Voor de meeste beoordeelde milieuaspecten geldt dat er geen effect optreedt. Uitsluitend voor wat betreft archeologie en natuur (soortenbescherming) zijn er mogelijk negatieve milieueffecten, maar die zijn zeer gering en niet als een belangrijk negatief milieueffect te kwalificeren. De conclusie is dan ook dat belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten. Het volgen van een m.e.r.-procedure is daarom niet nodig.

4.13 Explosieven

4.13.1 Algemeen

Tijdens de Tweede Wereldoorlog hebben er oorlogshandelingen plaatsgevonden in Arnhem. Gezien het voorgaande is de kans aanwezig dat er zich binnen het besluitgebied nog niet-gesprongen explosieven bevinden. Bij de aanlegwerkzaamheden c.q. grondroerende activiteiten is er een risico dat op resten van explosieven wordt gestuit. Dit aspect verdient om die reden nadere aandacht.

4.13.2 Situatie besluitgebied

Tijdens WOII is gevochten in en rondom Arnhem. Daardoor liggen er op sommige plekken nog (restanten van) conventionele explosieven (hierna: CE) in de grond. Tijdens grondroerende werkzaamheden (o.a. graven, heien) kunnen die alsnog ontploffen, waardoor dit een risico vormt voor de (arbo)veiligheid. Daarom is een adviesnotitie ontplofbare oorlogsresten uitgevoerd voor het besluitgebied. Hieruit volgt dat het besluitgebied zich bevindt in een zone met een verlaagde kans op het aantreffen van ontplofbare oorlogsresten. Het betreft namelijk een gebied waar oorlogshandelingen hebben plaatsgevonden, maar waar de bodem ook grootschalig naoorlogs geroerd is. In dergelijke gebieden zijn geen extra maatregelen nodig en volstaat het protocol 'spontane vondst'.

4.14 Kabels, leidingen en obstakelbeheergebieden

In het besluitgebied zijn geen ondergrondse hoge druk aardgasleidingen en hoogspanningslijnen aanwezig.

4.15 Trillingen

4.15.1 Algemeen

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

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

4.15.2 Situatie besluitgebied

Het besluitgebied ligt op circa 200 meter afstand van het spoortraject Arnhem-Zevenaar. Er zijn op dit traject geen klachten over trillingen en daarnaast geeft het treinvervoer op dit traject geen aanleiding om nader onderzoek naar trillingen te doen.

Hoofdstuk 5 Toelichting op de thema's in het omgevingsplan

5.1 Stap voor stap naar één Arnhems omgevingsplan

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

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

In de volgende paragrafen is te zien welke thema's al onderdeel zijn van het Arnhemse omgevingsplan en ook voor voorliggend plan relevant zijn.

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

5.2 Thema parkeren

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

5.3 Thema woningsplitsing en verkamering

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

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

De bouwkundige staat van de woning

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

De volkshuisvestelijke implicaties (schaarste)

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

Het effect op de leefbaarheid

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

Aanvullende eisen

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

5.4 Thema Natuurinclusief bouwen

In Arnhem vinden we het belangrijk dat er bij nieuwe ontwikkelingen ruimte behouden blijft voor de natuur. Veel diersoorten kunnen uitstekend leven in en om gebouwen, maar dan moeten wij wel de juiste voorwaarden creëren. Daarom is het noodzakelijk dat er bij elk project voorzieningen worden gerealiseerd voor gebouw bewonende soorten zoals huismus, gierzwaluw of vleermuis. En dat er voldoende groen en blauw in de omgeving aanwezig blijft of nieuw wordt gerealiseerd, zodat gebouwbewonende soorten én andere dieren en planten daar graag willen verblijven. Deze maatregelen zorgen bovendien voor minder hitte, droogte en wateroverlast in het gebied en voor meer natuurbeleving bij de toekomstige bewoners. Dit sluit aan bij de ambities die zijn benoemd in de Strategie klimaatadapatie. Natuurinclusief bouwen komt ten goede aan hun algehele welzijn en gezondheid, zowel mentaal als fysiek.

