Whemedreef

Cluster
Strategie, Beleid en Regie, Gemeente Arnhem

Bestemmingsplan

Vastgesteld Plan

GEMEENTE Arnhem

Colofon

Plan:	Whemedreef
Gemeente:	Arnhem
Plannummer:	974
IMRO-identificatie:	NL.IMRO.0202.974-0201
Huidige status:	vastgesteld
Plantype:	bestemmingsplan
Datum:	21-1-2021

Whemedreef

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding **5**
1.1 Aanleiding 5
1.2 Situering en begrenzing plangebied 5
1.3 Opzet bestemmingsplan 6
1.4 Geldende plannen 6
1.5 Leeswijzer 7

Hoofdstuk 2 Beschrijving bestaande situatie **9**
2.1 Inleiding 9
2.2 Ruimtelijke en functionele structuur 9
2.3 Verkeer en parkeren 9
2.4 Groenstructuur 10
2.5 Water 10

Hoofdstuk 3 Ruimtelijke- en programmatische aspecten van de ontwikkelingen **11**
3.1 Inleiding 11
3.2 Ruimtelijke opzet en structuur 11
3.2.1 Beleidsuitgangspunten 11
3.2.2 Ruimtelijk plan 13
3.3 Programma 15
3.3.1 Beleidsuitgangspunten Wonen 15
3.4 Verkeers- en mobiliteitsaspecten 16
3.4.1 Beleidsuitgangspunten 16
3.4.2 Toetsing aan verkeers- en mobiliteitsbeleid 17
3.5 Welstandsaspecten 17
3.5.1 Welstandsnota 2015 17
3.6 Ladder voor duurzame verstedelijking 18

Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten **21**
4.1 Inleiding 21
4.2 Geluid 21
4.2.1 Algemeen 21
4.2.2 Situatie plangebied 21
4.3 Luchtkwaliteit 22
4.3.1 Algemeen 22
4.3.2 Situatie plangebied 23
4.4 Hinder 23
4.4.1 Algemeen 23
4.4.2 Situatie plangebied 23
4.5 Externe veiligheid 24
4.5.1 Algemeen 24

4.5.2 Situatie plangebied 24
4.6 Groen en ecologie 24
4.6.1 Algemeen 24
4.6.2 Situatie plangebied 26
4.7 Water 28
4.7.1 Algemeen 28
4.7.2 Situatie plangebied 29
4.8 Bodem 30
4.8.1 Algemeen 30
4.8.2 Situatie plangebied 30
4.9 Cultuurhistorie & archeologie 30
4.9.1 Algemeen 30
4.9.2 Situatie plangebied 32
4.10 Energie en duurzaam bouwen 33
4.10.1 Algemeen 33
4.10.2 Duurzaamheidsaspecten Whemedreef 34
4.11 Stadsklimaat 35
4.11.1 Algemeen 35
4.11.2 Situatie plangebied 35
4.12 M.e.r.-besluit 35
4.12.1 Algemeen 35
4.12.2 Situatie plangebied 37

Hoofdstuk 5 Planbeschrijving en -verantwoording 39
5.1 Inleiding 39
5.2 Opzet van de regels 39
5.2.1 Inleidende regels 39
5.2.2 Bestemmingsregels 39
5.2.3 Algemene regels 40
5.2.4 Overgangs- en slotbepalingen 40
5.3 Verantwoording van de regels 40
5.3.1 Algemeen 40
5.3.2 Afzonderlijke bestemmingen 41
5.3.3 Groen 41
5.3.4 Groen - Landschap en Park 41
5.3.5 Verkeer-verblijfsgebied 41
5.3.6 Water 42
5.3.7 Wonen 42
5.4 Handhaving 42
5.5 Exploitatie 43

Hoofdstuk 6 Procedure 45
6.1 Vooroverleg 45
6.2 Terinzagelegging (ontwerp-bestemmingsplan) 45

Hoofdstuk 1 Inleidende regels 47
Artikel 1 Begrippen 47
Artikel 2 Wijze van meten 50

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels 51
Artikel 3 Groen 51
Artikel 4 Groen - Landschap en park 51
Artikel 5 Verkeer - Verblijfsgebied 52
Artikel 6 Water 53
Artikel 7 Wonen 53

Hoofdstuk 3 Algemene regels 55
Artikel 8 Algemene afwijkingsregels 55
Artikel 9 Algemene bouwregels 55
Artikel 10 Algemene gebruiksregels 56
Artikel 11 Anti-dubbeltelregel 56
Artikel 12 Overige regels 56

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels 59
Artikel 13 Overgangsrecht 59
Artikel 14 Slotregel 59

Bijlage 1 Stedenbouwkundig plan

Bijlage 2 Akoestisch onderzoek

Bijlage 3 Onderzoek stikstofdepositie

Bijlage 4 Onderzoek luchtkwaliteit

Bijlage 5 Ontheffing flora- en faunawet

Bijlage 6 Flora- en faunaonderzoek

Bijlage 7 Archeologisch onderzoek + bijlage

Bijlage 8 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 9 Duurzaamheid, natuurinclusiviteit en klimaat

Bijlage 10 Overzicht buuroverleg

Toelichting

bij het bestemmingsplan

'Whemedreef'

(plannummer: NL.IMRO.0202.974-0201)

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Woningbouwcorporatie Volkshuisvesting is voornemens om de herontwikkeling van het gebied De Wheme in Arnhem Zuid af te ronden met de realisatie van het woningbouwproject Whemedreef aan de noordelijke oever van de Whemeplas.
Deze ontwikkellocatie is gelegen in het plangebied van het geldende bestemmingsplan 'Malburgen - De Wheme'. Het bestemmingsplan laat hier 7 appartementsgebouwen toe. Oorspronkelijk waren koopappartementen met een ondergrondse parkeergarage gepland. Deze ontwikkeling is financieel niet haalbaar gebleken. Volkshuisvesting heeft een alternatief woonprogramma opgesteld op basis van de woningbouwbehoefte. De gewenste invulling past niet in het geldend bestemmingsplan. Daarom moet een nieuw bestemmingsplan worden opgesteld.

De nu gekozen invulling past niet in het geldend bestemmingsplan. Daarom moet een nieuw bestemmingsplan worden opgesteld.

Het plan bestaat nu uit vijf rijen met grondgebonden woningen (totaal 39 woningen) en één gebouw van vier lagen met 21 sociale huurappartementen.

1.2 Situering en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt aan de noordzijde van de Whemeplas en wordt begrensd door De Whemedreef in het noorden en de Immerloodijk in het zuiden

De begrenzing is op de verbeelding (plankaart) weergegeven en indicatief aangegeven in figuur 1.



Afbeelding 1.1 Begrenzing plangebied

1.3 Opzet bestemmingsplan

Een bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding (plankaart) en regels en gaat vergezeld van een toelichting. Op de kaart zijn de bestemmingen door middel van kleuren en tekens aangegeven. De regels bevatten de materiële inhoud van de bestemmingen. Deze bestemmingsplanonderdelen vormen tezamen het juridische toetsingskader voor ruimtelijke en functionele ontwikkelingen in het plangebied. De toelichting bevat met name de aan het plan ten grondslag liggende gedachten.

Dit plan is conform de Wro vormgegeven volgens de SVBP (Standaard voor vergelijkbare Bestemmingsplannen) 2012. De SVBP geeft voorschriften over inrichting van de kaart (kleuren en tekens, zowel digitaal als analoog) en de opbouw van de regels.

Diverse facetbelangen zijn door andere regelgeving gewaarborgd, bijvoorbeeld de Wabo, de Wet milieubeheer en de Huisvestingswet. Het is niet nodig dat het bestemmingsplan dezelfde waarborgen nogmaals schept.

1.4 Geldende plannen

Het bestemmingsplan Whemedreef is een algehele herziening van het bestemmingsplan De Wheme, vastgesteld op 30 mei 2011, voor zover van toepassing op dit plangebied.



Afbeelding 1.2 Geldend bestemmingsplan

1.5 Leeswijzer

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

Hoofdstuk 2 Beschrijving bestaande situatie

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt eerst ingegaan op de huidige ruimtelijke en functionele structuur in en om het plangebied. Vervolgens wordt ingegaan op de aspecten verkeer en parkeren, groenstructuur en tot slot water.

2.2 Ruimtelijke en functionele structuur

De ruimtelijke structuur in de omgeving van het plangebied wordt gevormd door de hier aanwezige Whemedreef, die aan de noordzijde wordt begrensd door de bebouwing van Malburgen Oost- zuid. Aan de zuidzijde bevindt zich de Whemeplas, die van het plangebied wordt afgescheiden door een dijklichaam.
De functionele structuur in het plangebied en de omgeving van het plangebied worden gekenmerkt door het wonen met de daarbijbehorende openbare groen- en watervoorzieningen en ontsluitingswegen.
Het plangebied kenmerkt zich door een oost-west gerichtheid.
Ten noorden van het plangebied ligt de bebouwing van Malburgen Noord Oost- zuid en ten zuiden ligt de Whemeplas.



Afbeelding 2.1 :Luchtfoto huidige situatie in plangebied

2.3 Verkeer en parkeren

Het plangebied wordt via noordzijde, via de wijk Immerloo, ontsloten op de hoofdstructuur, de Huissensestraat. Deze ontsluiting loopt via de bestaande woonstraten, de Waterleliestraat of de Lisdoddelaan naar de Huissensestraat. De Huissensestraat is een gebiedsontsluitingsweg (50 km/h), op deze route loopt een hoogwaardige openbaar-vervoerroute. De Huissensestraat vormt met de Koppelstraat, de Sint Laurentiuslaan, het Sint Gangulphusplein en de Zeegsingel de belangrijkste ontsluiting van Malburgen-Oost richting de Nijmeegseweg, de Burgemeester Matsersingel, de Ir. Molsweg, de Pleijroute (N325) en de rest van Arnhem.

