GEMEENTE Arnhem

GEMEENTEBLAD

Officiële uitgave van de gemeente Arnhem

Wijziging Omgevingsplan gemeente Arnhem - Laarkwartier - 0005

De gemeenteraad van de Gemeente Arnhem

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 13 januari 2026

Gelet op:
- artikel 2.4 van de Omgevingswet;

Besluit;

Artikel I

"Omgevingsplan gemeente Arnhem" opgenomen in Bijlage A wordt vastgesteld.

Artikel II

Het wijzigingenoverzicht door te voeren ten opzichte van het ontwerp.

Artikel III

Door dit besluit vervallen de delen van het bestemmingsplannen aangegeven in dit besluit, behorende bij de pons met identificatie /join/id/regdata/gm0202/2025/30f2c7c3663d4c8a8565e8d85004c385/nld@2026-01-06;14325433.

Artikel IV

Dit besluit treedt in werking vier weken na bekendmaking ervan.
Aldus vastgesteld door de gemeenteraad

De griffier,
De voorzitter,

Tegen het wijzigingsbesluit kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Dat kan gedurende de beroepstermijn. Het beroep dient te worden gericht aan de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA 's-Gravenhage. Voor het op andere wijze dan schriftelijk instellen van beroep, wordt verwezen naar de website van de Raad van State.

Een belanghebbende kan altijd beroep instellen, ook als hij geen zienswijzen heeft ingediend op het ontwerpwijzigingsbesluit. Een niet-belanghebbende kan ook beroep instellen als hij:

- een zienswijze tegen het ontwerp-omgevingsplan heeft ingediend; of

- geen zienswijze heeft ingediend en kan aantonen dat hij redelijkerwijs niet in staat is geweest om zienswijzen in te dienen; of

- beroep wil instellen tegen wijzigingen die de raad bij de vaststelling van het omgevingsplan ten opzichte van het ontwerp-omgevingsplan heeft aangebracht.

Het wijzigingsbesluit treedt in werking op de dag waarop 4 weken zijn verstreken sinds de dag waarop de gemeente het besluit bekend heeft gemaakt. Het instellen van beroep heeft geen schorsende werking. Dat betekent dat het wijzigingsbesluit, ook al is er beroep ingesteld, in werking treedt.

Degene die beroep heeft ingesteld kan de Voorzieningenrechter van de Afdeling bestuursrechtspraak verzoeken om met het oog op onverwijlde spoed een voorlopige voorziening te treffen. Het verzoek dient geadresseerd te worden aan de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, ter attentie van de Voorzieningenrechter van de Afdeling bestuursrechtspraak, postbus 20019, 2500 EA 's-Gravenhage.

Onder de Omgevingswet heeft een verzoek om voorlopige voorziening géén schorsende werking. Dat betekent dat het indienen van een voorlopige voorziening er niet automatisch voor zorgt dat een omgevingsplan voorlopig niet uitgevoerd kan worden. Dat gebeurt pas als de voorzieningenrechter een verzoek om voorlopige voorziening geheel of gedeeltelijk toewijst.

Concept

Dit document bevat verschilmarkering t.o.v. eerdere regelingtekst.

Tekst en afbeeldingen die worden toegevoegd zijn onderstreept en groen gemarkeerd, of van een groen kader voorzien.

Tekst en afbeeldingen die worden verwijderd zijn doorgestreept en rood gemarkeerd, of van een rood kader voorzien.

concept

Bijlage A Bijlage bij artikel I

A

Hoofdstuk 10 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Hoofdstuk 10 ~~Gereserveerd~~ Activiteiten met betrekking tot transformatiegebieden

~~[Gereserveerd]~~

Afdeling 10.1 Algemene bepalingen

Paragraaf 10.1.1 Aanwijzing transformatiegebieden

Artikel 10.1 Toepassingsbereik

Dit hoofdstuk is van toepassing op de locatie Transformatiegebieden Arnhem.

Artikel 10.2 Voorrangsbepaling transformatiegebieden

De regels in het tijdelijk deel omgevingsplan en bruidsschat die in strijd zijn met dit hoofdstuk zijn niet van toepassing binnen transformatiegebieden. De regels in afdeling 22.2, met uitzondering van paragraaf 22.2.7.3, en afdeling 22.3 zijn niet van toepassing voor zover die regels in strijd zijn met regels in dit hoofdstuk.

Artikel 10.3 Transformatiegebied Bartok Park Zuid

De locatie 'Transformatiegebied Bartok Park Zuid ' is aangewezen als transformatiegebied, waarbij het gebied wordt getransformeerd naar een woongebied met een openbare fietsenstalling.

Artikel 10.4 Transformatiegebied Bartok Park Noord

De locatie 'Transformatiegebied Bartok Park Noord' is aangewezen als ontwikkelgebied, waarbij het gebied wordt getransformeerd naar een gemengd gebied met mogelijkheden tot een woonfunctie, culturele functie en tuinfunctie.

Artikel 10.5 Transformatiegebied Laarkwartier

De locatie 'Transformatiegebied Laarkwartier' is aangewezen als transformatiegebied, waarbij het gebied wordt getransformeerd naar een gemengd gebied, een openbaar verblijfsgebied, een groengebied en parkgebied met mogelijkheden tot een woonfunctie, kantoorfunctie, verblijfsfunctie en parkfunctie.

Paragraaf 10.1.2 Aanwijzingen in fysieke leefomgeving in transformatiegebieden

Subparagraaf 10.1.2.1 Functies

Artikel 10.6 Functie wonen transformatiegebied

Er is een functie Wonen tranformatiegebied.

Artikel 10.7 Functie verblijfsgebied transformatiegebied

Er is een functie Verblijfsgebied transformatiegebied.

Artikel 10.8 Functie nutsvoorziening transformatiegebied

Er is een functie Nutsvoorziening transformatiegebied.

Artikel 10.9 Functie tuin transformatiegebied

Er is een functie Tuin transformatiegebied.

Concept

Artikel 10.10 Functie park transformatiegebied

Er is een functie Park transformatiegebied.

Artikel 10.11 Functie groen transformatiegebied

Er is een functie Groen transformatiegebied.

Artikel 10.12 Functie kantoor transformatiegebied

Er is een functie Kantoor transformatiegebied.

Artikel 10.13 Functie dienstverlening transformatiegebied

Er is een functie Dienstverlening transformatiegebied.

Artikel 10.14 Functie bedrijf transformatiegebied

Er is een functie Bedrijf transformatiegebied.

Subparagraaf 10.1.2.2 Waarden

Subsubparagraaf 10.1.2.2.1 Beschermd stadsgezicht Binnenstad en singels transformatiegebied

Artikel 10.15 Waarde gemeentelijk beschermd stadsgezicht Binnenstad en Singels transformatiegebied

Er is een waarde Gemeentelijk beschermd stadsgezicht Binnenstad en Singels transformatiegebied.

Artikel 10.16 Toepassingsbereik

Deze subparagraaf is van toepassing op het verrichten van activiteiten binnen de locatie Gemeentelijk beschermd stadsgezicht Binnenstad en Singels transformatiegebied.

Artikel 10.17 Oogmerk

Deze regels uit deze subparagraaf zijn gesteld met het oog op:
a. Het beschermen van het beschermde stadsgezicht Binnenstad en singels

Artikel 10.18 Maatwerkvoorschrift

Een maatwerkvoorschrift kan worden gesteld over de bouwactiviteiten binnen een Gemeentelijk beschermd stadsgezicht Binnenstad en Singels transformatiegebied.

Subsubparagraaf 10.1.2.2.2 Landschap en natuur transformatiegebied

Artikel 10.19 Waarde landschap en natuur

Er is een waarde Landschap en Natuur transformatiegebied.

Artikel 10.20 Toepassingsbereik

Deze subparagraaf is van toepassing op het verrichten van activiteiten binnen de locatie Landschap en Natuur transformatiegebied.

Artikel 10.21 Oogmerk

Deze regels uit deze subparagraaf zijn gesteld met het oog op:
a. Het behoud, het herstel en de versterking van de op deze gronden voorkomende dan wel daaraan eigen landschappelijke-, ecologische-, cultuurhistorische- en natuurwaarden.

Artikel 10.22 Maatwerkvoorschrift

Een maatwerkvoorschrift kan worden gesteld over de bouwactiviteiten binnen een waarde Landschap en Natuur transformatiegebied.

Concept

Afdeling 10.2 Standaardbepalingen in transformatiegebieden

Paragraaf 10.2.1 Algemeen

Artikel 10.23 Toepassingsbereik

Deze afdeling is van toepassing op het verrichten van activiteiten binnen Transformatiegebieden Arnhem.

Artikel 10.24 Normadressaat

Aan dit hoofdstuk wordt voldaan door degene die de activiteit verricht, tenzij anders is bepaald. Diegene draagt zorg voor de naleving van de regels over de activiteiten.

Paragraaf 10.2.2 Gebruiksactiviteiten

Subparagraaf 10.2.2.1 Algemene bepalingen

Artikel 10.25 Algemene regels over gebruiksactiviteiten binnen transformatiegebieden

1. Deze paragraaf is van toepassing op gebruiksactiviteiten binnen een transformatiegebied.

2. Het gebruik van gronden en bouwwerken voor andere gebruiksactiviteiten dan die zijn geregeld in hoofdstuk 10 zijn verboden.

3. De volgende activiteiten zijn toegestaan:
   a. groen- en watervoorzieningen
   b. overige voorzieningen en bijbehorende activiteiten, die qua aard, oppervlakte en ruimtelijke uitstraling ondergeschikt zijn aan de hoofdactiviteit, zoals nutsvoorzieningen, fitnessvoorzieningen en kinderopvang ten behoeve van de hoofdactiviteit. Hieronder worden geen ondergeschikte horeca, niet zijnde bedrijfskantines, en detailhandel verstaan

Subparagraaf 10.2.2.2 Gebruiksactiviteit cultuur

Artikel 10.26 Toepassingsbereik gebruiksactiviteit cultuur

Deze subparagraaf is van toepassing op het exploiteren van culturele functies, zoals expositieruimten, ateliers, muziek- en kunstonderwijs en naar de aard daarmee gelijk te stellen voorzieningen, met uitzondering van musea, muziektheaters, bioscopen en naar aard vergelijkbare voorzieningen, in transformatiegebieden.

Artikel 10.27 Algemene regels: locaties voor culturele functies exploiteren toegestaan

Binnen transformatiegebieden is het exploiteren van culturele functies uitsluitend toegestaan ter plaatse van de locatie activiteit Cultuur transformatiegebied - toegestaan.

Subparagraaf 10.2.2.3 Gebruiksactiviteit nutsvoorziening

Artikel 10.28 Toepassingsbereik

1. Deze subparagraaf is van toepassing op de het gebruiken van een nutsvoorziening binnen transformatiegebieden.

2. Deze subparagraaf is niet toepassing op ondergeschikte nutsvoorzieningen bedoeld in derde lid van artikel 10.25.

Artikel 10.29 Algemene regels: locaties voor nutsvoorziening toegestaan

Binnen transformatiegebieden is het gebruik van nutsvoorzieningen uitsluitend toegestaan ter plaatse van de locatie activiteit Nutsvoorziening transformatiegebied - toegestaan.

Subparagraaf 10.2.2.4 Gebruiksactiviteit tuin

Artikel 10.30 Toepassingsbereik gebruiksactiviteit tuin

1. Deze paragraaf is van toepassing op het gebruiken van een tuin binnen transformatiegebieden.

concept

2. Deze subparagraaf is niet toepassing op het gebruik als tuin bedoeld in derde lid van artikel 10.23.

Artikel 10.31 Algemene regels: locaties voor tuin gebruiken toegestaan

Binnen transformatiegebieden is het gebruik als tuin uitsluitend toegestaan ter plaatse van de locatie activiteit Tuin transformatiegebied - toegestaan.

Subparagraaf 10.2.2.5 Gebruiksactiviteit verblijfsgebied

Artikel 10.32 Toepassingsbereik gebruiksactiviteit verblijfsgebied

Deze subparagraaf is van toepassing op de activiteiten verrichten binnen de functie Verblijfsgebied transformatiegebied.

Artikel 10.33 Algemene regels: locaties voor verblijfsgebied toegestaan

Binnen transformatiegebieden zijn activiteiten binnen de functie Verblijfsgebied transformatiegebied toegestaan indien het gaat om aanleg, bouw, gebruik en instandhouding van de volgende voorzieningen:
a. ten behoeve van bestemmingsverkeer en verblijfsfuncties;
b. aanleg, beheer, onderhoud en gebruik van fiets- en wandelpaden, straatmeubilair en speelvoorzieningen;
c. voorzieningen voor het openbaar vervoer, zoals busstations;
d. terrassen;
e. nutsvoorzieningen;
f. onderdoorgangen, alsmede toegangen tot ondergrondse voorzieningen ten behoeve van direct aangrenzende functies en activiteiten.

Subparagraaf 10.2.2.6 Gebruiksactiviteit wonen

Artikel 10.34 Toepassingsbereik gebruiksactiviteit wonen

Deze subparagraaf is van toepassing op het wonen binnen transformatiegebieden.

Artikel 10.35 Algemene regels: locaties voor garagebox toegestaan

Binnen transformatiegebieden is het gebruik van een garagebox ten behoeve van het stallen van vervoersmiddelen of de opslag van goederen toegestaan ter plaatse van de locatie activiteit Garagebox gebruiken transformatiegebied - toegestaan.

Artikel 10.36 Algemene regels: locaties voor wonen toegestaan

Binnen transformatiegebieden is wonen uitsluitend toegestaan ter plaatse van de locatie activiteit Wonen transformatiegebied - toegestaan.

Artikel 10.37 Algemene regels: wonen

Voor wonen gelden de volgende regels:
a. beroep aan huis is toegestaan, waaronder mede begrepen bed and breakfast, mits:
    1. dit maximaal 33% van het vloeroppervlakte van de woning betreft; en
    2. dit door de bewoner wordt uitgeoefend; en
    3. dit geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse of een onevenredige parkeerdruk tot gevolg heeft; en
    4. het geen detailhandel, internetverkoop hiervan uitgezonderd, prostitutie of horeca betreft.
b. onder wonen wordt niet begrepen:
    1. bewoning van woonwagens of woonschepen;
    2. het bewonen, of laten bewonen, van een kamergewijze bewoning door meer dan één persoon per 18 m^2 gebruiksoppervlakte;
    3. het verschaffen van kortdurend verblijf van maximaal 3 maanden, te vergelijken met logies, al dan niet als onderdeel van de arbeidsvoorwaarden aan werknemers in een kamergewijze bewoning;
    4. het gebruik van bijgebouwen als onzelfstandige wooneenheid in een kamergewijze bewoning.

Concept

Artikel 10.38 Woning splitsen - vergunningplicht

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning een (gedeelte) van een gebouw te splitsen naar twee of meerdere zelfstandige woningen.

Artikel 10.39 Woning splitsen - beoordelingsregels

1. Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 10.38 mag alleen worden verleend op de locatie activiteit Woning splitsen transformatiegebied - vergunningplicht indien:
   a. de gebruiksoppervlakte van de bestaande woning gelijk is aan of groter is dan 110 m^2; en
   b. de gebruiksoppervlakte van elke zelfstandige woning die als gevolg van splitsing ontstaat niet kleiner is dan 50 m^2; en
   c. de gesplitste woningen over een bergingsruimte met een oppervlakte van ten minste 5 m^2 per woning; en
   d. de gesplitste woningen beschikken over een buitenruimte.

2. Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 10.38 mag alleen worden verleend op de locatie activiteit Woning splitsen kernwinkelgebied transformatiegebied - vergunningplicht indien:
   a. de gebruiksoppervlakte van elke zelfstandige woning die als gevolg van splitsing ontstaat niet kleiner is dan 40m^2.

Artikel 10.40 Woning verkameren - vergunningplicht

1. Het is verboden om zonder omgevingsvergunning een (gedeelte) van een gebouw te verkameren (vanaf drie onzelfstandige wooneenheden).

2. Het verbod, als bedoeld het eerste lid geldt niet indien sprake is van verkameren door een hospita.

Artikel 10.41 Woning verkameren - beoordelingsregels

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 10.40 mag alleen worden verleend indien op de locatie activiteit Verkamering transformatiegebied - vergunningplicht:
a. de gebruiksoppervlakte van de bestaande woning gelijk is aan of groter is dan 110 m^2; en
b. het gebouw niet opgedeeld wordt in meer dan één onzelfstandige wooneenheid per 18 m^2 gebruiksoppervlakte; en
c. het verkamerde gebouw minimaal beschikt over een bergingsruimte met een oppervlakte van ten minste 3 m^2 ten behoeve van de stalling van fietsen, afvalcontainer(s) of afvalzakken. Vanaf 4 onzelfstandige wooneenheden geldt als aanvullende eis dat 1 m^2 bergingsruimte per wooneenheid wordt toegevoegd.

Artikel 10.42 Omgevingsnorm bouwlaag wonen

Ter plaatse van de omgevingsnorm Bouwlaag Wonen transformatiegebied met werkingsgebied omgevingsnorm Bouwlaag wonen transformatiegebied is het wonen uitsluitend op de aangegeven bouwlaag toegestaan.

Artikel 10.43 Omgevingsnorm maximum aantal woningen

Ter plaatse van de omgevingsnorm Maximum aantal woningen transformatiegebied met het werkingsgebied omgevingsnorm Maximum aantal woningen transformatiegebied mag het aantal woningen niet meer bedragen dan aangegeven in de omgevingsnorm.

Subparagraaf 10.2.2.7 Gebruiksactiviteit bedrijf - geschikt voor functiemenging

Artikel 10.44 Toepassingsbereik gebruiksactiviteit bedrijf - geschikt voor functiemenging

Deze subparagraaf is van toepassing op het exploiteren van Bedrijfsactiviteit geschikt voor functiemenging binnen transformatiegebieden.

concept

Artikel 10.45 Algemene regels: locaties voor bedrijf - geschikt voor functiemenging gebruiken toegestaan

Binnen transformatiegebieden is het exploiteren van bedrijven (geschikt voor functiemenging) uitsluitend toegestaan ter plaatse van de locatie activiteit Bedrijf geschikt voor functiemenging transformatiegebied - toegestaan.

Artikel 10.46 Omgevingsnorm bouwlaag bedrijf - geschikt voor functiemenging

Ter plaatse van de omgevingsnorm Bouwlaag Bedrijf geschikt voor functiemenging transformatiegebied met werkingsgebied omgevingsnorm Bouwlaag bedrijf geschikt voor functiemenging transformatiegebied is het exploiteren van bedrijven (geschikt voor functiemenging) uitsluitend op de aangegeven bouwlaag toegestaan.

Subparagraaf 10.2.2.8 Gebruiksactiviteit dienstverlening

Artikel 10.47 Toepassingsbereik gebruiksactiviteit dienstverlening

Deze subparagraaf is van toepassing op het exploiteren van dienstverlening binnen transformatiegebieden.

Artikel 10.48 Algemene regels: locaties voor dienstverlening exploiteren toegestaan

Binnen transformatiegebieden is het exploiteren van dienstverlening ter plaatse van de begane grond uitsluitend toegestaan ter plaatse van de locatie activiteit Dienstverlening transformatiegebied - toegestaan.

Artikel 10.49 Omgevingsnorm bouwlaag dienstverlening

Ter plaatse van de omgevingsnorm Bouwlaag Dienstverlening transformatiegebied met werkingsgebied omgevingsnorm Bouwlaag dienstverlening transformatiegebied is het verlenen van diensten uitsluitend op de aangegeven bouwlaag toegestaan.

Subparagraaf 10.2.2.9 Gebruiksactiviteit groen

Artikel 10.50 Toepassingsbereik gebruiksactiviteit groen

Deze subparagraaf is van toepassing op het verrichten van activiteiten binnen de locatie Groen transformatiegebied.

Artikel 10.51 Algemene regels: locaties voor groen gebruiken toegestaan

Binnen transformatiegebieden zijn activiteiten binnen de functie Groen transformatiegebied toegestaan met betrekking tot:

a. aanleg, beheer, onderhoud en gebruik van groenvoorzieningen;
b. aanleg, beheer, onderhoud en gebruik van fiets- en wandelpaden, straatmeubilair, speelvoorzieningen en bestaande ontsluitingswegen;
c. extensieve recreatie.

Subparagraaf 10.2.2.10 Gebruiksactiviteit kantoor

Artikel 10.52 Toepassingsbereik gebruiksactiviteit kantoor

Deze subparagraaf is van toepassing op het gebruiken van kantoren binnen transformatiegebieden.

Artikel 10.53 Algemene regels: locaties voor kantoor gebruiken toegestaan

Binnen transformatiegebieden is het gebruiken van kantoren ter plaatse van de begane grond uitsluitend toegestaan ter plaatse van de locatie activiteit Kantoor transformatiegebied - toegestaan.

Artikel 10.54 Omgevingsnorm bouwlaag kantoor

Ter plaatse van de omgevingsnorm Bouwlaag Kantoor transformatiegebied met werkingsgebied omgevingsnorm Bouwlaag kantoor transformatiegebied is het verlenen van diensten uitsluitend op de aangegeven bouwlaag toegestaan.

concept

Subparagraaf 10.2.2.11 Gebruiksactiviteit ontsluitingsweg

Artikel 10.55 Toepassingsbereik gebruiksactiviteit ontsluitingsweg

Deze subparagraaf is van toepassing op het gebruiken van een ontsluitingsweg binnen de locatie activiteit Ontsluitingsweg transformatiegebied - toegestaan.

Artikel 10.56 Algemene regels: locaties voor ontsluitingsweg gebruiken toegestaan

Op de locatie activiteit Ontsluitingsweg transformatiegebied - toegestaan is het gebruik van ontsluitingswegen toegestaan.

Subparagraaf 10.2.2.12 Gebruiksactiviteit park

Artikel 10.57 Toepassingsbereik gebruiksactiviteit park

Deze subparagraaf is van toepassing op verrichten van activiteiten binnen de locatie Park transformatiegebied.

Artikel 10.58 Algemene regels: locaties voor park gebruiken toegestaan

Binnen transformatiegebieden zijn activiteiten binnen de functie Park transformatiegebied toegestaan met betrekking tot:
a. aanleg, beheer, onderhoud en gebruik van groenvoorzieningen;
b. aanleg, beheer, onderhoud en gebruik van fiets- en wandelpaden, straatmeubilair, speelvoorzieningen en bestaande ontsluitingswegen;
c. extensieve recreatie.

Paragraaf 10.2.3 Bouwactiviteiten

Subparagraaf 10.2.3.1 Algemeen

Artikel 10.59 Algemene regels over bouwen

1. Deze paragraaf is van toepassing op het bouwen, verbouwen en in stand houden van gebouwen ter plaatse van transformatiegebieden.

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

3. Het bouwen, verbouwen en instand houden van andere bouwwerken dan die zijn geregeld in hoofdstuk 10 zijn verboden.

Artikel 10.60 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:
a. **de goothoogte van een bouwwerk**: vanaf het peil tot aan de bovenkant van de bovenste goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.
b. **de inhoud van een bouwwerk**: tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.
c. **de bouwhoogte van een bouwwerk**: vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, liftopbouwen en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.
d. **de oppervlakte van een bouwwerk**: tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

Artikel 10.61 Algemene bouwregel: bouwvlak

1. Het bouwen van hoofdgebouwen is uitsluitend toegestaan binnen het Bouwvlak tranformatiegebieden.

2. In afwijking van het eerste lid is het toegestaan om buiten het bouwvlak te bouwen indien

concept

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

Artikel 10.62 Algemene bouwregel: bouwen conform maatvoering

1. Ter plaatse van de locatie omgevingsnorm Maximum bouwhoogte transformatiegebied bedraagt de maximum bouwhoogte niet meer dan aangegeven met de omgevingsnorm Maximum bouwhoogte transformatiegebieden.

2. Ter plaatse van het werkingsgebied omgevingsnorm Maximum goothoogte transformatiegebied bedraagt de maximum goothoogte niet meer dan aangegeven met de Maximum goothoogte transformatiegebieden.

3. Afwijken van het bepaalde in het eerste en het tweede lid is toegestaan indien:
   a. de afwijking niet meer bedraagt dan 10% van de in de regels vastgelegde maten en een onevenredig afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de privacy van omwonenden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
   b. Ten behoeve van het oprichten van hekwerken op platte daken voor het gebruik als dakterras indien:
      1. de hoogte niet meer bedraagt dan 1 meter boven de aangegeven maximum bouwhoogte;
      2. dit passend is in het bebouwingsbeeld van de omringende bebouwing en
      3. de belangen van omwonenden met betrekking tot privacy, uitzicht en bezonning niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 10.63 Algemene regel: vergunningvrij bouwen

Het bouwen, verbouwen en in stand houden van bouwwerken conform paragraaf 22.2.7.2 en paragraaf 22.2.7.3 is toegestaan.

Subparagraaf 10.2.3.2 Bouwen in verblijfsgebied

Artikel 10.64 Bouwen in verblijfsgebied transformatiegebied – vergunningplicht

1. Het is verboden om op de locatie Verblijfsgebied transformatiegebied zonder omgevingsvergunning een bouwwerk te bouwen.

2. Het bepaalde in het eerste lid geldt niet als er sprake is van vergunningsvrij bouwen conform 10.63.

Artikel 10.65 Bouwen in verblijfsgebied transformatiegebied – beoordelingsregels

De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 10.64 wordt alleen verleend indien het aangevraagde bouwwerk:
a. past binnen de functie/activiteit, bedoeld in artikel 10.59;
b. de bouwhoogte maximaal 5 meter hoog is;
c. voldoet aan het bepaalde in artikel 22.29.

Subparagraaf 10.2.3.3 Bouwen in groen

Artikel 10.66 Bouwen in groen - vergunningplicht

1. Het is verboden om op de locatie Groen transformatiegebied zonder omgevingsvergunning een bouwwerk te bouwen.

2. Het bepaalde in het eerste lid geldt niet als er sprake is van vergunningsvrij bouwen conform 10.63.

concept

Artikel 10.67 Bouwen in groen - beoordelingsregels

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 10.66 wordt alleen verleend indien het aangevraagde bouwwerk:
a. past binnen de functie/activiteit, bedoeld in artikel 10.59;
b. de bouwhoogte maximaal 4 meter hoog is;
c. voldoet aan het bepaalde in artikel 22.29.

Subparagraaf 10.2.3.4 Bouwen in park

Artikel 10.68 Bouwen in park - vergunningplicht

Op de locatie Park transformatiegebied is het verboden om zonder omgevingsvergunning te bouwen.

Artikel 10.69 Bouwen in park - beoordelingsregels

De omgevingsvergunning als bedoeld onder 10.68 wordt alleen verleend indien:
a. geen onevenredig afbreuk wordt gedaan op stedenbouwkundige, landschappelijke, ecologische, cultuurhistorische en natuurwaarden;
b. de bouwhoogte maximaal 4 meter bedraagt;
c. voldoet aan het bepaalde in artikel 22.29.

Paragraaf 10.2.4 Milieubelastende activiteiten

Subparagraaf 10.2.4.1 Geluid

Subsubparagraaf 10.2.4.1.1 Geluid bedrijven geschikt voor functiemenging

Artikel 10.70 Toepassingsbereik

1. Deze subparaaf is van toepassing op het geluid dat wordt veroorzaakt door Bedrijfsactiviteit geschikt voor functiemenging, waarbij het gaat om activiteiten die worden verricht op dezelfde locatie en die:
   a. rechtstreeks met elkaar samenhangen en met elkaar in technisch verband staan; of
   b. elkaar functioneel ondersteunen.

2. De waarden in dit artikel zijn niet van toepassing op:
   a. het geluid op een niet-geluidgevoelige gevel;h
   b. et geluid van een activiteit op 'geluidgevoelige gebouwen met een functionele binding of voormalige functionele binding' met die activiteit; en
   c. onversterkt menselijk stemgeluid, tenzij het muziekgeluid is of daarmee vermengd is.

Artikel 10.71 Verhouding met regels in het tijdelijke deel van het omgevingsplan van rijkswege (bruidsschat)

Waar de regels in dit artikel afwijken van de regels over geluid in paragraaf 22.3.4 van het omgevingsplan, hebben de regels in dit artikel voorrang op die bepalingen.

Artikel 10.72 Waar de waarden gelden

De waarden uit tabel 10.1 uit artikel 10.73 voor het geluid als gevolg van die activiteit gelden, tenzij anders bepaald:
a. op een geluidgevoelig gebouw dat op grond van dit omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit is toegelaten, anders dan een woonschip of woonwagen:
   1. op de gevel, als het gaat om een geluidgevoelig gebouw; en
   2. op de uiterste locatie waar een gevel mag komen, als het gaat om een nieuw te bouwen geluidgevoelig gebouw, tot dat het geluidgevoelige gebouw is gerealiseerd, waarna de geluidbelasting op de gevel geldt (zie onder a);
b. op een woonschip of woonwagen, op de begrenzing van de locatie voor het plaatsen van dat woonschip of die woonwagen;
c. voor zover er binnen 10 meter vanaf de grens van de locatie waar de activiteit wordt verricht geen geluidgevoelig gebouw is gelegen of toegelaten, gelden de waarden in dit artikel voor het

concept

langtijdgemiddeld beoordelingsniveau ook op een afstand van 10 meter van de grens van de locatie waar de activiteit wordt verricht.

d. de onder 3 genoemde afstand van 10 meter wordt verruimd tot maximaal 30 meter, voor zover de locatie grenst aan openbaar gebied en tot zover er geen geluidgevoelige gebouwen zijn gelegen of toegelaten.

Artikel 10.73 Geluidwaarden

Bij het verrichten van een activiteit is het geluid als gevolg van die activiteit niet hoger dan:

Tabel 10.1

-	**07.00-19.00 uur**	**19.00-23.00 uur**	**23.00-07.00 uur**
Langtijdgemiddelde beoordelingsniveau LAr, LT	50 dB(A)	45 dB(A)	40 dB(A)
Maximaal geluidniveau LAmax veroorzaakt door aandrijfgeluid van transportmiddelen	-	70 dB(A)	70 dB(A)
Maximaal geluidniveau LAmax veroorzaakt door piekgeluiden	-	65 dB(A)	65 dB(A)

Paragraaf 10.2.5 Gebouw of activiteit met parkeerbehoefte toevoegen

Artikel 10.74 Toepassingsbereik

Deze paragraaf is van toepassing binnen transformatiegebieden en gaat over het:

a. bouwen van een gebouw met een parkeerbehoefte;
b. het wijzigen van gebruik van gronden en/of bouwwerken waarvoor een omgevingsvergunning is benodigd.

Artikel 10.75 Gebouw of activiteit met parkeerbehoefte toevoegen

1. Er moet gelet op de omvang of de bestemming van het gebouw in voldoende mate worden voorzien in ruimte voor het parkeren of stallen van auto's in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.

2. De onder het eerste lid bedoelde ruimte voor het parkeren van personenauto's moet afmetingen hebben die zijn afgestemd op gangbare personenauto's.

3. Aan het bepaalde in het eerste lid wordt geacht te zijn voldaan indien de ruimte voor parkeren of stallen voldoet aan de in de 'Beleidsregels Parkeren van de gemeente Arnhem' daartoe opgenomen normen.

Artikel 10.76 Laden en lossen

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

Artikel 10.77 Specifieke bepaling strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruiken of laten gebruiken van gronden of bouwwerken waarbij niet in voldoende mate ruimte is aangebracht en in stand wordt gehouden op eigen terrein overeenkomstig de beleidsregels zoals die golden op het tijdstip van indiening van de aanvraag om een omgevingsvergunning.