Voor nieuwbouwontwikkelingen wordt een omgevingsvergunning voor het bouwen van nieuwe woningen daarom alleen nog maar verleend indiend voldoende natuurinclusieve maatregelen worden getroffen. Wat dat precies inhoudt volgt uit de Beleidsregels Natuurinclusief bouwen. In het omgevingsplan is een dynamsiche verwijzing opgenomen. Hier is voor gekozen om de gewenste flexibiliteit te kunnen borgen. Zo kunnen we als Arnhem meebewegen met maatschappelijke en wetenschappelijke ontwikkelingen op het gebied van natuurinclusief bouwen.

5.5 Thema gezondheid

De Omgevingswet zet in op het realiseren van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving. Daarmee heeft het thema gezondheid een centrale rol bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Gezondheid is een breed thema waarbij gedacht kan worden aan diverse thema's en aspecten die zich richten op de bescherming van de gezondheid van inwoners. Te denken valt aan aspecten als geluid, geur en luchtkwaliteit. In voorliggende situatie geldt dat uit uitgevoerde onderzoeken volgt dat de locatie aan de Thorbeckestraat een dusdanig milieukwaliteitsniveau heeft dat de gezondheid van toekomstige bewoners niet in het geding komt.

Een ander belangrijk aspect vanuit gezondheid is het bevorderen en stimuleren van de gezondheid van inwoners. Het aspect groen speelt daarbinnen onder meer een belangrijke rol. Zo draagt groen bij aan het realiseren van een positieve mentale gezondheid van mensen, nodigt groen uit tot bewegen en ontmoeten en heeft groen een verkoelende werking. Doordat in voorliggende ontwikkeling zowel fysiek als juridisch-planologisch nieuw groen aan de locatie wordt toegevoegd, wordt ook een positieve bijdrage geleverd aan het stimuleren van de gezondheid.

Hoofdstuk 6 Uitleg van de regels

6.1 Wat is een omgevingsplan?

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

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

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

In dit omgevingsplan nemen we ook een aantal regels op die normaal gesproken in andere verordeningen of beleidsregels zijn opgenomen. Door de verschillende regels samen te voegen en beter op elkaar af te stemmen geeft dit omgevingsplan meer duidelijkheid over de ontwikkelmogelijkheden van een perceel.

6.2 Wat regelt dit omgevingsplan?

6.2.1 Algemeen

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

6.2.2 Focus van dit omgevingsplan

Dit omgevingsplan maakt een woningbouwontwikkeling aan de Thorbeckestraat mogelijk. In hoofdstuk 3 is de ontwikkeling omschreven. In hoofdstuk 4 zijn de milieu- en omgevingsaspecten toegelicht. In dit hoofdstuk wordt aangegeven hoe de verschillende aspecten worden vastgelegd in dit omgevingsplan.

Mogelijk maken van woonfuncties

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

Het stellen van aanvullende bouwregels voor de nieuwbouw

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

6.2.3 Functies en activiteiten

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

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

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

6.3 Opzet van de regels

Wij mogen in een omgevingsplan zelf bepalen op welke manier we het omgevingsplan opbouwen en verbeelden.

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

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

6.3.1 Inleidende regels

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

1. Artikel 1 Begrippen:
   In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen, voor een eenduidige interpretatie van deze begrippen.
2. Artikel 2 Toepassingsbereik. Dit TAM-omgevingsplan is een wijziging van het omgevingsplan. Dit artikel is nodig om het toepassingsbereik te bepalen waarop de wijziging van het omgevingsplan ziet.
3. Artikel 3 Wijze van meten:
   Dit artikel geeft onder meer bepalingen waar mag worden gebouwd en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

6.3.2 Functies

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

6.3.3 Waarden

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

6.3.4 Activiteiten

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

6.3.5 Bouwen

Hoofdstuk 5 bevat de regels over bouwen, werken en werkzaamheden. Op de plankaart zijn bouwhoogten en soms bebouwingspercentages aangegeven. Als er geen percentages zijn aangegeven, mag het hele bouwvlak worden bebouwd. De aangegeven bouwhoogte wordt gemeten vanaf peil tot het hoogste punt (exclusief elementen zoals een schoorsteen, liftopbouw en dergelijke). Uitgangspunt is dat alleen gebouwd mag worden binnen de bouwgrenzen. In artikel Artikel 12 Algemene bouwregels zijn de algemene bouwregels opgenomen zoals de verplichting tot het bouwen binnen het bouwvlak en de uitleg van het bebouwingspercentage. Deze regel is van toepassing op het gehele plangebied.