De Whemedreef ligt tegen het watergebied De Wheme en ligt in een 30km/u zone. Richting het oosten en westen loopt de Whemedreef voor het autoverkeer dood, maar is wel toegankelijk per fiets en te voet

in de richting van de Zeegsingel en de Eimersingel-Oost.

Parkeren
De bewoners van het plangebied parkeren in de openbare parkeervoorzieningen. Deze parkeerplekken liggen in de woonstraat de Whemedreef of op aangrenzende parkeerterreinen. Bij de ruimtelijke ontwikkeling wordt gebruik gemaakt van de Arnhemse parkeernormen waarnaar wordt verwezen in de planregels

2.4 Groenstructuur

Het plangebied was en is onbebouwd en had van oorsprong een groene inrichting van kruiden en struiken. In de huidige situatie zijn er geen bomen en struiken aanwezig. Dit sluit aan op het groengebied De Wheme en de landschappelijke en ecologische zone langs de Zeegsingel.

2.5 Water

De ontwikkeling van het plan De Whemedreef vindt plaats in de voormalige uiterwaarden van de Rijn waar na de inpoldering van de Stadswaarden ruimte ontstond voor de bouw van o.a. Malburgen. De Rijn heeft in de eeuwen daarvoor veel verschillende materialen in de uiterwaarden afgezet; van zware klei en veen tot grof zand en grind. De bodemopbouw is dan ook zeer divers en heeft geen goede aaneengesloten bodemlagen.
De locatie Whemedreef ligt tegen een oude ontgronding aan. Na stopzetting van de ontgronding bleef onder meer de plas De Wheme over. Deze plas staat via het grondwater in verbinding met het watersysteem van de Rijn. Die relatie is goed te zien bij forse stijging of daling van de waterstanden op de rivier. De verandering in waterstanden is snel en goed terug te zien in de waterstanden van de plas. Maar ook het omliggend stedelijk gebied heeft daarmee te maken.
Het maaiveld loopt af vanaf de straat de Whemedreef (10,7 m.+N.A.P.) naar de watergang op 9,2 m.+N.A.P.

Oppervlaktewater
Langs de zuidwestelijke rand ligt een watergang van het waterschap Rivierenland dat onderdeel uitmaakt van het watersysteem van Arnhem-Zuid. Het waterschap hanteert een streefpeil van 9,2 m.+N.A.P.

Grondwater
De grondwaterstroming is op regionale schaal globaal zuid-zuidwestelijk gericht; dat wil zeggen van de Veluwe richting de Linge. Op het niveau van het plangebied zal de grondwaterstroming in grote lijnen hetzelfde zijn. De diepte van het freatisch grondwater ligt ongeveer tussen de 8,1 en 8,6 m. + N.A.P. met, als gevolg van de waterstanden op de rivier, uitschieters naar 7,7 en 9,2 m.+N.A.P. In de ondergrond van Malburgen ontbreken dikke aaneengesloten kleilagen die zorgen voor afscheiding van de verschillende watervoerende bodemlagen. Daardoor kunnen diepere grondwaterlagen soms zorgen voor een groter probleem dan de bovenste laag grondwater. Ook in dit geval. Het diepere grondwater, het 2^{e} watervoerende pakket, kan zelf een hoogte bereiken van 9,8 m.+N.A.P. Voor de ontwikkeling moet hier dan ook rekening gehouden worden. In extremis kan de grondwaterstand in Malburgen nog veel hoger worden. Bij de hoogwaters in de jaren 90 zijn waterstanden in Malburgen gemeten van 11 m.+N.A.P. Dit zijn echter extremen.
De woningbouwlocatie zelf ligt in de Boringsvrije zone en een Koude-Warmteopslagvrije zone. Dat betekent dat vanuit de Provinciale Omgevingsverordening voorwaarden worden gesteld aan ontwikkelingen.

Riolering
De ontwikkellocatie zelf is een nog niet eerder ontwikkeld en is daarmee ook niet aangesloten op een rioolsysteem. In de straat de Whemedreef ligt alleen een vuilwaterriool. Hemelwater vanuit de vorige ontwikkeling, ten noorden van deze staat, stroomt oppervlakkig af naar de groenstrook die straks ontwikkelt gaat worden. Daarnaast liggen er nog een paar doorsteken van het hemelwaterstelsel van de oude bebouwing. Deze moeten ingepast, dan wel aangepast worden.

Hoofdstuk 3 Ruimtelijke- en programmatische aspecten van de ontwikkelingen

3.1 Inleiding

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

3.2 Ruimtelijke opzet en structuur

3.2.1 Beleidsuitgangspunten

3.2.1.1 Provincie

De provinciale Omgevingsvisie Gaaf Gelderland 2018 gaat over het beleid van de provincie voor de fysieke leefomgeving en geeft richting op de strategische hoofdlijnen van het beleid op het vlak van 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 het provinciaal beleid uit de Omgevingsvisie af te dwingen. De werking van de verordening beperkt zich tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen.

Toetsing van het initiatief aan de omgevingsvisie
De in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling voorziet in de bouw van 39 grondgebonden woningen en één woongebouw met 21 appartementen. Met deze ontwikkeling wordt aangesloten op de actuele vraag vanuit de markt en wordt bijgedragen aan het realiseren van voldoende woningen in Arnhem. Zoals in de volgende paragrafen wordt aangegeven, is de ontwikkeling passend in de regionale woningbouw afspraken. Hiermee wordt geconcludeerd dat het initiatief in overeenstemming is met de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland.

Toetsing van het initiatief aan de Omgevingsverordening
Dit bestemmingsplan voorziet in een binnenstedelijke ontwikkeling waarbij woningen worden gerealiseerd. Daarnaast is het plangebied gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied en een intrekgebied (grondwaterwinning). Met name de artikelen 2.2 en 2.37 en 2.38 zijn in dit kader van belang. Hierna wordt het initiatief per artikel getoetst.

Artikel 2.2: Instructieregel bestemmingsplan doorwerking regionale woonagenda
Een bestemmingsplan maakt nieuwe woningen alleen mogelijk als die ontwikkeling past binnen een door Gedeputeerde Staten vastgestelde regionale woonagenda.

De ontwikkeling 'Whemedreef' voldoet aan meerdere van de kwalitatieve toetsingscriteria uit de subregionale Woonagenda Arnhem e.o. 2017-2027. Ook qua aantal woningen past de ontwikkeling binnen subregionale afspraken.

Toetsing aan de subregionale woonagenda
De behoefte
Het plan speelt in op geconstateerde mismatches. Woningen in het duurdere en middensegment vormen een aanvulling op het bestaande aanbod, dat veelal bestaat uit sociale huurwoningen. Er is een behoefte aan verschillende typologieën grondgebonden woningen die bijdragen aan een gevarieerd woningaanbod in Malburgen.

Versterken verzorgingsstructuur, bijdrage aan gevarieerde wijkopbouw
De ontwikkeling past binnen het ontwikkelingsplan Malburgen uit 1998. Eén van de doelen van de

ontwikkeling het bijdragen een gevarieerdere wijkopbouw.

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

Artikel 2.37 Instructieregel bestemmingsplan Grondwaterbeschermingsgebied
Een bestemmingsplan maakt voor gronden binnen een Grondwaterbeschermingsgebied geen bestemming mogelijk die een groter risico kan vormen voor de kwaliteit van het grondwater dan de vigerende bestemming, tenzij in de toelichting bij het bestemmingsplan wordt aangetoond dat een groter risico niet kan worden voorkomen en compensatie van het mogelijk grotere risico wordt verankerd in hetzelfde of een ander, gelijktijdig vast te stellen bestemmingsplan.
In het geldende bestemmingsplan is voor de locatie in kwestie eveneens een woonbestemming voorzien, waarbij maximaal 120 woningen kunnen worden gerealiseerd. De onderhavige ontwikkeling maakt maximaal 60 woningen mogelijk. Gelet hierop vormt het onderhavig plan geen groter risico voor de kwaliteit van het grondwater dan de geldende bestemming.
Er wordt dus voldaan aan het bepaalde in artikel 2.37.

Artikel 2.38: Instructieregel bestemmingsplan Intrekgebied
Een bestemmingsplan voor gronden binnen een Intrekgebied maakt de winning van fossiele energie niet mogelijk.
Dit bestemmingsplan voorziet niet in de planologische kaders om binnen het plangebied fossiele energie te winnen. Voldaan wordt aan het bepaalde in artikel 2.38

3.2.1.2 Gemeente

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

Thema: Wonen
Nederland krijgt in de toekomst te maken met twee belangrijke demografische ontwikkelingen die met elkaar samenhangen: vergrijzing en bevolkingskrimp. De regionale verschillen in bevolkingsopbouw zullen binnen Nederland groter worden.
In Arnhem is voor de komende periode nog groei voorzien. De feitelijke realisatie van nieuwbouwwoningen in de komende jaren hangt af van de afzetkansen op de markt. Vanaf 2030 is de verwachting dat de groei zal afvlakken en mogelijk zal omslaan naar een daling van de bevolking in Arnhem. Nieuwbouwprogramma's zullen dan vooral bestaan uit vervangende nieuwbouw.

De woningbouwontwikkeling in het plangebied maakt onderdeel uit van het thema "Woonlandschappen - Malburgen Oost en West" en wordt expliciet genoemd als een te ontwikkelen woonbuurt. Dit bestemmingsplan voorziet in de stedenbouwkundige invulling van dit gebied.
De ontwikkeling is daarmee in overeenstemming met de structuurvisie

Koersgebied: Woonlandschappen
Het plangebied van dit bestemmingsplan maakt deel uit van het koersgebied "Woonlandschappen" en dan specifiek in het gebied "Malburgen Oost en West, de tuinstad opnieuw uitgevonden". In dit gebied staat het afmaken van de in gang gezette herstructurering voorop. Een overige belangrijke ontwikkeling is voltooien van woonbuurten rondom de Immerlooplas (project de Wheme) en het beter beleefbaar maken van de plas en (omringend) landschap. De locatie Whemedreef maakt hier onderdeel van uit.