Artikel 10.78 Beleidsregels

1. Burgemeester en wethouders passen deze regels toe met inachtneming van de door hen vastgestelde beleidsregels met betrekking tot het parkeren, zoals die gelden op het tijdstip van indiening van de aanvraag om een omgevingsvergunning.

concept

2. Indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, wordt rekening gehouden met de wijziging.

Artikel 10.79 Afwijkbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 10.75 en artikel 10.76 indien:
a. indien het voldoen aan hetgeen in bovengenoemde artikelen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit, of
b. voor zover op andere wijze in de benodigde parkeer- of stallingsruimte zoals bedoeld in artikel 10.75 dan wel laad- of losruimte zoals bedoeld in artikel 10.76 wordt voorzien.

Artikel 10.80 Voorwaarden voor afwijken

Een omgevingsvergunning kan worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
a. de parkeersituatie in de openbare ruimte;
b. de woon- en leefsituatie.

Paragraaf 10.2.6 In stand houden

Subparagraaf 10.2.6.1 Algemene bepalingen

Artikel 10.81 Toepassingsbereik

Deze paragraaf is van toepassing op het in in stand houden in transformatiegebieden.

Subparagraaf 10.2.6.2 Natuurinclusief en klimaatadaptief bouwen

Artikel 10.82 Toepassingsbereik

Deze subparagraaf gaat over het in stand houden van maatregelen in het kader van natuurinclusief en klimaatadaptief bouwen.

Artikel 10.83 Afwijken instandhoudingsverplichting klimaatadaptief en natuurinclusief bouwen - vergunningplicht

Het is verboden om zonder een omgevingsvergunning een bouwwerk te gebruiken zonder de vereiste klimaatadaptieve en natuurinclusieve maatregelen in het kader van de vergunningverlening aan te brengen en in stand te houden.

Artikel 10.84 Afwijken instandhoudingsverplichting klimaatadaptief en natuurinclusief bouwen - beoordelingsregels - beoordelingsregels

De omgevingsvergunning bedoeld in artikel 10.83 kan worden verleend indien indien op andere wijze kan worden voorzien in het treffen van voldoende klimaatadaptieve en natuurinclusieve maatregelen zoals opgenomen in de Beleidsregels Klimaatadaptief en Natuurinclusief bouwen.

Artikel 10.85 Afwijken instandhoudingsverplichting klimaatadaptief en natuurinclusief bouwen - bijzondere aanvraagvereisten

Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning voor het afwijken van de instandhoudingsverplichting klimaatadaptief en natuurinclusief bouwen worden de volgende gegevens en bescheiden ingediend:
a. een ingevuld format van het Puntensysteem Klimaatadaptief en Natuurinclusief Bouwen Gemeente Arnhem
b. voor zover noodzakelijk voor de beoordeling van de klimaatadaptieve en natuurinclusieve maatregelen, tekeningen van:
   1. alle gevels van het bouwwerk;
   2. het dakaanzicht.

Paragraaf 10.2.7 Overige activiteiten

Subparagraaf 10.2.7.1 Algemeen

concept

Artikel 10.86 Toepassingsbereik

Deze paragraaf is van toepassing op het verrichten van overige activiteiten binnen transformatiegebieden.

Subparagraaf 10.2.7.2 Het verrichten van activiteiten in een tuin

Artikel 10.87 Toepassingsbereik

Deze subparagraaf is van toepassing op het verrichten van activiteiten op de locatie Tuin transformatiegebied zijnde het aanbrengen van oppervlakteverhardingen.

Artikel 10.88 Algemene regels: Activiteiten verrichten in een tuin

Op de locatie Tuin transformatiegebied is het aanbrengen van ondergeschikte oppervlakte aan noodzakelijke en functionele verharding toegestaan.

Artikel 10.89 Activiteiten verrichten in een tuin - vergunningplicht

Het is verboden om zonder vergunning activiteiten in een Tuin transformatiegebied te verrichten zijnde het aanbrengen van oppervlakteverhardingen in afwijking van het bepaalde in 10.88.

Artikel 10.90 Activiteiten verrichten in een tuin - beoordelingsregels

Een omgevingsvergunning als bedoeld onder 10.89 kan worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de cultuurhistorische waarde of de waardevolle groenelementen binnen de tuin.

Subparagraaf 10.2.7.3 Het verrichten van werken, niet zijnde bouwwerken, en werkzaamheden binnen een gebied met landschappelijke waarden

Artikel 10.91 Toepassingsbereik

Deze paragraaf is van toepassing op het uitvoeren van werken, niet zijnde bouwwerk, of werkzaamheden uitvoeren op de locatie Landschap en Natuur transformatiegebied.

Artikel 10.92 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen werken, niet zijnde bouwwerken, of werkzaamheden uitvoeren op locatie Landschap en natuur transformatiegebieden

1. Het is verboden om zonder omgevingsvergunning de volgende werken, niet zijnde bouwwerken of werkzaamheden uit voeren:
   a. het vellen, rooien en beschadigen van houtgewassen
   b. het aanbrengen van beplantingen
   c. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse leidingen, constructies, installaties of andere apparatuur;
   d. het verlagen van de bodem of het afgraven van gronden waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist
   e. het ophogen van gronden;
   f. het gebruik van groeistoffen, stoorstoffen of kunstmes
   g. thet aanleggen, verbreden of verharden van voet-, rijwielpaden, ontsluitingswegen en parkeerplaatsen
   h. het aanbrengen van oppervlakte verharding groter dan 25 m2.het aanbrengen van recreatievoorzieningen (incl. raster, wildroosters en ruitervoorzieningen
   i. het graven, dichten, verdiepen of verbreden van greppels, sloten, vijvers, beken en andere watergangen;
   j. het aanleggen van reservoirs.

2. Het verbod bedoeld onder het eerste lid is niet van toepassing indien:
   a. die van geringe omvang zijn, dan wel het normale onderhoud en beheer betreffen;
   b. welke op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt, in uitvoering zijn.

Artikel 10.93 Beoordelingsregels werken, niet zijnde bouwwerken, of werkzaamheden uitvoeren op locatie Landschap en natuur transformatiegebieden

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 10.92 mag alleen worden verleend indien:

Concept

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

Paragraaf 10.2.8 Geluid

Artikel 10.94 Gezamenlijk geluid

1. Ter plaatse van de locatie omgevingsnorm gezamenlijk geluid weg- en spoorwegverkeer bedraagt het gezamenlijk geluid van weg- en spoorwegverkeer aangegeven met de omgevingsnorm Gezamenlijk geluid van weg- en spoorwegverkeer in Lden.

Afdeling 10.3 Transformatiegebied Bartok Park Zuid

Paragraaf 10.3.1 Gebruiksactiviteiten Bartok Park Zuid

Artikel 10.95 Toepassingsbereik

Deze paragraaf is van toepassing op het verrichten van gebruiksactiviteiten op de locatie Transformatiegebied Bartok Park Zuid .

Artikel 10.96 Transformatiegebied Bartok Park Zuid – algemene regels over gebruiksactiviteiten

Met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties worden alleen de volgende activiteiten verricht:
a. wonen, bedoeld in 10.2.2.6;
b. verblijfsgebied, bedoeld in 10.2.2.5;
c. exploiteren van een openbare fietsenstalling, bedoeld in 10.97;
d. het gebruiken van een nutsvoorziening, bedoeld in 10.2.2.3.

Artikel 10.97 Gebruiksactiviteiten openbare fietsenstalling - toegestaan

Het gebruik van een openbare fietstelstalling is toegestaan voor zover dat plaatsvindt ter plaatse van de locatie activiteit Openbare fietsenstalling gebruiken Bartok Park Zuid - toegestaan.

Artikel 10.98 Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van afdeling 10.3 en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

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

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

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

Paragraaf 10.3.2 Bouwactiviteiten Bartok Park Zuid

Artikel 10.99 Toepassingsbereik bouwactiviteiten Transformatiegebied Bartok Park Zuid

Deze paragraaf is van toepassing op het bouwen, verbouwen en in stand houden van gebouwen op de locatie Transformatiegebied Bartok Park Zuid .

Artikel 10.100 Hoofdgebouw bouwen – vergunningplicht

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning een hoofdgebouw te bouwen of te verbouwen.

Concept

Artikel 10.101 Hoofdgebouw bouwen – beoordelingsregels

De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 10.117 wordt alleen verleend indien het aangevraagde bouwwerk:

a. past binnen de functie/activiteit, bedoeld in artikel 10.59;
b. voldoet aan de bepalingen ten aanzien van het bouwvlak, bedoeld in artikel 10.61;
c. voldoet aan de bepalingen ten aanzien van de maatvoeringen, bedoeld in artikel 10.62;
d. voorziet in voldoende klimaatadaptieve en natuurinclusieve maatregelen zoals bedoeld in artikel 10.107;
e. voldoet aan het bepaalde in 22.29;
f. voldoet aan 10.2.5 Gebouw of activiteit met parkeerbehoefte toevoegen.

Artikel 10.102 Bijbehorend bouwwerk bouwen – vergunningplicht

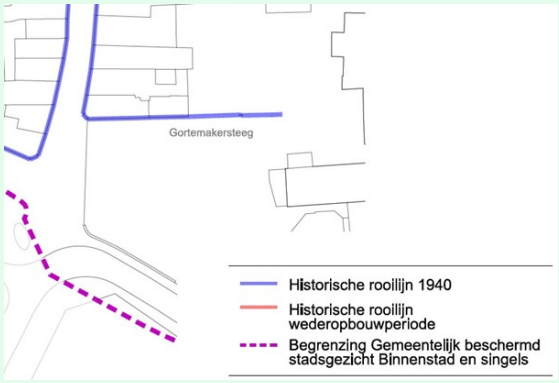
1. Het is verboden om zonder omgevingsvergunning een bijbehorend bouwwerk te bouwen of te verbouwen.

2. Het bepaalde in het eerste lid geldt niet als er sprake is van vergunningsvrij bouwen conform 10.63.

Artikel 10.103 Bijbehorend bouwen – beoordelingsregels

1. De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 10.102 wordt alleen verleend indien het aangevraagde bouwwerk:
   a. past binnen de functie/activiteit, bedoeld in artikel 10.59;
   b. wordt gebouwd binnen de locatie Bouwvlak tranformatiegebieden of activiteit Bijbehorende bouwwerken bouwen Bartok Park Zuid - vergunningplicht;
   c. voldoet aan de bepalingen ten aanzien van de maatvoeringen, bedoeld in artikel 10.62;
   d. binnen een bouwvlak wordt gebouwd waar de figuur 'Historische rooilijn 1940'' geldt zoals bedoeld in het kaartje in het tweede lid, dat de naar het openbaar gebied gekeerde gevel van een gebouw op de gevellijn gebouwd moet worden;
   e. voorziet in voldoende klimaatadaptieve en natuurinclusieve maatregelen zoals bedoeld in artikel 10.107;
   f. voldoet aan het bepaalde in 22.29.

2.



Historische rooilijnen binnen het gemeentelijk beschermd stadsgezicht Binnenstad en Singels

NL.IMRO.0202.886-0301

Artikel 10.104 Overige bouwwerken bouwen – vergunningplicht

1. Het is verboden om zonder omgevingsvergunning binnen de locatie Bouwvlak transformatiegebieden een overig bouwwerk, niet zijnde een hoofgebouw of een bijbehorend bouwwerk, te bouwen.

2. Het bepaalde in het eerste lid geldt niet als er sprake is van vergunningsvrij bouwen conform 10.63.

concept

Artikel 10.105 Overige bouwwerken bouwen – beoordelingsregels

De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 10.104 wordt alleen verleend als het aangevraagde bouwwerk:
a. past binnen de functie/activiteit, bedoeld in artikel 10.59;
b. voldoet aan de bepalingen ten aanzien van de maatvoeringen, bedoeld in artikel 10.62;
c. voldoet aan het bepaalde in artikel 22.29.

Artikel 10.106 Bouwen – bijzondere aanvraagvereisten

Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen, verbouwen of in stand houden van een gebouw worden de volgende gegevens en bescheiden ingediend:
a. de gegevens en bescheiden bedoeld in 22.35;
b. een ingevuld format van het Puntensysteem Klimaatadaptief en Natuurinclusief Bouwen Gemeente Arnhem
c. voor zover noodzakelijk voor de beoordeling van de klimaatadaptieve en natuurinclusieve maatregelen, tekeningen van:
   1. alle gevels van het bouwwerk;
   2. het dakaanzicht.

Artikel 10.107 Beoordelingsregel klimaatadaptief en natuurinclusief bouwen, groene inrichting en voldoende waterberging

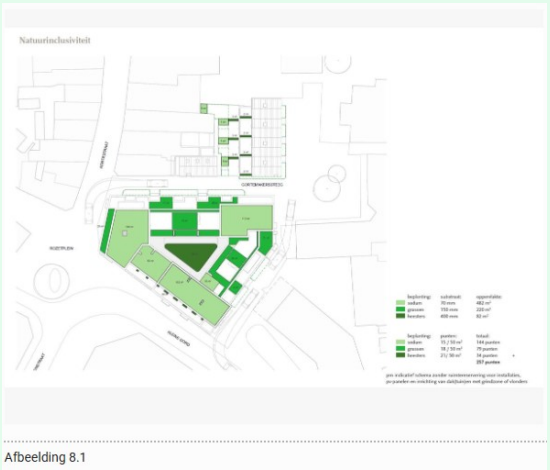
1. Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning moet worden aangetoond dat voldoende klimaatadaptieve en natuurinclusieve maatregelen worden getroffen.

2. Aan het bepaalde onder a wordt geacht te zijn voldaan indien door de genomen maatregelen voldoende punten worden gehaald zoals opgenomen in de beleidsregels 'Beleidsregels Klimaatadaptief en Natuurinclusief Bouwen' en het bijbehorende 'Puntensysteem Klimaatadaptief en Natuurinclusief bouwen'.

3. Burgemeester en wethouders passen deze regels toe met inachtneming van de door hen vastgestelde beleidsregels met betrekking tot het natuurinclusief en klimaatadaptief bouwen, zoals die gelden op het tijdstip van indiening van de aanvraag om een omgevingsvergunning.
   –

4. Indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, wordt rekening gehouden met de wijziging.

5. In aanvulling op het bepaalde in het tweede lid geldt dat voor het bouwen van het hoofdgebouw;
   a. Een waterberging op eigen terrein wordt voorzien;
   b. indien het dakoppervlak in het projectgebied voorzien wordt van groene daken, zoals weergegeven in navolgende afbeelding 8.1, met een afwijkingsmogelijkheid van 10%;
   c. de aanleg en instandhouding van minimaal twee bomen in de 2e grootte binnen één jaar na ingebruikname van de bouwwerken in het plangebied.



Afbeelding 8.1

Concept

Artikel 10.108 Algemene regels: bouwen in verblijfsgebied transformatiegebied

Binnen het transformatiegebied Bartok Park Zuid is het toegestaan op de locatie Verblijfsgebied transformatiegebied te bouwen indien het bouwwerk:
a. past binnen de functie/activiteit, bedoeld in artikel 10.59;
b. de bouwhoogte maximaal 5 meter hoog is.

Artikel 10.109 Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van afdeling 10.3 aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
   a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

2. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid vergroten met maximaal 10%.

3. Het bepaalde in het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van afdeling 10.3, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

Afdeling 10.4 Transformatiegebied Bartok Park Noord

Paragraaf 10.4.1 Gebruiksactiviteiten Bartok Park Noord

Subparagraaf 10.4.1.1 Algemeen

Artikel 10.110 Toepassingsbereik

Deze paragraaf is van toepassing op het verrichten van gebruiksactiviteiten op de locatie Transformatiegebied Bartok Park Noord.

Artikel 10.111 Transformatiegebied Bartok Park Noord – algemene regels over gebruiksactiviteiten

Met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties worden alleen de volgende activiteiten verricht:
a. cultuur, bedoeld in 10.2.2.2;
b. verblijfsgebied, bedoeld in 10.2.2.5;
c. wonen, bedoeld in 10.2.2.6 en de aanvullingen in 10.4.1.2;
d. tuin, bedoeld in 10.2.2.4;

Subparagraaf 10.4.1.2 Gebruiksactiviteit wonen

Artikel 10.112 Locaties wonen – vergunningplicht

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning op locatie activiteit Wonen Bartok Park Noord - vergunningplicht een gebouw te gebruiken voor wonen.

Artikel 10.113 Wonen – beoordelingsregels

De omgevingsvergunning bedoeld in 10.112 wordt alleen verleend als geluidsonderzoek aantoont dat het geluid dat afkomstig is van milieubelastende activiteiten op het moment van de aanvraag om omgevingsvergunning, ter plaatse van de gevel van de woning niet meer bedraagt dan 50 dB(A) etmaalwaarde, resulterend in een langtijdgemiddeld beoordelingsniveau van:
a. 50 dB(A) in de dagperiode van 7.00 uur - 19.00 uur;
b. 45 dB(A) in de avondperiode van 19.00 uur - 23.00 uur; en
c. 40 dB(A) in de nachtperiode van 23.00 uur - 7.00 uur.

concept

Artikel 10.114 Wonen – aanvraagvereisten

Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning wonen bedoeld in 10.112 worden de volgende gegevens en bescheiden ingediend:
a. een akoestisch onderzoek.

Artikel 10.115 Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van afdeling 10.4 en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

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

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

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

Paragraaf 10.4.2 Bouwactiviteiten Bartok Park Noord

Artikel 10.116 Toepassingsbereik bouwactiviteiten Transformatiegebied Bartok Park Noord

Deze paragraaf is van toepassing op het bouwen, verbouwen en in stand houden van gebouwen op de locatie Transformatiegebied Bartok Park Noord.

Artikel 10.117 Hoofdgebouw bouwen – vergunningplicht

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning een hoofdgebouw te bouwen of te verbouwen.

Artikel 10.118 Hoofdgebouw bouwen – beoordelingsregels

De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 10.117 wordt alleen verleend indien het aangevraagde bouwwerk:
a. past binnen de functie/activiteit, bedoeld in artikel 10.59;
b. voldoet aan de bepalingen ten aanzien van het bouwvlak, bedoeld in artikel 10.61;
c. voldoet aan de bepalingen ten aanzien van de maatvoeringen, bedoeld in artikel 10.62;
d. voorziet in voldoende klimaatadaptieve en natuurinclusieve maatregelen zoals bedoeld in artikel 10.107;
e. voldoet aan het bepaalde in 22.29;
f. voldoet aan 10.2.5 Gebouw of activiteit met parkeerbehoefte toevoegen.

Artikel 10.119 Bijbehorend bouwwerk bouwen – vergunningplicht

1. Het is verboden om zonder omgevingsvergunning een bijbehorend bouwwerk te bouwen of te verbouwen.

2. Het bepaalde in het eerste lid geldt niet als er sprake is van vergunningsvrij bouwen conform 10.63.

Artikel 10.120 Bijbehorend bouwen – beoordelingsregels

1. De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 10.102 wordt alleen verleend indien het aangevraagde bouwwerk:
   a. past binnen de functie/activiteit, bedoeld in artikel 10.59;
   b. wordt gebouwd binnen de locatie Bouwvlak tranformatiegebieden of activiteit Bijbehorende bouwwerken Bartok Park Noord - vergunningplicht;
   c. voldoet aan de bepalingen ten aanzien van de maatvoeringen, bedoeld in artikel 10.62;
   d. voorziet in voldoende klimaatadaptieve en natuurinclusieve maatregelen zoals bedoeld in artikel 10.107;

Concept

e. binnen de locatie activiteit Bijbehorende bouwwerken Bartok Park Noord - vergunningplicht alleen mag worden gebouwd indien aan het bepaalde in het tweede en derde lid wordt voldaan;
f. voldoet aan het bepaalde in 22.29.

2. Voor bouwen geldt dat:
a. uitbreiding van de hoofdbebouwing, tot een maximumbouwhoogte gelijk aan de hoogte van de begane-grondbouwlaag van de hoofdbebouwing, vermeerderd met maximaal 40 cm ten behoeve van isolatie of afschot;
b. andere bijbehorende bouwwerken, met een maximumbouwhoogte gelijk aan de goothoogte van het hoofdgebouw, waarbij de goothoogte van vrijstaande bouwwerken niet meer mag bedragen dan de hoogte van de begane-grondbouwlaag van de hoofdbebouwing;
c. bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd, passend binnen de activiteit, met een maximumbouwhoogte van 3 m.

3. Waarbij geldt dat de oppervlakte van het totaal van deze bebouwing per bouwperceel de in onderstaand schema opgenomen maten niet overschrijdt.

Tabel 10

oppervlakte gebied met de locatie ' activiteit Bijbehorende bouwwerken Bartok Park Noord - vergunningplicht ' per bouwperceel	**maximale oppervlakte bouwwerken**
< 90 m^2	50% van de oppervlakte van het gebied met de gebiedsaanduiding 'bijbehorende bouwwerken' per bouwperceel met een minimum van 20 m^2
90-150 m^2	45 m^2
150-300 m^2	55 m^2
300-500 m^2	65 m^2
500-1000 m^2	75 m^2

Tabel oppervlakte bijbehorende bouwwerken

Artikel 10.121 Overige bouwwerken bouwen – vergunningplicht

1. Het is verboden om zonder omgevingsvergunning binnen de locatie Bouwvlak transformatiegebieden een overig bouwwerk, niet zijnde een hoofdgebouw of een bijbehorend bouwwerk, te bouwen.

2. Het bepaalde in het eerste lid geldt niet als er sprake is van vergunningsvrij bouwen conform 10.63.

Artikel 10.122 Overige bouwwerken bouwen – beoordelingsregels

De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 10.121 wordt alleen verleend als het aangevraagde bouwwerk:
a. past binnen de functie/activiteit, bedoeld in artikel 10.59;
b. voldoet aan de bepalingen ten aanzien van de maatvoeringen, bedoeld in artikel 10.62;
c. voldoet aan het bepaalde in artikel 22.29.

Artikel 10.123 Beoordelingsregel klimaatadaptief en natuurinclusief bouwen, groene inrichting en voldoende waterberging

1. Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning moet worden aangetoond dat voldoende klimaatadaptieve en natuurinclusieve maatregelen worden getroffen.

2. Aan het bepaalde onder a wordt geacht te zijn voldaan indien door de genomen maatregelen voldoende punten worden gehaald zoals opgenomen in de beleidsregels 'Beleidsregels Klimaatadaptief en Natuurinclusief Bouwen' en het bijbehorende 'Puntensysteem Klimaatadaptief en Natuurinclusief bouwen'.

Concept

3. Burgemeester en wethouders passen deze regels toe met inachtneming van de door hen vastgestelde beleidsregels met betrekking tot het natuurinclusief en klimaatadaptief bouwen, zoals die gelden op het tijdstip van indiening van de aanvraag om een omgevingsvergunning.

4. Indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, wordt rekening gehouden met de wijziging.

5. In aanvulling op het bepaalde in het tweede lid geldt dat voor het bouwen van het hoofdgebouw;
   a. Een waterberging op eigen terrein wordt voorzien;
   b. indien het dakoppervlak in het projectgebied voorzien wordt van groene daken, zoals weergegeven in navolgende afbeelding 8.1, met een afwijkingsmogelijkheid van 10%;



Afbeelding 8.1

Artikel 10.124 Bouwen – bijzondere aanvraagvereisten

Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen, verbouwen of in stand houden van een gebouw worden de volgende gegevens en bescheiden ingediend:
a. de gegevens en bescheiden bedoeld in 22.35;
b. een ingevuld format van het Puntensysteem Klimaatadaptief en Natuurinclusief Bouwen Gemeente Arnhem
c. voor zover noodzakelijk voor de beoordeling van de klimaatadaptieve en natuurinclusieve maatregelen, tekeningen van:
   1. alle gevels van het bouwwerk;
   2. het dakaanzicht.

Artikel 10.125 Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van afdeling 10.4 aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
   a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

2. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid vergroten met maximaal 10%.

3. Het bepaalde in het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van afdeling 10.4, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

Afdeling 10.5 Transformatiegebied Laarkwartier

concept

Paragraaf 10.5.1 Gebruiksactiviteiten Laarkwartier

Subparagraaf 10.5.1.1 Algemeen

Artikel 10.126 Toepassingsbereik

Deze paragraaf is van toepassing op het verrichten van gebruiksactiviteiten op de locatie Transformatiegebied Laarkwartier.

Artikel 10.127 Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van afdeling 10.5 en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

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

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

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

Artikel 10.128 Transformatiegebied Laarkwartier - algemene regels over gebruiksactiviteiten

Met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties worden alleen de volgende activiteiten verricht:
a. wonen, bedoeld in 10.2.2.6, met inachtneming van het bepaalde in ;
b. verblijfsgebied, bedoeld in 10.2.2.5;
c. groen, bedoeld in 10.2.2.9;
d. park, bedoeld in 10.2.2.12;
e. bedrijf geschikt voor functiemenging, bedoeld in 10.2.2.7;
f. kantoor, bedoeld in 10.2.2.10;
g. dienstverlening, bedoeld in 10.2.2.8;
h. ontsluitingsweg, bedoeld in 10.2.2.11
i. parkeren, bedoeld in 10.129

Subparagraaf 10.5.1.2 Parkeren

Artikel 10.129 Gebruiksactiviteit Parkeren Laarkwartier - toegestaan

Het parkeren is uitsluitend toegestaan voor zover dat plaatsvindt op de begane grond ter plaatse van de locatie activiteit Parkeren Laarkwartier - toegestaan.

Subparagraaf 10.5.1.3 Wonen

Artikel 10.130 Afwijken omgevingsnorm maximum aantal woningen - vergunningplicht

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning af te wijken van het maximum aantal woningen zoals opgenomen in 10.43.

Artikel 10.131 Beoordelingsregels afwijken omgevingsnorm maximum aantal woningen

De vergunning bedoeld in artikel 10.130 kan worden verleend indien:
a. het woon- en leefklimaat van omliggende gebouwen en locaties naar het oordeel van het bevoegd gezag niet onevenredig worden aangetast;
b. geen ontoelaatbare verslechtering van doorstroming en verkeersveiligheid;
c. de parkeerbehoefte wordt opgevangen binnen het plangebied;
d. de toename van woningen niet leidt tot significant negatieve effecten op nabijgelegen Natura 2000-gebieden of andere beschermde natuurwaarden.

Concept

Artikel 10.132 Afwijken omgevingsnorm maximum aantal woningen - bijzondere aanvraagvereisten

Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning bedoeld in artikel 10.130 worden de volgende gegevens en bescheiden ingediend:
a. situatietekening en toelichting op de gewenste uitbreiding;
b. verkeersonderzoek;
c. stikstofberekening en ecologische quickscan.

Paragraaf 10.5.2 Bouwactiviteiten Laarkwartier

Subparagraaf 10.5.2.1 Algemeen

Artikel 10.133 Toepassingsbereik bouwactiviteiten Transformatiegebied Laarkwartier

Deze paragraaf is van toepassing op het bouwen, verbouwen en in stand houden van gebouwen op de locatie Transformatiegebied Laarkwartier.

Artikel 10.134 Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van afdeling 10.4 aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
   a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

2. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid vergroten met maximaal 10%.

3. Het bepaalde in het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van afdeling 10.4, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

Artikel 10.135 Bouwen - bijzondere aanvraagvereisten

Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen, verbouwen of in stand houden van een gebouw worden de volgende gegevens en bescheiden ingediend:
a. de gegevens en bescheiden bedoeld in 22.35;
b. een ingevuld format van het Puntensysteem Klimaatadaptief en Natuurinclusief Bouwen Gemeente Arnhem;
c. voor zover noodzakelijk voor de beoordeling van de klimaatadaptieve en natuurinclusieve maatregelen, tekeningen van:
   1. alle gevels van het bouwwerk;
   2. het dakaanzicht.
d. bij het bouwen of verbouwen van een hoofdgebouw:
   1. het trillingsonderzoek als bedoeld in Bijlage 1;
   2. een windhinderonderzoek;
   3. voor het beoordelen van geluid:
      I. een motivering bij de aanvraag waaruit blijkt dat aan de bepalingen in 10.142 wordt voldaan
      II. een uitwerking van de noodzakelijk geluidwerende maatregelen;
      III. plattegronden van de woningen met de genomen maatregelen.

Artikel 10.136 Beoordelingsregel klimaatadaptief en natuurinclusief bouwen

1. Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning moet worden aangetoond dat voldoende klimaatadaptieve en natuurinclusieve maatregelen worden getroffen.

2. Aan het bepaalde onder a wordt geacht te zijn voldaan indien door de genomen maatregelen voldoende punten worden gehaald zoals opgenomen in de beleidsregels 'Beleidsregels Kli-

concept

maatadaptief en Natuurinclusief Bouwen' en het bijbehorende 'Puntensysteem Klimaatadaptief en Natuurinclusief bouwen'.

3. Burgemeester en wethouders passen deze regels toe met inachtneming van de door hen vastgestelde beleidsregels met betrekking tot het natuurinclusief en klimaatadaptief bouwen, zoals die gelden op het tijdstip van indiening van de aanvraag om een omgevingsvergunning.

4. Indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, wordt rekening gehouden met de wijziging.

Artikel 10.137 Beoordelingsregel omgevingskwaliteitplan Laarkwartier

Ter plaatse van het Transformatiegebied Laarkwartier mogen bouwwerken uitsluitend worden opgericht indien ten aanzien van het uiterlijk van bouwwerken wordt voldaan aan de bepalingen uit het omgevingskwaliteitsplan Laarkwartier.

Subparagraaf 10.5.2.2 Hoofgebouw bouwen

Artikel 10.138 Hoofdgebouw bouwen - vergunningplicht

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning een hoofdgebouw te bouwen of te verbouwen.

Artikel 10.139 Hoofdgebouw bouwen - beoordelingsregels

De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 10.138 wordt alleen verleend indien het aangevraagde bouwwerk:

a. past binnen de functie/activiteit, bedoeld in artikel 10.59;
b. voldoet aan de bepalingen ten aanzien van het bouwvlak, bedoeld in artikel 10.61;
c. voldoet aan de bepalingen ten aanzien van de maatvoeringen, bedoeld in artikel 10.62;
d. voorziet in voldoende klimaatadaptieve en natuurinclusieve maatregelen, zoals bedoeld in artikel 10.136;
e. voorziet in voldoende bouwkundige dan wel andersoortige maatregelen, zoals bedoeld in artikel 10.140;
f. voorziet in acceptabel verblijfsklimaat ten aanzien van windhinder, zoals bedoeld in artikel 10.141;
g. voldoet ten aanzien van het uiterlijk van bouwwerken aan het omgevingskwaliteitsplan Laarkwartier, zoals bedoeld in artikel 10.137;
h. voldoende akoestische maatregelen worden toegepast, zoals bedoeld in 10.142.

Artikel 10.140 Beoordelingsregel trillinghinder Laarkwartier

1. Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning moet op de locatie nadere eisen Trillinggevoelige ruimten Laarkwartier worden aangetoond dat voldoende is voorzien in de bouwkundige dan wel andersoortige maatregelen die volgen uit het bij de aanvraag om omgevingsvergunning overgelegde trillingsonderzoek als bedoeld in Bijlage 1;

2. In aanvulling op het bepaalde in het eerste lid, geldt dat de bouwkundige dan wel andersoortige maatregelen in stand moeten worden gehouden indien er aanpassingen of veranderingen plaatsvinden bij dan wel het gebouw en/of de daarvan onderdeel uitmakende trillinggevoelige ruimten.