De overige regels zijn locatiespecifiek.

6.3.6 Omgevingsnormen

Hoofdstuk 6 bevat de omgevingsnormen. Hierin zijn regels opgenomen met betrekking tot geluidsnormen, minimale breedte van vrije ruimte t.b.v. groen en regels over het maximaal aantal woningen en de minimale oppervlakte van deze woningen.

6.3.7 Voorwaardelijke verplichtingen en zorgplichten

Hoofdstuk 7 bevat de voorwaardelijke verplichtingen en zorgplichten. Hierin zijn verplichtingen opgenomen die van toepassing zijn bij het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gebouwen.

6.3.8 Omgevingsplanactiviteiten

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

6.3.9 Algemene regels

Hoofdstuk 9 bevat de algemene regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied. Dit hoofdstuk is opgebouwd uit:

1. Artikel 35 Anti-dubbeltelregel
   Deze regel bepaalt dat er niet twee keer voor eenzelfde locatie een bouwplan kan worden ingediend.
2. Artikel 37 Strijdige activiteiten
   Hierin is aangegeven welke functies in ieder geval in strijd zijn met het omgevingsplan.
3. Artikel 36 Overige regels
   In dit artikel zijn de regels over parkeren uit het 'Facetplan parkeren' opgenomen.

6.3.10 Overgangs- en slotbepalingen

Hoofdstuk 10 bevat de overgangs- en slotbepalingen. In de overgangsbepalingen is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit omgevingsplan.

6.4 Functies

In het plangebied onderscheiden wij de volgende functies.

6.4.1 Groengebied

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

Waar geldt deze functie?
Deze functie geldt in ieder geval voor de groenvoorzieningen in de stad die opgenomen zijn in de

Groenvisie Arnhem 2017-2035. De functie geldt niet voor solitaire bomen en andere kleinere groenvoorzieningen zoals bloembakken en geveltuinen.

De groene dooradering tussen de twee woonblokken en een strook langs de Thorbeckestraat zullen de groenfunctie krijgen. Een Groenfunctie voorziet in een groene invulling van het gebied, zonder daarmee afbreuk te doen aan de benodigde flexibiliteit.

Welke activiteiten zijn er binnen deze functie mogelijk?
Om het groen te beschermen zijn activiteiten toegestaan die niet leiden tot een aantasting van het aanwezige groen (de boven en ondergrondse groeiruimte bomen, struiken en kruiden/grassen en het habitat van de aanwezige dieren) in die gebieden. Zo is de bouw van gebouwen of de aanleg van parkeerplaatsen niet toegestaan.

6.4.2 Woongebied

Wat is het doel van deze functie?
De functie 'Woongebied' richt zich voornamelijk op het wonen. Bijbehorende functies als parkeren zijn hier ook toegestaan.

Waar geldt deze functie?

Deze functie geldt ter plaatse van de nieuw te bouwen woningen en de bijbehorende parkeerplaatsen en ontsluiting.

6.5 Handhaving

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

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

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

6.6 Exploitatie

Afdeling 13.6 van de Omgevingswet gaat in over het kostenverhaal bij activiteiten en activiteiten vanwege gebruikswijzigingen. Daarin is bepaald dat het niet is toegestaan om aangewezen bouw- of gebruiksactiviteiten te verrichten zonder het kostenverhaal geregeld te hebben. Het kostenverhaal kan daarbij zowel via privaatrechtelijke weg met een overeenkomst als via publiekrechtelijke weg met regels in het omgevingsplan worden vastgelegd.

Het voorliggende plan wordt volledig gerealiseerd op particulier initiatief. De gemeente en de initiatiefnemer hebben een anterieure overeenkomst gesloten waarin de rechten en plichten van zowel de initiatiefnemer als de gemeente zijn aangegeven, alsmede de definitieve regeling van kostenverhaal. Met deze overeenkomst is het kostenverhaal voor dit plan verzekerd.