3.2.1.3 Ontwikkelingsplan Malburgen

De basis voor de herontwikkeling van Malburgen zijn de door de gemeenteraad vastgestelde Ontwikkelingsplan Malburgen (uit 1998) en de Nota Bouwstenen (uit 2000). In het Ontwikkelingsplan Malburgen werd de toekomstvisie voor de wijk Malburgen geschetst en deze is verder uitgewerkt in de Nota Bouwstenen. Zij vormen nu nog de basis van de ontwikkeling van het gebied Whemedreef.
Het Ontwikkelingsplan Malburgen werd en wordt ingezet op het doorbreken van de destijds eenzijdig opgebouwde bevolkingssamenstelling. Het streven is gericht op een naar inkomen meer evenwichtige bevolkingssamenstelling. Woningbouwprogrammering wordt als middel ingezet om de aanvullende inkomensgroepen (midden en hogere inkomens) te verleiden om te komen wonen in de wijk Malburgen. Naast het toevoegen van koopwoningen kan ook het toevoegen van huurwoningen met een huurprijs (ruim) boven de huurliberalisatiegrens tot het gewenste resultaat leiden.

Toetsing van het initiatief aan het Ontwikkelingsplan Malburgen en de Nota Bouwstenen
Met de voorgenomen ontwikkeling, zoals verwoord en verbeeld in dir hoofdstuk is rekening gehouden met hetgeen is opgenomen in het ontwikkelingsplan en de nota. Geconcludeerd wordt dat dit bestemmingsplan in overeenstemming is met het Ontwikkelingsplan Malburgen en de Nota Bouwstenen.

3.2.2 Ruimtelijk plan

Uitgangspunt bij het plan is de het versterken van de relatie van het bestaande woongebied met de Wheme. De gehele zone tussen de bestaande weg, de Whemedreef, en de nieuwe ontwikkeling vormt een schakel tussen de bestaande buurt en de landschappelijke, grootse ruimte van De Wheme. Bovendien is ze een schakel tussen de Zeegsingelzone het oostelijke deel van Malburgen. De opgave is het verbeteren van die belangrijke relaties voor Malburgen en dat te combineren met een fraai, landschappelijk woonmilieu.

Landschap
De Whemedreef is een prachtige, traag buigende lijn die als structuurdager fungeert voor dit deel van Malburgen. De gehele nieuwbouwstrook vormt in de toekomst een onlosmakelijk onderdeel van De Wheme, met zijn ruige riet, spontane wilgen en elzen groei en zijn heerlijk weidse vergezichten over het water.
In de groenzone aan de Whemedreef bevindt zich een bodempassage. Het beeld is dat van een bermachtige begroeiing met hierin losse bomen. De Whemedreef krijgt geen laanbeplanting. De noord-zuid richting is een belangrijker element.

Die sfeer en die zichten wordt zover mogelijk de aangrenzende woonbuurt ingehaald, tot over de Whemedreef. De zichtlijnen die vanuit de straten haaks op de plas staan, blijven intact. Dit gebeurt door hier de straten van de buurt als het ware door te zetten. Ze worden beëindigd met een vlonder, een openbare plek waar het water te zien en te bereiken is. Zo is en blijft het water, de tussengelegen watergang en verderop De Wheme, zichtbaar en goed bereikbaar vanuit de bestaande buurt. Het doortrekken van de straat (met dezelfde verhardingsmaterialen) en de vlonder zijn samen een garantie dat het ook echt open blijft. Zonder deze middelen zou het waarschijnlijk snel dichtgroeien met riet, wilgen en elzen.
Het profiel is zo landschappelijk mogelijk ingericht onder andere door het symmetrisch te maken: aan de noordzijde van de weg liggen langsparkeervakken en driehoekige grasvelden tussen het orthogonale patroon van de straten en de Whemedreef. Dit herhaalt zich aan de zuidzijde. Samen geeft dit een rustig vanzelfsprekend profiel.

Op inrichtingsniveau zal het ruige oeverlandschap zover mogelijk naar de bestaande woonbuurt worden gehaald. Ingezet wordt op riet (waar mogelijk) en op een 'lookalike' ervan waar het minder drassig is: een relatief laagblijvende Miscanthus (olifantengras, sierriet). Beide zijn zodenvormend en ogen weelderig en landschappelijk. Verder worden elzen en wilgen toegepast als losgestrooide bomen en bij het parkeren aan de Whemedreef.
Aan de oostzijde van het plangebied blijft een gedeelte onbebouwd. Hier wordt de grond afgegraven waardoor het water de woonbuurt bereikt. De vrijkomende grond wordt gebruikt voor het ophogen van de kavels (aansluiting op straatniveau van de driehoekige ruimtes en extra goed zicht vanuit de woning).

Stedenbouwkundig plan

De grondgebonden woningen worden gerealiseerd in korte rijen, alsmede een appartementenblok, die in hetzelfde orthogonale patroon staan als de bestaande woningen. Daarmee zijn ze onderdeel van de bestaande wijk en zorgen ze ervoor dat de Whemedreef een gevarieerde, verspringende zuidwand krijgt, met extra aandacht voor de kopwoningen. De bestaande driehoekige restruimte bestaande uit grasveldjes aan de noordzijde van de Whemedreef krijgen door de verkavelingsopzet een contravorm aan de zuidzijde van de weg. Ook hiermee vindt verweving met de bestaande omgeving plaats. Deze repeterende driehoekige ruimtes aan weerszijden van de weg worden het best ingericht met kruidenrijk grasland. Zo komt de 'prettige ruigte' van De Wheme verder de buurt binnen, vindt aansluiting plaats met de heringerichte Singelzone in het westen en zijn de grasvelden ecologisch gezien veel waardevoller.
Geheel aan de westzijde van de nieuwbouwstrook komt een vierlaags, alzijdig appartementenblok. Dit is, afhankelijk van het standpunt, het begin of het einde van de nieuwbouwlocatie; de blikvanger van de nieuwbouw. Het staat relatief los, en vrij in de (vooral landschappelijke) ruimte.
De Immerloodijk is een prachtige, vrij in het water gelegen, dijk met een openbaar pad erop. Het zicht vanaf de Immerloodijk naar de woningen dient zo landschappelijk mogelijk te worden en blijven. Om verrommeling door particulieren te voorkomen zijn diverse middelen ingezet: er komt geen achterpad, er komen meeontworpen bergingskasten en korte schuttingen, er worden hagen geplant tussen de percelen, er komt een afscheiding (schapenhek) als erfafscheiding tussen de waterschapszone en de tuinen. En als laatste: een 2m zone van het Waterschap met een plasberm waar vanzelf riet zal groeien. Verder wordt deze zijde in het bestemmingsplan als 'Groen - Landschap en Park bestemd, waardoor er geen sprake is van erf en dus vergunningsvrije bouwwerken zoals schuttingen en stallingen niet zijn toegelaten.

Het stedenbouwkundig plan is opgenomen als Bijlage 1 bij deze toelichting.



Figuur 4.1
Stedenbouwkundig plan Whemedreef (uit De Kijkers, landschappelijk wonen in de Wheme, Stedenbouwkundig Plan, 11 juni 2020

3.3 Programma

Het programma bestaat uit 39 koopwoningen en 21 sociale huurappartementen De appartementen vormen ruimtelijk een beëindiging van de bebouwingsstrip. Op de begane grond zijn drie woningen geprojecteerd om de sociale veiligheid van de langzaamverkeersroute te verbeteren. Het betreft een alzijdig georiënteerd gebouw waardoor er op deze wijze geen blinde gevels ontstaan.
De eengezinsbebouwing bestaat uit riante woningen met een groot vloeroppervlak. Realisering van deze woningen levert een bijdrage aan het versterken van de gemêleerdheid van de wijk.
Binnen het gebied zijn naast de eengezinswoningen in drie lagen ook nog eens twee blokken in vier lagen geprojecteerd. De hoeken worden hier geaccentueerd door drielaagse bebouwing, waardoor een interessant en afwisselden gevelbeeld kan ontstaan
Indien nodig kunnen de vierlaagsblokken echter ook drielaags worden gerealiseerd.

3.3.1 Beleidsuitgangspunten Wonen

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

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

De onderstaande vier pijlers vormen de hoofddoelen van de Woonprincipes:

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

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

Toetsing van het initiatief aan de Arnhemse Woonprincipes 2025
De ontwikkeling raakt aan de vier pijlers van de Arnhemse Woonprincipes. Er is een behoefte aan zowel grondgebonden woningen als aan appartementen en de woningen dragen bij aan een gevarieerd woningaanbod in Malburgen. Naast de meerwaarde voor de wijkidentiteit van Malburgen, biedt de ontwikkeling een aantrekkelijk en levendig woonmilieu voor hogere midden en hogere inkomens.

3.4 Verkeers- en mobiliteitsaspecten

3.4.1 Beleidsuitgangspunten

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

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

De doelen van deze fietsambitie zijn:

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

Openbaar vervoer
De Arnhemse beleidsnota openbaar vervoer 'De reiziger centraal' (2014) heeft als doel het in stand houden van betaalbaar en kwalitatief goed openbaar vervoer en het doorgroeien naar emissieloos openbaar vervoer. Het openbaar vervoer wordt toekomstvast door een kwaliteitsslag met als maatregelen:

- een hoogwaardig openbaar vervoernetwerk;
- de reiziger centraal stellen;
- een mobiliteit bieden voor iedereen;
- een emissieloos openbaar vervoer.

Parkeren
Voor het onderdeel parkeren gelden de regels van dit bestemmingsplan en daaraan gekoppelde regels, opgenomen in de 'Beleidsregels voor toepassing van artikel 2.5.30 van de Bouwverordening gemeente Arnhem 2003'. Hieronder wordt getoetst aan het beleid en daarbij behorende parkeernormen.