Artikel 10.141 Beoordelingsregel windhinder Laarkwartier

Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning moet op de locatie nadere eisen Windhinder Laarkwartier worden aangetoond dat ter plaatse van een hoofdgebouw een acceptabel verblijfsklimaat kan worden gerealiseerd met het oog op windhinder, al dan niet met toepassing van maatregelen.

Artikel 10.142 Beoordelingsregel geluid Laarkwartier

Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning geldt dat:

a. de gevels van de woningen met een geluidbelasting door spoorweglawaai boven de grenswaarde van 65 Lden zijn uitgevoerd met een 'niet geluidgevoelige gevel met bouwkundige maatregelen';
b. woningen dienen te zijn voorzien van een geluidluwe buitenruimte en een verblijfsruimte aan de geluidsluwe zijde bij gevels van woningen waar de geluidbelasting hoger is dan:
    1. 53 Lden vanwege het geluid van het wegverkeer; en
    2. 55 Lden vanwege het geluid van de spoorweg.

Artikel 10.143 Zorgplicht geluidmaatregelen

De in het artikel 10.142 opgenomen maatregelen moeten zolang het gebouw voor wonen wordt gebruikt in stand worden gehouden.

Subparagraaf 10.5.2.3 Bijbehorend bouwwerk bouwen

Artikel 10.144 Bijbehorend bouwwerk bouwen - vergunningplicht

1. Het is verboden om zonder omgevingsvergunning een bijbehorend bouwwerk te bouwen of te verbouwen.

2. Het bepaalde in het eerste lid geldt niet als er sprake is van vergunningsvrij bouwen conform 10.63.

Artikel 10.145 Bijbehorend bouwen - beoordelingsregels

De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 10.144 wordt alleen verleend indien het aangevraagde bouwwerk:

a. past binnen de functie/activiteit, bedoeld in artikel 10.59;
b. wordt gebouwd binnen de locatie Bouwvlak transformatiegebieden;
c. voldoet aan de bepalingen ten aanzien van de maatvoeringen, bedoeld in artikel 10.62;
d. voorziet in voldoende klimaatadaptieve en natuurinclusieve maatregelen zoals bedoeld in artikel 10.136;
e. voldoet ten aanzien van het uiterlijk van bouwwerken aan het omgevingskwaliteitsplan Laarkwartier, zoals bedoeld in artikel 10.137.

concept

B

Bijlage I wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Bijlage I Overzicht Informatieobjecten

activiteit Bedrijf geschikt voor functiemenging transformatiegebied - toegestaan	/join/id/regdata/gm0202/2025/cb83f4507fe8477f8f139a40f07d05a8/nld@2026-01-06;14325433
activiteit Bijbehorende bouwwerken Bartok Park Noord - vergunningplicht	/join/id/regdata/gm0202/2025/3150ae3a4b35445d884f0093490e540a/nld@2026-01-06;14325433
activiteit Bijbehorende bouwwerken bouwen Bartok Park Zuid - vergunningplicht	/join/id/regdata/gm0202/2025/4375addea0aa45e1b33c79403d71c76f/nld@2026-01-06;14325433
activiteit Cultuur transformatiegebied - toegestaan	/join/id/regdata/gm0202/2025/f4f16ce7c61c47efb3d0f4d370b3d014/nld@2026-01-06;14325433
activiteit Dienstverlening transformatiegebied - toegestaan	/join/id/regdata/gm0202/2025/5774ea66fd5540bfaf88781053c65d7d/nld@2026-01-06;14325433
activiteit Garagebox gebruiken transformatiegebied - toegestaan	/join/id/regdata/gm0202/2025/13453b91d90c405f91c90dc11e9e8daa/nld@2026-01-06;14325433
activiteit Kantoor transformatiegebied - toegestaan	/join/id/regdata/gm0202/2025/fea12f30f0174d96a472b63b3bbf1b3a/nld@2026-01-06;14325433
activiteit Nutsvoorziening transformatiegebied - toegestaan	/join/id/regdata/gm0202/2025/be0743b3953c4e1f8cc6d83e678560bc/nld@2026-01-06;14325433
activiteit Ontsluitingsweg transformatiegebied - toegestaan	/join/id/regdata/gm0202/2025/05d63f121ec1404c9de2189c47e30192/nld@2026-01-06;14325433
activiteit Openbare fietsenstalling gebruiken Bartok Park Zuid - toegestaan	/join/id/regdata/gm0202/2025/6f457160685647c3887f7dc1a0e2d071/nld@2026-01-06;14325433
activiteit Parkeren Laarkwartier - toegestaan	/join/id/regdata/gm0202/2025/28a14db28201496196d9bca6b76c4a2e/nld@2026-01-06;14325433
activiteit Tuin transformatiegebied - toegestaan	/join/id/regdata/gm0202/2025/e28f4cfe9fe740b29fe30e6519a3874f/nld@2026-01-06;14325433
activiteit Verkamering transformatiegebied - vergunningplicht	/join/id/regdata/gm0202/2026/f147ab160b214f8fbdd83a9312568264/nld@2026-01-06;14325433
activiteit Wonen Bartok Park Noord - vergunningplicht	/join/id/regdata/gm0202/2025/2f4c85b21c404b5e9a7d2e05414cf53d/nld@2026-01-06;14325433
activiteit Wonen transformatiegebied - toegestaan	/join/id/regdata/gm0202/2025/363b9c559a3447db9f530451d9aed9d6/nld@2026-01-06;14325433
activiteit Woning splitsen kernwinkelgebied transformatiegebied - vergunningplicht	/join/id/regdata/gm0202/2026/0375bac7f8334b3c9c176c3e68abb89c/nld@2026-01-06;14325433

concept

concept

activiteit Woning splitsen transformatiegebied - vergunningplicht	/join/id/regdata/gm0202/2026/082cdd5486174ece-aaaf4ff5768ed55c/nld@2026-01-06;14325433
Archeologie - Hoge verwachting	/join/id/regdata/gm0202/2024/9bec80fb59ab4fc58c81f7e84499b66b/nld@2025-04-17;10232600
Archeologie - Lage verwachting	/join/id/regdata/gm0202/2024/a2982723d6fc4964b5ba7a85fe79c50b/nld@2025-04-17;10232600
Archeologie - Middelhoge verwachting	/join/id/regdata/gm0202/2024/f0c45b05c4154ed9806b50856dc6f549/nld@2025-04-17;10232600
Archeologie - Overige gebieden - opgehoogd terrein	/join/id/regdata/gm0202/2024/16589af5b7ad4b9eb94f14bbb0224b78/nld@2025-09-26;13141662
Archeologie - Overige gebieden - vergraven/afgegraven	/join/id/regdata/gm0202/2024/81ec5d31bc7f425a937051815c84f4af/nld@2025-09-26;13141662
Archeologie - Waardevol gebied	/join/id/regdata/gm0202/2024/9a2e41f4cca34b0db24b547573e1b4a3/nld@2025-04-17;10232600
Archeologie - Waardevol gebied (begraafplaats)	/join/id/regdata/gm0202/2024/378528ba65524d638a8656188d3e3ea0/nld@2025-04-17;10232600
Archeologie - Waardevol gebied (gemeentelijk beschermd)	/join/id/regdata/gm0202/2024/1cc5cff00d954326a5688dc2ae7b963c/nld@2025-09-26;13141662
Archeologie - Waardevol gebied (rijksbeschermd, UNESCO)	/join/id/regdata/gm0202/2024/1fc6d89db-ceb4bc2b438172b77345373/nld@2025-04-17;10232600
Archeologie - Waardevol gebied (rijksbeschermd)	/join/id/regdata/gm0202/2024/9c8e77c30c3c447ea746e84ac4a684d7/nld@2025-04-17;10232600
Bedrijf transformatiegebied	/join/id/regdata/gm0202/2025/cd4732d619c54fb797e3ee37502761b7/nld@2026-01-06;14325433
Bouwlaag Bedrijf geschikt voor functiemenging transformatiegebied	/join/id/regdata/gm0202/2025/af699931a00a456f824112ee00589c09/nld@2026-01-06;14325433
Bouwlaag Dienstverlening transformatiegebied	/join/id/regdata/gm0202/2025/c92b3cde8cbf40c3a4d896c263d3df00/nld@2026-01-06;14325433
Bouwlaag Kantoor transformatiegebied	/join/id/regdata/gm0202/2025/5c6bb83455cb4e48b577a67408bea55e/nld@2026-01-06;14325433
Bouwlaag Wonen transformatiegebied	/join/id/regdata/gm0202/2025/87d055aae78f4d79979b607acbb531a1/nld@2026-01-06;14325433
Bouwvlak tranformatiegebieden	/join/id/regdata/gm0202/2025/143710f99c7147a98b35a6979570ded2/nld@2026-01-06;14325433
Dienstverlening transformatiegebied	/join/id/regdata/gm0202/2025/415f4dc469714f4fbc6c419149f5e462/nld@2026-01-06;14325433
Gemeentelijk beschermd stadsgezicht Binnenstad en Singels transformatiegebied	/join/id/regdata/gm0202/2025/ddf249b801504a74a743dd4cb5819478/nld@2026-01-06;14325433

Concept

Geomorfologie - Leemlagen > 1,5 m	/join/id/regdata/gm0202/2024/dddfd-cf678f344ea93197f92994cdb3e/nld@2025-04-17;10232600
Geomorfologie - Leemlagen > 3,0 m	/join/id/regdata/gm0202/2024/3ebd3bf18e4243a9ad-ca462d4014572a/nld@2025-04-17;10232600
Geomorfologie - Leemlagen > 4,0 m	/join/id/regda-ta/gm0202/2024/ee78d41327d14286af1b2d0744f12072/nld@2025-04-17;10232600
Gezamenlijk geluid van weg- en spoorwegverkeer	/join/id/regda-ta/gm0202/2026/8b61ec430ffc4dc8ae48ea1715b89f28/nld@2026-01-06;14325433
Groen transformatiegebied	/join/id/regda-ta/gm0202/2025/3d1823694803491a81b029a3eb1a4b7b/nld@2026-01-06;14325433
Kantoor transformatiegebied	/join/id/regda-ta/gm0202/2025/daac5cc9969a4837b0afffd1da450428/nld@2026-01-06;14325433
Landschap en Natuur transformatiegebied	/join/id/regda-ta/gm0202/2025/dc19174877684011945fd5e4398ba889/nld@2026-01-06;14325433
Maximum aantal woningen transformatiegebied	/join/id/regdata/gm0202/2025/42e5bf-ba385a4741aab64813f1580fae/nld@2026-01-06;14325433
Maximum bouwhoogte transformatiegebieden	/join/id/regda-ta/gm0202/2025/f6af25eab08747c9974d8dd274aa3b10/nld@2026-01-06;14325433
Maximum goothoogte transformatiegebieden	/join/id/regda-ta/gm0202/2025/52f1876d2cc6490c816e26ef3b662221/nld@2026-01-06;14325433
nadere eisen Trillinggevoelige ruimten Laarkwartier	/join/id/regda-ta/gm0202/2025/ebc51054850742388c5fa57ae3348dea/nld@2026-01-06;14325433
nadere eisen Windhinder Laarkwartier	/join/id/regdata/gm0202/2025/8603668448fd4612a06cc-beb9e40a3ca/nld@2026-01-06;14325433
Nutsvoorziening transformatiegebied	/join/id/regda-ta/gm0202/2025/1f427a6276b7453680f0d1b0933daafa/nld@2026-01-06;14325433
omgevingsnorm Bouwlaag bedrijf geschikt voor functiemenging transformatiegebied	/join/id/regda-ta/gm0202/2025/f77be60be3ad4c2387c231f4340623b7/nld@2026-01-06;14325433
omgevingsnorm Bouwlaag dienstverlening transformatiegebied	/join/id/regda-ta/gm0202/2025/6859ba2c0731464d8ebd69b55c6a8593/nld@2026-01-06;14325433
omgevingsnorm Bouwlaag kantoor transformatiegebied	/join/id/regda-ta/gm0202/2025/a9397eea03c5435e8b8306f1ceb1357e/nld@2026-01-06;14325433
omgevingsnorm Bouwlaag wonen transformatiegebied	/join/id/regda-ta/gm0202/2025/9449a110dfef4a5a98871f982384f0ce/nld@2026-01-06;14325433
omgevingsnorm gezamenlijk geluid weg- en spoorwegverkeer	/join/id/regda-ta/gm0202/2026/a14e1697c2214b4789e0585e2614eaa5/nld@2026-01-06;14325433
omgevingsnorm Maximum aantal woningen transformatiegebied	/join/id/regda-ta/gm0202/2025/8ebc78421c444b3ca4bb1e42167504b1/nld@2026-01-06;14325433
omgevingsnorm Maximum bouwhoogte transformatiegebied	/join/id/regdata/gm0202/2025/e5314b3e15374046a97ede-adb2f53558/nld@2026-01-06;14325433

concept

omgevingsnorm Maximum goothoogte transformatiegebied	/join/id/regdata/gm0202/2025/3bb1663950f34518b4a7db287c929316/nld@2026-01-06;14325433
Park transformatiegebied	/join/id/regdata/gm0202/2025/91d0158112e74f5f83a7b7b0ac1a0566/nld@2026-01-06;14325433
Transformatiegebied Bartok Park Noord	/join/id/regdata/gm0202/2025/8de6c19f74fc4415a747ba4237c5a4cd/nld@2026-01-06;14325433
Transformatiegebied Bartok Park Zuid	/join/id/regdata/gm0202/2025/a039de5141ac427685847dac206c8e40/nld@2026-01-06;14325433
Transformatiegebied Laarkwartier	/join/id/regdata/gm0202/2025/2627898b8d454b9d848cf3900833f72d/nld@2026-01-06;14325433
Transformatiegebieden Arnhem	/join/id/regdata/gm0202/2025/0057b5fbfd194147ac0be5b34f21066b/nld@2026-01-06;14325433
Tuin transformatiegebied	/join/id/regdata/gm0202/2025/53e9e814647143008af724187e86ef51/nld@2026-01-06;14325433
Verblijfsgebied transformatiegebied	/join/id/regdata/gm0202/2025/a01c8a63c46f4d199d376fabf71ff245/nld@2026-01-06;14325433
waarde Archeologie - hoge verwachting	/join/id/regdata/gm0202/2024/9e4f91a463174d9a9d30c359cc0b7a2c/nld@2025-04-17;10232600
waarde Archeologie - lage verwachting	/join/id/regdata/gm0202/2024/9fcba801164d40e88ac71d2c4f741f0e/nld@2025-04-17;10232600
waarde Archeologie - middelhoge verwachting	/join/id/regdata/gm0202/2024/ec0554d2b8d7401ab3ad6afcc56a441e/nld@2025-04-17;10232600
waarde Archeologie - overige gebieden - opgehoogd terrein	/join/id/regdata/gm0202/2024/6efcf5009f904b82bf82491f74a2958b/nld@2025-09-26;13141662
waarde Archeologie - overige gebieden - vergraven/afgegraven	/join/id/regdata/gm0202/2024/4e514938bcaa473daaff86a6e30eb826/nld@2025-09-26;13141662
waarde Archeologie - waardevol gebied	/join/id/regdata/gm0202/2024/ec77b177f9bf4d5bb7439e93f32a2d9b/nld@2025-04-17;10232600
waarde Archeologie - waardevol gebied (begraafplaats)	/join/id/regdata/gm0202/2024/d2585260ebdb449a9dcf1e7f62a04451/nld@2025-04-17;10232600
waarde Archeologie - waardevol gebied (gemeentelijk beschermd)	/join/id/regdata/gm0202/2024/98e88b096f2d4beda22e5845ca4e8c74/nld@2025-09-26;13141662
waarde Archeologie - waardevol gebied (rijksbeschermd, UNESCO)	/join/id/regdata/gm0202/2024/f17e7682c7584376b126504d72222c18/nld@2025-04-17;10232600
waarde Archeologie - waardevol gebied (rijksbeschermd)	/join/id/regdata/gm0202/2024/75610a2893154054bf0edba39ec4ace0/nld@2025-04-17;10232600
waarde Geomorfologie - leemlagen >1,5m	/join/id/regdata/gm0202/2024/5821124b38734e38b94a30ce98123862/nld@2025-04-17;10232600

waarde Geomorfologie - leemlagen >3,0m	/join/id/regdata/gm0202/2024/a5fed0cb12bc4b05840ed56e4ca3d102/nld@2025-04-17;10232600
waarde Geomorfologie - leemlagen >4,0m	/join/id/regdata/gm0202/2024/5191ff2ef8174e66a10743abf14b774a/nld@2025-04-17;10232600
Wonen tranformatiegebied	/join/id/regdata/gm0202/2025/52c40c34494143fd9f7a32e3abb40b01/nld@2026-01-06;14325433

Concept

C

Bijlage III wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Bijlage III Bij artikel 1.1, derde lid, van dit omgevingsplan, begripsbepalingen

~~*Archeologisch deskundige*~~	~~Een door burgemeester en wethouders als zodanig aangewezen archeoloog die voldoet aan de door en krachtens de Erfgoedwet gestelde kwalificaties en eisen.~~
~~*Archeologisch onderzoek*~~	~~Onderzoek verricht door een dienst, bedrijf of instelling, gecertificeerd volgens de BRL 4000 en daarmee in het bezit van de voor archeologisch onderzoek noodzakelijke certificaten, werkend volgens de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie. Archeologisch onderzoek resulteert in een rapportage, in het geval van gravend onderzoek volgens de uitgangspunten van een onderliggend Programma van eisen.~~
~~*Archeologische verwachting*~~	~~De aan een gebied toegekende archeologische verwachting in verband met de kans op het voorkomen van archeologische relicten in dat gebied.~~
~~*Archeologische waarde*~~	~~De aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende archeologische relicten.~~
~~*Historische begraafplaats*~~	~~Een besloten gebied waar menselijke resten van overleden personen zijn bijgezet en die niet meer als zodanig in gebruik is.~~
~~*Specifieke archeologische verwachting*~~	~~De aan een gebied toegekende archeologische verwachting in verband met de kans op het voorkomen van archeologische relicten in dat gebied, specifiek relicten uit de Tweede Wereldoorlog, prehistorische akkercomplexen, het kanaal De Grift en de Romeinse Rijksgrens of Limeszone.~~
~~*Tijdelijk deel omgevingsplan*~~	~~Het tijdelijke deel van het omgevingsplan bestaat uit:~~ ~~• ruimtelijke regels uit bestemmingsplannen en het exploitatieplan;~~ ~~• rijksregels over activiteiten (aangeduid als bruidsschat) opgenomen in hoofdstuk 22.~~
~~*Toestemmingsvrij*~~	~~Een activiteit waarbij geen melding, informatie of een vergunning nodig is.~~

Archeologisch deskundige	Een door burgemeester en wethouders als zodanig aangewezen archeoloog die voldoet aan de door en krachtens de Erfgoedwet gestelde kwalificaties en eisen.
Archeologisch onderzoek	Onderzoek verricht door een dienst, bedrijf of instelling, gecertificeerd volgens de BRL 4000 en daarmee in het bezit van de voor archeologisch onderzoek noodzakelijke certificaten, werkend volgens de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie. Archeologisch onderzoek resulteert in een rapportage, in het geval van gravend onderzoek volgens de uitgangspunten van een onderliggend Programma van eisen.
Archeologische verwachting	De aan een gebied toegekende archeologische verwachting in verband met de kans op het voorkomen van archeologische relicten in dat gebied.

Concept

Archeologische waarde	De aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende archeologische relicten.
Bebouwingspercentage	Het in procenten uitgedrukte deel van een werkingsgebied dat maximaal mag worden bebouwd.
Bed and breakfast	Overnachtingsaccomodatie gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een kortdurend verblijf met het serveren van een ontbijt in een woning, gedreven door de bewoner van die woning.
Bedrijf	Een onderneming of gedeelte van een onderneming, die een organisatorisch zelfstandige eenheid vormt en is gericht op de productie of de afzet van goederen of de verlening van diensten, hieronder begrepen ondernemingen of gedeelten van ondernemingen, die door of vanwege de overheid worden geleid.
Bedrijfsactiviteit	Een activiteit gericht op: a. het produceren, bewerken, herstellen, installeren of inzamelen van goederen; b. verhuur, opslag en distributie van goederen; c. bouwnijverheid, hoveniersbedrijven of daarmee vergelijkbare bedrijven; d. onderzoek en ingenieursbedrijven; e. groothandel.
Bedrijfsactiviteit geschikt voor functiemenging	Bedrijfsactiviteit, die qua aard en invloed op de omgeving past binnen een gemengd gebied met wonen, ook indien gevoelige objecten zijn gelegen: a. direct naast het bedrijf; b. in hetzelfde gebouw of een aanpandig gelegen gebouw, indien in dat gebouw gevoelige objecten zijn toegestaan.
Bedrijf creatieve sector	Bedrijf hoofdzakelijk gericht op: • creatieve zakelijke dienstverlening: design- en grafische bedrijven; • toegepaste kunsten: audiovisuele en fotografiebedrijven, dienstverlenende bedrijven t.b.v. de kunsten, mode en interieurbedrijven etc.; • autonome kunsten: beeldend kunstenaars, muzikanten, theatermakers etc.
Beleidsregels Parkeren van de gemeente Arnhem	De 'Beleidsregels Parkeren Arnhem 2022', dan wel zoals deze regels komen te luiden na wijziging van deze regels.
Beroep aan huis	Een (para)medisch, juridisch, administratief, therapeutisch, verzorgend, ontwerptechnisch, kunstzinnig of daarmee gelijk te stellen beroep of bedrijf dat in een woning, inclusief bijbehorende bouwwerken, wordt uitgeoefend.
Bestaand(e)	

Concept

	a. bij bouwwerken: legale bouwwerken die aanwezig of in uitvoering zijn op het tijdstip van de ter visie legging van het ontwerp van hoofdstuk [22h] van dit omgevingsplan en bouwwerken die mogen worden gebouwd krachtens een vergunning; b. bij gebruik: legaal gebruik van grond en opstallen zoals aanwezig tijdens de inwerkingtreding van het hoofdstuk [22h] van dit omgevingsplan dat na de inwerkingtreding van het plan niet langer onderbroken is dan een jaar.
Bijgebouw	Een zelfstandig bouwwerk dat niet in directe verbinding staat met het hoofdgebouw. Het bijgebouw wordt via een aparte toegangsdeur bereikt en kan tegen een hoofdgebouw worden aangebouwd. Voorbeelden van een bijgebouw zijn een garage of een schuur.
Bijzondere woonvorm	Een woonvorm waar bewoners nagenoeg zelfstandig wonen met (voorzieningen voor) verzorging en begeleiding (ook 24-uurs begeleiding) en daar niet verblijven met het doel om therapeutisch behandeld te worden.
Creatieve/Culturele functies	Expositieruimten, ateliers, muziek- en kunstonderwijs en naar de aard daarmee gelijk te stellen voorzieningen, met uitzondering van musea, muziektheaters, bioscopen en naar aard vergelijkbare voorzieningen.
Cultuurhistorische waarde	De kenmerken van het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis van grond en gebouwen heeft gemaakt, zoals dat onder meer tot uitdrukking komt in de beplanting, de stedenbouwkundig structuur en/of de architectuur.
Detailhandel	Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen het uitstallen ten verkoop, het verkopen of leveren van goederen aan diegenen die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van: een beroeps- of bedrijfsactiviteit. Onder detailhandel wordt niet begrepen: • dienstverlening door een horecabedrijf, • internetverkoop en bezorgservices, • tankstations, • bezorgdiensten zoals dark stores.
Dienstverlenende bedrijven	Bedrijven met een uitsluitend of in hoofdzaak dienstverlenende of verzorgende taak, die naar aard, verschijningsvorm en gevolgen voor de omgeving als verwant aan detailhandel kunnen worden aangemerkt, zoals een reis- of uitzendbureau, kap- of schoonheidssalon, zonnestudio, hypotheekwinkel, baliefunctie van banken en van andere kantoren, alsmede andere vormen van dienstverlening met een overwegende baliefunctie. Onder een dienstverlenend bedrijf wordt niet verstaan: - Horeca, - detailhandel, - bezorgservices of bezorgdiensten zoals dark stores,

Concept

	- seksinrichting - garagebedrijven.
Duurzaamheidsvoorzieningen	Maatregelen genomen in het kader van natuurinclusief bouwen, zonnepanelen, warmtepompen en vergelijkbare voorzieningen in het kader van duurzaamheid.
Evenement	Een tijdelijke activiteit in de openlucht of in een tijdelijk onderkomen, gericht op het bereiken van publiek voor commerciële, educatieve, culturele, sportieve, levensbeschouwelijke of daarmee gelijk te stellen doeleinden, al dan niet met versterkt geluid door middel van één of meerdere muziek- en/of omroepinstallaties.
Extensieve recreatie	Die vormen van recreatie welke in hoofdzaak zijn gericht op natuur- en landschapsbeleving zoals wandelen, fietsen, trimmen, paardrijden, vissen, roeien etc.
Galerij	Een overdekte gang langs de buitenkant van een hoofdgebouw.
Gebruiksoppervlakte	De vloeroppervlakte binnen de bouwmuren bepaald volgens NEN 2580 met dien verstande dat daarbij aangebouwde bergingen, garages en andere niet voor bewoning geschikte ruimtes niet worden meegeteld.
Historische begraafplaats	Een besloten gebied waar menselijke resten van overleden personen zijn bijgezet en die niet meer als zodanig in gebruik is.
Horeca - 1	Horecabedrijf gericht op het verstrekken van etenswaren, niet zijnde maaltijden, en het schenken van (zwak-alcoholische) dranken, met openingstijden overwegend tijdens de dagperiode, zoals lunchrooms, broodjeszaken, koffiezaken, juicebars en ijssalons.
Horeca - 2	Horecabedrijf gericht op het overwegend via counterverkoop verstrekken van etenswaren, zoals fastfood, niet zijnde maaltijden, en (zwak-alcoholische) dranken met openingstijden tijden dag- en avondperiode, zoals cafetaria's, snackbars, grill-rooms, shoarmaroom, pizzeria, fastfood restaurants en afhaalcentra.
Horeca - 3	Horecabedrijf gericht op het serveren van maaltijden en dranken in een restaurant-setting met openingstijden tijdens de namiddag en vroege avond, zoals restaurants, bistro, fastcasual concepten, grand-cafés en café-restaurants.
Horeca - 4	Horecabedrijf gericht op het verstrekken van (niet)-alcoholische drank als hoofdfunctie met daaraan ondersteunend het verstrekken van etenswaren met openingstijden zowel tijdens de dag- als avond- en nachtperiode, zoals cafés, cocktail-bars, wijnbars en shisha-lounges.
Horeca - 5	Horecabedrijf gericht op het verstrekken van dranken en eventueel etenswaren in combinatie met (live) entertainment of harde/elektronisch versterkte muziek, met openingstijden tijdens de avond- en nachtperiode, zoals discotheken, (nacht)clubs en andere uitgaansconcepten.
Horeca - 6	Horecabedrijf gericht op het bieden van nachtverblijf met openingstijden in de regel dagrond, al dan niet met een nachtportier of een onbemande receptie, zoals hotels, bed and breakfast met meer dan 4 slaapplaatsen, hostels en pensions.
Horecabedrijf	Een bedrijf of instelling gericht op het verstrekken van logies, van maaltijden en spijzen of van dranken, alsmede

Concept

	het exploiteren van zaalaccommodatie; detailhandel wordt hier niet onder begrepen.
Hospes/hospita	De 100% economisch en juridisch eigenaar die zélf daadwerkelijk in het gebouw woont en minimaal 50% van de gebruiksoppervlakte van het gebouw gebruikt voor zijn eigen huishouden en maximaal 2 onzelfstandige woonеenheden verhuurt. Kenmerkend voor de hospes/hospita is dat de huurder van een wooneenheid de toiletruimte, badruimte en de keuken deelt met de eigenaar van de woning. De onzelfstandige wooneenheden mogen niet beschikken over eigen voorzieningen, als badgelegenheid, keuken en/of toilet.
Huishouden	Eén of meer personen die op hetzelfde adres wonen en een economisch-consumptieve eenheid vormen, met de intentie om zelfstandig, bestendig, voor onbepaalde tijd, in gezinsverband of in een met een gezinsverband vergelijkbaar samenlevingsverband te wonen.
Internetverkoop	Detailhandel zonder showroom, waarvan de handel voornamelijk via internet en andere media verloopt.
Kamergewijze bewoning	Een gebouw waarin zich 3 of meer onzelfstandige wooneenheden bevinden.
Kantoor	Voorziening gericht op het verlenen van diensten op administratief, financieel, architectonisch, juridisch, softwarematig, ontwerptechnisch gebied of een daarmee naar aard gelijk te stellen functie.
Nutsvoorziening	Voorziening ten behoeve van het openbare nut, zoals zoals transformatorhuisjes, gasreduceerstations, schakelhuisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, voorzieningen ten behoeve van ondergrondse afvalinzameling en apparatuur voor telecommunicatie.
Onderbouw	Een gedeelte van een gebouw, dat wordt afgedekt door een vloer, waarvan de bovenkant minder dan 1,20 meter boven peil is gelegen.
Ondergeschikte horeca	Een horecavoorziening welke dient ter ondersteuning van de hoofdactiviteit en daar onderdeel van uitmaakt, waarbij de horecavoorziening qua oppervlakte, aard en ruimtelijke uitstraling ondergeschikt is aan de hoofdactiviteit, de horecavoorziening uitsluitend te bereiken is via de entree van de hoofdactiviteit en de openingstijden van de horecavoorziening niet afwijken van de openingstijden van de hoofdactiviteit, zoals een kantine of restaurant/café.
Onzelfstandige wooneenheid	Een onzelfstandig gedeelte van een gebouw bedoeld voor de huisvesting van één huishouden. Kenmerkend voor de wooneenheid is het gezamenlijk gebruik (met andere wooneenheden) van een toiletruimte, badruimte en/of een keuken. Een wooneenheid kan uit meerdere ruimten bestaan.
Pand	De kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig- constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is.
Peil	a. voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg of pad grenst: de hoogte van die weg of dat pad ter plaatse van de hoofdtoegang; b. voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het afgewerkte

Concept

	terrein ter plaatse van de hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw; c. voor een ander bouwwerk: de hoogte van het afgewerkte terrein ter plaatse bij voltooiing van de bouw. d. voor zover als zodanig aangegeven in de omgevingsplanregels: Normaal Amsterdams Peil (N.A.P.)
Seksinrichting	Een voor publiek toegankelijke, besloten ruimte (hieronder wordt mede begrepen een voer- of vaartuig) waarin bedrijfsmatig, of in omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichtingen wordt in elk geval verstaan een (raam)prostitutiebedrijf, een seksclub, een privé-huis, een erotische massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater of parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.
Specifieke archeologische verwachting	De aan een gebied toegekende archeologische verwachting in verband met de kans op het voorkomen van archeologische relicten in dat gebied, specifiek relicten uit de Tweede Wereldoorlog, prehistorische akkercomplexen, het kanaal De Grift en de Romeinse Rijksgrens of Limeszone.
Standplaats	Een kavel, waarop nutsvoorzieningen aanwezig zijn, bestemd voor het plaatsen van een woonwagen.
Tijdelijk deel omgevingsplan	Het tijdelijke deel van het omgevingsplan bestaat uit: • ruimtelijke regels uit bestemmingplannen en het exploitatieplan; • rijksregels over activiteiten (aangeduid als bruidsschat) opgenomen in hoofdstuk 22.
Toestemmingsvrij	Een activiteit waarbij geen melding, informatie of een vergunning nodig is.
Vegetatiedak waterberging	Een dakbedekking waarop een laag is aangebracht die hoofdzakelijk bestaat uit aarde, levende planten, zoals sedum, mos of vergelijkbare vegetatie. Een vegetatiedak is minimaal 10 cm dik en heeft een minimale waterbergingscapaciteit van 40mm.
Verkameren	Het gebruiken van een (gedeelte van een) gebouw waar wonen is toegestaan voor kamergewijze bewoning. Hieronder wordt tevens verstaan het toevoegen van onzelfstandige wooneenheden aan bestaande gevallen van kamergewijze bewoning.
Vestigingsbeleid	Het beleid neergelegd in de nota 'van Rood naar Groen' (vastgesteld 26 juni 2000).
Werken, werkzaamheden van geringe omvang	Werken of werkzaamheden die geen wezenlijke verandering van de terreingesteldheid of van een inrichting tot gevolg hebben.
Wijk	Wijk, zoals gehanteerd wordt in de indeling van het Centraal Bureau voor de Statistiek.
Wonen	Activiteit inhoudende de bewoning van een woonruimte. Onder wonen wordt ook begrepen bijzondere woonvormen.