Hoofdstuk 7 Procedure

7.1 Participatie en vooroverleg

Op grond van artikel 10.2 van het Omgevingsbesluit wordt bij het vaststellen van een omgevingsplan aangegeven hoe burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en bestuursorganen bij de voorbereiding zijn betrokken en wat de resultaten daarvan zijn. Daarbij moet worden aangegeven op welke wijze invulling is gegeven aan het toepassen van eventueel gemeentelijk participatiebeleid.

Het RijnIJssel heeft in 2016 een nieuw strategisch huisvestingsbeleid opgesteld. Hieruit is gebleken dat de locatie Thorbeckestraat niet meer voldoet aan de huidige huisvestigingseisen. Na overleg met de gemeente is besloten om deze locatie te verkopen. Ter voorbereiding op de verkoop, wilde het RijnIJssel deze locatie graag achterlaten als Goede Buur. In oktober 2019 is er een brede buurtbijeenkomst georganiseerd samen met de Gemeente Arnhem en aantal buurtvertegenwoordigers en de omwonenden. Hierbij zijn alle wensen en ideeën van de buurt geïnventariseerd. Vervolgens is er met een klankbordgroep een ontwikkelkader opgesteld. In de klankbordgroep zaten zowel mensen uit het Statenkwartier als het Spijkerkwartier. Tijdens dit uitgebreide participatieproces zijn de kaders en randvoorwaarden bepaald. Het college heeft het ontwikkelkader vastgesteld en de raad is geïnformeerd middels een raadsbrief (april 2021).

De ontwikkelcombinatie Thorbecke B.V. (bestaande uit Reinbouw Vastgoed B.V. te Dieren en VanWonen B.V. te Zwolle), heeft deze locatie samen met het vastgestelde ontwikkelkader in juli 2021 aangekocht.

Thorbecke B.V. is vanaf 2021 gestart met het verder uitwerken van het ontwikkelkader naar een stedenbouwkundig plan. Samen met de projectgroep van de gemeente zijn de plannen intensief besproken.

Thorbecke B.V. heeft het participatieproces verder voortgezet. In juni 2022 zijn de eerste plannen aan de omwonenden gepresenteerd. Uit de omwonenden is er een nieuwe klankbordgroep geformeerd die in juli en augustus 2022 verder hebben meegedacht met stedenbouwkundige en landschappelijke uitwerking. De klankbordgroep bestond uit zowel bewoners van het Spijkerkwartier als ook bewoners van het Statenkwartier. Een grote wijziging t.o.v.. het Ontwikkelkader was dat een groot deel van de bomen, waaronder grote populieren, gekapt zouden moeten worden omdat uit onderzoek gebleken was dat deze bomen bij het realiseren van de nieuwbouw niet behouden konden worden.

In het najaar van 2022 bleek dat er toch nog een aantal issues waren en dat er nog een aantal verdiepende onderzoeken moesten plaatsvinden. Dit betrof met name water, bomen, parkeren en stedenbouw. Tegelijkertijd met de veranderende marktontwikkelingen is besloten om het plan op een aantal punten aan te passen, waardoor een groot aantal problemen kon worden opgelost. De grootste verandering is het terugbrengen van drie naar twee bouwblokken. Ook is er een verdiepend bomen effecten analyse opgesteld, waaruit blijkt dat de bomen toch kunnen blijven staan.

In mei 2023 is het aangepaste plan besproken met de klankbordgroep. De eerste reacties van de klankbordgroep waren positief. In juli 2023 heeft de wethouder Stedelijke Ontwikkeling, Groen, Duurzaamheid en Cultuur akkoord gegeven op alle beslispunten in de staf RO.

Een brede omwonendenavond is gehouden in september 2023. Daar is de buurt breed geïnformeerd over de nieuwe plannen en het verdere proces. Hierbij waren circa 90 mensen bij aanwezig. De buurt is positief over het plan.

7.2 Terinzagelegging (ontwerp-omgevingsplan)

Het ontwerp-omgevingsplan zal te zijner tijd voor een periode van zes weken voor een ieder ter inzage liggen. Een ieder kan in deze periode zienswijzen indienen. In deze paragraaf of in een bijlage bij dit omgevingsplan zullen de binnengekomen zienswijzen worden samengevat en van een antwoord worden voorzien.

Tijdens de terinzagelegging zijn geen zienswijzen ingediend.