3.4.2 Toetsing aan verkeers- en mobiliteitsbeleid

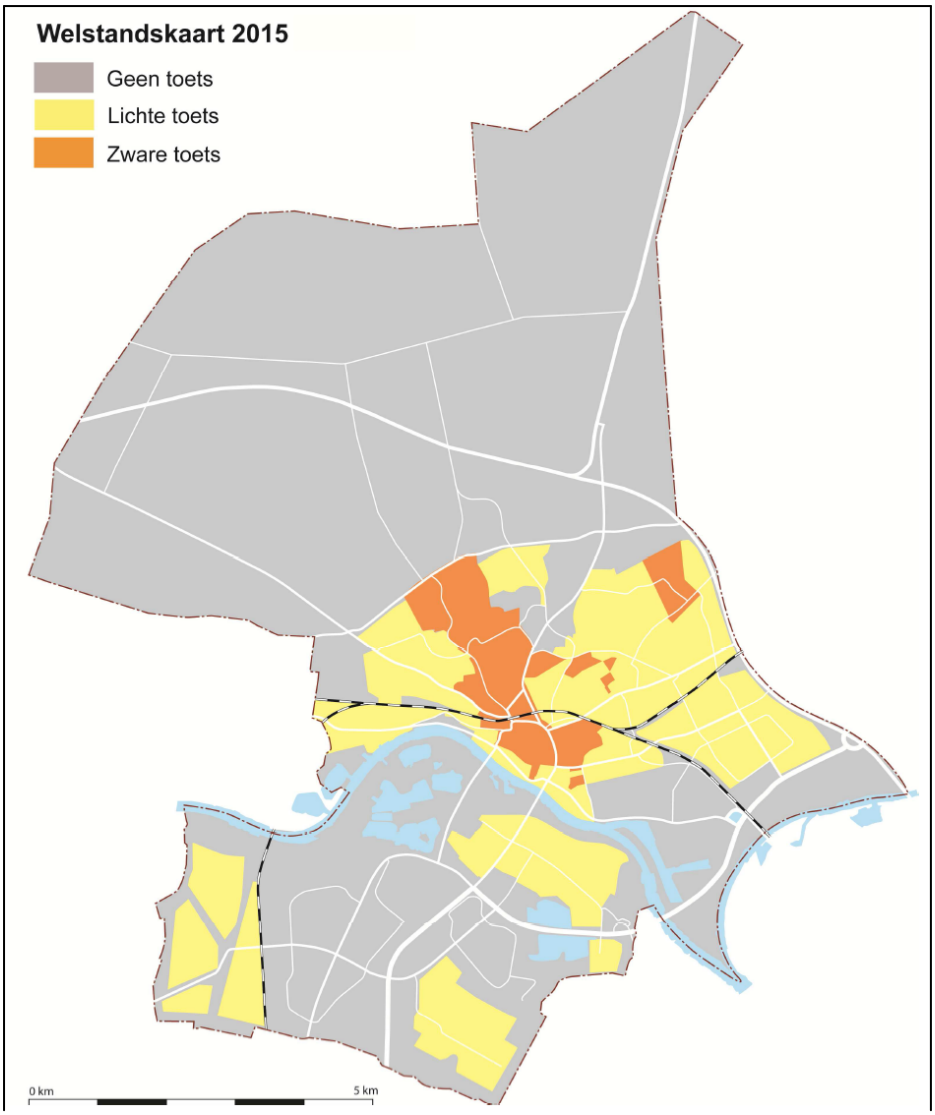
Verkeersontsluiting
De nieuwe woningen langs de Whemedreef, 21 appartementen en 39 woningen, worden voor de auto indirect ontsloten via de Waterlelielaan en de Lisdoddelaan op de Huissensestraat. De Whemedreef heeft in noordelijke, oostelijke en westelijke richting een goede ontsluiting voor de fiets. De Openbaar Vervoer haltes liggen binnen 350 meter van het plan langs de Huissensestraat. Door de ontwikkeling zal het aantal verkeersbewegingen in de woonwijk Immerloo in beperkte mate toenemen. De omliggende wegen zijn in voldoende mate ingericht om deze beperkte verkeerstoename eenvoudig en veilig af te kunnen wikkelen. Vanuit verkeerskundig oogpunt zijn er geen bezwaren tegen de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

Parkeren
Voor de nieuw te bouwen 39 woningen wordt parkeergelegenheid binnen het plangebied gerealiseerd. Voor deze ontwikkeling geldt een parkeernorm van 1,5 parkeerplaats per woning (rijwoning). De 21 appartementen (tot 75 m^2) kennen een parkeernorm van 1,0 parkeerplaats per appartement. Ook deze parkeerplekken worden binnen het plangebied gerealiseerd. Het totale aantal parkeerplekken is conform het vigerend parkeerbeleid.

3.5 Welstandsaspecten

3.5.1 Welstandsnota 2015

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



Afbeelding 3.2. Welstandskaart 2015; Bron: *Welstandsnota 2015*

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

Gelet op de welstandskaart kent de locatie Whemedreef een lichte welstandstoets

3.6 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

De tekst uit het Bro luidt als volgt:

"De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, bevat een beschrijving van de behoefte aan die

ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien".

De 'Ladder voor duurzame verstedelijking' is van toepassing bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Ingevolge artikel 1.1.1, eerste lid, onder i van het Bro is een stedelijke ontwikkeling: *"ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen."*

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

2. Toetsing initiatief aan de Ladder voor duurzame verstedelijking
Het bestemmingsplan 'Whemedreef' voorziet in mogelijkheden voor woonfuncties.
Aan de hand van een aantal vragen wordt de laddertoets voor dit initiatief doorlopen.

1. Voorziet het bestemmingsplan in een stedelijke ontwikkeling?
De voorziene ontwikkeling moet voldoende substantieel zijn om als stedelijke ontwikkeling te kunnen gelden. Voor woningen geldt ingevolge vaste jurisprudentie dat het voor woningbouwlocaties moet gaan om meer dan 11 woningen. Het bestemmingsplan 'Whemedreef' maakt ongeveer 60 woningen mogelijk.

Gelet op het bovenstaande is er sprake van een stedelijke ontwikkeling.

2. Is er sprake van nieuwe stedelijke ontwikkeling?
Een initiatief wordt pas getoetst aan de Ladder voor duurzame verstedelijking als de stedelijke ontwikkeling nieuw is. Bij het beantwoorden van de vraag of een stedelijke ontwikkeling nieuw is, moet worden gekeken in hoeverre het plan, in vergelijking met het voorgaande bestemmingsplan, voorziet in functiewijziging of een groter planologisch beslag op de ruimte in vergelijking met het vorige plan (ECLI:NL:RVS:2017:1724). Onbenutte planologische mogelijkheden mogen ook worden betrokken bij deze afweging. Bij bestaande gebruiksmogelijkheden is er dus geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Voor het plangebied is huidig planologisch kader het bestemmingsplan 'Malburgen - De Wheme'. Op grond van dit bestemmingsplan geldt voor deze locatie voor wat betreft bebouwingsmogelijkheden de bestemming 'Wonen-2'. Deze bestemming maakt de bouw van maximaal 120 woningen in zeven appartementengebouwen mogelijk. De bouwvlakken voor deze bestemming komen overeen met de oppervlakte aan bebouwing die het huidige bestemmingsplan op deze locatie mogelijk maakt. Er wordt dus geen groter beslag op de ruimte gelegd.
Aangezien er ook geen wijziging in functioneel gebruik plaatsvindt én het bestemmingsplan slechts maximaal 60 woningen mogelijk maakt, luidt de conclusie dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

3. Conclusie
Aangezien er geen sprake is van nieuwe stedelijke ontwikkeling behoeft er geen toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking plaats te vinden.

Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Inleiding

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

4.2 Geluid

4.2.1 Algemeen

De Wet geluidhinder heeft tot doel de mens te beschermen tegen geluidhinder. Dit is in de wet uitgewerkt in een normenstelsel voor de toelaatbare geluidbelasting in de woonomgeving. Alleen planologisch nieuwe situaties worden getoetst aan de wet. Daarbij moet er akoestisch onderzoek plaatsvinden naar de gevolgen daarvan voor geluidgevoelige objecten. Naast woningen zijn er nog een aantal andere geluidgevoelige objecten aangewezen zoals scholen en zorginstellingen.
In de wet staan regels voor weg- en railverkeerslawaai en voor gezoneerde industrieterreinen. De wet werkt verder met zones: dit zijn aandachtsgebieden rond geluidbronnen waarbinnen regels en normen gelden om de negatieve gevolgen van geluidhinder te beperken.

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

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

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

4.2.2 Situatie plangebied

In opdracht van Volkshuisvesting Arnhem is door Tauw een akoestisch onderzoek uitgevoerd voor de ontwikkeling van een woningbouwplan langs de Whemedreef te Arnhem, zie Bijlage 2 bij deze toelichting. De ontwikkeling betreft 39 grondgebonden woningen en 21 appartementen.
Het doel van het akoestisch onderzoek is om de geluidbelasting ten gevolge van de omliggende geluidbronnen inzichtelijk te maken.

Akoestisch onderzoek wegverkeer
Uit het akoestisch onderzoek volgt dat de geluidbelastingen ten gevolge van het verkeer op de provinciale weg N325 hoger is dan de voorkeurswaarde van 48 dB, maar lager dan de maximale toelaatbare waarden van 53 dB. Om het oprichten van woningbouw mogelijk te maken zijn het verkrijgen van hogere grenswaarden noodzakelijk.

Bij de uitwerking van de hogere waarden zullen de volgende aspecten in acht genomen moeten worden:

- indien mogelijk bronmaatregelen (bijvoorbeeld stillere asfalttypen) treffen;

- indien mogelijk de afstand tussen de geluidsbron en de nieuwe woning(en) vergroten;
- het stedenbouwkundig ontwerp vorm geven waarbij zoveel mogelijk afscherming voor het achterliggende gebied ontstaat;
- indien mogelijk in het overdrachtsgebied een afscherming realiseren;
- geluidsaspecten worden vanaf eerste ontwerpstadium bij de ontwikkeling betrokken;
- bij woningen/appartementen wordt er minimaal 1 geluidsluwe buitenruimte gecreëerd (tuin of balkon).