Woning	Een complex van ruimten, bedoeld voor de huisvesting van één huishouden, een bijzondere woonvorm of een kamerverhuurbedrijf kamergewijze bewoning.
Woningsplitsing	Het bouwkundig en/ of functioneel splitsen van één woning of (een gedeelte van een) gebouw waar wonen is toegestaan tot twee of meer zelfstandige woningen.
Woonwagen	Voor bewoning bestemd gebouw dat is geplaatst op een standplaats en in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst.
Zelfstandige woning	Een zelfstandig (gedeelte van een) gebouw, dat dient voor de huisvesting van één huishouden. Kenmerkend voor de woning is de aanwezigheid van eigen voorzieningen, waaronder minimaal een toiletruimte, badruimte en een keuken met kooktoestel.

D

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

4 Ontwikkelingen en tijdreizen

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen en andere aanpassingen, onder andere vanwege de transitie naar één omgevingsplan, komen te landen in het omgevingsplan. In de loop der tijd zullen vele wijzigingen plaatsvinden. Om eerdere versies van het omgevingsplan te zien, is 'tijdreizen' mogelijk. Via het Omgevingsloket (regels op de kaart) kunnen oude versies geraadpleegd worden.

Hieronder is een overzicht opgenomen met alle wijzigingen van het omgevingsplan.

Overzicht wijzigingen van het omgevingsplan.

Omschrijving gebied	Wijziging	Datum	Link publicatie
Bartok Park Noord	- Transformeren Bartok Park Noord naar wonen		
Bartok Park Zuid	- Transformeren Bartok Park Zuid naar wonen		
Ambtsgebied Arnhem	Thematische wijziging archeologie en leemlagen	~~Datum vaststelling plan~~ 16-04-2025	~~xxx~~ https://zoek.officielebekendmakingen.nl/gmb-2025-174865.html
Ambtsgebied Arnhem	Technisch in beheer nemen bruidsschat	31-01-2024	http://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR696216

Gemeente Arnhem

Deze tabel wordt aangevuld met datum vaststelling en een link publicatie op het moment dat het volgende wijzigingsbesluit is genomen.

E

Na sectie ' Voorrangsregels leemlagen' worden twee secties ingevoegd, luidende:

Artikel 10.106 Bouwen – bijzondere aanvraagvereisten

Zie voor het format de gemeentelijke website van de gemeente Arnhem, https://arnhem.bestuurlijkeinformatie.nl/Reports/Item/26473435-606d-4df0-8ffc-9e1c4ce1afbd

Concept

Artikel 10.124 Bouwen – bijzondere aanvraagvereisten

Zie voor het format de gemeentelijke website van de gemeente Arnhem, https://arnhem.bestuurlijkeinformatie.nl/Reports/Item/26473435-606d-4df0-8ffc-9e1c4ce1afbd

Concept

I Bijlagen bij Regels en Motivering

1 Bijlage bij de Regels

Bijlage 1 Trillingshinderonderzoek.pdf

2 Bijlagen bij de Motivering

Bijlage 1 Gebiedsvisie station Arnhem Zuid.pdf

Bijlage 2 Stedenbouwkundig plan.pdf

Bijlage 3 Omgevingskwaliteitsplan Laarkwartier.pdf

Bijlage 4 Onderzoek bezonning.pdf

Bijlage 5 Onderzoek windhinder.pdf

Bijlage 6 Parkeeronderzoek.pdf

Bijlage 7 Onderzoeken geluid en luchtkwaliteit.pdf

Bijlage 8 Risicoberekening omgevingsveiligheid.pdf

Bijlage 9 Historisch vooronderzoek bodem.pdf

Bijlage 10 Verkennend bodemonderzoek.pdf

Bijlage 11 Advies bodem_milieu en ontplofbare oorlogsresten.pdf

Bijlage 12 Trillingshinderonderzoek.pdf

Bijlage 13 Beoordeling ecologische kwaliteit.pdf

Bijlage 14 Onderzoek stikstofdepositie.pdf

Bijlage 15 Energieconceptenstudie.pdf

concept

Toelichting

Concept

Concept

Motivering

1 Inleiding

1.1 Wat is een omgevingsplan?

Een omgevingsplan bestaat uit regels en gaat vergezeld van deze motivering. Iedere regel heeft een zogenaamd 'werkingsgebied'. Dit werkingsgebied geeft aan waar in de gemeente een bepaalde regel geldt. Het omgevingsplan bevat regels die te maken hebben met de fysieke leefomgeving. Het gaat dan bijvoorbeeld om regels over bouwen (waar, hoe hoog, welke materialen) of het gebruik van gronden (wonen, detailhandel, groen). Maar het kunnen ook regels zijn over monumenten, water of gezondheid, veiligheid et cetera. Het omgevingsplan richt zich op het goed functioneren, beheren en beschermen van onze stad en ons buitengebied.

Juridisch-inhoudelijk is dit plan een wijziging van het omgevingsplan. Dat betekent dat het plan voldoet aan de eisen die de Omgevingswet stelt.

1.2 Waarom een wijziging van het omgevingsplan?

Een eerste versie van de 'Gebiedsvisie station Arnhem Zuid' is opgesteld tussen april 2021 en juli 2022. In het najaar van 2022 heeft het college gewijzigde uitgangspunten met betrekking tot het woningbouwprogramma geformuleerd. Eind 2023 is op basis van voortschrijdend inzicht het woningbouwprogramma verder uitgewerkt. Doelstelling van de gebiedsvisie is het bieden van ruimtelijke en functionele kaders waarbinnen de ontwikkeling verder kan worden uitgewerkt en uitgevoerd.

De gewenste gebiedsontwikkeling is strijdig met het vigerende planologische regime, het tijdelijke deel van het omgevingsplan. Om de ontwikkeling mogelijk te maken moet een wijziging van het omgevingsplan worden opgesteld.

1.3 Waar geldt deze wijziging van het omgevingplan?

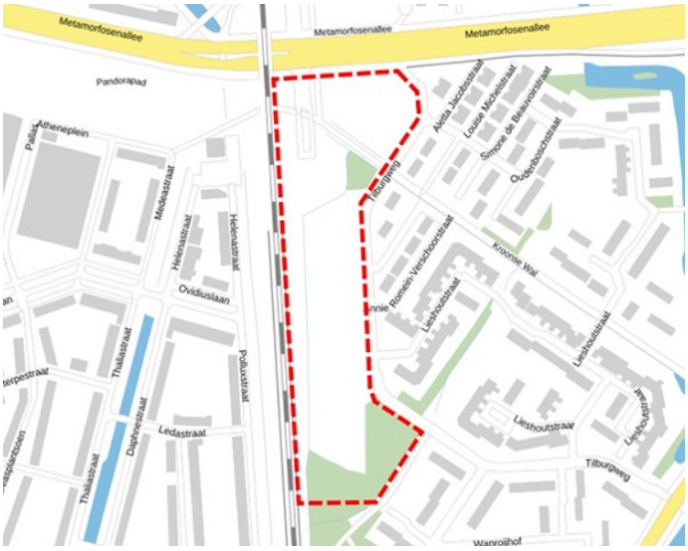
Het projectgebied betreft een inbreidingslocatie gelegen in Arnhem-Zuid dat in de bestaande situatie als wijkpark functioneert. De locatie wordt ingekaderd door de spoorlijn Arnhem-Nijmegen met station Arnhem Zuid, de Metamorfosenallee, de Tilburgweg en een groenzone en fietspad. Navolgende afbeeldingen geven globaal de ligging en begrenzing van het projectgebied weer.



Afbeelding 1.1: Globale ligging van het projectgebied

Bron: PDOK-viewer

Concept



Afbeelding 1.2: Globale begrenzing van het projectgebied

Bron: PDOK-viewer

Het uitgangspunt voor de begrenzing van het projectgebied is om alleen die gronden mee te nemen waar de regels gewijzigd moeten worden om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken. Overige gronden die nabij het projectgebied liggen, maar waarvoor geen nieuwe regels hoeven te gelden, zijn daarom niet meegenomen.

1.4 Wat wijzigt dit besluit?

1.4.1 Vervallen onderdelen

Het Wijziging omgevingsplan Laarkwartier is een algehele herziening van de geldende plannen, voor zover van toepassing op dit projectgebied. Onderstaand overzicht geeft weer welke tijdelijk deel van het omgevingsplan (deels) komen te vervallen. Bij elk plan is de datum van vaststelling weergegeven.

Plannaam	Datum van vaststelling
Bestemmingsplan Laar (gemeente Elst)	9-5-1973
Bestemmingsplan De Laar I	30-7-1974
Bestemmingsplan Schuytgraaf	28-6-1999
Bestemmingsplan Schuytgraaf I	27-4-2004
Bestemmingsplan de Laar 2007	24-9-2007
Bestemmingsplan Schuytgraaf, veegplan 2017	5-3-2018
Bestemmingsplan School Metamorfosenallee - Oegstgeest-straat	27-2-2019
Bestemmingsplan Schuytgraaf, veegplan 2017 herziening velden 6 en 11	28-10-2020

1.4.2 Toegevoegde onderdelen

Voorliggende wijziging van het omgevingsplan vervangt bovenstaande bestemmingsplannen en zal worden toegevoegd als nieuw hoofdstuk (hoofdstuk [22h]) in van het Omgevingsplan van de gemeente Arnhem.

2 Beschrijving bestaande situatie

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt een beschrijving van de bestaande situatie van het projectgebied gegeven. De ontwikkeling die in het projectgebied gaat plaatsvinden, betekent een transformatie ter plaatse van een

gebied ten oosten van het station Arnhem Zuid. Functionele en ruimtelijke vernieuwingen zullen resulteren in nieuwe verhoudingen met de bestaande en de te behouden situaties. Voor een goede samenhang is kennis nodig van de bestaande situatie van het projectgebied.

2.2 Historische ontwikkeling

Het projectgebied maakt onderdeel uit van de wijk De Laar. De Laar is sinds 1974 een Arnhemse woonwijk. Daarvoor was De Laar een Elster buurschap. De wijk is ontstaan toen de vraag naar nieuwbouwwoningen onder jonge gezinnen toenam. De wijk werd gebouwd in de jaren '70/'80 en ligt ten zuiden van Elderveld en Elden. Het gebied 'De Laar' werd in het noorden begrensd door de Eldense Zeeg, in het oosten door de Rijksweg Noord - Batavierenweg, in het zuiden door de Laarse Pijp bij de Laarstraat en in het westen door de Grote Molenstraat.

Het woord 'laar' betekent woeste grond, moerassig land, broekland, open plek in het bos. In 1879 werd het buurtschap de Laar doorsneden door de spoorlijn Arnhem-Nijmegen. Het oostelijke deel maakt sinds 1974 deel uit van de Arnhemse woonwijk De Laar West, het westelijke deel is sinds 2005 onderdeel van de nieuwbouwwijk Schuytgraaf.

2.3 Ruimtelijke en functionele structuur

De wijk bezit een heldere infrastructuur waarbij een duidelijke scheiding tussen autoverkeer (ringwegen) en langzaamverkeer (kronkelige paden) bestaat. De Batavierenweg verdeelt de wijk in de buurt De Laar-Oost en de Laar-West. Een snelle verbinding wordt gevormd door de wijkontsluitingswegen, de Brabantweg en de Randweg die als een lus door de wijken lopen. Daarnaast zijn er drie buurtontsluitingswegen. Voor fietsers en voetgangers is er het vrij liggende fietspad Kroonse Wal die de wijkdelen van het noordwesten naar het zuidoosten verbindt. De verschillende verkeersstromen worden zoveel mogelijk gescheiden wat heel gebruikelijk is in bloemkoolwijken. Woonbuurten zijn verkeersluw en parkeren vindt vooral plaats op eigen erf en op kleine parkeerterreinen.

Zoals benoemd in paragraaf 1.3, ligt het projectgebied in het noordwesten van de bestaande woonwijk De Laar-West. De locatie, die in de bestaande situatie functioneert als wijkpark, wordt ingekaderd door de spoorlijn Arnhem-Nijmegen met station Arnhem Zuid (westzijde), de Metamorfosenallee (noordzijde), de Tilburgweg als onderdeel van de bestaande woonwijk De Laar-West (oostzijde) en een groenzone en fietspad (zuidzijde).

3 Beschrijving van de ontwikkeling

3.1 Inleiding

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

3.2 Ruimtelijke opzet en structuur

3.2.1 Ruimtelijke aspecten

Door de gemeente Arnhem en Ziegler Branderhorst is in oktober 2023 een Gebiedsvisie station Arnhem Zuid opgesteld, waarin een perspectief wordt geschetst voor het stationsgebied Arnhem Zuid (zie Bijlage 1). Hierin zijn een aantal ontwikkelkaders uitgewerkt op het gebied van wonen/werken, groen/water en verkeer/parkeren. Het projectgebied maakt onderdeel uit van het grotere stationsgebied.

Het voorgenomen plan in het projectgebied bestaat uit 152 woningen, waarvan 75 sociale huurwoningen. De woningen worden gestapeld gerealiseerd verdeeld over vijf verschillende woongebouwen. Daarnaast wordt 550 m^2 aan ruimte voor voorzieningen, kantoren en/of dienstverlening mogelijk gemaakt. De woongebouwen worden gerealiseerd in een overwegend groene omgeving met kwalitatieve groene verblijfsruimten. De vijf ‘losse’ woongebouwen vormen een stedenbouwkundig ensemble, waardoor het geen gebouwen zijn met een individuele uitstraling. Elk gebouw krijgt zijn eigen entree en ontsluiting (stijgpunt) en biedt directe toegang tot een eigen fietsenstalling.

Toekomstige gebruikers van het projectgebied (bewoners, werknemers en bezoekers) kunnen hun personenwagens parkeren in twee overdekte parkeerterreinen. Daarnaast wordt er voorzien in voldoende fietsparkeerplaatsen in het projectgebied.

3.2.2 Verkeer en parkeren

Concept

Het projectgebied wordt via twee manieren ontsloten naar de directe omgeving. Aan de zuidwestzijde via de Tilburgweg (tweetal woongebouwen) en aan de noordzijde via een aansluiting op de Metamorfosenallee (drietal woongebouwen). Toekomstige gebruikers van het projectgebied (bewoners, werknemers en bezoekers) kunnen hun personenwagens parkeren in twee overdekte parkeerterreinen. Daarnaast wordt er voorzien in voldoende fietsparkeerplaatsen door middel van (inpandige) fietsenstallingen in het projectgebied.

Het aspect verkeer en parkeren is nader uitgewerkt in paragraaf 5.3.

3.2.3 Landschappelijke inpassing

De nieuwe woongebouwen worden gerealiseerd in een overwegend groene omgeving met kwalitatieve verblijfsruimten. De ruimte tussen de woongebouwen in het projectgebied wordt ingericht als een groen dek, waardoor er een collectieve groene binnenwereld gerealiseerd wordt. Het groene dek wordt in samenhang met de groene omgeving van de Kroonse Wal en het wijkpark ontworpen met een aantrekkelijke groene inrichting. De collectieve ruimte draagt bij aan gemeenschapsvorming en biedt een aantrekkelijk verblijfsgebied voor de nieuwe bewoners. Bovendien draagt het bij aan het verminderen van hittestress en voorziet het tegelijkertijd in de benodigde waterberging op eigen terrein. Het zorgt er ook voor dat de gebouwen als losse elementen in het groen worden ervaren, in plaats van als één groot complex.

De continuïteit van het groen wordt verstevigd door een groene verbinding met het wijkpark in het zuidelijke gedeelte van het projectgebied. De landschappelijke kwaliteiten van het bestaande wijkpark worden doorgezet in het Laarkwartier. Door de voorgenomen planontwikkeling ontstaat de grootste meerwaarde voor het versterken van biodiversiteit, klimaatadaptatie, recreatie en het creëren van een aantrekkelijke groene leefomgeving. Dit betreft ook het toevoegen van extra wateroppervlakte in het projectgebied. Verder zullen verbindingspaden, bomen, wadi's, groene taluds en verblijfsvoorzieningen bijdragen aan een functioneel landschap met een groene uitstraling.

3.2.4 Duurzaamheid en klimaat

De ruimtelijke opzet voor de voorgenomen ontwikkeling met betrekking tot duurzaamheid en klimaat is nader toegelicht in paragraaf 5.7.

3.3 Programma

De voorgenomen planontwikkeling maakt ruimte voor wonen en werken, maar biedt ook ruimte voor ontmoeting en sociale interactie. Naast het woonprogramma wordt ruimte geboden aan een groene woon- en leefomgeving met diverse groen- en watervoorzieningen die een meerwaarde en verrijking is voor het projectgebied en de nabije omgeving.

Op het gebied van werken is er in totaal ruimte voor circa 550 m^2 aan ruimte voor voorzieningen, kantoren en/of dienstverlening. Het plan voorziet daarnaast in een aanzienlijk woonprogramma met in totaal 152 appartementen verdeeld over vijf verschillende woongebouwen. Van de woningen wordt circa 50% als sociale huur gerealiseerd (75 appartementen met 50% als 50 m^2 bvo en 50% als 65 m^2 bvo), circa 20% als betaalbare koop (32 appartementen met 70-75 m^2 bvo) en circa 30% als koop in de vrije sector (45 appartementen met 90-100 m^2 bvo).

4 Visie en beleid op locatie

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. De NOVI biedt een langetermijnperspectief op de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland tot 2050. Met de NOVI geeft het kabinet richting aan de grote opgaven die het aanzien van Nederland de komende dertig jaar ingrijpend zullen veranderen. Denk aan het bouwen van nieuwe woningen, ruimte voor opwekking van duurzame energie, aanpassing aan een veranderend klimaat, ontwikkeling van een circulaire economie en omschakeling naar kringlooplandbouw. Alles met zorg voor een gezonde bodem, schoon water, behoud van biodiversiteit en een aantrekkelijke leefomgeving.

In de NOVI zijn deze maatschappelijke opgaven samengevat in vier prioriteiten:
- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- duurzaam economisch groeipotentieel;
- sterke en gezonde steden en regio's;

Concept

- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

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

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;

2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;

3. Afwentelen wordt voorkomen.

Toetsing van het initiatief aan de Nationale omgevingsvisie

Het betreft een project waarbij geen nationale belangen in het geding zijn en ver is geen sprake van enige belemmering met betrekking tot de prioriteiten zoals verwoord in de NOVI. De voorgenomen ontwikkeling is ruimtelijk en functioneel passend in de omgeving. Bij het uitwerken van het plan zijn de kenmerken en identiteit van het gebied centraal vastgesteld. Het planvoornemen speelt in op de eerste drie prioriteiten met betrekking tot de maatschappelijke opgaven. Geconcludeerd wordt dat de NOVI geen belemmering vormt voor de in deze wijziging van het omgevingsplan opgenomen herontwikkeling.

4.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Algemeen

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.

Situatie projectgebied

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

Toetsing van het initiatief aan de Ladder voor duurzame verstedelijking

1. Is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling?

Er is geen ondergrens bepaald voor wat een 'stedelijke ontwikkeling' is. Op basis van jurisprudentie blijkt dat de vraag of sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van die ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Voor wonen geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is. In voorliggend geval is er sprake van het realiseren van 152 appartementen, circa 550 m^2 aan ruimte voor voorzieningen, kantoren en/of dienstverlening, twee overdekte parkeerterreinen, fietsenstallingen en de inrichting van de groene leefomgeving in het projectgebied. Er is dus sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De laddertoets voor de gebiedsontwikkeling wordt hierna doorlopen.

De voorgenomen woningbouwontwikkeling is hiermee aan te merken als een 'stedelijke ontwikkeling'. De laddertoets voor de gebiedsontwikkeling wordt hierna doorlopen.

De laddertoets voor de woningbouwontwikkeling wordt hierna doorlopen.

2. Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied?

Wanneer sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling', moet de ruimtelijke onderbouwing een beschrijving van de behoefte aan de woningen die mogelijk worden gemaakt bevatten. De behoefte moet worden bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de woningbouwontwikkeling. De aard en de omvang van de ontwikkeling zijn leidend voor het schaalniveau waarop de ruimtebehoefte moet worden afgewogen.

Concept

Concept

Voor woningbouwontwikkelingen kan dit schaalniveau de gemeentegrens overstijgen. Verhuisbewegingen geven hiervoor een goede indicatie. De 'ladder' verplicht niet in alle gevallen tot regionale afstemming. Op basis van de aard en de omvang van het woningbouwplan moet bepaald worden of regionale afstemming nodig is. Bij kleinschalige ontwikkelingen die geen gemeentegrens overstijgend effect hebben, is bovengemeentelijke afstemming niet nodig.

De ontwikkeling van het plan is in de eerste plaats ingegeven om tegemoet te komen aan de lokale vraag naar woningen. Lokaal betekent in dit geval de vraag vanuit de stad Arnhem. Het ruimtelijk verzorgingsgebied van de woningbouwontwikkeling beperkt zich daarom ook tot de gemeentegrenzen. Omdat het een kleinschalige ontwikkeling betreft die geen significant gemeentegrens overstijgend effect heeft, is er geen bovengemeentelijke afstemming nodig.

3. Wat is de behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling?

De behoefte bij een woonplan wordt bepaald door de confrontatie van de lange termijn prognose van de vraag naar woningen, met het woningaanbod in de bestaande plancapaciteit om in die vraag te voorzien. In veel provincies en regio's zijn prognosemodellen beschikbaar die bruikbaar zijn om de behoefte te bepalen. Naast kwantitatieve aspecten, kunnen ook kwalitatieve aspecten een rol spelen bij de beschrijving van de behoefte. Bij woningen kan daarbij vooral worden gedacht aan specifieke woontypen, wooncategorieën en woonmilieus. Uit onderzoek blijkt dat er zowel in de regio Arnhem Nijmegen als in de subregio Arnhem nog veel behoefte is aan nieuwe woningen. Vooral in de grote steden is de behoefte aan woningen groot. Voor de subregio is behoefte voor de periode 2017-2027 naar een netto toevoeging van circa 13.500 te realiseren woningen zoals opgenomen in de Subregionale Woonagenda. In dit aantal zit nieuwbouw maar ook woningen die worden gerealiseerd in bijvoorbeeld bestaande leegstaande panden (transformatie). Het aantal wordt niet gezien als hard maximum. Om de twee jaar wordt dit aantal geactualiseerd naar aanleiding van de meest recente provinciale huishoudens- en bevolkingsprognose.

De voorgenomen planontwikkeling staat in totaal maximaal 152 woningen toe in het projectgebied. De woningen passen binnen de plancapaciteit, zoals binnen de subregio is afgestemd (circa 13.500 woningen). Vanuit het Plan van Aanpak Woningbouwontwikkeling en de Woondeal moeten er met het oog op de beschikbaarheid en betaalbaarheid 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. Hierbij is in het bijzonder afgesproken dat over de nieuwe projecten 30% uit sociale huur bestaat. In de Woondeal wordt er gevraagd om aandacht voor betaalbaarheid over de gehele breedte. Vanuit de Arnhemse woonprincipes 2025 wordt aangestuurd op een mix aan woningtypes en doelgroepen. Voor de toekomstbestendigheid en brede inzet van de woningen is het belangrijk dat deze levensloopgeschikt worden gebouwd.

Het plan voorziet in de realisatie van 152 woningen van diverse woningtypen. Het woonprogramma bevat sociale (circa 50%), betaalbare (circa 20%) en vrije sector (circa 30%) woningen, aangeboden als koop en huur. Zie paragraaf 3.3 voor de verdere uitwerking van het woonprogramma. Al met al wordt geconcludeerd dat zowel kwantitatief als kwalitatief sprake is van vraag naar de te realiseren woningen. Voor een verdere onderbouwing wordt naar paragraaf 4.3.3.

4. Vindt de stedelijke ontwikkeling binnen of buiten bestaand stedelijk gebied plaats?

Het projectgebied ligt binnen bestaand stedelijk gebied. De locatie wordt nagenoeg volledig omsloten door het bestaand bebouwd gebied en ligt binnen de bebouwde kom van Arnhem. Ook zijn in het huidig geldende planologische regime al stedelijke functies toegestaan.

Conclusie

Er wordt geconcludeerd dat het plan in overeenstemming is met de principes van de ladder voor duurzame verstedelijking.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

De provinciale Omgevingsvisie Gaaf Gelderland 2018 gaat over het beleid van de provincie voor de fysieke leefomgeving en geeft richting op de strategische hoofdlijnen van het beleid voor wat betreft ruimte, natuur, water, milieu en verkeer en vervoer. De provincie Gelderland legt in de omgevingsvisie de focus op een duurzaam, verbonden en een economisch krachtig Gelderland. Daarin wordt geïnvesteerd,

waardoor meerwaarde ontstaat. Dit gebeurt door zeven met elkaar samenhangende ambities na te streven voor een schoon, gezond, veilig en welvarend Gelderland.

Daarnaast wordt de provinciale Omgevingsverordening Gelderland als instrument ingezet om de doorwerking van dit beleid uit de Omgevingsvisie af te dwingen. De werking van de verordening beperkt zich tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen.

Toetsing van het initiatief aan de omgevingsvisie

De voorgenomen planontwikkeling voorziet in het realiseren van 152 woningen, ruimte voor voorzieningen, kantoren en/of dienstverlening, twee overdekte parkeerterreinen en de ontwikkeling van een (openbare) groene leefomgeving. Het woonprogramma bevat sociale, betaalbare en vrije sector woningen voor huur en koop. Zie paragraaf 3.3 voor de verdere uitwerking van het woonprogramma. Het betreft een binnenstedelijke herontwikkeling die bijdraagt aan de speerpunten 'innovatie en economische structuurversterking' en 'sociaal economische vitaliteit en verstedelijking'. Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland.

4.2.2 Omgevingsverordening

Algemeen

De Omgevingsverordening Gelderland wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch gewaarborgd is. 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 verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal.

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.

Relevante artikelen

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in een binnenstedelijke ontwikkeling waarbij woningen worden gerealiseerd. Hierdoor zijn met name de onderstaande artikelen uit hoofdstuk 5 (instructieregels omgevingsplan) relevant.

Artikel 5.41 (beschermen landschap Gelderse streken: Over-Betuwe)

Voor zover een omgevingsplan van toepassing is op locaties binnen de Gelderse streek Over-Betuwe wordt bij een nieuwe activiteit of ontwikkeling rekening gehouden met de voor die streek vastgestelde kernkwaliteiten en ontwikkeldoelen van het landschap als bedoeld in de bijlage 'Kernkwaliteiten en ontwikkeldoelen landschap van de Gelderse streek Over-Betuwe'.

Toetsing van het initiatief aan artikel 5.41 van de Omgevingsverordening

Bovenstaande artikel is opgenomen met het oog op de instandhouding en versterking van de landschappelijke diversiteit en kwaliteiten. Het accent ligt hier op het buitengebied. Het planvoornemen bevindt zich in het bestaand stedelijk gebied (woonwijk De Laar-West) waar de landschapswaarden en kernkwaliteiten van de Over-Betuwe niet meer aanwezig zijn.

Artikel 5.64 (doorwerking regionale woonagenda)

1. Een omgevingsplan laat nieuwe woningen alleen toe als die ontwikkeling past binnen de regionale woonagenda.

2. Als een ontwikkeling niet past binnen de regionale woonagenda, kan een omgevingsplan vooruitlopend op de eerstvolgende actualisatie van de regionale woonagenda die ontwikkeling toch toelaten als:

a. de gemeentebesturen in de regio in de gelegenheid zijn gesteld een zienswijze daarover naar voren te brengen; en

b. Gedeputeerde Staten met deze ontwikkeling instemmen.

Concept

Concept

Toetsing van het initiatief aan artikel 5.64 van de Omgevingsverordening

Uit onderzoek blijkt dat er zowel in de regio Arnhem Nijmegen als in de subregio Arnhem nog veel behoefte is aan nieuwe woningen. Vooral in de grote steden is de behoefte aan woningen groot. Voor de subregio is behoefte voor de periode 2017-2027 naar een netto toevoeging van circa 13.500 te realiseren woningen zoals opgenomen in de Subregionale Woonagenda. In dit aantal zit nieuwbouw, maar ook woningen die worden gerealiseerd in bijvoorbeeld bestaande leegstaande panden (transformatie). Het aantal wordt niet gezien als hard maximum. Om de twee jaar wordt dit aantal geactualiseerd naar aanleiding van de meest recente provinciale huishoudens- en bevolkingsprognose.

De voorgenomen planontwikkeling voorziet in het toevoegen van 152 en past binnen de plancapaciteit, zoals binnen de subregio is afgestemd (circa 13.500 woningen).

Artikel 5.85 (klimaatadaptatie)

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

2. In de beschrijving worden in ieder geval de volgende aspecten betrokken:

a. waterveiligheid;

b. wateroverlast;

c. droogte; en

d. hitte.

3. De beschrijving wordt opgesteld na overleg met in ieder geval het dagelijks bestuur van het waterschap waar de activiteit wordt verricht of de ontwikkeling plaatsvindt.

Toetsing van het initiatief aan artikel 5.85 van de Omgevingsverordening

Voor een uitwerking van het aspect klimaatadaptatie wordt verwezen naar de paragrafen 5.4.5 en 5.7 van deze motivering.

Toetsing van het initiatief aan de Omgevingsverordening Gelderland

De voorgenomen ontwikkeling is in overeenstemming met de Omgevingsverordening Gelderland.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Omgevingsvisie

Algemeen

De wereld om ons heen verandert continu. Ontwikkelingen, zoals de groei van het aantal inwoners en het aantal huishoudens, energietransitie, veranderende economie, klimaatverandering, druk op de natuur en digitalisering hebben een grote invloed op onze fysieke leefomgeving. Onze eisen op het gebied van woonklimaat en gezondheid van mens en dier veranderen ook. Niet alles kan overal zonder de kwaliteit van de stad onrecht aan te doen. We moeten schaarse ruimte goed benutten, prioriteiten stellen en een weloverwogen ruimtelijke koers varen.

Om plannen en initiatieven goed op elkaar af te stemmen heeft de gemeente een omgevingsvisie opgesteld. Een omgevingsvisie schets een beeld voor de fysieke leefomgeving op de langere termijn. In Arnhem hebben we een visie met de blik op 2040. Deze visie beschrijft hoe we keuzes maken in het ruimtegebruik.