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat bronmaatregelen, overdrachtsmaatregelen en maatregelen bij de ontvanger al benut zijn of geen significant effect hebben op het verminderen van de geluidbelasting.
In het kader van het Bouwbesluit zal vervolgens aangetoond moeten worden dat wordt voldaan aan de minimale vereiste gevelwering.
Om te voldoen aan het gemeentelijk akoestisch beleid zal een gemeenschappelijke geluidsluwe buitenruimte worden gerealiseerd.

Goede ruimtelijke ordening
In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn de relevante 30 km/uur wegen meegenomen in het akoestisch onderzoek. De geluidbelasting ten gevolge van het verkeer op de Fluitekruid en het Immerlooplein is met 25 dB lager dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Gezien de lage geluidbelasting van beide wegen wordt hiermee voldaan aan een goede ruimtelijke ordening.

4.3 Luchtkwaliteit

4.3.1 Algemeen

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

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

- PM_{10} (fijnstof)
  1. de jaargemiddelde concentratie van 40 µg PM_{10}/m3 mag niet worden overschreden;
  2. de 24 uursgemiddelde concentratie van 50 µg PM_{10}/m^3 mag niet vaker dan 35 keer per jaar worden overschreden;
- NO_2 (stikstofdioxide)
  1. de jaargemiddelde concentratie van 40 µg NO_2/m^3 mag niet worden overschreden;
  2. de uurgemiddelde concentratie van 200 µg NO_2/m^3 mag niet vaker dan 18 keer per jaar worden overschreden.

Voor de overige stoffen worden in Nederland geen overschrijdingen gerapporteerd.

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

4.3.2 Situatie plangebied

Het effect voor het project draagt minder dan 1,2 ìg/m3 bij aan de jaargemiddelde concentratie NO2 en PM10. Het effect van de voorgenomen ontwikkeling op de luchtkwaliteit wordt daarmee beschouwd als niet 'niet in betekende mate' en vanuit het oogpunt van luchtkwaliteit wettelijk inpasbaar op basis van artikel 5.16 lid 1c van de Wet milieubeheer.
Op basis van de NSL-monitoringstool wordt tevens geconcludeerd dat aan de grenswaarden vanuit de Wet luchtkwaliteit wordt voldaan. Zie hiervoor ook Bijlage 4 bij deze toelichting.

4.4 Hinder

4.4.1 Algemeen

Hinder door bedrijven

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.

Geur
Het beleidsplan Geur uit 2010 gaat in op geur afkomstig van industriële bedrijven waarvoor de gemeente Arnhem het bevoegde gezag is. Geur is een milieuaspect dat een belangrijke bijdrage levert aan de leefbaarheid. Het geurbeleid van de gemeente Arnhem sluit, voor zover dat mogelijk is, aan op het geurbeleid van de provincie Gelderland. Het doel van het geurbeleid is dat inwoners van Arnhem nu en in de toekomst niet worden blootgesteld aan geuroverlast door industriële bedrijven.

4.4.2 Situatie plangebied

Hinder
Op basis van de milieucategorie zoals genoemd in de VNG brochure bedrijven en milieuzonering geldt voor inrichtingen een richtafstand ten opzichte van woningen binnen het omgevingstype woongebied of gemengd gebied (gelegen aan de rand van een woonwijk/een drukke weg). Bij ontwikkelingen binnen de richtafstand kan gemotiveerd van deze richtafstand worden afgeweken.
Wanneer het gaat om een gemengd gebied, kan de richtafstand worden verkleind zonder dat dit ten koste gaat van het woon-en leefklimaat.
Binnen het plangebied is de bestemming naast groen en verkeer wonen.

In de directe omgeving van de locatie bevinden zich speelvelden van jeugdplein "De Hobbit".
In verband met mogelijk geluidsoverlast door spelende kinderen/jongeren is er in het kader van een goede ruimtelijke ordening een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Uit het onderzoek "Akoestisch onderzoek ontwikkeling Whemedreef te Arnhem, TAUW, 20 februari 2020" volgt dat de geluidbelasting door spelende kinderen/jongeren bij de nieuw te bouwen woningen/appartementen beneden de 50 dB(A) etmaalwaarde ligt. Het maximale geluidniveau ligt ook beneden de 70 dB(A) etmaalwaarde.

Dit betekent dat er vanuit hinder geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan zijn.

Geur
Binnen en in de directe omgeving van het plangebied zijn geen industriële bedrijven waarbij geur een rol speelt. Dit betekent dat er vanuit geur geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan zijn.

4.5 Externe veiligheid

4.5.1 Algemeen

Externe veiligheid
Met externe veiligheid wordt bedoeld de kans op overlijden van mensen buiten de grenzen van een bedrijf of transportmedium, als rechtstreeks gevolg van een ongeval met (gevaarlijke) stoffen binnen de grenzen van het bedrijf dan wel het transportmedium. In de externe veiligheid worden twee risicobegrippen gehanteerd het PR (Plaatsgebonden Risico)[1] en het GR(Groepsrisico)[2].

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

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

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

4.5.2 Situatie plangebied

De locatie ligt niet binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Dit betekent dat er vanuit externe veiligheid geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan zijn.

4.6 Groen en ecologie

4.6.1 Algemeen

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

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

Het is verboden om zonder vergunning een project te realiseren of andere handelingen te verrichten die gelet op de instandhoudingsdoelstelling voor een Natura 2000-gebied de kwaliteit van de natuurlijke habitats of de habitats van soorten in dat gebied kunnen verslechteren of een significant verstorend effect kunnen hebben op de soorten waarvoor dat gebied is aangewezen. Indien het project afzonderlijk

of in combinatie met andere plannen of projecten significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied, dan moet een passende beoordeling worden gemaakt van de gevolgen voor het gebied, rekening houdend met de instandhoudingsdoelstellingen. Alleen indien daaruit met zekerheid blijkt dat het plan of project de natuurlijke kenmerken van het gebied niet aantast, wordt de vergunning verleend. Als de zekerheid niet kan worden verkregen, dan kan een vergunning alleen worden verleend als er geen alternatieve oplossingen zijn, er sprake is van een dwingende reden van groot openbaar belang en de nodige compenserende maatregelen worden getroffen (de zgn. “ADC-toets“)

Op het moment dat een passende beoordeling nodig is, moet voor het kaderstellend plan (zoals een bestemmingsplan) een plan-MER worden gemaakt.

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

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

Daarnaast geldt als beschermingsregime voor (nationale) soorten:

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

Er wordt voorzien in ruimere ontheffingsmogelijkheden dan voor de strikt beschermde soorten gelden (artikel 3.10 lid 2).
Voorts wordt het aantal bejaagbare soorten uitgebreid, worden door gedeputeerde staten goedgekeurde faunabeheerplannen sturend bij de schadebestrijding, populatiebeheer en jacht en is de verantwoordelijkheid voor de uitvoering van het stelsel van soortenbescherming, met inbegrip van de taken van het (op te heffen) Faunafonds, bij de provincies komen te liggen.

Groenvisie 2017-2035
De Groenvisie gaat over het Groen-blauw raamwerk, de stedelijke hoofdgroenstructuur, vertaald in doelen, ambities en ontwikkelopgaven. Dit Groen-blauw raamwerk van de stad bepaalt het gezicht van de stad en de aantrekkelijkheid van uiteenlopende woon- en recreatiemilieus. Het gaat daarbij om de waarden vanuit landschap, cultuurhistorie, ecologie, water en recreatief gebruik op gemeente en op particuliere terreinen.

Aan groen worden de laatste jaren steeds meer waarden en kwaliteiten toegekend. Zo ook aan het Arnhemse groen. Daarbij valt te denken aan gezondheid, klimaat (verminderen van hitte en van wateroverlast), milieu (verbeteren luchtkwaliteit), stadslandbouw, dierenwelzijn, toerisme en sport en bewegen. Het groen biedt ruimte voor een gezonde, leefbare, aantrekkelijke en daarmee ook toekomstbestendige woon- en werkomgeving.
De Groenvisie legt niet alleen het Groen-blauw raamwerk vast, dus de stedelijke hoofdgroenstructuur, maar geeft ook richting aan het belang van groen in de wijken, zodat initiatieven de waarden van het

groen (landschap, biodiversiteit, gezondheid, waterbuffering, koelte) niet aantasten maar juist versterken.
Zij vormt daarmee een basis voor de vertaling naar de (planologische) bescherming van waardevolle gebieden en waardevolle bomen in de bestemmingsplannen.

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

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

4.6.2 Situatie plangebied

Wet Natuurbescherming - soorten
Op 20 maart 2019 heeft de provincie Gelderland ontheffing verleend Herontwikkeling Malburgen-woningonderhoud, sloop en nieuwbouw te Arnhem (zaaknummer 2017-016864). Ook voor dit plangebied. Er is ontheffing verleend voor het opzettelijk verstoren van huismus, gierzwaluw, gewone dwergvleermuis en ruige dwergvleermuis en opzettelijk vernielen van verblijfsplaatsen (Artikel 3.1 lid 2 en 4 en Artikel 3.5 lid 2 en 4), zie (Bijlage 5 bij deze toelichting) . In de ontheffing zijn voor de herontwikkeling van Malburgen voorschriften opgenomen ten aanzien van de bescherming van de soorten waarvoor ontheffing is verkregen.
De Groene Ruimte heeft een flora en fauna onderzoek verricht, zie Bijlage 6 bij deze toelichting. De ontwikkeling in dit plangebied verstoort geen beschermde natuurwaarden. Bij de ontwikkeling zal de zorgplicht worden gevolgd en in dat kader is een ecologisch werkprotocol opgesteld. In het inrichtingsplan zullen voorzieningen voor stadsnatuur in de gevels van de woningen worden aangegeven. Dit geeft invulling aan de voorwaarden uit de ontheffing Malburgen en aan het natuurinclusief bouwen, één van de ambities uit de groenvisie 2017, zie Bijlage 9 bij deze toelichting.

Wet Natuurbescherming - gebieden
Om te bepalen of er als gevolg van het realiseren en het gebruik van de geplande woonbebouwing signifcante negatieve effecten kunnen optreden vanwege stikstofdepositie op relevante Natura 2000-gebieden in de omgeving is een onderzoek uitgevoerd, zie Bijlage 4 bij deze toelichting.

Hieruit blijkt dat er geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol/ha/jaar. Dat betekent dat er als gevolg van stikstofdepositie zich geen significant negatieve effecten zullen voordoen op Natura 2000-gebieden en er daarom geen sprake is van een vergunningplichtige situatie in het kader van de Wet Natuurbescherming. Hiermee vormt het aspect stikstof geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

Groenvisie: Groenstructuur en Groencompensatie
In de herontwikkeling van Malburgen is hier bebouwing in een groene zone beoogd. Het huidige plan voorziet daarin. Het plan kent een duurzame openbare groenstructuur rondom de percelen, aansluitend op de De Wheme en de groenstructuur langs de Zeegsingel. Er is gekozen voor een natuurlijke inrichting van kruidenrijk grasland met bomen en een oeverzone met riet, elzen en wilgen. Zo sluit het groen in de woonbuurt zoveel mogelijk aan op het oeverlandschap. De bestaande natuurlijke biotopen worden op deze wijze ook vergroot. Dat verhoogt de biodiversiteit. Uitzonderingen: enkele notenbomen (verzoek van bewoners), enkele platanen (in aansluiting op bestaande) en de miscanthus. Als erfafscheidingen en aan de trottoirs voorlangs, worden hagen aangeplant. Hagen hebben een belangrijke functie voor vogels en kleine zoogdieren.

Natuurinclusief bouwen wordt eveneens meegenomen in het ontwerp.
Het gebied is van groot belang voor amfibieën en voor vleermuizen. Er is een vliegroute van vleermuizen westelijk van het appartementenblok. Om het leefgebied voor vleermuizen en andere dieren te beschermen worden de lichtmasten van de parkeerkoffers naar waterzijde afgeschermd.

In de gebouwen worden nestkasten opgenomen:

De kopgevels aan de oostzijde (ochtend zon) zijn geschikt voor mussen en zwaluwen. Daarbij zijn de kasten voor de zwaluwen hoger gelegen (bij dakrand) en die voor de mussen wat lager.
De kopgevels aan de westzijde (avond zon) zijn meer geschikt voor vleermuizen. Deze kasten worden wat hoger aangebracht. De optimale hoogte is ook afhankelijk van het soort vleermuizen.
Zie ook Bijlage 9 Duurzaamheid, natuurinclusiviteit en klimaat.

Voor de totale herstructurering van Malburgen is gekozen voor duidelijke en robuuste groene structuren door de wijk, die aansluiten op de grote groene gebieden in de omgeving: De Whemeplas/Immerlooplas en de dijkzone en de uiterwaarden. De groenbalans moet dus worden bezien over geheel Malburgen. Dit houdt in dat in een deelgebied de groenbalans qua oppervlak groen negatief is en dat deze in andere deelgebieden positief is. Daarbij komt wel dat er gekozen wordt voor een zo groen mogelijke inrichting, bijvoorbeeld door te kiezen voor meer bomen.

In het deelgebied Whemedreef is de groenbalans qua groenoppervlak negatief en voor de boombalans positief. De gehele zone was namelijk onbebouwd en had van oorsprong een groene inrichting van kruiden en struiken.

De groenbalans

- Groenoppervlak, inclusief water(berging): Bestaand bedraagt 18.966 m^2. Het nieuwe plan bevat 10.416 m^2. Het saldo is -8.550m^2 groen.
- Aantal bomen: Er stonden en staan 0 bomen. Er worden geen bomen gekapt en er worden 36 bomen terug geplant. Het saldo is +36 bomen.

Conclusie
Er zijn geen belemmeringen voor de uitvoering van dit bestemmingsplan:

- Een ontheffing Wet natuurbescherming - bescherming soorten is reeds verkregen. Er worden voorzieningen voor vogels en vleermuizen ingepast.
- Stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden vormt geen belemmering.
- Voor de herontwikkeling Malburgen is een groenstructuur bepaald. Het plangebied is conform deze afspraak en voorziet in woningen en woonpercelen die gelegen zijn in een natuurlijke groenstructuur met riet, kruidenrijk gras en bomen.
  Ook wordt invulling geveven aan natuurinclusief bouwen: inheemse bomen, struiken en kruiden, aangepaste verlichting, hagen als erfafscheiding en verblijven voor vogels en vleermuizen in gebouwen.

4.7 Water

4.7.1 Algemeen

Rijksbeleid
Het Rijksbeleid op het gebied van het waterbeheer is vastgelegd in het Nationaal Waterplan (NWP) 2016-2021 uit 2015. Het plan geeft op hoofdlijnen de ambities weer van het Rijk ten aanzien van het nationale waterbeleid en het daaraan gerelateerde ruimtelijke beleid. De belangrijkste ambities richten zich op waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit. Maar ook de Deltabeslissingen en enkele waterafhankelijke thema's als natuur en duurzame energie hebben in het plan een plek gekregen.
Water is een onderwerp in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte uit 2012. 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.

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

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

Verder is de provincie het aanspreekpunt voor drie watergerelateerde zaken:

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

Beleid waterschap
De verantwoordelijkheid voor het stedelijk waterbeheer in Arnhem-Zuid, inclusief het in stand houden van de waterkering, ligt bij het Waterschap Rivierenland. Relevant beleid voor de gemeente Arnhem is het Waterbeheerprogramma 2016-2021 "Koers houden, kansen benutten" en de keur en de legger van het waterschap.

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

- Gemeentelijk RioleringsPlan (2014-2018) november 2015; 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 (2009-2015). 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.

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

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

4.7.2 Situatie plangebied

Oppervlaktewater
De Whemedreef is, met uitzondering van de gelijknamige straat, een nieuwe ontwikkeling. Dat betekent dat alle verharding nieuw is en dat die op één of andere manier gecompenseerd moet worden. Gezien de ligging nabij een grondwaterbeschermingsgebied en de zeer sterk fluctuerende grondwaterstanden is gekozen om de toename aan verharding te compenseren door extra water te realiseren. Hiervoor wordt een bestaande watergang verbreed.

Grondwater
Het is in het plangebied niet toegestaan om warmte of koude in de bodem op te slaan.

Omdat het grondwater sterk fluctueert is voldoende aandacht nodig voor de ontwatering. Door de directe relatie met de rivier is het te adviseren om rekening te houden met de klimaatverandering, in dit geval met de verwachting dat de waterstanden op de rivier in de toekomst ook hoger kunnen worden. Verwacht mag wel worden dat de nabijheid van de plas De Wheme iets aan demping van de grondwaterstanden zal doen.

Voor het bouwpeil wordt normaal geen rekening gehouden met de meest extreme voorkomende grondwaterstand, maar moet geanticipeerd worden op meer frequent voorkomende hoge grondwaterstanden. In het plan wordt uitgegaan van een maximale grondwaterstand van 9,75 m.+N.A.P. Dat betekent, in geval van een kruipruimte, dat een ontwateringsdiepte van minimaal 70 cm. nodig is en dus een minimaal bouwpeil van 10,45 m.+N.A.P. Met een bouwpeil van 10,50 m.+N.A.P. voldoet de ontwikkeling aan de minimale ontwateringseis van 70 cm. Geadviseerd wordt om kruipruimteloos te bouwen. Dan volstaat een ontwateringsdiepte van minimaal 30 cm.

Riolering
Voor de nieuwbouw geldt dat alleen afvalwater via het rioolstelsel mag worden afgevoerd. Hemelwater moet bovengronds afgevoerd worden naar het oppervlaktewater. Daarbij mag het hemelwater dat afkomstig is van daken en voet- en fietspaden direct op het oppervlaktewater worden afgevoerd. Hemelwater afkomstig van wegen en parkeerplaatsen moet via de bodempassage worden afgevoerd. De afvoeren van het bestaande hemelwaterriool worden aangepast zodat het bestaande stelsel blijft functioneren.

Conclusie:

Binnen bestemming 'Groen - Landschap en Park is de voorgenomen verbreding van de watergang mogelijk. Deze bestemming laat namelijk watergangen en andere voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding toe.

4.8 Bodem

4.8.1 Algemeen

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

Als toetskader wordt gebruik gemaakt van de volgende bodemregelgeving:

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

4.8.2 Situatie plangebied

Beschrijving bodemkwaliteit in het plangebied
Voor het bestemmingsplan Whemedreef is een inventarisatie uitgevoerd naar de bekende (mogelijke) gevallen van ernstige bodemverontreiniging in het betreffende plangebied. Daarnaast is een inventarisatie uitgevoerd naar alle beschikbare bodemkwaliteitgegevens en historische gegevens in het plangebied. Daarbij is gebruik gemaakt van het bodeminformatiesysteem van de gemeente Arnhem en zijn bodemrapporten/-documenten geraadpleegd. Zie Bijlage 8 bij deze toelichting.
Uit deze inventarisatie is gebleken dat in het bestemmingsplangebied geen gevallen van ernstige bodemverontreiniging aanwezig zijn. Evenmin liggen er grondwaterverontreinigingen in de directe omgeving die van invloed kunnen zijn op de planlocatie.

Voorts is op basis van bodemonderzoek en/of de bodemkwaliteitskaart licht tot matig verontreinigde grond (klasse wonen) te verwachten. Verdere informatie over de bodemkwaliteit in Arnhem is te vinden op www.arnhem.nl/bodem.

Bij functiewijziging of bij nieuwbouwplannen kan voor aanpassing van het bestemmingsplan aanvraag van een omgevingsvergunning om een recent bodemonderzoek worden gevraagd.