Afwegingen maken

De druk op de fysieke leefomgeving vraagt om scherpe en integrale keuzes. In de omgevingsvisie is daarom een aantal afwegingsprincipes opgesteld om bij te dragen aan een aantrekkelijke, duurzame gezonde en sociale stad en dat we slim en klimaatadaptief met onze ruimte omgaan. Dit betekent niet dat overal hetzelfde moet gebeuren. Wel dat we dezelfde afwegingsprincipes hanteren.

- *De Arnhemse identiteit versterken*

concept

Bij ruimtelijke keuzes staan de kwaliteiten en identiteit van onze stad, wijken en landschappen voorop. Bij de bouw en herinrichting zijn het behoud en de versterking van groenstructuur en cultuurhistorische waarden daarom belangrijke voorwaarden.

- *Duurzaam en gezond ontwikkelen*

  Voorwaarde voor de groei van de stad is dat natuurwaarden toenemen, klimaat maatregelen een plek krijgen en dat een groene leefomgeving bijdraagt aan het welbevinden van mens en dier. Daarnaast draagt een goed en groen ingerichte leefomgeving bij aan het voorkomen van gezondheidsklachten. Dit betekent dat we bij nieuwe woningen ruimte maken voor groen en natuur, voor ontmoeten en spelen, voor klimaatmaatregelen en duurzame mobiliteit. De clustering van bedrijven en opleidingen op het gebied van energietransitie levert innovatiekracht op en een slag naar een circulaire en duurzame economie.
- *Wijken versterken waarin iedereen mee kan doen*

  Een voorwaarde voor de groei is dat Arnhem vitaler, veiliger en socialer wordt. Alle Arnhemmers moeten beter worden van de groei van de stad. Dit betekent aandacht in de wijken voor woningen voor álle doelgroepen en voor levensloopbestendige wijken met voldoende werkgelegenheid. Bij groei van woon-, winkel- of bedrijfsruimte moeten tegelijk functies worden toegevoegd die bijdragen aan de sociale samenhang en leefbaarheid in de wijk.
- *Slim omgaan met ruimtegebruik*

  Ruimte is schaars en moet dus efficiënt gebruikt worden. Dit betekent dat we nieuwe woningen en kantoren zoveel mogelijk bouwen op plekken die goed bereikbaar zijn met het openbaar vervoer en in de nabijheid van veel voorzieningen. Daar gaan we de hoogte in. We mengen functies en houden ook rekening met ontwikkelingen onder de grond, zoals kabels en leidingen, grondwater en bodemkwaliteit.

Overkoepelende thema's

In de Omgevingsvisie Arnhem 2040 werken we deze keuzes integraal uit in zes overkoepelende thema's: ruimtelijke kwaliteit, gezonde leefomgeving, economische vitaliteit, woningbouw en -transformatie, bereikbaarheid en schone mobiliteit en tenslotte energietransitie.

- *Een aantrekkelijk Arnhem*

  Om de ruimtelijke kwaliteit van onze stad te behouden en te versterken, gaan we de komende jaren flink aan de slag met het verder zichtbaar en meer beleefbaar maken van Arnhem als groene, creatieve en vrije stad.
- *Een groene, gezonde en veilige stad*

  Het Arnhems groen draagt bij aan de fysieke en mentale gezondheid van onze inwoners. De groene ruimte nodigt uit tot bewegen en sporten. Daarnaast heeft groen een sociale functie: mensen ontmoeten elkaar. Het bevordert de psychische gezondheid en de veiligheid en beperkt het gevoel van eenzaamheid (onder andere bij ouderen). De komende jaren gaan we veel woningen in de stad bijbouwen. Hiermee sparen we het groen en de natuur buiten de stad, maar we moeten ook zorgen dat er ín de stad voldoende groen aanwezig blijft. Bij de verstedelijkingsopgave is een klimaatbestendige, schone, biodiverse, veilige en gezonde leefomgeving belangrijk. Ontwikkelen van toegankelijk en aantrekkelijk groen in de nabije omgeving is een cruciaal uitgangspunt.
- *Een vitale stad*

  Arnhem wil een veerkrachtige stad zijn. Een duurzame en dynamische economie is cruciaal in relatie tot de andere uitdagingen die de stad kent. Zoals het welzijn van haar inwoners, onze mobiliteit en bereikbaarheid, de woningbouw en ruimtelijke kwaliteit en de energietransitie. De aanwezigheid van banen, innovaties en investeringen is een impuls voor de ontwikkeling van de welvarendheid van de stad. De werklocaties in Arnhem spelen daarin een cruciale rol. Onder werklocaties verstaan we naast de bedrijventerreinen en kantorenlocaties ook andere delen van de stad waar gewerkt wordt. Zoals de binnenstad en woonwijken. Daarom investeren we de komende jaren in economische kracht, in nieuwe bedrijvigheid, in toekomstbestendige werklocaties en in sterke wijken met voldoende werkgelegenheid en een hoog voorzieningenniveau. Een sterk energiecluster is daarbij ons vlaggenschip.
- *Een stad waar het goed wonen is*

  Om de 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 betaalbaar segment, de categorie middenhuur en het hogere segment. Om tot een inclusieve en vitale stad te komen, streven we onder meer naar een goede mix van allerlei typen woningen en woonmilieus in sociale huur, vrijesectorhuur en koop. Dit in combinatie met de daarbij passende voorzieningen.

- *Ruimte voor schone mobiliteit*

  Voor de ontwikkeling van Arnhem is schone en actieve mobiliteit een belangrijke voorwaarde. Om extra druk op de ruimte door autoverkeer te voorkomen, geven we de komende jaren ruim baan aan lopen, fietsen en openbaar vervoer. De Trolleybus is onze grote trots. Deze duurzame manier van verplaatsen is goed voor de gezondheid en de luchtkwaliteit, zorgt voor minder lawaai en vraagt om minder ruimte. Daarnaast zetten we in op bereikbaarheid en toegankelijkheid voor iedereen.
- *Een stad met nieuwe energie*

  Een klimaatneutraal en duurzaam Arnhem, dat is waar we naartoe willen. Een groene en gezonde stad met schone lucht, waarin het ook voor onze kinderen en kleinkinderen goed wonen is. Een stad met een schone economie die niet meer draait op kolen, olie en gas, maar op schone energiebronnen als zon en wind. Om daar te komen, zetten we de komende jaren vol in op de energietransitie: de strategie om Arnhem in 2050 onafhankelijk te laten zijn van fossiele brandstoffen.

Gebiedsuitwerkingen

In de omgevingsvisie is een uitwerking van deze koers opgenomen voor vijf deelgebieden: Arnhem Centrum, Arnhem West, Arnhem Oost, Arnhem Zuid en Arnhem Noord. Dit zijn deelgebieden waar relatief veel opgaven tegelijk spelen. In de komende jaren zal juist in die delen van de stad veel veranderen en zijn belangrijke keuzes te maken. Dit doet natuurlijk niets af aan het belang en de kwaliteiten van andere deelgebieden van Arnhem.

Arnhem Zuid

Gebiedskansen

- Investeer in bestaande kwaliteiten

  De wijken in Zuid hebben een hoge kwaliteit, onder andere door een relatief rustige, geborgen en groene woonomgeving. Soms is deze kwaliteit wat sleets geworden of heeft het een andere betekenis gekregen dan oorspronkelijk bedoeld. Zo is de ontmoetingsfunctie van de hofjes in Vredenburg (ooit bedoeld als gemeenschappelijke achtertuin waar kinderen konden spelen en bewoners elkaar konden ontmoeten) door slijtage en vergrijzing verdwenen. Maar de ruimte is er nog wel, en wacht bij wijze van spreken op een nieuwe betekenisvolle invulling voor de bewoners van de wijk.
- Neem de robuuste groen-blauwe structuur als uitgangspunt

  Een basiskwaliteit van Zuid is de robuuste groenblauwe hoofdstructuur, die de wijken omzoomt en door de wijken verweven is. Deze structuur speelt een belangrijke rol bij het verbinden van de wijk met het omliggende landschap. De afstand van de woningen tot het groen is klein, en maakt dat voet- en fietsverbindingen aantrekkelijk zijn. Anderzijds biedt het een buffer tussen de verschillende buurten en geeft het identiteit en geborgenheid. De robuuste groenblauwe hoofdstructuur moet op een aantal punten hersteld worden; het vormt de basis voor de historische identiteit van Zuid en de verbinding voor mens en dier. Voorbeeld hiervan is de kruising van de Huissensedijk met de Matsersingel en tussen Kronenburg en de Overmaat. We willen daar het landschappelijke profiel van de dijk herstellen en de verkeerswegen inpassen, zodat de groenbeleving en cultuurhistorische waarden weer zichtbaar worden.
- Versterk de ruggengraat van Zuid

  De goede bereikbaarheid is een belangrijk onderdeel van de woonkwaliteiten van Zuid en moet daarom gekoesterd worden. Op een aantal plekken wordt de ruimte niet meer volledig benut waarvoor het bedoeld is (auto en bus). Als afschalen mogelijk is, kan de ruimte worden ingericht voor ander gebruik (fiets, voetganger, water of groen). Dit zal bijdragen aan een betere verblijfskwaliteit. Dit geldt bijvoorbeeld voor de Groningensingel, maar misschien ook voor de Kronenburgsingel en in de toekomst voor een deel van de Burgemeester Matsersingel. De Burgemeester Matsersingel functioneert niet meer als centrale verkeersas, maar is in ruimtelijk opzicht nog steeds de ruggengraat van Arnhem Zuid.

concept

Op een aantal strategische punten mag de stad zich nadrukkelijker tonen aan de Matsersingel voor de herkenbaarheid en oriëntatie: bij het centrum van Zuid (Kronenburg), bij de Gelderse Poort (Kruising A325-Matsersingel) en bij Station Zuid.

Stedelijke functies op deze drie gebieden zal Arnhem Zuid zichtbaarheid geven, daardoor wordt de oriëntatie vanaf de singel en de herkenbaarheid verbeterd. Ze krijgen elk een eigen uitstraling en dynamiek en laten zien dat Zuid niet alleen een woongebied is. De Matsersingel fungeert als een groen kralensnoer waarbij de verblijfskwaliteit en de toegankelijkheid voor voetgangers en fietsers wordt verbeterd.

Concept

Ambitie-agenda

- Nieuwe ontwikkelingen zorgen voor meer variatie in het woningaanbod en nieuwe werkplekken.
- Een nieuwe stedelijke ontwikkeling gaat gepaard met verbetering van de omgevingskwaliteit (toevoegen van groen, tegengaan hitte, ontmoetingsruimte).
- We ontwikkelen multifunctionele stedenbouwkundige concepten.
- Een nieuwe ontwikkeling levert geen druk op de openbare ruimte (extra m^2 verharding en parkeren) en maakt gebruik van duurzame mobiliteitsconcepten of gebouwd parkeren.
- We versterken de bestaande groene en blauwe structuren.
- We heffen de bestaande infrastructurele barrières op.
- We zorgen voor voldoende lokale arbeidsplaatsen.

Toetsing van het initiatief aan de gemeentelijke Omgevingsvisie

De voorgenomen planontwikkeling voorziet in de herontwikkeling van het projectgebied ten oosten van station Arnhem Zuid. Naast woningbouw (vijf woongebouwen met in totaal 152 appartementen) is de beoogde bebouwing bedoeld voor overige ruimte op de begane grond voor voorzieningen, kantoren en/of dienstverlening. Met het voornemen wordt bijgedragen aan het op peil houden van het voorzieningenniveau en de woningvoorraad van de omgeving Arnhem-Zuid. Bij het maken van het stedenbouwkundig plan is voldoende rekening gehouden met de ambitie-agenda voor het deelgebied Zuid. Geconcludeerd wordt dat het planvoornemen voldoet aan de ambities uit de Omgevingsvisie.

4.3.2 Woonbeleid

In 'De Arnhemse Woonprincipes 2025' en het Plan van Aanpak: Woningbouwontwikkeling is opgenomen welke strategische koers we volgen die er zorg voor moet dragen dat Arnhem ook in de toekomst een aantrekkelijke woonstad blijft waar het voor iedereen aantrekkelijk is om te wonen.

Het Plan van Aanpak: Woningbouwontwikkeling bevat de marsroute over hoe we de komende jaren de woningbouw vorm willen geven. Om beschikbaarheid en betaalbaarheid van woningen in Arnhem op peil te houden moeten er de komende jaren meer woningen worden gerealiseerd . Dit geldt voor alle soorten woningen en voor alle doelgroepen: aantrekkelijke levensloopbestendige woningen voor ouderen, woningen voor kleine huishoudens, sociale woningbouw in goedkoop en betaalbaar segment, de middenhuurcategorie en het hogere segment. In het Plan van Aanpak is opgenomen dat over de projecten heen minimaal 30% aan sociale corporatiehuur gerealiseerd dient te worden.

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

1. Duurzaam betaalbaar; hierbij zorgen we dat er voor elk inkomen voldoende passende sociale en betaalbare woningen beschikbaar zijn. Daarbij sturen we niet alleen op aantallen, maar streven we ook naar een goede prijskwaliteit en op de duurzaamheid van woningen in de nieuwbouw en in de bestaande woningvoorraad.

2. Levensloopgeschikt wonen: door meer levensloopgeschikte woningen aan de voorraad toe te voegen én bestaande woningen aan te passen of op te plussen, kunnen we mensen, gezond of beperkt, in verschillende levensfases van hun leven, een passende woonplek blijven bieden in Arnhem.

3. Aantrekkelijke woonstad: Arnhem heeft door zijn centrale ligging een bijzondere ruimtelijke en groene kwaliteit. Met de binnenstad, de Rijn en stadsparken in combinatie met wonen, leren, werken en verblijven maakt het de stad vitaler. Arnhem wil een aantrekkelijke woonstad zijn en blijven voor haar huidige inwoners, maar wil ook meer studenten en midden- en hogere inkomens aan zich binden door het bieden van aantrekkelijke, levendige of bijzondere woonmilieus.

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

Wonen, Welzijn en Zorg

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

Toetsing van het initiatief aan de Arnhemse Woonprincipes 2025 en Plan van Aanpak: Woningbouwontwikkeling

Een onderdeel van de voorgenomen planontwikkeling bestaat uit de realisatie van 152 woningen. Hierbij worden zowel huur- als koopappartementen in verschillende prijsklassen gerealiseerd. In totaal worden er circa 50% als sociaal, circa 20% als betaalbaar en circa 30% als vrije sector gerealiseerd. Het plan past binnen de plancapaciteit, zoals binnen de subregio Arnhem en draagt bij aan de huisvestingsopgave. Er wordt voldaan aan de norm om minimaal 30% van de woningen binnen de sociale normen te realiseren. De te realiseren woningen zijn daarnaast levensloopgeschikt. Ook wordt bijgedragen aan het verbeteren van de leefbaarheid en sociale veiligheid in de wijk, onder andere door het toevoegen van openbaar groen in het projectgebied. De bestaande wijk wordt hierdoor aantrekkelijker om in te wonen en verblijven. Geconcludeerd wordt dat aan alle vier de pijlers van woonbeleid wordt voldaan.

4.3.3 Verkeers- en mobiliteitsbeleid

Op 19 maart 2025 is het Duurzaam Mobiliteitsplan vastgesteld. De ambitie is een leefbare, gezonde en groene stad ook op het gebied van mobiliteit. Het plan gaat uit van het versterken van de alternatieven voor het individuele autogebruik, verlagen van de snelheid om de verkeersveiligheid te verbeteren en het uitbreiden van betaald parkeren rond het centrum en in de omgeving van woningbouwontwikkelingen. Daarnaast zijn het een aantal beleidsplannen al eerder vastgesteld welk zijn opgenomen in het Duurzaam Mobiliteitsplan.

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:

Concept

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

Toetsing van het initiatief aan het verkeers- en mobiliteitsbeleid

De omgeving van het projectgebied kent een goede bereikbaarheid via het openbaar vervoer (trein- en busverbindingen via station Arnhem Zuid) en de fiets. De verwachting is dan ook dat toekomstige gebruikers (bewoners, werknemers en bezoekers) van deze mogelijkheden gebruik zullen maken. Het Laarkwartier kent een goede infrastructurele verbinding naar overige stadsdelen van Arnhem. Het projectgebied wordt voor de auto ontsloten via twee ontsluitingen: via de Metamorfosenallee en via de Tilburgweg. Deze wegen hebben in de bestaande situatie een ontsluitende functie, waardoor deze wegen dan ook voldoende capaciteit hebben om de toename aan verkeersbewegingen door de voorgenomen planontwikkeling op te vangen.

Daarnaast voorziet de voorgenomen ontwikkeling in een sluitende parkeerbalans, voor zowel de auto als de fiets. Autoparkeren voor gebruikers (bewoners, bezoekers en werknemers) vindt hoofdzakelijk plaats in twee overdekte parkeerterreinen in het projectgebied en in de P+R zone aangrenzend aan het projectgebied. Fietsparkeren vindt plaats in aparte (inpandige) fietsenstallingen nabij de woongebouwen. Op deze wijze sluit de ontwikkeling aan op het verkeers- en mobiliteitsbeleid van Arnhem.

Een verdere uitwerking van het verkeers- en mobiliteitsbeleid is nader uitgewerkt in paragraaf 5.3.

4.3.4 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).

Transitievisie Warmte

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

Circulaire economie

De Visie circulaire economie Arnhem is op 3 november 2020 door de gemeenteraad 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 van het initiatief aan het duurzaamheidsbeleid

In paragraaf 5.7 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.

4.3.5 Kantorennota Arnhem 2022-2030

Concept

concept

In de gezamenlijke Verstedelijkingsstrategie werken regio Arnhem-Nijmegen en Foodvalley samen aan de woning-bouwopgave van 100.000 woningen tot en met 2040. Een aanzienlijk deel van die woningen landt in Arnhem. De groei zorgt tevens voor een behoefte aan extra banen. Om ruimte te kunnen bieden aan die banen zijn aantrekkelijke, toekomstbestendige werklocaties nodig.

Idealiter is er voor iedere bestaande en nieuwe inwoner van Arnhem een goed bereikbare baan te vinden in de stad of in ieder geval binnen de regio. Voor een belangrijk deel bevinden die banen zich op kantoorlocaties. Op meerdere locaties is bovendien behoefte aan verduurzaming van het kantoor-vastgoed.

Om de positie van Arnhem als aantrekkelijke stad binnen de Groene Metropoolregio (GMR) verder uit te bouwen, zet gemeente Arnhem zich derhalve in om voldoende ruimte te bieden aan werkgelegenheid op toekomstbestendige werklocaties . In deze Kantorennota 2022-2030 en bijbehorend Actieplan Kantoren 2022-2025 is beschreven hoe de kantoorlocaties in Arnhem daar specifiek aan bijdragen.

Daarnaast kan de Kantorennota als economische bouwsteen fungeren bij de integrale keuzes of afwegingen die moeten worden gemaakt bij gebiedsontwikkelingen, projecten en marktinitiatieven waarbij kantoren een rol spelen.

In samenhang met de Verstedelijkingsstrategie biedt de uitbreiding en verbetering van het ICE-netwerk via Arnhem naar Duitsland bovendien economische kansen voor versterking van de grensoverschrijdende samenwerking met steden als Duisburg, Düsseldorf, Frankfurt en Berlijn. Dit zorgt voor een sterkere economische aantrekkingskracht van het stationsgebied Arnhem Centraal op zowel nationale als internationale partijen. Daarom moeten de huidige beschikbare capaciteit en de mogelijkheden voor nieuwe kantoorruimte binnen het stationsgebied Arnhem Centraal optimaal benut worden.

Trends op de kantorenmarkt

Ontwikkelingen op de kantorenmarkt leiden tot een toenemende voorkeur voor een bepaald type kantoor

en specifieke locaties:

- Als gevolg van corona werken meer mensen vaker thuis en doet het kantoor vooral dienst als ontmoetingsplek. Doordat dit vraagt om een ruimere indeling van kantoren, leidt dit niet tot minder vraag op populaire locaties.
- Kantoorgebruikers vestigen zich bij voorkeur op goed bereikbare ov-locaties. Kantoorgebruikers hechten bovendien waarde aan een levendige omgeving met veel voorzieningen. Als die ontbreken, halen ze de voorzieningen naar zich toe in full-service kantoren.
- Die locatievoorkeur draagt bij aan de ruimtedruk in de steden, doordat ook woon- en verblijfsfuncties zich graag op deze locaties vestigen. Omdat groen en het landschap ook ruimte vragen, zijn slimme oplossingen voor duurzame verdichting in de steden noodzakelijk.
- Beleid voor verduurzaming van de gebouwde omgeving zorgt voor verduurzaming van de kantorenvoorraad en biedt bovendien kansen om niet-toekomstbestendige kantoren te transformeren.

K*oers 2030 per kantoorlocatie*

Vanwege die kwalitatieve mismatch en verschillende behoefte per locatietype stippelt deze Kantorennota daarom per kantoorlocatie de koers tot 2030 uit. In deze Kantorennota verstaan wij onder een (formele) kantoorlocatie een werklocatie – dat kunnen verschillende typen zijn – met een cluster van kantoren.

Arnhem Centraal

In het stationsgebied Arnhem Centraal zijn – verdeeld over meerdere deelgebieden – de mogelijkheden inzichtelijk gemaakt om ruimte te creëren voor verschillende typen kantoorgebruikers. Dit telt in potentie op tot maximaal 27.500 m². Indien die potentie wordt ingevuld kan de ruimtevraag voor een groot deel – maar nog steeds niet geheel – in het stationsgebied landen. Het is daarom van belang de verbinding vanuit station Arnhem Centraal naar andere werklocaties in de stad te versterken, zodat een deel van de ruimtevraag zich hier kan vestigen.

Arnhems Buiten

De koers voor Arnhems Buiten voorziet een verdichting van bedrijvigheid en inzet op het energiecluster, met ruimte voor mogelijke cross-overs. In Arnhem-Zuid is en blijft Gelderse Poort de concentratielocatie voor grootschalige kantoren en kantoorgerelateerde werkgelegenheid. Een verbeterde verbinding met Station Arnhem Zuid via de Burgemeester Matsersingel is belangrijk voor succes als concentratielocatie.

concept

Kronenburg e.o.

Daartegenover staat het schrappen van Kronenburg e.o. als formele kantoorlocatie. Gemeente Arnhem nodigt vastgoedeigenaren en -ontwikkelaars hier uit om transformatie-plannen naar met name wonen te presenteren. Binnen het ontwikkelperspectief Kronenburg passen mogelijkheden voor kleinschalige werk- en kantoorruimten ter versterking van de wijkeconomie. Uitzondering op de uitnodiging voor transformatie zijn het kantoorgebouw Rijnpoort en het gebouw van de Belastingdienst. Deze panden behouden de kantoorfunctie.

Velperweg e.o.

Voor Velperweg e.o. faciliteert de gemeente de organische doorontwikkeling als levendige stadsstraat. Besluitvorming over (her)ontwikkelings- en transformatieverzoeken vindt in dit gebied plaats aan de hand van een – nog op te stellen – afwegingskader. Daarmee waarborgt gemeente Arnhem dat in dit gebied voldoende ruimte voor werkgelegenheid behouden blijft.

IJsseloord 2

Op de bedrijventerreinen bestaat enkel op IJsseloord 2, waarbij 'de rand' bestaat uit een cluster van kantoren, nog de mogelijkheid een solitair kantoor te ontwikkelen. Deze locatie blijft behouden om de bedrijvigheid die afhankelijk is van auto-bereikbaarheid te blijven bedienen. Verbinding met het ov (verbeteren) en het aanbod van inpandige voorzieningen (behouden en versterken) zijn op IJsseloord 2 de belangrijkste aandachtspunten. Op de andere bedrijventerreinen is geen ruimte voor nieuwe solitaire kantoren. Kantoorontwikkelingen mogen enkel wanneer ze ondersteunend zijn aan bedrijven of campus.

Toetsing van het initiatief aan de Kantorennota Arnhem 2022-2030

De voorgenomen planontwikkeling voorziet in de herontwikkeling van het projectgebied ten oosten van station Arnhem Zuid. Naast woningbouw (vijf woongebouwen met in totaal 152 appartementen) is de beoogde bebouwing bedoeld voor overige ruimte op de begane grond voor voorzieningen, kantoren en/of dienstverlening. Met het voornemen wordt bijgedragen aan het op peil houden van kantoorgerelateerde werkgelegenheid binnen de de gebiedsomgeving van Station Arnhem Zuid. Daarnaast wordt bijgedragen aan de verblijfskwaliteit op werklocaties in dit stadsdeel van Arnhem. Dat is terug te zien in de speciale aandacht voor kleine werklocaties en functiemenging (een combinatie van wonen, werken en verblijven) met een groene omgeving. Ook heeft de locatie van het projectgebied een gunstig vestigingsklimaat door de nabijheid van Station Arnhem Zuid als goed bereikbare ov-locatie. Bovendien draagt de planontwikkeling bij aan een duurzame verdichting van Arnhem doordat de bedrijfsruimte voor o.a. kantoren op de begane grond van de woongebouwen wordt gerealiseerd, zodat er efficiënt met de ruimtedruk wordt omgegaan.

5 Omgevingsaspecten

5.1 Inleiding

De regels in het omgevingsplan moeten leiden tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Dit staat in artikel 4.2, eerste lid, Omgevingswet. Hierbij moet rekening worden gehouden met alle betrokken belangen. Het omgevingsplan dient te voldoen aan de instructieregels uit het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) en aan het gemeentelijk beleid.

In dit hoofdstuk worden de verschillende milieu- en omgevingsaspecten onderbouwd.

5.2 Stedenbouwkundige aspecten

5.2.1 Verhouding tot de omgeving

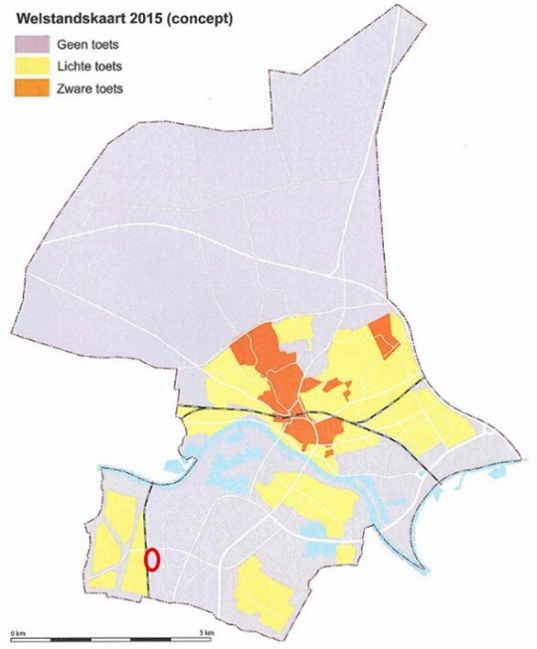
Het projectgebied is gelegen in het Laarkwartier gelegen in het zuidwesten van Arnhem. Het Laarkwartier vormt samen met het station Arnhem Zuid en de bestaande wijk De Laar de stedelijke context van dit gebied in Arnhem. Door de hoogteaccenten in de voorgenomen planontwikkeling ontstaat een ruimtelijke verbinding tussen het station en de bestaande wijk. De groene leefomgeving zal hierbij ook een belangrijke rol spelen.

5.2.2 Beeldkwaliteit

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

concept

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. Het projectgebied is globaal weergegeven met een rode omlijning.



Afbeelding 5.1: Welstandskaart 2015

Gemeente Arnhem

Gebied met geen welstandstoets

Gelet op de welstandskaart kent de locatie van het projectgebied geen welstandstoets.

Bij ontwikkelingsprojecten, waarbij professionele opdrachtgevers en architecten betrokken zijn en die gefaseerd of in lange tijd gerealiseerd worden, is het noodzakelijk dat de kwaliteitscriteria ruimte bieden voor nadere invulling en dat deze criteria in tijd en omstandigheid kunnen "meebewegen". Voor die ontwikkelingen kunnen speciale uitgangspunten en criteria voor ruimtelijke en architectonische kwaliteit worden opgesteld, in bijvoorbeeld een masterplan, een beeldkwaliteitsplan of omgevingskwaliteitsplan. Voor de duur van de planvorming, vergunningverlening en de realisatie wordt dat kader gebruikt bij het beoordelen van de plannen. Een dergelijk kwaliteitskader kan worden vastgesteld voor elk deel van de gemeente, dus ook voor ontwikkelingen in gebieden zonder toets. Als het project is afgerond wordt automatisch het toetsniveau dat is aangegeven op de toetsingskaart weer van kracht, tenzij dit door het college anders wordt besloten.

Omgevingskwaliteitsplan

Voor de ontwikkeling van het projectgebied Laarkwartier is een omgevingskwaliteitsplan opgesteld. Deze is opgenomen als Bijlage 3 en wordt door de gemeenteraad vastgesteld als beleidsregel. Hiermee is het een toetsingskader voor toekomstige aanvragen voor een omgevingsvergunning.

5.2.3 Schaduw

DGMR heeft onderzoek gedaan naar bezonning, de rapportage hiervan is opgenomen als Bijlage 4 bij deze motivering. De opbouw van de massa houdt rekening met de bezonning binnen als wel buiten de nieuwe woongebouwen. De schaduw van de accenten vallen grotendeels buiten het nieuwe bouwblok en belemmeren de omliggende bestaande woningen het merendeel van het jaar niet. Enkel op de donkerste dagen raakt de schaduw de omliggende bebouwing licht (enkele woningen in de eerste lijn ter plaatse van de Emma Goldmanstraat, de Tilburgweg en de Aletta Jacobsstraat). Dit verschil is minimaal en valt binnen de TNO-norm. Bovendien is er geen rekening gehouden met de grote bomen en bossages die momenteel aanwezig zijn, wat ook invloed heeft op de bezonning van huidige bebouwing. De invloed op de bebouwing in de eerste lijn is dus minimaal en daarmee acceptabel.

5.2.4 Privacy

De kortst gelegen bestaande woningen in de wijk De Laar liggen circa 30 meter ten (zuid)oosten van de te realiseren woongebouwen, aan de overzijde van de Tilburgweg en de Emma Goldmanstraat. Deze afstand en de tussengelegen infrastructuur maken dat in een stedelijke omgeving de privacy van omwonenden niet onevenredig wordt geschaad.

5.2.5 Windhinder

DGMR heeft onderzoek gedaan naar windhinder, de rapportage hiervan is opgenomen als Bijlage 5 bij deze motivering. Over het algemeen ontstaat er rond het Laarkwartier een goed windklimaat. Op de verschillende hoeken van de torens (woongebouwen) is het risico dat er een lichte tot matige kans op windhinder ontstaat. Het advies is om hier geen toegangen te situeren. In de binnentuinen is er ook plaatselijk een risico op windhinder. Het advies is om in een later stadium een kwantitatief windhinderonderzoek uit te voeren. Hiervoor wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Door het opnemen van een voorwaardelijke verplichting is windhinder geen belemmering voor voorliggend plan.

5.3 Mobiliteit

5.3.1 Verkeer en parkeren

Op 19 maart 2025 is het Duurzaam Mobiliteitsplan vastgesteld. De ambitie is een leefbare, gezonde en groene stad ook op het gebied van mobiliteit. Het plan gaat uit van het versterken van de alternatieven voor het individuele autogebruik, verlagen van de snelheid om de verkeersveiligheid te verbeteren en het uitbreiden van betaald parkeren rond het centrum en in de omgeving van woningbouwontwikkelingen. Daarnaast zijn het een aantal beleidsplannen al eerder vastgesteld welk zijn opgenomen in het Duurzaam Mobiliteitsplan.