Conclusie
De geïnventariseerde en getoetste bodemgegevens geven voldoende inzicht in de bodemkwaliteit van het plangebied. Er zijn geen (mogelijke) gevallen van ernstige bodemverontreiniging aanwezig. Evenmin liggen er grondwaterverontreinigingen in de directe omgeving die van invloed kunnen zijn op de planlocatie. Voor de ontwikkeling van het terrein zijn geen sanerende maatregelen nodig.
De kwaliteit van de bodem (inclusief grondwater) is geschikt voor de aanwezige bestemmingen/functies in het ontwikkelgebied. De kwaliteit van de bodem (inclusief grondwater) vormt geen belemmering voor de planontwikkeling op de ontwikkellocatie en voor de financiële uitvoerbaarheid daarvan.

4.9 Cultuurhistorie & archeologie

4.9.1 Algemeen

Rijksbeleid

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

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

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

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

De vertaling van het verdrag naar nationale wetgeving maakt thans deel uit van de Erfgoedwet.

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

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

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

Om de doelstellingen van het erfgoedbeleid te realiseren zetten we een aantal strategieën in:

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

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

worden.

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

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

4.9.2 Situatie plangebied

Cultuurhistorie
Vanuit cultuurhistorie gelden geen belemmeringen ten aanzien van de voorgenomen ontwikkelingen in het plangebied.

Archeologie
Het plangebied ligt in het Oost-Nederlandse rivierengebied. Ter voorbereiding op planontwikkeling is in 2001 archeologisch onderzoek in de vorm van grondboringen uitgevoerd; de resultaten van dit onderzoek zijn in 2020 herijkt door middel van een archeologisch bureau- en verkennend booronderzoek (Bosman, E. en E. van der Kuijl, 2020: Bureauonderzoek en verkennend booronderzoek archeologie plangebied Whemedreef te Arnhem. Zelhem, projectnummer 202620), zie Bijlage 7 bij deze toelichting.
Uit het bureauonderzoek blijkt dat het plangebied ter hoogte van een stroomrug van de Neder-Rijn ligt, daterend van nog vóór de bedijkingen uit de volle middeleeuwen (circa 1100). Daarna kende het een functie als weidegebied, liggend tussen de bewoningskern Malburgen met een potentieel vroegmiddeleeuwse geschiedenis en de hoven De Koppel en Jermelo. Noordelijk van het plangebied lag tijdens de Tweede Wereldoorlog een FLAK-stelling met ten zuiden daarvan een loopgravenstelsel. Deze sporen zetten zich niet tot in het plangebied voort.

De grondboringen bevestigen de aanwezigheid van een stroomrug, afgedekt met komklei. Dit brengt een verwachting op archeologische resten vanaf de ijzertijd met zich mee, maar er is met betrekking tot het plangebied sprake van een nat en dynamisch milieu met bovendien vergravingen tot 320 cm-maaiveld. Ook gezien de afwezigheid van archeologische indicatoren zoals houtskool, dierlijk bot- en aardewerkfragmenten, is de kans de met de voorgenomen bodemingrepen archeologische waarden verloren gaan nihil.

Conclusie
Het plangebied is op grond van het bovengenoemde onderzoek rijgegeven voor verdere ontwikkeling. De plankaart behoeft vanwege deze situatie geen dubbelbestemming Waarde Archeologie te krijgen; in de regels van het bestemmingsplan hoeven ook geen verdere voorschriften met betrekking tot de archeologie opgenomen te worden.

4.10 Energie en duurzaam bouwen

4.10.1 Algemeen

Rijksbeleid

Het landelijk Klimaatakkoord is op 28 juni 2019 gepresenteerd door het kabinet. In het akkoord staan meer dan 600 afspraken om de uitstoot van broeikasgassen tegen te gaan. Voor de gebouwde omgeving betekent dit dat in 2050 7 miljoen bestaande woningen en 1 miljoen bestaande gebouwen van het aardgas af zijn. Als eerste stap moeten in 2030 de eerste 1,5 miljoen bestaande woningen verduurzaamd zijn.

Bij nieuwbouw zijn ten aanzien van energie de volgende eisen van belang:

- De wettelijke verplichting voor netbeheerders om nieuwbouw aan te sluiten op het aardgasnet is per 1 juli 2018 vervallen. Voor nieuwbouw van alle soort gebouwen geldt er nu een verbod voor het aansluiten op het aardgasnet.
- De energieprestatie waar een gebouw aan moet voldoen staat in het bouwbesluit. Deze wordt nu nog weergegeven met een EPC. Voor woningen is deze nu 0,4. De EPC wordt vervangen door zogenaamde BENG eisen.
- Bij oplevering van een gebouw moet een geldig energielabel overhandigd worden aan de koper of huurder. Voor utiliteitsbouw is dit een energielabel voor utiliteitsgebouwen.
- Bij een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen van een gebouw met een gebruiksoppervlak groter dan 100 m2 moet een milieuprestatieberekening worden bijgevoegd.

Gemeentelijk beleid

De gemeente Arnhem heeft hoge ambities op het gebied van energie en duurzaamheid. De ambities, koers en actieprogramma zijn vastgesteld in het programma 'New Energy made in Arnhem 2020-2030' (NemiA 2020-2030, vastgesteld op 29 januari 2020).

De opgave is een klimaatneutraal en duurzaam Arnhem in 2050. Een stad met een schone economie die niet meer draait op kolen, olie en gas, maar op schone energiebronnen als zon en wind, dus onafhankelijk is van fossiele brandstoffen. De doelstelling voor 2030 is 61% CO2-reductie ten opzichte van 2017, met als tussendoelstelling 25% in 2023. De gemeente Arnhem werkt in vier thema's aan de CO2-reductie: Gebouwde omgeving, Duurzame mobiliteit, Bedrijven en industrie en Grootschalige opwekking. In de gebouwde omgeving was in 2017 de uitstoot 342 kT/jaar. De doelstelling voor de gebouwde omgeving is een CO2-reductie in 2030 van 23% tot 77 kT/jaar.

De Arnhemse aanpak van de wijkgerichte energietransitie

Arnhem neemt een actieve regierol in bij de warmtetransitie in de wijken. De uitgangspunten en aanpak zijn vastgesteld in 'De Arnhemse aanpak van de wijkgerichte energietransitie' (vastgesteld op 17 april 2019).

Binnen de gebouwde omgeving werkt de gemeente Arnhem samen met bewoners, initiatieven en stakeholders met een wijkgerichte aanpak aan het transitie gereed maken van woningen en gebouwen. Een belangrijk onderdeel is het opstellen van een Transitievisie warmte in 2021 en betrekken van de Arnhemse inwoners daarbij. In de visie wordt aangeven welke wijken voor 2030 op een duurzame wijze aardgasvrij kunnen worden, waarbij de energiebron en infrastructuur per wijk wordt aangeven. Voor deze wijken wordt samen met bewoners en stakeholders een uitvoeringsplan gemaakt.

Bij de Arnhemse aanpak van de wijkgerichte energietransitie zijn de volgende zeven uitgangspunten vastgesteld:

1. De Trias Energetica is leidend; eerst besparen.
2. De meest duurzame oplossing gaat voor. Minder duurzame bronnen zijn tijdelijk en decentrale bronnen hebben de voorkeur.
3. De aanpak is wijkgericht en samen met bewoners en overige gebruikers. Hierbij wordt aangesloten bij andere ontwikkelingen in de wijk.
4. Waar zelforganiserend vermogen onvoldoende ontstaat, neemt de gemeente samen met stedelijke

partners het voortouw, maar altijd in verbinding met de bewoners.
5. Ruimtelijke impact is niet te voorkomen. Ruimte wordt eerst gezocht in verhard stedelijk gebied.
6. Betaalbaarheid, betrouwbaarheid en zekerheid voor de eindgebruiker staan voorop.
7. De energietransitie mag niet leiden tot (verdere) energiearmoede en schuldenproblematiek en wordt bij voorkeur ingezet als instrument tegen energiearmoede.

Om inzicht te krijgen in de opgave en mogelijkheden voor duurzame warmte is in 2019 een warmteverkenning uitgevoerd en zijn energieverhalen voor alle Arnhemse wijken opgesteld. Deze zijn te vinden op www.arnhemaan.nl/voorbeelden.

Energie in ontwikkelingen in Arnhem
Arnhem verplicht ontwikkelaars tot het opstellen van een energievisie bij nieuwbouw van meer dan 50 woningequivalenten.

Er zijn vele opties voor duurzame energie. Vanwege de wetswijziging per 1 juli 2018 moeten al deze opties zonder aardgas worden gerealiseerd. In overleg met de ontwikkelende partij wil de gemeente Arnhem onderzoeken wat de meest aannemelijke energie oplossing is voor de betreffende ontwikkeling en de specifieke energievraag. De gemeente hanteert de volgende voorkeursvolgorde inzake de ambities voor nieuwbouw:

- Energieneutraal;
- Bijna energieneutraal (BENG).

De gemeente Arnhem vraagt de ontwikkelende partij om samen met andere eigenaren (bestaande en toekomstige) in het (aangrenzende) gebied te onderzoeken of een collectieve warmteoplossing tot de mogelijkheid behoort. Dit met als doel een deel van de omliggende bestaande gebouwen ook van het aardgas af te halen. Dit onderzoek gaat verder dan de eigen ontwikkellocatie, waarbij duurzame decentrale energiebronnen met restwarmte dienen te worden meegenomen. De ontwikkelende partij heeft de inspanningsverplichting om te komen tot een passende oplossing. De gemeente Arnhem zal waar nodig partijen faciliteren (procesmatig, onderzoeksmogelijkheden, subsidiemogelijkheden etc.).