Fiets

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

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

Daarnaast heeft de gemeenteraad het Fietsparkeerplan Binnenstad vastgesteld, waarin verschillende grote fietsenstallingen zijn opgenomen. Daaronder ook de fietsenstalling Rozet, geprojecteerd op het gebied Bartok Park. Hier is een stalling voorzien van 550 tot 650 plekken.

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.

Concept

concept

Situatie projectgebied

De voorgenomen planontwikkeling voorziet in de realisatie van 152 woningen verdeeld over vijf woongebouwen, circa 550 m^2 aan ruimte voor voorzieningen, kantoren en/of dienstverlening, twee overdekte parkeerterreinen en een (deels openbare) groene leefomgeving.

Deze planontwikkeling binnen het projectgebied brengen voor de toekomstige situatie de nodige verkeersgeneratie en parkeervraag met zich mee.

Parkeren

Voor de voorgenomen planontwikkeling is door bureau Goudappel onderzoek gedaan naar de parkeerbehoefte van de toekomstige woningen en bedrijfsruimte in het Laarkwartier. De rapportage hiervan is opgenomen in Bijlage 6. Hieronder worden de belangrijkste resultaten uiteengezet.

Er zijn verschillende scenario's geschetst voor de parkeersituatie van de voorgenomen ontwikkeling. Door toepassing van dubbelgebruik, de inzet van deelmobiliteit en het stallen van bezoekers in de P+R (bij station Arnhem Zuid) kan de parkeerbehoefte op eigen terrein geminimaliseerd worden. Daarvoor gelden wel enkele voorwaarden:

1. Voor dubbelgebruik geldt de voorwaarde dat de parkeerplaatsen voor verschillende functies te gebruiken zijn en dus niet één-op-één meeverkocht of -verhuurd kunnen worden bij woningen of kantoren.

2. Voor gebruik van de P+R door bezoekers is het van belang dat het (door de inrichting van het gebied en de ligging van de entrees) aantrekkelijker is om gebruik te maken van de P+R dan van parkeerplaatsen in omliggende woongebieden.

3. Deelauto's krijgen een vaste parkeerplaats toegewezen.

4. Voor bezoekers van de woningen dienen op werkdagen overdag 6 extra parkeerplaatsen beschikbaar te zijn. Als aan deze voorwaarden wordt voldaan, kan het laatste scenario uit tabel 6.1 gehanteerd worden (met parkeernormen gebaseerd op daadwerkelijk autobezit). Dan kan worden volstaan met een parkeeraanbod van maximaal 108 parkeerplaatsen op eigen terrein.

De parkeerbehoefte voor de berekende scenario's zijn weergegeven in navolgende tabel.

scenario	parkeerbehoefte op maatgevende moment (inclusief dubbelgebruik)
conform gemeentelijk beleid	143
conform gemeentelijk beleid inclusief deelmobiliteit	136
conform gemeentelijk beleid en bezoekers in P+R	119
conform gemeentelijk beleid inclusief deelmobiliteit en bezoekers in P+R	110
aangepaste normen	130
aangepaste normen inclusief deelmobiliteit	122
aangepaste normen en bezoekers in P+R	117
aangepaste normen inclusief deelmobiliteit en bezoekers in P+R	108

Afbeelding 5.2: Tabel scenario's parkeerbehoefte

Bron: Goudappel

Daarnaast is voor de voorgenomen planontwikkeling de fietsparkeerbehoefte als volgt:
- 396 fietsparkeerplaatsen voor bewoners;
- 113 fietsparkeerplaatsen voor bezoekers van woningen;
- 22 fietsparkeerplaatsen voor de kantoorfunctie (personeel en bezoek samen).

De parkeerplaatsen voor het autoparkeren in het projectgebied worden hoofdzakelijk gerealiseerd in twee overdekte parkeerterreinen. Daarnaast vindt autoparkeren plaats nabij het projectgebied ter plaatse van de P+R zone bij station Arnhem Zuid. Het fietsparkeren voor alle gebruikers van het projectgebied (bewoners, bezoekers, werknemers) vindt plaats in meerdere (inpandige) fietsenstallingen nabij de woongebouwen.

Verkeer

De voorgenomen planontwikkeling zal gepaard gaan met een toename van het aantal verkeersbewegingen van en naar het projectgebied. Om deze toename te bepalen, is gebruik gemaakt van de kengetallen van

het CROW. Bij de berekening van de toename van het aantal verkeersbewegingen is uitgegaan van het volgend aantal functies:

1. 77 keer, appartement, sociale huur (< 75 m^2 bvo)

2. 30 keer, appartement, koop, betaalbaar (< 75 m^2 bvo)

3. 45 keer, appartement, koop, vrije sector (75-100 m^2 bvo)

4. 550 m^2 bvo, kantoor (zonder baliefunctie)

Het projectgebied is gelegen in Arnhem-Zuid en kent daardoor de categorie 'sterk stedelijk, rest bebouwde kom'. Hiervoor zijn door het CROW de volgende verkeersgeneratie aan toegeschreven:

1. Gemiddeld 2,6 per woning per etmaal

2. Gemiddeld 4,9 per woning per etmaal

3. Gemiddeld 5,6 per woning per etmaal

4. Gemiddeld 5,6 per 100 m^2 bvo per etmaal

De totale toename van de verkeersgeneratie is (200,2 + 147 + 252 + 39,2 =) 638 verkeersbewegingen per etmaal.

Ontsluiting van het gemotoriseerd verkeer vindt plaats via de Metamorfosenallee (noordzijde) en de Tilburgweg (zuidzijde). Deze wegen hebben in de bestaande situatie een ontsluitende functie, waardoor deze wegen dan ook voldoende capaciteit hebben om de toename aan verkeersbewegingen door de voorgenomen planontwikkeling op te vangen.

Daarnaast kent de omgeving van het projectgebied een goede bereikbaarheid via het openbaar vervoer en de fiets. Er zijn meerdere trein- en busverbindingen via station Arnhem Zuid (openbaar vervoer) en bestaande fiets- en voetpaden richting de wijken De Laar en Schuytgraaf (fietsers en voetgangers). De verwachting is dan ook dat toekomstige gebruikers (bewoners, werknemers en bezoekers) van deze mogelijkheden gebruik zullen maken. Hiermee kan worden verwacht dat het daadwerkelijk aantal verkeersbewegingen van en naar het projectgebied aanzienlijk lager is door de goede verbinding met het openbaar vervoer.

Er kan dan ook gesteld worden dat het Laarkwartier een goede gevarieerde infrastructurele verbinding heeft met de overige stadsdelen van Arnhem en de omringende omgeving. Dit geldt voor voetgangers, fietsers, openbaar vervoer en automobilisten. De voorgenomen planontwikkeling kan daardoor aansluiten op het bestaande mobiliteitsnetwerk in de nabije omgeving.

Conclusie

Op deze wijze sluit de voorgenomen planontwikkeling aan op het mobiliteitsbeleid van Arnhem en is er daardoor geen sprake van een negatieve uitwerking op het gebied van mobiliteit in en rondom het projectgebied. Geconcludeerd wordt dat het aspect mobiliteit ten aanzien van verkeer en parkeren geen belemmering vormt voor het planvoornemen.

5.4 Milieu

5.4.1 Geluid

Besluit kwaliteit leefomgeving

In het Besluit kwaliteit leefomgeving zijn in afdeling 3.5 regels opgenomen voor het geluid door 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.

concept

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

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

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

Hinder

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

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.

Situatie projectgebied

De voorgenomen planontwikkeling voorziet in de realisatie van 152 woningen verdeeld over vijf woongebouwen, circa 550 m^2 aan ruimte voor voorzieningen, kantoren en/of dienstverlening, twee overdekte parkeerterreinen en een (deels openbare) groene leefomgeving.

Weg- en railverkeer

Voor de realisatie van het de voorgenomen planontwikkeling in het Laarkwartier is door DGMR een onderzoek naar weg- en railverkeerslawaai uitgevoerd, deze is opgenomen in Bijlage 7. Hieronder worden de belangrijkste resultaten uiteengezet.

Uit de berekening volgt dat het geluid van de gemeentelijke wegen en spoorwegen hoger is dan de standaardwaarde. Voor de gemeentelijke wegen wordt voldaan aan de grenswaarde van 70 dB. Het geluid van de spoorwegen is voor een aantal woningen hoger dan de grenswaarde van 65 dB.

Omdat het geluid van de gemeentelijke wegen en spoorwegen hoger is dan de standaardwaarden, zijn maatregelen onderzocht. Met raildempers kan het geluid op de gevels worden verlaagd met 2 tot 3 dB. Het aantal woningen met geluid boven de grenswaarde wordt daarmee beperkt, maar er blijven woningen over waarbij niet geluidgevoelige gevels moeten worden toegepast. Hetzelfde geldt voor het verhogen van de bestaande geluidschermen langs het spoor. Bovendien stuit deze verhoging vermoedelijk op bezwaren van stedenbouwkundige en technische aard.

De gemeente stelt in haar geluidbeleid eisen aan het ontwikkelen van woningen als het geluid hoger is dan de standaardwaarde. Eén van de voorwaarden is dat alle woningen moeten worden voorzien van een verblijfsruimte aan de geluidluwe zijde en een geluidluwe buitenruimte. Van deze beleidsregel kan de gemeente gemotiveerd afwijken.

De berekende waarden van de wegen voldoen aan de ambitiewaarde uit het geluidbeleid. De maatgevende waarden van de spoorwegen vallen in de geluidklasse lawaaiig. Dit is voor het gebiedstype 'stedelijke zone/knooppunt' incidenteel toegestaan. Het plan conflicteert daardoor niet met het beleid van de gemeente Arnhem.

Vanaf de geluidsklasse 'zeer onrustig' stelt het geluidbeleid van de gemeente Arnhem als voorwaarde dat iedere woning voorzien moet zijn van een geluidluwe zijde. De gemeente Arnhem beschouwd een gevel op basis van de Omgevingswet als geluidluw, als deze voldoet aan de standaardwaarde van 53 dB voor gemeentewegen en aan de standaardwaarde van 55 dB van spoorwegen.

Geadviseerd wordt om bij de verdere uitwerking van de voorgenomen planontwikkeling rekening te houden met de aanwezige geluidsbronnen en de mogelijkheid te onderzoeken om geluidreducerende maatregelen te treffen aan het gebouw. Hierbij moet ook de geluidluwe zijde en geluidluwe gevel uit het geluidbeleid van de gemeente Arnhem worden meegenomen. De gevels waarbij de grenswaarde voor spoorgeluid wordt overschreden, moeten worden uitgevoerd als niet geluidgevoelige gevel.

Op basis van het overzicht met resultaten in Bijlage 7, is te concluderen dat een deel van de woningen niet is voorzien van een geluidluwe zijde. Aangezien op dit moment de indeling van de woningen nog niet bekend is, is in Bijlage 7 nog niet vastgesteld welke woningen aan de eisen uit het geluidbeleid voldoen. In een aanvullend onderzoek bouwfysica moet bij het aanvragen van de omgevingsvergunning voor het bouwen worden bepaald welke woningen op basis van de resultaten voldoen aan de eisen uit het geluidbeleid voor een geluidluwe zijde en geluidluwe buitenruimte van de gemeente Arnhem en voor welke woningen aanvullende gebouwmaatregelen nodig zijn.

Hinder

Voor de realisatie van het de voorgenomen planontwikkeling in het Laarkwartier is door DGMR een onderzoek naar activiteiten en milieuzonering uitgevoerd, deze is opgenomen in Bijlage 7. Hieronder worden de belangrijkste resultaten uiteengezet.

De invloed van de omliggende milieubelastende activiteiten die zijn toegestaan in plan Schuytgraaf en de horeca en kantoor functie die binnen het plan mogelijk worden gemaakt, zijn onderzocht op basis van de richtafstanden en criteria uit de VNG-publicatie Activiteiten en milieuzonering. Uit deze analyse volgt dat de milieubelastende activiteiten en milieugevoelige functies inpasbaar zijn.

Voor de invloed van het Lorenz Lyceum op het plan zijn de activiteiten met een berekening van het geluid inzichtelijk gemaakt. Uit de resultaten volgt dat het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau en maximale geluidniveau voor alle woningen in de omgeving voldoet aan de standaardwaarde uit het Besluit kwaliteit leefomgeving. Op basis van deze analyse wordt geconcludeerd dat binnen het plan sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, met de aanwezigheid van het Lorenz Lyceum.

5.4.2 Lucht

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:

- PM10 (fijnstof)
  - de jaargemiddelde concentratie van 40 pg PM10/m^3 mag niet worden overschreden;
  - de 24 uursgemiddelde concentratie van 50 pg PM10/m^3 mag niet vaker dan 35 keer per jaar worden overschreden
- NO2 (stikstofdioxide)
  - de jaargemiddelde concentratie van 40 pg NO2/m^3 mag niet worden overschreden;
  - de uurgemiddelde concentratie van 200 pg NO2/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. Hieronder vallen ook gebouwen met een woonfunctie bestaand uit maximaal 1.500 woningen met één ontsluitingsweg, of ten hoogste 3.000 woningen met twee ontsluitingswegen.

Situatie projectgebied

De voorgenomen planontwikkeling voorziet in de realisatie van 152 woningen verdeeld over vijf woongebouwen, circa 550 m^2 aan ruimte voor voorzieningen, kantoren en/of dienstverlening, twee overdekte parkeerterreinen en een (deels openbare) groene leefomgeving.

In voorliggend geval betreft de voorgenomen planontwikkeling woningbouw welke ruim onder de 1.500 woningen blijft en dus niet in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Om te bepalen of binnen het plan sprake is van een goed woon- en leefklimaat is door DGMR onderzoek naar de luchtkwaliteit gedaan, de rapportage hiervan is opgenomen in Bijlage 7. In het onderzoek wordt geconcludeerd dat de grenswaarde van 40 µg/m^3 voor de jaargemiddelde concentratie stikstofdioxide (NO2) en fijnstof (PM10) binnen het plangebied niet wordt overschreden. De maximale waarde voor NO2 is 13,1 µg/m^3 en voor PM10 8,5 µg/m^3. Voor zeer fijnstof (PM2,5) geldt een norm van 25 µg/m^3. De hoogst berekende waarde voor PM2,5 van 9,1 µg/m^3, voldoet daarom ook aan de grenswaarde.

Verder volgt uit de resultaten dat de grenswaarde van het uurgemiddelde voor NO2 op geen enkel toetspunt wordt overschreden. Voor PM10 mag de grenswaarde van de 24-uurs gemiddelde concentratie maximaal 35 keer worden overschreden. Het berekende aantal van zes overschrijdingen voldoet daarom aan de norm.

Geconcludeerd wordt dat de berekende concentraties ruimschoots aan de grenswaarden voldoen.

5.4.3 Omgevingsveiligheid

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.

Situatie projectgebied

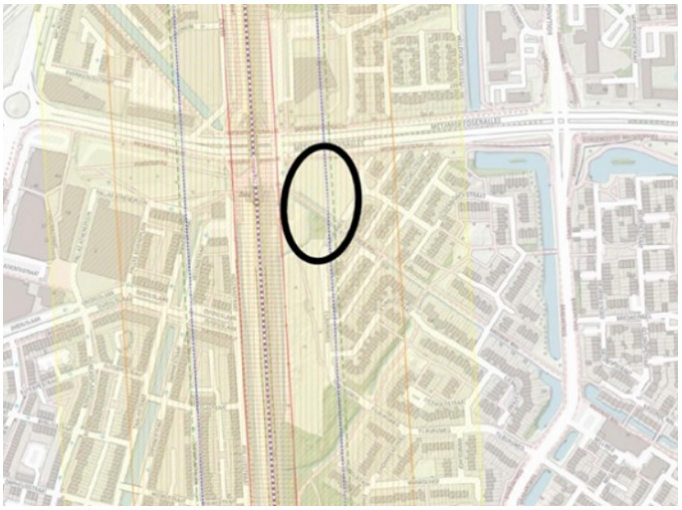
De voorgenomen planontwikkeling voorziet in de realisatie van 152 woningen verdeeld over vijf woongebouwen, circa 550 m^2 aan ruimte voor voorzieningen, kantoren en/of dienstverlening, twee overdekte parkeerterreinen en een (deels openbare) groene leefomgeving.

Het projectgebied ligt binnen de invloedsferen van risicobronnen welke in kaart zijn gebracht in het kader van omgevingsveiligheid. De naastgelegen spoorlijn Arnhem-Nijmegen is een risicobron, waardoor het projectgebied gelegen is binnen ligt binnen het explosieaandachtsgebied en het gifwolkaandachtsgebied van deze spoorlijn.

Navolgende afbeelding geeft een uitsnede van de Risicokaart weer. Het projectgebied is globaal zwart omlijnd.

Concept

Concept



Uitsnede Risicokaart omgeving projectgebied

Bron: Omgevingsdienst Regio Arnhem (ODRA)

Om de toekomstige situatie in relatie tot het aspect omgevingsveiligheid ter plaatse van de voorgenomen planontwikkeling in het projectgebied inzichtelijk te maken is door de Omgevingsdienst Regio Arnhem (ODRA) een risicoberekening naar de spoorlijn Arnhem-Nijmegen. De volledige rapportage hiervan is opgenomen als Bijlage 8 bij deze motivering. Hieronder worden kort de conclusies toegelicht.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico is niet berekend. In het Basisnet Spoor zijn namelijk al afstanden opgenomen voor het plaatsgebonden risico. Voor het baanvak in deze studie geldt een plaatsgebonden risicocontour voor de grenswaarde 10-6 per jaar van 0 meter. Dit vormt dan ook geen belemmering voor het realiseren van de voorgenomen planontwikkeling in het projectgebied.

Aandachtsgebieden en groepsrisico

Het projectgebied ligt binnen het explosieaandachtsgebied en het gifwolkaandachtsgebied van de spoorlijn Arnhem-Nijmegen. Hierdoor dient er rekening te worden gehouden met het groepsrisico. Uit de berekening van het groepsrisico is gebleken dat het groepsrisico onder de oriëntatiewaarde ligt. De hoogte van het groepsrisico bedraagt in de huidige situatie 0,071 maal de oriëntatiewaarde en in de toekomstige situatie 0,088 maal de oriëntatiewaarde. Omdat het groepsrisico niet hoger is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde kan worden uitgegaan van een verwaarloosbaar groepsrisico.

5.4.4 Bodem

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

Als 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.

Situatie projectgebied

De voorgenomen planontwikkeling voorziet in de realisatie van 152 woningen verdeeld over vijf woongebouwen, circa 550 m^2 aan ruimte voor voorzieningen, kantoren en/of dienstverlening, twee overdekte parkeerterreinen en een (deels openbare) groene leefomgeving.

Om de bodemkwaliteit ter plaatse van de voorgenomen planontwikkeling met woningbouw inzichtelijk te maken is door de gemeente Arnhem een historisch vooronderzoek uitgevoerd. De volledige memo hiervan is opgenomen als Bijlage 9 bij deze motivering. Hieronder zijn kort de conclusies toegelicht.

Concept

Locatiebezoek

Tijdens het locatiebezoek zijn geen voor bodemverontreiniging verdachte deellocaties als bijvoorbeeld vulpunten en/of ontluchtingen van ondergrondse brandstoftanks aangetroffen.

Archiefonderzoek Milieu

In het digitale systeem van de gemeente Arnhem is de volgende bodeminformatie geïnventariseerd: gegevens van aanwezige bedrijven, historisch bodembestand (HBB), onder- en bovengrondse tanks en bodemonderzoeken waarbij tevens wordt vermeld waar (mogelijk) bodemverontreiniging aanwezig is. Onderstaand is per aspect de beschikbare informatie weergegeven.

Historisch bodembestand (HBB) adres (bedrijfsactiviteiten en tanks)

Binnen het projectgebied zijn geen voor bodemverontreiniging verdachte locaties aanwezig.

Historisch bodembestand (HBB) niet adresgebonden

Binnen het projectgebied is geen sprake van dempingen en/of oliedrukkabels of andere nietadresgebonden activiteiten waarbij mogelijk sprake zou kunnen zijn van bodemverontreiniging.

Bedrijven

Binnen het projectgebied zijn geen bedrijven met bodembedreigende bedrijfsactiviteiten aanwezig geweest.

Bodemonderzoeken en -verontreinigingen binnen het projectgebied

Binnen het projectgebied is geen sprake van (locale) spots met bodemverontreinigingen boven interventiewaarden. Er is een tweetal bodemonderzoeken uitgevoerd.

- In 2008 is door Verhoeve Milieu een verkennend bodemonderzoek op het projectgebied uitgevoerd (zie Bijlage 10). Het onderzoek is uitgevoerd ter plaatse van het depot en het overig terrein. Uit het onderzoek blijkt dat het depot is verhard met menggranulaat. Zintuiglijk zijn in de grond zeer plaatselijk enkele sporen puin aangetroffen. Analytisch zijn zowel in de grond als het grondwater maximaal licht verhoogde concentraties gemeten. Verder blijkt dat de locatie, tijdens het bouwrijp maken van de wijk De Laar is opgehoogd met circa 1 meter zand.
- Bij het beëindigen van het depot is een eindsituatie bodemonderzoek uitgevoerd door IDDS. Uit de analyseresultaten blijkt dat zowel in de bovengrond als in de ondergrond maximaal licht verhoogde concentraties worden gemeten. Geconcludeerd is dat het depot de bodemkwaliteit niet heeft verslechterd.

Uit deze onderzoeken kan verder geconcludeerd worden dat het grondwater sterk fluctueert van 0,1 m-mv tot 1,5 m-mv.

Bodemonderzoeken en -verontreinigingen nabij het projectgebied

Buiten het projectgebied zijn binnen de 25 meter contour de volgende locaties met bodemverontreinigingen aanwezig:

Geval spoordijk Schuytgraaf. Het geval is westelijk gelegen van het projectgebied en betreft de spoordijk welke sterk is verontreinigd met koper. Gezien de afstand tot het projectgebied wordt geen negatieve invloed van deze verontreiniging op het projectgebied verwacht. Verder zijn in de directe omgeving van het projectgebied maximaal licht verhoogde gehalten gemeten.

Conclusie

Mogelijk zijn in het verleden boomgaarden aanwezig geweest. Uit de uitgevoerde onderzoeken blijkt dat zowel in de grond als in het grondwater maximaal licht verhoogde gehalten zijn gemeten. Hierbij is het gehalte aan EOX (triggerparameter voor o.a. bestrijdingsmiddelen) niet verhoogd aangetoond. Zintuiglijk bevat de bodem nagenoeg geen bijmengingen waardoor de locatie niet verdacht is op de aanwezigheid van asbest.

Vervolg

Concept (van 6-1-2026 15:51)

Uit het historisch vooronderzoek kan geconcludeerd worden dat er geen sprake is van verdachte locaties en/of bodemverontreinigingen. Het vooronderzoek heeft geen belemmeringen of beperkingen in beeld gebracht voor de voorgenomen bestemmingswijziging en het opstellen van een omgevingsplan.

Ten behoeve van de benodigde inzicht over de bodemkwaliteit in het projectgebied is door de gemeente Arnhem een memo ten aanzien van bodem/milieu en ontplofbare oorlogsresten (OO) opgesteld. De memo is opgenomen als Bijlage 11 bij deze motivering. Hieronder is de conclusie van de memo opgenomen:

Bodem projectgebied noordelijk deel

De beschikbare bodemonderzoeken tonen aan dat geen sprake is van sterk verhoogde gehalten in de bodem. Voor het aspect bodem is geen onderzoeken meer nodig voor het bouwrijp maken en leveren van de grond aan de projectontwikkelaar. De huidige beschikbare informatie is afdoende.

Bodem projectgebied zuidelijk deel

De bodemkwaliteit is niet goed in beeld, geadviseerd wordt om op dit deel van de projectlocatie een verkennend bodemonderzoek uit te voeren inclusief beperkt onderzoek naar bestrijdingsmiddelen ter hoogte van het oude maaiveld op ongeveer 1 m-mv. En vanwege het dempen van een watergang is ook een waterbodemonderzoek nodig.

Projectplanning

Het in beeld brengen van bodeminformatie voor het noordelijk deel van het projectgebied is hierbij afgerond.

Voor het zuidelijk deel van het projectgebied kan begin tot uiterlijk halverwege 2026 een bodemonderzoek worden uitgevoerd om begin van de zomer 2027 het zuidelijk deel bouwrijp op te kunnen leveren. Hiermee is er voldoende tijd om, indien daadwerkelijk benodigd, een bodemverontreiniging te saneren.

5.4.5 Water

Rijksbeleid

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

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

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

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

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

Beleid waterschap en gemeente

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

concept

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

- Gemeentelijk RioleringsPlan; dit plan richt zich op een verbetering van de kwaliteit van het rioleringsstelsel, op de vermindering van de vuiluitworp naar het oppervlaktewater, de bodem en het grondwater, op het voorkomen van overlast en op het vasthouden van schoon hemelwater in stedelijk gebied;
- Waterplan Arnhem. Door de gemeente Arnhem en haar waterpartners is dit Tweede Waterplan Arnhem opgesteld. De gemeenteraad heeft in 2009 het waterplan vastgesteld. Het waterplan is gebaseerd op 4 hoofddoelstellingen:

  1. Arnhem aantrekkelijke waterstad;

  2. Klimaatbestendig watersysteem en waterketen;

  3. Goede kwaliteit water en waterbodem;

  4. Bewustwording;
- Aanpak wateroverlast Arnhem-Noord (2015). Het plan heeft tot doel om Arnhem en vooral Arnhem-Noord, beter bestendig te maken tegen zware regenbuien. Hiervoor worden tijdens werkzaamheden in de openbare ruimte maatregelen genomen die wateroverlast verminderen dan wel beperken. Over alle plannen in de openbare ruimte wordt een waterscan gelegd.
- Strategie klimaatadaptatie 2020-2030. In deze 'Strategie Klimaatadaptatie Arnhem' geven we aan hoe en wat we de komende tien jaar, tot 2030, gaan doen om onze stad klimaatbestendiger te maken. Waar we dit kunnen doen door klimaatadaptatie te combineren met vergroenen doen we dat. Waar we werken aan de stad nemen we klimaatadaptatie mee. En we doen het samen; iedereen is nodig voor een succesvolle aanpak: bewoners, bedrijven, organisaties en instellingen en natuurlijk de overheid.

Resumé

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

Dit betekent dat:

- negatieve verstoring van de grondwaterstanden en –stromingen niet toegestaan zijn om grondwateroverlast en/of verdroging op de locatie en het boven- en benedenstrooms gelegen gebied te voorkomen;
- maatregelen getroffen moeten worden ter voorkoming van (grond)watervervuiling;
- bij nieuwbouw het regenwater binnen het plangebied afgekoppeld moet worden van de riolering en worden verwerkt binnen het plangebied;
- voldoende oppervlaktewater aanwezig is met voldoende obstakel vrije ruimte om dit water doelmatig te kunnen onderhouden en op de goede locatie;
- het verhard oppervlak zoveel mogelijk beperkt wordt;
- het gebruik van uitloogbare materialen en chemische bestrijdingsmiddelen niet is toegestaan;
- ontwikkelingen moeten bijdragen aan het verminderen of beperken van wateroverlast;
- geen ontwikkelingen mogen plaatsvinden die het functioneren van de waterkering beperken;
- de aanwezige ruimte in het winterbed van de rivieren beschikbaar blijft voor het primaire doel;
- waterberging en waterafvoer.

Situatie plangebied

De voorgenomen planontwikkeling voorziet in de realisatie van 152 woningen verdeeld over vijf woongebouwen, circa 550 m^2 aan ruimte voor voorzieningen, kantoren en/of dienstverlening, twee overdekte parkeerterreinen en een (deels openbare) groene leefomgeving.

Waterkering

Er liggen geen waterkeringen met betreffende beschermingszone nabij het projectgebied.

Waterketen

Betreft het Vuilwaterafvoer wordt aangesloten op het gemeentelijk riool.

Hemelwater

In het stedenbouwkundig plan (zie Bijlage 2) wordt het aspect water behandeld door een beschrijving van de toekomstige waterhuishouding in het projectgebied.

Huidige situatie

De Kroonse Wal in en nabij het projectgebied is een A-watergang. In deze watergang staat dus permanent water en de watergang staat in verbinding met het grondwater. De overige watergangen ter plaatse van het bestaande park in het projectgebied zijn C-watergangen. Dit zijn ondiepe sloten waarin niet permanent water staat, aangezien deze niet in verbinding staan met het grondwater.

Toename verhard oppervlak

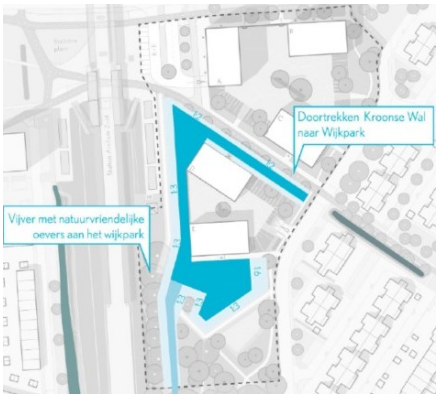
De toename van het verhard oppervlak in de toekomstige situatie in het projectgebied vereist watercompensatie, zoals geëist is door het Waterschap Rivierenland. Het Waterschap biedt twee manieren van watercompensatie:

1. Bufferen in een technische voorziening: dit kan met waterkratten of wadi's. Hierbij is een waterberging van 664m^3 per ha toegenomen verharding vereist.

2. Bufferen in open water: dit kan tot 30 cm worden gebufferd in open water, wat neerkomt op 436m^3 per ha.

Een van de mogelijkheden is het realiseren van een A-watergang. Naast de waterhuishoudkundige voordelen is dit ook gunstig voor de ecologie en de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Het aanleggen van een open waterstructuur mag alleen als deze wordt verbonden met een bestaande openwaterstructuur (A-watergang). Dit kan worden gerealiseerd door de waterverbinding langs de Kroonse Wal door te trekken als A-watergang. Daarnaast dient rekening te worden gehouden met een obstakelvrije strook van vier meter breed en vier meter hoog voor de onderhoudsmachines.

Navolgende afbeelding geeft de toekomstige situatie weer met het doortrekken van de Kroonse Wal als A-watergang en de overige watergangen in het projectgebied.



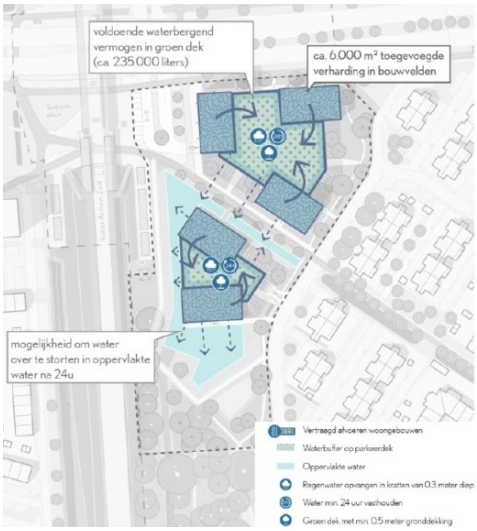
Watergangen toekomstige situatie projectgebied

Bron: Stedenbouwkundig plan

Waterberging binnen bouwplots

De gemeentelijke norm is om piekbuien op eigen grond te bergen en minimaal 24 uur vast te houden. Deze regel geldt alleen voor de uitgegeven bouwvelden, waaronder de daken van de vijf woongebouwen en het parkeerdek van de twee overdekte parkeerterreinen. De toename aan verharding in de openbare ruimte wordt toegerekend aan de opgave van het Waterschap Rivierenland. Op deze manier wordt voorkomen dat regenwater dat op het perceel van derden valt, in het openbaar gebied moet worden geborgen. Dit voorkomt wateroverlast.

Concept



Waterberging toekomstige situatie projectgebied

Bron: Stedenbouwkundig plan

Doordat de toekomstige waterhuishouding is opgenomen in het stedenbouwkundig plan (zie Bijlage 2) als onderdeel van de planuitwerking, zal het aspect water geen belemmering vormen voor de voorgenomen planontwikkeling in het projectgebied.

5.4.6 Geur

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.

Situatie projectgebied

De voorgenomen planontwikkeling voorziet in de realisatie van 152 woningen verdeeld over vijf woongebouwen, circa 550 m^2 aan ruimte voor voorzieningen, kantoren en/of dienstverlening, twee overdekte parkeerterreinen en een (deels openbare) groene leefomgeving.

Het projectgebied ligt niet binnen de invloedsferen van industriële of agrarische bedrijvigheid, ter hoogte van het projectgebied is geen sprake van geurhinder.

5.4.7 Ontplofbare Oorlogsresten

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.

Situatie projectgebied

De voorgenomen planontwikkeling voorziet in de realisatie van 152 woningen verdeeld over vijf woongebouwen, circa 550 m^2 aan ruimte voor voorzieningen, kantoren en/of dienstverlening, twee overdekte parkeerterreinen en een (deels openbare) groene leefomgeving.

Tijdens WOII is gevochten in en rondom Arnhem. Daardoor liggen er op sommige plekken nog (restanten van) conventionele explosieven 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 door de gemeente Arnhem een memo ten aanzien van bodem/milieu en ontplofbare oorlogsresten (OO) opgesteld

voor het projectgebied. De memo is opgenomen als Bijlage 11 bij deze motivering. Hieronder is de conclusie van de memo opgenomen:

Ontplofbare oorlogsresten projectgebied noordelijk deel

De locatie is vrijgegeven voor ontplofbare oorlogsresten. Voor het aspect ontplofbare oorlogsresten zijn geen onderzoeken meer nodig voor het bouwrijp maken en leveren van de grond aan de projectontwikkelaar. De huidige beschikbare informatie is afdoende.

Ontplofbare oorlogsresten projectgebied zuidelijk deel

Op het zuidelijke deel van het projectgebied is iets minder dan de helft van het gebied vrijgegeven voor ontplofbare oorlogsresten. Het voorstel is om voor het resterende deel van het projectgebied zuidelijk, een historisch en naoorlogs onderzoek uit te voeren om in beeld te brengen of er nog aanvullend OO-onderzoek is benodigd.

Projectplanning

Het in beeld brengen van kans op het aantreffen van ontplofbare oorlogsresten voor het noordelijk deel van het projectgebied is hierbij afgerond.

Voor het zuidelijk deel van het projectgebied kan begin tot uiterlijk halverwege 2026 een naoorlogs onderzoek worden uitgevoerd om begin van de zomer 2027 het zuidelijk deel bouwrijp op te kunnen leveren. Hiermee is er voldoende tijd om, indien benodigd, veldonderzoek uit te voeren naar ontplofbare oorlogsresten.

5.4.8 Trillingen

De meet- en beoordelingsrichtlijn voor trillingen van Stichting Bouwresearch Rotterdam (SBR-richtlijn) vormt de basis voor het bepalen van trillingen. Het beoordelingskader voor trillinghinder door activiteiten is overgenomen uit deze richtlijn. Dit beoordelingskader staat in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). De richtlijn hanteert afhankelijk van de functie streefwaarden voor trillingen ter voorkoming van hinder.

Situatie projectgebied

De voorgenomen planontwikkeling voorziet in de realisatie van 152 woningen verdeeld over vijf woongebouwen, circa 550 m^2 aan ruimte voor voorzieningen, kantoren en/of dienstverlening, twee overdekte parkeerterreinen en een (deels openbare) groene leefomgeving.

Het projectgebied bevat woningbouw op een afstand van minder dan 100 meter van het spoor (spoorlijn Arnhem-Nijmegen). Bij woningen op minder dan 100 meter van het spoor ontstaat het risico op trillingshinder in de woningen. Vandaar dat voor woningbouw binnen deze afstand een trillingsonderzoek wordt aangeraden. Door DGMR is een onderzoek naar spoortrillingen uitgevoerd. De rapportage is bijgevoegd als Bijlage 12.

Op het traject Arnhem - Nijmegen rijden goederentreinen, intercity's en sprinters. De uitgevoerde trillingsmetingen, waarin 1.500 treinpassages zijn geregistreerd waarvan 18 goederentreinen, wijzen uit dat sprinters weinig trillingen opwekken. Sommige intercity's dragen wel bij aan de trillingsbelasting op te realiseren nieuwbouw, maar deze trillingsbelasting bedraagt hooguit de helft aan wat de zwaardere goederentreinen opwekken. Goederentreinen zijn daarmee veruit dominant en maatgevend. Van de 18 goederentreinen heeft één goederentrein significant hogere trillingssterkten opgewekt dan de rest. Als een overschrijding door één trein per week als criterium (acceptatie) wordt aangehouden, dan zou deze trein buiten de toetsing vallen. Het accepteren van één overschrijding per week doet o.i. geen afbreuk aan een goed woon- en leefklimaat. Niettemin is in beeld gebracht wat deze trein aan trillingen zou kunnen opwekking in de voorgenomen bebouwing.

De trillingsprognoses laten zien dat de verwachte trillingssterkten door reguliere goederentreinen alleen tot overschrijding van de streefwaarden uit de SBR-B (nieuwbouw/nachtperiode) leiden in appartementengebouw E (meest zuidelijk gelegen in het projectgebied) dat op 38 meter afstand van het spoor komt te staan. Dit gebouw is met haar vijf lagen ook het laagst van de beschouwde bouwblokken. De overschrijding is met een verwachte vmax van 0,3 echter beperkt. De appartementengebouwen A en D voldoen wel aan de SBR-B en dat geldt ook voor de verder van het spoor gesitueerde gebouwen B en C. Als ook de 'worstcase' goederentrein in beschouwing wordt genomen dan nemen de verwachte trillingssterkten aanzienlijk toe en wordt verwacht dat pas op meer dan 70 meter afstand van het spoor zal worden voldaan aan de SBR-B.

Concept

De prognoses geven aan dat het belangrijk is om woningvloeren zo te dimensioneren dat deze geen sterke resonanties vertonen in het dominante frequentiegebied qua treintrillingen. Dit betekent dat het frequentiegebied van 6 tot 10 Hz moet worden gemeden en vloeren moeten worden gedimensioneerd op een laagste buig-eigenfrequentie van 15 Hz.

Wat betreft het meest zuidelijk gelegen appartementengebouw dat nu nog niet voldoet aan de SBR-B, wordt aanbevolen om in de uitwerkingsfase nader en meer uitgebreid onderzoek te doen gericht op alleen deze kavel, alvorens over te gaan op verdere maatregelen.

Ten aanzien van de trillingshinder bij een deel van de toekomstige bebouwing in het projectgebied is een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels van voorliggende wijziging van het omgevingsplan.

5.4.9 M.e.r.-beoordeling

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.

Situatie projectgebied

De voorgenomen planontwikkeling voorziet in de realisatie van 152 woningen verdeeld over vijf woongebouwen, circa 550 m^2 aan ruimte voor voorzieningen, kantoren en/of dienstverlening, twee overdekte parkeerterreinen en een (deels openbare) groene leefomgeving.

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 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.

5.5 Natuur, groen en bomen

5.5.1 Soorten- en gebiedsbescherming

Omgevingswet

Soortenbescherming

Concept

concept

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.

Situatie projectgebied

De voorgenomen planontwikkeling voorziet in de realisatie van 152 woningen verdeeld over vijf woongebouwen, circa 550 m^2 aan ruimte voor voorzieningen, kantoren en/of dienstverlening, twee overdekte parkeerterreinen en een (deels openbare) groene leefomgeving.

Cobra Groeninzicht heeft voor het planvoornemen een ecologische quickscan uitgevoerd naar de ecologische kwaliteit, de aanwezigheid van beschermde soorten en de gebiedsbescherming. De volledige rapportage hiervan is opgenomen als Bijlage 13 bij deze motivering.

Soortenbescherming

Een samenvatting van de onderzoeksresultaten en de eventueel te nemen maatregelen ten aanzien van soorten worden navolgend weergegeven.

- Ontzien bewoonde vogelnesten

  Als duidelijk is waar bomen en groen eventueel verwijderd gaan worden voor de beoogde planontwikkeling, wordt geadviseerd de te verwijderen bomen en struiken te verwijderen in de periode tussen 1 december en 1 maart. De kans dat dan bewoonde nesten aanwezig zijn, is erg klein. Ook buiten deze periode mag geveld worden, mits uit een aanvullende controle is gebleken dat er geen

Concept

bewoonde nesten aanwezig zijn. Daarnaast wordt geadviseerd om vanaf eind februari ruigten en ruige oeverranden (ook bij de poel), indien deze binnen het te ontwikkelen gebied vallen, regelmatig te maaien. Dit om te voorkomen dat bijvoorbeeld watervogels er gebruik van maken om er te broeden.

- Nader onderzoek vleermuizen

  Er wordt geadviseerd om een vleermuisonderzoek uit te laten voeren voordat de definitieve planvorming wordt vormgegeven. De voorgenomen planvorming kan namelijk tot gevolg hebben dat bomen met verblijfplaatsen voor vleermuizen worden verwijderd en dat vliegroutes en foerageerlocaties worden verstoord of aangetast. Vleermuizen, hun verblijfplaatsen en alle elementen die samen een vliegroute en/of foerageergebied vormgeven zijn streng beschermd.

- Nader onderzoek beschermde zandwolfsmelk

  Het is niet duidelijk waar zich de groeiplaats van de beschermde zandwolfsmelk bevindt. Vermoedelijk is dit in het spoortalud. Ook in het kruidenrijke grasland nabij de Tilburgweg zijn schrale zanderige delen waar deze soort zich thuis voelt. Er wordt daarom geadviseerd de groeiplaatsen tijdig in beeld te brengen, zodat hiermee met de planvorming rekening kan worden gehouden.

- In kaart brengen konijnenholen

  Er wordt geadviseerd het te bebouwen gedeelte van het projectgebied te controleren op de aanwezigheid van konijnenholen. Worden deze aangetroffen, dan moeten ze in kaart worden gebracht en gemarkeerd. Wij adviseren in het kader van zorgvuldig handelen geen kap- en grondwerkzaamheden uit te voeren nabij konijnenholen in de periode tussen 1 januari en 30 juni. In deze periode heeft het konijn jongen die niet in staat zijn te vluchten.

Indien in een later stadium van de voorgenomen planontwikkeling inzichtelijk wordt dat de toekomstige bebouwing in het projectgebied gerealiseerd wordt op plaatsen in het projectgebied dat daardoor negatieve effecten oplevert voor bovengenoemde soortenbescherming, dient voor de bouw eerst nader ecologisch onderzoek uitgevoerd te worden. Ten aanzien van de soortenbescherming in het projectgebied is een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels van voorliggende wijziging van het omgevingsplan.

Gebiedsbescherming

Natura 2000-gebieden

Het projectgebied is geen onderdeel van een Natura 2000-gebied en ligt op ruime afstand van gebieden die wel als Natura 2000-gebied zijn aangewezen. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied heet ‘Veluwe’. Dit gebied ligt op circa 3 km ten noorden van het projectgebied. Circa 5,5 km ten oosten van het projectgebied en 4 km ten westen liggen onderdelen van het Natura 2000-gebied ‘Rijntakken’. Op navolgende afbeelding is de ligging van het projectgebied (binnen de rode markering) te zien ten opzichte van Natura 2000-gebieden (groene markeringen).



Natura 2000-gebieden t.o.v. het projectgebied

Bron: Cobra Groeninzicht

Maar indirecte invloed als gevolg van stikstofdepositie is niet op voorhand uit te sluiten. Bovendien is het verplicht om voor activiteiten zoals voorgenomen een stikstofberekening uit te laten voeren met de AERIUS-rekentool. Die toont aan of er wel of geen meldings- of vergunningsplichtige stikstofdepositie is

op omliggende Natura 2000-gebieden met stikstofgevoelige habitats. DGMR heeft middels een onderzoek stikstofdepositie met een AERIUS-berekening onderzocht of als gevolg van het de voorgenomen planontwikkeling sprake zal zijn van stikstofdepostitie op nabij gelegen Natura 2000-gebieden. De rapportage hiervan is opgenomen als Bijlage 14 bij deze motivering.

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

<u>Gelders Natuurnetwerk (GNN) en Groene Ontwikkelingszone (GO)</u>

Het projectgebied is geen onderdeel van het GNN of de GO. Het GNN en de GO worden beschermd tegen aantasting van de kernkwaliteiten: dat zijn de natuurwaarden, de potentiële waarden en de omgevingscondities. Het GNN is de provinciale invulling van het Natuurnetwerk Nederland. Op circa 400 tot 1300 meter ten noorden, westen en zuiden van het projectgebied bevinden zich wel gebieden die onderdeel zijn van het GNN en de GO. Op navolgende afbeelding is de ligging van projectgebied (binnen de rode markering) te zien ten opzichte van het GNN en de GO (groene markeringen).



GO en GNN t.o.v. het projectgebied

Bron: Cobra Groeninzicht

5.5.2 Groen

Groenvisie 2017-2035

De Groenvisie gaat over het groen in de stad. Belangrijke aspecten zijn het groen-blauwe 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.

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.

Concept

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.

Situatie projectgebied

De voorgenomen planontwikkeling voorziet in de realisatie van 152 woningen verdeeld over vijf woongebouwen, circa 550 m^2 aan ruimte voor voorzieningen, kantoren en/of dienstverlening, twee overdekte parkeerterreinen en een (deels openbare) groene leefomgeving.

In de gemeentelijke Groenvisie wordt over het projectgebied en de nabije omgeving het volgende vermeld:

Groenstructuur versterken
10. Groenstructuur langs de spoorlijn in Zuid.
- Wat hebben we gedaan / wat is afgerond:
  - o Verduidelijken groenstructuur spoorzone Elderveld/ De Laar West en aanleg poelen.
- Waar zetten we de komende jaren op in:
  - o Versterken identiteit omgeving station Arnhem Zuid.

Ambitie groenontwikkeling- en transformatie in en nabij projectgebied

Bron: Groenvisie 2017-2035

In de huidige situatie bestaat het projectgebied uit een groene zone dat door mensen als een wijkpark wordt gebruikt. De nabijgelegen spoorlijn maakt deel uit van de groen-blauwe structuur in de stad. Het projectgebied kent geen functie 'Groengebied' of 'Parkgebied', waardoor het groen niet planologisch is verankerd. In de toekomstige situatie gaat naast de realisatie van de woongebouwen een groene leefomgeving deel uitmaken van de voorgenomen planontwikkeling. Hierdoor krijgt in het noordelijke gedeelte van het projectgebied de groene zone rondom de woongebouwen de functie 'Groengebied' en krijgt het overgrote deel van het projectgebied (midden en zuidelijke gedeelte) de functie 'Parkgebied'.

Met het bestemmen van het wijkpark wordt duidelijker ingezet op het versterken van de identiteit rondom station Arnhem-Zuid. De volwassen bomen hebben veel karakter en zullen worden gebruikt in de vormgeving van het ‘nieuwe’ wijkpark. Daarnaast zijn de groene uitstraling en de beoogde groene dekken

onderdeel van deze identiteit.

Hierdoor kan in de toekomstige situatie een groot gedeelte van het projectgebied als groene leefomgeving en als wijkpark gebruikt worden door bewoners en gebruikers. Deze groene gebieden gaan gepaard met diverse hoogwaardige groenvoorzieningen en oppervlaktewater. Op deze wijze wordt de groen-blauwe structuur in de stad versterkt. Daarnaast wordt een duidelijke groen-blauwe structuur ontwikkeld in het projectgebied. Dit sluit aan op de gemeentelijke Groenvisie.

5.5.3 Bomen

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

concept

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.

Situatie projectgebied

De voorgenomen planontwikkeling voorziet in de realisatie van 152 woningen verdeeld over vijf woongebouwen, circa 550 m^2 aan ruimte voor voorzieningen, kantoren en/of dienstverlening, twee overdekte parkeerterreinen en een (deels openbare) groene leefomgeving.

Door Cobra Groeninzicht is in de ecologische quickscan (zie Bijlage 13) een advies uitgebracht ten aanzien van bomen in het projectgebied. Hierbij wordt vooral het aanplanten van meer bomen benoemd en de aandacht voor het behoud van bomen. De groeiplaatsen van bomen zijn hierbij erg van belang.

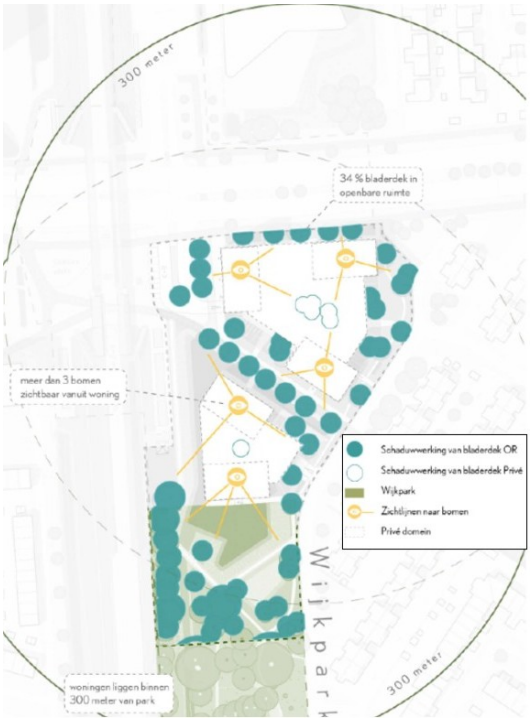
In het stedenbouwkundig plan (zie Bijlage 2) is voor de verdere uitwerking van de inrichting van de groene zone en het wijkpark rekening gehouden met het behoud en het aanplanten van bomen in het projectgebied. De meeste bomen in en rondom het projectgebied zijn snelgroeiende pionierssoorten (wilg, populier of berk). Doordat ze snel groeien hebben ze een relatief korte levensduur. Op de lange termijn wordt de ecologische waarde van het projectgebied verbeterd door bomen te planten met een langere levensduur (zoals zwarte els, gewone es en fladderiep) kunnen hierbij een belangrijke bijdrage leveren aan het versterken van de ecologie.

Daarnaast is de ‘3-30-300’ regel (gemeentelijke eis) voor de voorgenomen planontwikkeling in het projectgebied toe te passen. Deze regel wordt gebruikt om de stedelijke groenvoorzieningen te verbeteren en te zorgen voor een gezonde en aangename leefomgeving in de stad. De '3-30-300' regel bevat de volgende aspecten:

- 3-regel: dicht bij elke woning, school of werkplek staan minimaal 3 volwassen bomen.
- 30-regel: elke buurt heeft minstens 30% boomkronen en daardoor schaduw. Dat zorgt voor een koelere buurt.
- 300-regel: vanuit iedere woning, school of werkplek is er binnen 300 meter een parkje waar je kan verblijven of recreëren.

Aan de '3-30-300' regel wordt in de toekomstige situatie binnen het projectgebied voldaan. Er zijn namelijk meer dan drie bomen zichtbaar vanuit elke nieuwe woning, er is 34% bladerdek in de openbare ruimte en de nieuwe woningen liggen binnen 300 meter van het wijkpark. Zie voor de schematische uitwerking navolgende afbeelding.

Concept



'3-30-300' regel binnen het projectgebied

Bron: Stedenbouwkundig plan

5.6 Archeologie, cultuurhistorie en landschap

5.6.1 Cultureel erfgoed

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.

Situatie projectgebied

Raadpleging van de cultuurhistorische Kansenkaart Arnhem laat zien dat geen specifieke cultuurhistorische waarden worden aangetast met het voorgenomen plan. Daarnaast bevat het projectgebied geen bebouwing met monumentale waarden en bevindt zich tevens niet binnen een beschermd stadsgezicht.

Volgens de cultuurhistorische Kansenkaart Arnhem is het projectgebied gelegen op poldergronden. Hierdoor dient er voornamelijk ingezet te worden op 'samenhang tussen elementen versterken'. De cultuurhistorische Kroonse Wal kan hierbij als belangrijk middel worden beschouwd. Met het doortrekken van de waterverbinding langs de Kroonse Wal als A-watergang (zie paragraaf 5.4.5) wordt voorzien in het creëren van een samenhang tussen de bestaande wijk De Laar en het stationsgebied van station Arnhem Zuid.

Met de voorgenomen planontwikkeling wordt hierdoor aansluiting gezocht bij de bestaande nabij omgeving van het projectgebied en wordt rekening gehouden met erfgoed, waardoor deze niet zal leiden tot een verstoring van het stadsbeeld.

5.6.2 Archeologie

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.

Situatie projectgebied

De voorgenomen planontwikkeling voorziet in de realisatie van 152 woningen verdeeld over vijf woongebouwen, circa 550 m^2 aan ruimte voor voorzieningen, kantoren en/of dienstverlening, twee overdekte parkeerterreinen en een (deels openbare) groene leefomgeving.

PM Uitwerking archeologisch onderzoek volgt

5.6.3 Rijksmonumenten

Binnen het projectgebied bevinden zich geen rijksmonumenten. Het planvoornemen tast geenszins de cultuurhistorische waarden van dit monument of andere rijksmonumenten op grotere afstand aan.

5.6.4 Gemeentelijke monumenten

Binnen het projectgebied bevinden zich geen gemeentelijke monumenten. Het planvoornemen tast geenszins de cultuurhistorische waarden van dit monument of andere gemeentelijke monumenten op grotere afstand aan.

5.6.5 Beschermde stadsgezichten

Een beschermd stadsgezicht is een gebied met een bijzonder historisch karakter. Het is een erkenning van de bijzondere kwaliteit van de wijk. In Arnhem zijn zowel rijksbeschermde stadsgezichten als gemeentelijke stadsgezichten. Het projectgebied bevat geen beschermde stadsgezichten, waardoor een nadere toetsing niet noodzakelijk is.

5.6.6 Landschap

De provincie spant zich in voor een compact en hoogwaardig stelsel van onderling verbonden natuurgebieden en behoud en versterking van de kwaliteit van het landschap. Het Gelders Natuurnetwerk (GNN) en de Groene Ontwikkelingszone (GO) worden beschermd tegen aantasting van de kernkwaliteiten: dat

Concept

zijn de natuurwaarden, de potentiële waarden en de omgevingscondities. Het GNN is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuur van internationaal, nationaal en provinciaal belang. Het uitgangspunt is dat in het GNN geen nieuwe initiatieven plaatsvinden, behalve ontwikkelingen van een groot algemeen of provinciaal belang of waarvoor geen alternatieven bestaan. In de GO is ruimte voor economische ontwikkeling in combinatie met een (substantiële) versterking van de samenhang tussen aangrenzende en inliggende natuurgebieden. De ecologische verbindingszones maken deel uit van de GO, evenals de weidevogelgebieden en de rustgebieden voor winterganzen. De provincie treft maatregelen vanwege de bescherming, de instandhouding of het herstel van biotopen, leefgebieden, een gunstige staat van instandhouding en het Natuurnetwerk Nederland. De provincie beschermt de achttien Natura 2000 gebieden die in het GNN liggen. Verder richt het beleid zich op behoud van de basiskwaliteit van landschappen in Gelderland. Voor de landschappen van bovenregionale waarde geldt een beschermingsregiem met kernkwaliteiten en met een juridisch vangnet in de verordening, zodat de provincie in gesprek kan komen indien het provinciaal belang in het geding raakt.

Het projectgebied is niet gelegen binnen het GNN of een Natura 2000-gebied. In de provinciale omgevingsverordening is het wel gelegen binnen de gebiedsaanwijzing Gelderse streek 'Over-Betuwe', dit heeft echter hoofdzakelijk betrekking op het buitengebied en overgangsgebieden tussen het buitengebied en het stedelijk gebied, in voorliggend geval is hiervan geen sprake.

5.7 Duurzaamheid, klimaatadaptatie en energie

5.7.1 Strategie klimaatadaptatie

Door het veranderende klimaat neemt de kans op overstromingen, wateroverlast, hitte en droogte toe. Daardoor ontstaan risico's voor de veiligheid, gezondheid en economie. In de Strategie Klimaatadaptatie Arnhem 2020-2030 'Groen, Slim en Samen' wordt inzicht gegeven wat gedaan moet worden om de stad in de komende 10 jaar klimaatbestendiger 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 paragraaf 5.4.5 ten aanzien van het aspect Water):
  - Bij nieuwbouw koppelen we al het regenwater af.
  - Bij renovatie koppelen we maximaal af; de haalbaarheid beoordelen we per geval; hierbij geldt dat minimaal 40 mm op eigen terrein moet worden verwerkt.
  - We koppelen 90% van alle openbare ruimte af hierbij nemen we als uitgangspunt een bui van 40 mm die ter plaatse verwerkt moet kunnen worden.
  - We voorkomen toename van wateroverlast bij toename bebouwing en/of verharding.

- Negatieve effecten door droogte tegengaan
  - Schade aan beplanting tegen gaan.
  - Waterkwaliteit in droge perioden op acceptabel te houden ter voorkoming blauwalg en botulisme.
  - Duurzaam hergebruik (regen)water.

- Negatieve effecten van hitte tegengaan. Op de hitte attentiekaart van Arnhem zijn de uitgangspunten vastgesteld:
  - Rode gebieden: hier gaan we de gevoelstemperatuur, de manier waarop de temperatuur wordt ervaren, verbeteren.
  - Oranje en Gele gebieden: dit zijn gebieden waar het belangrijk is dat de gevoelstemperatuur niet verslechterd.

Concept

concept

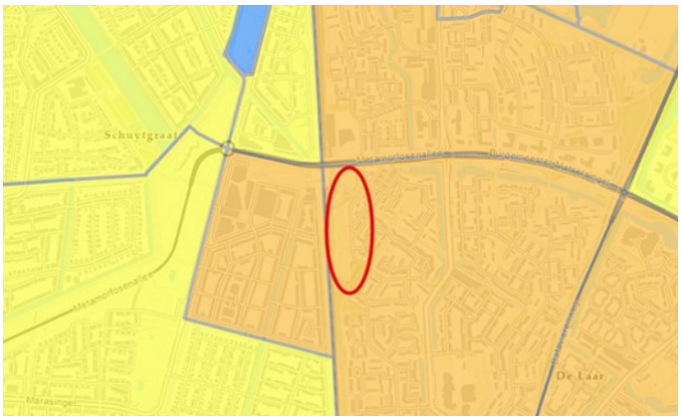
- Blauwe gebieden: we willen de blauwe gebieden als bronnen van koelte in stand houden, dus beschermen, en stimuleren dat koele winden de stad in kunnen stromen.

Situatie projectgebied

De voorgenomen planontwikkeling voorziet in de realisatie van 152 woningen verdeeld over vijf woongebouwen, circa 550 m^2 aan ruimte voor voorzieningen, kantoren en/of dienstverlening, twee overdekte parkeerterreinen en een (deels openbare) groene leefomgeving.

Arnhem kent ten opzichte van andere steden met vergelijkbare grootte een relatief gunstig stadsklimaat door de ligging aan de grote rivieren, het vele groen in en rond de stad en de groene hellingen van de Veluwezoom.

Wat betreft klimaatadaptatie speelt voornamelijk hitte een belangrijke rol voor het projectgebied, gezien de ligging in bestaand stedelijk gebied. De ambitie is om het lokale stadsklimaat in deze gebieden te verbeteren en verdere opwarming tegen te gaan. De klimaatbestendigheidsambitie is voor wat betreft hitte in de stad vertaald naar aanbevelingen voor specifieke gebieden. Op de Hitte-attentiekaart van de gemeente Arnhem ligt het projectgebied in het oranje aandachtsgebied. Dit houdt dat de urgentie moet zijn om verdere opwarming van dit gebied te voorkomen. Dit is in navolgende afbeelding weergegeven.



Uitsnede Hitte Attentiekaart met globale aanduiding projectgebied (rode lijn)

Bron: Gemeente Arnhem

Geadviseerd wordt binnen het plangebied maatregelen door te voeren aan de hand van de hitteladder van koeling door OSKA (Overleg Standaarden klimaatadaptatie):
- Koele omgeving; zorgen voor een verkoelende omgeving (bijvoorbeeld met bomen of groen dak);
- Warmte weren (bijvoorbeeld met screens of zonwering);
- Passief koelen; (bijvoorbeeld met nachtventilatie);
- Actief koelen; (bijvoorbeeld met warmtepomp).

Naar verwachting wordt binnen het projectgebied met het stedenbouwkundig plan (zie Bijlage 2) voor de te realiseren woongebouwen en bijbehorende (groene) ruimte voldaan aan de richtlijnen voor het tegengaan van hittestress. Dit komt voort uit het gebruik van een (deels openbare) groene leefomgeving met het wijkpark onder andere, groene daken/ondergrond op de overdekte parkeerterreinen, schaduw creërende bomen, creëren van een koelteplek en voldoen aan de '3-30-300' richtlijn (zie paragraaf 5.5.3).

Droogte

Door meer groen en wateropslag in de stad aan te leggen wordt meer water vastgehouden waardoor het langer duurt voor droogte tot problemen gaat leiden, dit geldt ook voor het projectgebied dat gelegen is in bestaand stedelijk gebied. Zodoende helpen de maatregelen die zijn geformuleerd om wateroverlast (paragraaf 5.4.5) en hitte (paragraaf 5.7.1) tegen te gaan ook om de gevolgen van droogte te verminderen. De gevoeligheid voor inklinking in de bodem zijn globaal verkend en lijken voor Arnhem relatief klein. De gevolgen van droogte laten zich in Arnhem het best bestrijden door het hemelwater langer vast te houden zodat dit beschikbaar blijft in droge perioden. Daarnaast wordt aangeraden om inheemse soorten aan te planten die goed tegen droogte kunnen en die niet veel water verdampen. Ook kan worden gedacht aan regentonnen om het hemelwater te gebruiken.

Overstromingen

Op kaarten van de Klimaateffectatlas is te zien dat het gehele projectgebied een middelgrote kans (de kans dat een gebied ongeveer 1 keer in de 100 jaar overstroomt) heeft heeft op een overstroming. Voor het zuidelijke gedeelte van het projectgebied houdt dit 1 tot 1,5 meter in voor de waterdiepte en bij het noordelijke gedeelte van het projectgebied betreft het 1,5 tot 2 meter.

Voor de ontwikkeling in het projectgebied betekent dit dat de strategie is om de schade te beperken en te schuilen binnenshuis. Voor de te realiseren woongebouwen is het mogelijk om op een hogere verdieping te schuilen. Om de schade te beperken heeft het de voorkeur om geen technische ruimte op de begane grond te voorzien.

5.7.2 Natuurinclusief en klimaatadaptief bouwen

Door de natuur in de stad een ruime plek te geven in bouwprojecten ontstaat een aantrekkelijke, gezonde en toekomstbestendige leefomgeving voor mens en dier. Om dit te bereiken dient natuurinclusief en klimaatadaptief gebouwd te worden. Voor woningbouwontwikkelingen is een puntensysteem in het leven geroepen. Per woning dienen punten behaald te worden met natuurinclusieve maatregelen. Voor sociale woningbouw zijn dat 3 punten per woning en voor het middensegment zijn dat 6 punten per woning.

Situatie projectgebied

De voorgenomen planontwikkeling voorziet in de realisatie van 152 woningen verdeeld over vijf woongebouwen, circa 550 m^2 aan ruimte voor voorzieningen, kantoren en/of dienstverlening, twee overdekte parkeerterreinen en een (deels openbare) groene leefomgeving.

Voor bouwprojecten in de gemeente Arnhem is het wenselijk om klimaatadaptief en natuurinclusief te bouwen. Bij een natuurinclusieve aanpak wordt de natuur op, aan en rondom het bouwwerk meegenomen, zodat het bijdraagt aan de lokale biodiversiteit. Het bouwwerk zelf bevat voorzieningen voor stadsnatuur, waardoor het een leefomgeving biedt voor dieren die in gebouwen wonen. Bovendien worden daken, gevels, tuinen en de directe omgeving van het project zo ingericht dat de natuur er voordeel bij heeft.

Om de mate van klimaatadaptief en natuurinclusief bouwen te toetsen heeft de gemeente Arnhem een puntensysteem ontwikkeld. Natuurinclusieve maatregelen zijn integraal onderdeel van de architectuur, geen losse toevoegingen. De maatregelen die bij voorgenomen ontwikkeling worden toegepast, voldoen aan het minimum vereiste aantal. De gekozen maatregelen zijn ingetekend op de bouwtekeningen volgens het puntensysteem voor klimaat- en natuurinclusief bouwen in Arnhem. Hetgeen over het natuurinclusief en klimaatadaptief bouwen is opgenomen in het omgevingskwaliteitsplan (zie Bijlage 3).

5.7.3 Circulair bouwen

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

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

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

De gemeente Arnhem heeft de circulair bouwdoelstellingen uit de woondeal overgenomen in verschillende door de gemeenteraad vastgestelde documenten:
- Visie Circulaire Economie Arnhem, november 2020
- Omgevingsvisie Arnhem 2040 (vastgesteld door de gemeenteraad 6 december 2023)
- De Arnhemse Woonvisie (vastgesteld door de gemeenteraad maart 2024)

Voor projecten die worden vastgesteld tussen 2025 en 2030 is 25% circulariteit het minimum, en werken we toe naar 50% circulair bouwen in 2030, gemeten in kg gebruikt materiaal. We toetsen dit aan de hand

Concept

van de Circulaire Impactladder en Het Nieuwe Normaal (vigerend), met voor in ieder geval de volgende onderdelen:

a. Milieu-impact materialen (MPG);

b. Materiaalgebonden CO2 (Paris Proof);

c. Herkomst van materialen (percentage niet hernieuwbaar);

d. Toekomstwaarde (losmaakbaar en adaptief).

Situatie projectgebied

De voorgenomen planontwikkeling voorziet in de realisatie van 152 woningen verdeeld over vijf woongebouwen, circa 550 m^2 aan ruimte voor voorzieningen, kantoren en/of dienstverlening, twee overdekte parkeerterreinen en een (deels openbare) groene leefomgeving.

In het stedenbouwkundig plan (zie Bijlage 2) en het omgevingskwaliteitsplan (zie Bijlage 3) wordt het aspect circulariteit kort behandeld. Uit marktconsultatie is gebleken dat vanwege de stijgende bouwkosten het niet mogelijk is om volledig te voldoen aan eerder gestelde circulaire ambities. Het huidige gemeentelijke beleid van 25% circulair bouwen voor deze planontwikkeling is hier geldend.

Bij dit project zal er bewust met materiaal worden omgegaan. Daarom worden er zo veel mogelijk duurzame bouwmaterialen toegepast en is het materiaalgebruik efficiënt. Doel is zo min mogelijk vervuilende materialen te gebruiken, of materialen uit uitputtelijke bronnen. Circulair materiaal gebruik is het streven. Binnen de kaders van het project wordt bij de realisatie gebruik gemaakt van circulaire bouwmaterialen. Tijdens de planvorming zal worden onderzocht op welke wijze circulariteit ingebed kan worden.

5.7.4 Energievisie

Het gemeentelijke beleid op het gebied van energie is vastgelegd in het 'Programmaplan New energy made in Arnhem 2020 - 2030' (vastgesteld door de gemeenteraad op 29 januari 2020). Arnhem wil een actieve regierol innemen bij de energietransitie in de wijken. De uitgangspunten en aanpak zijn vastgesteld in 'De Arnhemse aanpak van de wijkgerichte energietransitie' (vastgesteld op 17 april 2019). Twee belangrijke uitgangspunten uit dit beleidskader voor deze ontwikkeling zijn:

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

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

Energievisie

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

Netcongestie

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

Concept

Bij netbewust bouwen geldt de trias energetica als basis:

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

Ontwikkeling als vliegwiel voor energietransitie bestaande stad

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

Ruimte bieden voor Arnhemse innovaties

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

Situatie projectgebied

De voorgenomen planontwikkeling voorziet in de realisatie van 152 woningen verdeeld over vijf woongebouwen, circa 550 m^2 aan ruimte voor voorzieningen, kantoren en/of dienstverlening, twee overdekte parkeerterreinen en een (deels openbare) groene leefomgeving.

In het stedenbouwkundig plan (zie Bijlage 2) worden de aspecten energie en warmte kort behandeld. De voorgenomen planontwikkeling in het Laarkwartier is uitgekozen als pilotproject om netbewust te ontwerpen en bouwen. Dit betekent dat netneutraliteit het uitgangspunt is. Dit is nodig om te voorkomen dat netcongestie woningbouwopgaven gaat belemmeren. Het uitgangspunt voor het energieconcept van de toekomst is dat energie zoveel mogelijk lokaal wordt opgewekt en dat dit zoveel mogelijk collectief gebeurt. Hoogwaardige isolatie, oriëntatie van de ramen en goede ventilatie zijn belangrijke onderwerpen binnen de netneutraliteit.

Vervolgens is door Merosch een energieconceptenstudie uitgevoerd voor het projectgebied in het Laarkwartier. De rapportage is bijgevoegd als Bijlage 15. De volgende conclusies kunnen worden getrokken uit de uitgevoerde verkenning naar de mogelijk warmte- en koudeconcepten voor de voorgenomen planontwikkeling:

- Het is, met name vanuit ruimtelijke overwegingen, niet wenselijk om per appartement individuele installaties te plaatsen;
- Ook het plaatsen van een voorziening per gebouw is niet wenselijk. Door het beperkte aantal woningen per appartementengebouw (18 tot 50), is het benodigde vermogen voor de warmtepompen relatief hoog per woning. Dit komt doordat de kans dat bewoners tegelijkertijd douchen en de verwarming aanzetten relatief hoog is. Als gevolg hiervan is de gelijktijdige warmtevraag relatief hoog. Doordat de afstand tussen de verschillende gebouwen beperkt is, is het combineren van de warmte- en koudevoorziening voor meerdere gebouwen wenselijk. Daarnaast is er dan niet voor elk gebouw een technische ruimte nodig, waardoor de ruimtelijke impact kleiner wordt;
- Het gebruik van de bodem als warmtebron geniet de voorkeur boven het gebruik van luchtwarmtepompen. Dit komt door het lagere energieverbruik, energielasten en belasting van het elektriciteitsnet.

Op basis van de uitkomsten van de verkenning zijn de volgende vier kansrijke warmte- en koudeconcepten geselecteerd voor verdere uitwerking:

1. Bodemenergiesysteem met warmtepomp op blokniveau;

2. Bodemenergiesysteem met warmtepomp op gebiedsniveau;

3. Aansluiting op warmtenet (niet passend binnen het gemeentelijk beleid (Transitievisie Warmte));

4. Aansluiting op warmtenet via retourleiding.

In een later stadium van de planontwikkeling worden ten aanzien van de mogelijke energieconcepten keuzes gemaakt voor de toekomstige invulling hiervan. Overleg tussen gemeente en andere betrokken partijen is hierbij benodigd.

5.8 Gezondheid

De voorgenomen planontwikkeling voorziet in de realisatie van 152 woningen verdeeld over vijf woongebouwen, circa 550 m^2 aan ruimte voor voorzieningen, kantoren en/of dienstverlening, twee overdekte parkeerterreinen en een (deels openbare) groene leefomgeving.

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 van het projectgebied (Laarkwartier) 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 binnen de voorgenomen planontwikkeling een (deels openbare) groene leefomgeving, waaronder een wijkpark, gerealiseerd wordt met aandacht voor diverse groen- en watervoorzieningen, wordt ook een positieve bijdrage geleverd aan het stimuleren van de gezondheid. In de toekomstige situatie is dan ook sprake van een groenblauwe structuur in het projectgebied.

5.9 Kabels, leidingen, obstakelbeheersgebieden en privaatrechtelijke belemmeringen

In het projectgebied zijn geen ondergrondse hoge druk aardgasleidingen en hoogspanningslijnen aanwezig. Over het projectgebied lopen daarnaast geen straalpad(en) die beperkingen aan de bouwhoogte stellen. Een verdere toetsing of onderzoek naar kabels, leidingen, obstakelbeheergebieden en privaatrechtelijke belemmeringen is dan ook niet noodzakelijk voor de voorgenomen ontwikkeling.

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.

In hoofdstuk 2 zijn we ingegaan op de opgaven voor het projectgebied en de strategie die we voeren om onze doelen te bereiken. In dit hoofdstuk leggen we uit hoe de regels in dit omgevingsplan bijdragen aan het verwezenlijken van die doelen. De regels in dit omgevingsplan zijn gebiedsgericht. Dat betekent dat regels per locatie kunnen verschillen en uitsluitend gelezen kunnen worden in combinatie met de digitale plankaart.

Concept

6.2.2 Focus van dit omgevingsplan

Dit omgevingsplan maakt een woningbouwontwikkeling op de locatie ter plaatse van het projectgebied in het Laarkwartier mogelijk. In Hoofdstuk 3 is de ontwikkeling omschreven. In Hoofdstuk 4 is het relevante beleid getoetst en in Hoofdstuk 5 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 het projectgebied 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.

Mogelijk maken van ruimte voor voorzieningen, kantoren en/of dienstverlening

Het omgevingsplan voorziet in het toevoegen van de activiteit voor het projectgebied waar in 550 m^2 aan ruimte wordt voorzien ten behoeve van voorzieningen, kantoren en/of dienstverlening. Deze ruimte wordt gerealiseerd op de begane grond van de verschillende woongebouwen.

Mogelijk maken van overdekte parkeerterreinen

Het omgevingsplan voorziet in het toevoegen van de activiteit voor het projectgebied waar twee overdekte parkeerterreinen worden voorzien.

Het stellen van aanvullende bouwregels voor de nieuwbouw

Bij het bouwen van de nieuwbouwwoningen binnen de te realiseren woongebouwen dient te worden voldaan aan de bouwregels. Naast de in de verbeelding opgenomen maatvoeringen dienen ten aanzien van het uiterlijk van nieuwbouw specifieke maatregelen te worden getroffen voor klimaatadaptief en natuurinclusief bouwen.

Mogelijk maken van voorzieningen voor de waterhuishouding

Het omgevingsplan voorziet in het toevoegen van de activiteit voor het projectgebied waar diverse voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding worden voorzien.

Mogelijk maken van voorzieningen voor de groene leefomgeving

Het omgevingsplan voorziet in het toevoegen van de activiteit voor het noordelijke gedeelte in het projectgebied waar diverse voorzieningen ten behoeve van de groene leefomgeving worden voorzien.

Mogelijk maken van voorzieningen voor het wijkpark

Het omgevingsplan voorziet in het toevoegen van de activiteit voor het zuidelijke gedeelte in het projectgebied waar diverse voorzieningen ten behoeve van het wijkpark worden voorzien.

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

Concept

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.

6.2.4 Opzet van het omgevingsplan

De regels zijn onderverdeeld in 6 hoofdstukken. Het eerste hoofdstuk bevat de inleidende regels. Deze regels bevatten de begripsbepalingen en wijze van meten. Het tweede hoofdstuk bevat de bepalingen over de Functies en het derde hoofdstuk over de Waarden. Hoofdstuk 4 bevat de bepalingen over activiteiten en hoofdstuk 5 bevat de bepalingen over bouwen, werken en werkzaamheden. Hoofdstuk 6 bevat algemene regels die voor het hele plangebied gelden. Tenslotte bevat het omgevingsplan de overgangs- en slotregels.

6.3 Opbouw van het omgevingsplan

Dit plan is een wijziging van het omgevingsplan en anticipeert voor een deel alvast op de nieuwe systematiek van het Omgevingsplan zoals die vorm gaat krijgen onder de Omgevingswet. Groot verschil met de bestemmingsplannen is dat in het Omgevingsplan de plankaart met bestemmingen niet langer centraal staan. Reden is dat er zoveel regels in het Omgevingsplan samenkomen dat een heldere en leesbare plankaart met legenda niet meer mogelijk is.

Functies

Onder de Omgevingswet wordt niet langer gesproken over bestemmen, maar over het toedelen van functies aan locaties. Dit doen we in Arnhem door onderscheid te maken in de verschillende functionele gebieden die Arnhem rijk is. Het gebiedstype wordt bepaald door de dominante functie in een bepaald gebied. Zo vallen woningen bijvoorbeeld onder de functie Woongebied, winkelcentra onder de functie Centrumgebied, straten en pleinen onder de functie Openbaar gebied. De functies hebben vooral een structurerende werking en maken de plankaart (verbeelding) leesbaar. De planologische rechten en verplichtingen volgen uit de op de verbeelding aangegeven activiteiten en de met die activiteiten corresponderende planregels.

Activiteiten

De regels ten aanzien van de bouw- en gebruiksmogelijkheden die voorheen onderdeel uitmaakten van een bestemming hebben we uitgesplitst in verschillende activiteiten (onder andere bouwen, wonen, aanleggen). Iedere activiteit heeft daarmee een eigen regeling met werkingsgebied. Op een locatie kunnen verschillende activiteiten van toepassing zijn: bouwen, wonen, detailhandel et cetera. Dit betekent dat je in dit Omgevingsplan per adres uitsluitend de regels ziet die op dat gebied van toepassing zijn. In tegenstelling tot de functies gaat onder de inhoud van de regels die onder een activiteit vallen een rechtstreeks juridische werking uit.

Waarden

In dit omgevingsplan vervallen de termen dubbelbestemming en gebiedsaanduiding. Hieronder vielen voorheen de objecten en gebieden die nadere bescherming nodig hebben (denk aan een monument of een archeologisch waardevol gebied). In het omgevingsplan noemen we deze objecten en gebieden 'Waarden'. Van deze 'Waarden' gaat vaak een bepaalde beperking uit, bijvoorbeeld een instandhoudings- of onderzoeksverplichting of een verbod.

6.4 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 10 hoofdstukken:

1. Inleidende regels (begripsbepalingen en wijze van meten);

2. Functies;

Concept

3. Waarden;

4. Activiteiten;

5.Bouwen;

6. Maatwerkvoorschriften;

7. Omgevingsnormen;

8. Omgevingsplanactiviteiten;

9. Algemene regels;

10. Overgangsregels.

6.4.1 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat de Inleidende regels van het omgevingsplan bevat de inleidende regels. Deze regels gelden voor het gehele projectgebied en bevatten:

1. Artikel 1 'Begrippen':

In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen, voor een eenduidige interpretatie van deze begrippen.

2. Artikel 2 'Wijze van meten':

Dit artikel geeft onder meer bepalingen waar mag worden gebouwd en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

6.4.2 Functies

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

6.4.3 Waarden

Hoofdstuk 3 bevat regels over 'waarden'. Deze regels moeten in samenhang worden gelezen met Hoofdstuk 4 Activiteiten, Hoofdstuk 5 Bouwen, Hoofdstuk 10 Omgevingsplanactiviteiten en Hoofdstuk 11 Algemene regels.

6.4.4 Activiteiten

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

6.4.5 Bouwen

Hoofdstuk 5 bevat de regels over Bouwen. Op de verbeelding 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 ondergeschikte elementen zoals een schoorsteen, liftopbouw en dergelijke). Uitgangspunt is dat alleen gebouwd mag worden binnen de bouwgrenzen. In 12 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 projectgebied. De overige regels zijn locatiespecifiek.

6.4.6 Maatwerkvoorschriften

Hoofdstuk 7 bevat de mogelijkheid om maatwerkvoorschriften te stellen.

6.4.7 Omgevingsnormen

Concept

Hoofdstuk 9 bevat Omgevingsnormen. Dit betreffen maatvoeringen die niet via de Algemene bouwregels geregeld worden.

6.4.8 Omgevingsplananctiviteiten

Hoofdstuk 10 bevat Omgevingsplanactiviteiten. Hier zijn regels opgenomen om binnenplans af te wijken.

6.4.9 Algemene regels

Hoofdstuk 11 bevat de Algemene regels. Deze regels gelden voor het gehele projectgebied. Dit hoofdstuk is opgebouwd uit:

1. Artikel 25 Anti-dubbeltelregel. Deze regel bepaalt dat er niet twee keer voor eenzelfde locatie een bouwplan kan worden ingediend.

2. Artikel 29 Overige regels. In dit artikel zijn de regels over parkeren uit het 'Facetplan Parkeren' opgenomen.

3. Artikel 27 Strijdige activiteiten. Hierin is aangegeven welke functies in ieder geval in strijd zijn met het bestemmingsplan.

6.4.10 Overgangs- en slotregels

In Hoofdstuk 12 staan de Overgangs- en slotregels. In de overgangsbepalingen is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit Omgevingsplan.

6.5 Functies

6.5.1 Gemengd gebied

Wat is het doel van deze functie?

De functie 'Gemengd gebied' voorziet in het behoud van het gemengde karakter van de ter plaatse toegelaten activiteiten, waarbij voldoende vrijheid wordt geboden voor onderlinge uitwisseling tussen deze activiteiten. Hierdoor blijft een flexibel gebruik van grond en gebouwen mogelijk.

Waar geldt deze functie?

Ter plaatse van de vijf woongebouwen en het bijbehorende parkeerdek met overdekte parkeerterreinen, ten noorden en zuiden van de Kroonse Wal.

Welke activiteiten zijn er binnen deze functie mogelijk?

Binnen de functie Gemengd zijn verschillende functies toegestaan waaronder wonen, voorzieningen, kantoren en dienstverlening. Een gebied met deze functie bestaat uit de combinatie van de benoemde functies. Op de digitale plankaart is exact te zien welke activiteiten zijn toegestaan.

6.5.2 Groengebied

Wat is het doel van de functie?

Binnen deze functie 'Groengebied' is het toegestaan om groen in de breedste zin (grasvelden, struiken, speelvelden) aan te leggen en in stand te houden. Het aanleggen van voetpaden, fietspaden en voorzieningen voor bestemmingsverkeer zijn binnen deze bestemming toegestaan. Wegen voor doorgaand autoverkeer en parkeren zijn niet toegestaan. Bebouwing binnen de groenbestemming is uitsluitend toegestaan indien dit binnen de bestemming past zoals speeltoestellen en verlichting met een maximum bouwhoogte van 4 meter.

Waar geldt deze functie?

In de Groenvisie 2017-2035 is het groen-blauwe raamwerk op stadsniveau vastgelegd. Binnen het projectgebied geldt deze functie ter plaatse van de groene leefomgeving rondom de woongebouwen in het noordelijke gedeelte.

Welke activiteiten zijn er binnen deze functie mogelijk?

Om het groen te beschermen zijn activiteiten toegestaan die niet leiden tot een aantasting van het groene karakter van die gebieden. Zo is de bouw van gebouwen of de aanleg van parkeerplaatsen niet toegestaan.

6.5.3 Openbaar gebied - Verblijfsgebied

Wat is het doel van deze functie?

De functie 'Openbaar gebied - Verblijfsgebied' is op het behoud en het beheer van de gebruiksmogelijkheden van het in het projectgebied aanwezige openbaar toegankelijk gebied, zoals dit tot uitdrukking komt in de infrastructurele voorzieningen voor verkeer en verblijf.

Waar geldt deze functie?

Ter plaatse van de infrastructurele verbinding (fiets- en voetpad) op de Kroonse Wal, de noordelijke ontsluiting van het projectgebied op de Metamorfosenallee en (gedeeltelijk) de P+R zone in het vernieuwde stationsplein.

Welke activiteiten zijn er binnen deze functie mogelijk?

De Tilburgweg, het fiets- en voetpad langs de Kroonse Wal en de verbinding op de Metamorfosenallee zijn de specifieke gebiedsontsluitingen van het projectgebied.

6.5.4 Parkgebied

Wat is het doel van de functie?

De functie 'Parkgebied' is een zwaardere functie dan Groen omdat hieraan een omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden is gekoppeld. Dat betekent dat binnen de functie een omgevingsvergunning noodzakelijk is om bepaalde werkzaamheden uit te voeren zoals het aanleggen van verharding en het kappen van bomen. Binnen de functie 'Groen-Landschap en Park' is geen bebouwing toegestaan. Afwijking is wel mogelijk indien kan worden aangetoond dat de bebouwing geen afbreuk doet aan het park. Het gaat dan om bebouwing die past binnen de functie (zoals speeltoestellen) waarbij een maximum bouwhoogte geldt van 4 meter.

Waar geldt deze functie?

In de Groenvisie 2017-2035 is het groen-blauwe raamwerk op stadsniveau vastgelegd. Onder het stadsgroen vallen de gebieden die een landschappelijke, cultuurhistorische, ecologische of recreatieve functie hebben en zijn bestemd als 'Parkgebied'. Binnen het projectgebied geldt deze functie ter plaatse van het wijkpark in het zuidelijke gedeelte. De gehele westrand van het projectgebied maakt deel uit van zowel de hoofdstructuur bomenrij (extra ecologische waarde) als de groenblauwe lijnen van Arnhem (zie Groenvisie).

Welke activiteiten zijn er binnen deze functie mogelijk?

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

6.6 Waarden

6.6.1 Waarde - Landschap en natuur

Wat is het doel van de waarde?

Deze waarde geldt voor de gronden met landschappelijke waarden. Het gaat dan niet alleen om het beschermen van bomen maar om de bescherming van de volledige groenstructuur. Deze waarde geldt voor gebieden die onderdeel uitmaken van de waardevolle groenstructuur zoals beschreven in de Structuurvisie Arnhem 2020-2040 en het Groenplan.

Waar geldt deze waarde?

Deze waarde komt terug in de functie Parkgebied.

Welke activiteiten zijn er binnen deze waarde mogelijk?

Concept

Binnen deze waarde zijn activiteiten mogelijk die passen binnen de functie waarin het zich bevindt: de functie groen.

6.7 Handhaving

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

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

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

7 Financiële haalbaarheid

7.1 Financieel economische haalbaarheid

De gronden ter plaatse van het projectgebied Laarkwartier zijn eigendom van de gemeente Arnhem. Hierdoor wordt de voorgenomen ontwikkeling dus gerealiseerd op gronden die in eigendom zijn van de gemeente. Het is niet nodig om kostenverhaal regels op te nemen in het omgevingsplan.

7.2 Kostenverhaal

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.

8 Voorbereiding en participatie

8.1 Overleg met de stad

8.1.1 Participatie en het wettelijk kader

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 is belangrijk dat inwoners, ondernemers en andere betrokkenen kunnen meedenken over hun leefomgeving. Door participatie zorgen we ervoor dat we kennis en ervaring uit de samenleving benutten bij het maken van beleid en plannen. Het betrekken van de omgeving draagt bij aan betere plannen en besluiten en kan leiden tot meer draagvlak en een sterker gevoel van eigenaarschap in de wijk of stad.

Daarom is in de Omgevingswet (artikel 16.55 lid 4) opgenomen dat participatie een vast onderdeel is van de voorbereiding van besluiten over het omgevingsplan. In dit hoofdstuk geven we aan op welke manier participatie heeft plaatsgevonden. Dit doen we door in te gaan op de volgende vragen:

- Wie zijn er betrokken?
- Hoe zijn deze mensen en organisaties betrokken?
- Wat is er gedaan met de resultaten?

8.1.2 Participatie Arnhemse aanpak betrekken van de omgeving

Concept

De Omgevingswet schrijft niet voor hóe participatie moet plaatsvinden, maar wél dát het gebeurt. Gemeenten krijgen de ruimte om dit op hun eigen manier in te richten.

Arnhem heeft daarom eigen beleid opgesteld: het Arnhemse Stappenplan Participatie. Hierin staat hoe participatie wordt georganiseerd, wie welke rol heeft en hoe de uitkomsten worden verwerkt. Voor particuliere initiatieven geldt daarnaast de handreiking 'Betrek de buurt bij uw bouwplan'.

8.1.3 Kennisgeving

De eerste stap in de participatie bij het wijzigen van het omgevingsplan is het publiceren van een 'kennisgeving' (artikel 16.18 van de Omgevingswet). In de kennisgeving hebben we opgenomen hoe we burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en bestuursorganen bij de voorbereiding hebben betrokken. De kennisgeving hebben we op d.d. gepubliceerd in het gemeenteblad en is hier te vinden. Wie zijn betrokken?

Dit wijzigingsbesluit maakt de bouw van meer dan 50 woningen mogelijk. In dat geval schrijft het participatiebeleid voor dat een startnotitie participatie wordt vastgesteld door de gemeenteraad.

8.2 Uitkomsten participatie

8.2 Uitkomsten participatie

Wie zijn betrokken?

Dit wijzigingsbesluit maakt de bouw van meer dan 50 woningen mogelijk. In dat geval schrijft het participatiebeleid voor dat een startnotitie participatie wordt vastgesteld door de gemeenteraad.

Op basis van de gebiedsvisie Station Arnhem Zuid zijn de omwonenden van de volgende wijken rondom het projectgebied benaderd:
- Elderveld-Zuid;
- De Laar-West;
- Schuytgraaf-Oost.

Daarnaast zijn de volgende bedrijven en maatschappelijke organisaties benaderd:
- Woningbouw Schuytgraaf;
- Provincie Gelderland;
- ProRail;
- NS;
- Woningbouwcorporatie (Portaal);
- Connexxion;
- Bewoners en ondernemers De Laar-West, Elderveld en Schuytgraaf (waaronder 'groengroep' Elderveld);
- Winkeliers centrumgebied Schuytgraaf;
- Hulpdiensten;
- Fietsersbond en bomenstichting;
- Ondernemers De Gelderse Poort

Hoe zijn deze mensen en organisaties betrokken?

De participatie bestond uit de volgende bijeenkomsten:
- Informatiebijeenkomst op 16-11-2021 (online);
- Informatiebijeenkomst op 07-04-2022;
- Informatiebijeenkomst op 19-09-2023;
- Informatiebijeenkomst op 12-09-2024.

Daarnaast heeft de participatie uit de volgende onderdelen bestaan:
- Online enquête (verstuurd naar 7073 mogelijker respondenten);
- Werkgroep bijeenkomsten (bestaat uit een aantal omwonenden uit de wijken De Laar, Elderveld en Schuytgraaf);
- Wijkwandelingen;
- Digitale nieuwsbrieven;

Concept

- Informatie op de projectpagina (www.arnhem.nl/stationzuid).

Ook is er de mogelijkheid geboden om per mail (stationzuid@arnhem.nl) te reageren op het plan.

Wat is gedaan met de resultaten?

Uit de participatie is aandacht gevraagd voor de volgende punten:
- Met name geen woningen erbij (behoud groen), parkeerplaatsen, sociale veiligheid en horeca/winkels.
- De meerderheid gaat geen gebruik maken van een elektrische deelauto. Een van de aandachtspunten hierbij is het ontbreken van kennis.
- Bewoners noemen vergroening, verbinding van groen, verkeersveiligheid, het drukke verkeer naar de A50 en het voorkomen van schaduw van de nieuwe woningen als belangrijke punten.

Hier is door het college van B&W van de gemeente Arnhem gevolg aangegeven door:

- Wijkpark: Net als de gemeente vinden ook de bewoners het heel belangrijk dat het wijkpark behouden blijft. Het wijkpark wordt behouden voor de toekomst door de bestemming te wijzigen in Park/Landschap en de bebouwing zoveel mogelijk te concentreren rondom het stationsplein. Met een werkgroep waarin bewoners mee hebben kunnen denken over het opknappen van het park is een ontwerp gemaakt voor wijkpark. De werkzaamheden zijn inmiddels uitgevoerd.
- Zon en schaduw: Bewoners maakten zich zorgen over de effecten van zon en schaduw door de nieuwbouw voor de bestaande woningen. In de gebiedsvisie zijn de scenario's op een aantal punten gewogen waarbij de lage impact voor de leefomgeving (welk scenario heeft de laagste impact van wind, schaduw en uitzicht voor direct omwonenden.) een van de punten is. Daarnaast wordt bij de verdere uitwerking gezorgd dat de nieuwbouw zo min mogelijk negatieve impact van schaduw heeft op de bestaande woningen en de eventueel aanwezige zonnepanelen.
- Parkeren en overlast in de buurt: Bewoners hebben zorgen over de toename van het verkeer en het parkeren in de bestaande wijk. Binnenstedelijk ontwikkelen betekent dat het drukker wordt we zullen ervoor zorgen dat het parkeergebruik van de toekomstige bewoners niet wordt afgewenteld op de straten in de omgeving.

8.3 Vooroverleg

In het kader van vooroverleg is de wijziging van het Omgevingsplan aan de volgende partijen voorgelegd:

Waterschap Rivierenland

Bij de totstandkoming van de plannen voor de nieuwbouw en het park is het Waterschap Rivierenland nauw betrokken. Zij konden zich goed vinden in de plannen en de voorstellen voor de waterberging. Het concept wijzigingsbesluit is in het kader van het wettelijk vooroverleg naar het Waterschap verzonden. Hierop hebben we geen reactie ontvangen.

Provincie Gelderland

In het plan spelen de provinciale belangen ‘Woningbouw’, ‘Landschap’, ‘Werklocaties’ en ‘Klimaatadaptatie’. De provincie geeft in hun reactie aan dat deze belangen goed zijn meegewogen in het plan. De plannen voor woningbouw voldoen aan de regionale afspraken die zijn gemaakt in de Woondeal 2.0 Regio Arnhem-Nijmegen.

NS/ProRail

Door ProRail en NS is aangegeven dat ze zich zorgen maken of er ondanks de woningbouw voldoende ruimte overblijft voor een goede inrichting van het stationsplein. Naar aanleiding van deze reactie is er nader overleg geweest en is het inrichtingsplan aangepast. ProRail als NS zijn tevreden met deze aanpassingen en dit onderdeel is voldoende verwerkt.

ProRail heeft ook aangegeven dat geluid nog onvoldoende was verwerkt. Hier hebben ze tijdens de terinzagelegging ook een zienswijze over ingediend.

8.4 Terinzagelegging (ontwerp-omgevingsplan)

Het ontwerp wijzigingsbesluit Laarkwartier heeft vanaf 28 oktober 2025 gedurende een termijn van zes weken als ontwerp ter inzage gelegen. Tijdens de ter inzage periode zijn zes zienswijzen ingediend. De

concept

zienswijzen en de gemeentelijke beantwoording is opgenomen in de zienswijzennota (zie bijlage 1 bij het raadsvoorstel).

Concept