De energietoepassing in een ontwikkeling kan een behoorlijke impact geven op het energienet. Bijvoorbeeld toepassing van warmtepompen en zonnepanelen, etc kan er voor zorgen dat verzwaring van het elektriciteitsnet nodig is. Ook kan het nodig zijn om extra (grote) trafo's te plaatsen waarvoor soms een flink ruimtebeslag nodig is. Deze trafo's dienen integraal opgenomen ingepast te worden in/aan de bebouwing en op het eigen terrein (niet in de openbare ruimte). De initiatiefnemer dient vroegtijdig af te stemmen met de netwerkbeheerder/energieleverancier om de impact op het energienet en het ruimtebeslag van de installaties, te bespreken en deze mee te nemen in de planvorming.

Arnhem circulair
In de meerjarenprogrammabegroting (hierna: MJPB) 2018-2021 is aangegeven dat Arnhem streeft naar efficiënt en maatschappelijk verantwoord omgaan met producten, materialen, hulpbronnen en het sluiten van kringlopen, binnen ecologische randvoorwaarden zodat ook toekomstige generaties toegang tot materiële welvaart behouden. Dat betekent ook: werken aan nieuwe innovatieve vormen van (lokale en regionale) duurzame voedselvoorziening gericht op gezonder leven.

4.10.2 Duurzaamheidsaspecten Whemedreef

De nieuwbouw in het plan Whemedreef moet aardgasvrij worden opgeleverd. De ontwikkelaar wordt gevraagd de kansen voor een collectief energiesysteem te onderzoeken in een gebied groter dan de eigen ontwikkellocatie.

Aangrenzend aan de Whemedreef bevinden zich woningen die vanaf 2005 gerealiseerd zijn in de wijk Malburgen-Oost. Het gebied waar deze woningen liggen wordt door de gemeente Arnhem als kansrijk gebied gezien die voor 2030 aardgasvrij kan worden. Bij het onderzoeken van deze kans kan gekeken worden naar samenhang met ontwikkelingen in het gebied, zoals in de Whemedreef.

Volgens de warmteverkenning en de energieverhalen is voor Malburgen-Oost, gezien het vastgoed in de wijk (dichtheid en ouderdom), een (lokaal) duurzaam warmtenet of een all electric energiesysteem de meest geschikte energieoplossing voor de wijk met de laagste maatschappelijke kosten.

Nabij de ontwikkellocatie Whemedreef loopt het stadswarmtenet van Vattenfall richting de flats in

Immerloo. Het voornemen is de ontwikkeling op de Whemedreef aan te sluiten op het stadswarmtenet.

Een duurzame wijk ontstaat niet alleen door het uitfaseren van aardgas. Andere thema's die daar een bijdrage aan kunnen leveren zijn onder andere: duurzame mobiliteit zoals elektrisch deelvervoer, groen, bomen en water in de wijk, schone lucht, klimaatbestendige oplossingen, zonnepanelen, afval recycling, circulair bouwen, circulaire oplossingen in de openbare ruimte, sociale cohesie in de wijk, duurzame wijkinitiatieven in de wijk, etc.

4.11 Stadsklimaat

4.11.1 Algemeen

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

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

4.11.2 Situatie plangebied

De locatie ligt als behorend bij een woonwijk op de Hittekaart van Arnhem in deel van de stad nauwelijks opwarmt en 's nachts hitte gemakkelijk kwijtraakt (gele gebieden)

Dat komt:

- door de lage dichtheden en beperkte volumes aan gebouwen,
- door de aanwezigheid en nabijheid van (veel) groen en (grotere) waterpartijen; dus een goede verhouding tussen bebouwing en open gebieden,
- doordat verkoelende luchtstromen goed kunnen binnendringen.

Behoud van de bestaande situatie (voorkomen van verdere opwarming) is belangrijk.

4.12 M.e.r.-besluit

4.12.1 Algemeen

Het bestemmingsplan voorziet in het realiseren van vijf rijen met grondgebonden woningen (totaal 39 woningen) en één appartementengebouw van vier lagen met 21 appartementen. Een dergelijk bouwproject kan worden gezien als stedelijk ontwikkelingsproject zoals bedoeld in categorie D11.2 van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.). De omvang van het project ligt echter ver onder de drempelwaarde van een oppervlakte van 100 hectare, waarbij er sprake is van m.e.r.-beoordelingsplicht.

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

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

m.e.r.-toets.

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

De voorliggende paragraaf betreft deze m.e.r.-beoordeling.

Bij de m.e.r.-beoordeling worden getoetst aan de criteria van Bijlage III van de Europese richtlijn milieueffectbeoordeling (richtlijn 85/337/EEG).
Deze criteria hebben, samengevat, betrekking op:

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

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

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

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

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

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

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

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

4.12.2 Situatie plangebied

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

1. Kenmerken van het project
De omvang van het project is niet van zodanige aard dat reeds daarom sprake is van een bijzondere effecten op de omgeving. Ook zal er, gelet op de aard van de ontwikkeling geen bijzonder beroep gedaan worden op natuurlijke hulpbronnen, noch is het de verwachting dat er, in vergelijking met de omgeving, een disproportionele hoeveelheid afvalstoffen of verontreiniging ontstaan. Een bijzonder risico op ongevallen is eveneens niet aanwezig. De locatie maakt onderdeel uit van de bestaande wijk Malburgen.

2. Plaats van het project
De plaats van het project betreft een stedelijke omgeving in Malburgen. Het beoogde gebruik als locatie voor woningbouw is passend in de omgeving. Er zijn geen bijzonder relaties met gevoelige gebieden.

3. Effecten van het project
De te realiseren functie is geluidgevoelig van aard, waarbij inkomend geluid van de omgeving zoals wegverkeerslawaai wel van invloed is. Voor de te realiseren woningen dient een ontheffing van de voorkeurswaarde voor geluid te worden aangevraagd. Voorts wordt op basis van de beoogde functie geen belangrijke negatieve effecten op de omgeving (overige woon- en groengebieden) verwacht.

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

5. Bodem
De geïnventariseerde en getoetste bodemgegevens geven voldoende inzicht in de bodemkwaliteit van het plangebied. Er zijn geen gevallen van ernstige bodemverontreiniging aanwezig. Direct aangrenzend aan het plangebied liggen geen grondwaterverontreinigingen. Voor de ontwikkeling van het terrein zijn geen sanerende maatregelen nodig. De kwaliteit van de bodem (inclusief grondwater) vormt geen gevaar voor de volksgezondheid bij de aanwezige bestemmingen/functies in het ontwikkelgebied.

6. Water
Het plan voorziet in een toename van het verharde oppervlakte. Er wordt daartoe voorzien in uitbreiding van een bestaande watergang grenzend aan het plangebied.

7. Archeologie
Voor het plangebied gelden geen archeologische verwachtingen meer. Er wordt dan ook geen effect verwacht op eventuele archeologische waarden in de omgeving.

8. Natuur
Als gevolg van de ontwikkeling worden geen bijzondere gevolgen voor de omgeving verwacht.

Hoewel het plangebied op een afstand van minder dan twee kilometer van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied de Rijntakken ten oosten van het plangebied ligt, zijn er geen significante negatieve effecten op het Natura 2000-gebied vanwege stikstofdepositie te verwachten, gelet op de tussenliggende reeds verstorende elementen en omvang van de ingreep.

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

Hoofdstuk 5 Planbeschrijving en -verantwoording

5.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op de bestaande situatie, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het opstellen van het bestemmingsplan: de verbeelding (plankaart) en de regels. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de opzet van dit bestemmingsplan. Daarnaast worden de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels verantwoord. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom bepaalde bestemmingen zijn aangewezen en waarom bepaalde bebouwing acceptabel is.

5.2 Opzet van de regels

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De Standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012) is verplicht.

De Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 maakt het mogelijk bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op een zelfde manier worden verbeeld. Vergelijkbare bestemmingsplannen leiden tot een betere dienstverlening en tot een effectievere en efficiëntere overheid.

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

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

5.2.1 Inleidende regels

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

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

Op de plankaart zijn bouwhoogten en soms bebouwingspercentages aangegeven. Als er geen percentages zijn aangegeven, mag het hele bouwvlak worden bebouwd. De aangegeven bouwhoogte wordt gemeten vanaf peil tot het hoogste punt (exclusief elementen zoals een schoorsteen, liftopbouw en dergelijke). Uitgangspunt is dat alleen gebouwd mag worden binnen de bouwgrenzen.

5.2.2 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 van de regels bevat de juridische vertaling van de verschillende bestemmingen die voorkomen in het plangebied. Voor ieder gebied op de plankaart is de bestemming aangegeven. Deze bestemmingen zijn in de regels onderverdeeld in o.a.:

1. Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan (wonen, bedrijvigheid etc.);
2. Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bebouwingshoogte, bebouwingspercentage etc.);

3. Afwijken van de gebruiks- en bouwregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bestemmingen en bouwregels;
4. Verboden gebruik: welke vormen van gebruik zijn uitgesloten.

In paragraaf 5.3 worden de verschillende bestemmingen toegelicht en wordt ook per bestemming aangegeven waarom voor bepaalde gronden voor deze is gekozen. Daarnaast wordt, indien gekozen wordt af te wijken van de bestemming uit het geldende bestemmingsplan, aangeven waarom daarvoor is gekozen.

5.2.3 Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied. Dit hoofdstuk is opgebouwd uit:

1. Artikel 8 Algemene afwijkingsregels
   In dit artikel worden de voorwaarden beschreven waaronder kan worden afgeweken van een bestemmingsregel. Deze afwijkingen kunnen worden toegepast op alle bestemmingen in het bestemmingsplan. De afwijkingen die uitsluitend gelden voor een bepaalde bestemming zijn in het betreffende artikel van die bestemming opgenomen.

2. Artikel 9 Algemene bouwregels
   Hierin zijn de algemene bouwregels opgenomen zoals de verplichting tot het bouwen binnen het bouwvlak en de uitleg van het bebouwingspercentage.

3. Artikel 10 Algemene gebruiksregels
   In dit artikel zijn algemene regels met betrekking tot het gebruik van de gronden en opstallen in het plangebied opgenomen. Hierin is aangegeven welke functies in ieder geval in strijd zijn met het bestemmingsplan.

4. Artikel 11 Anti-dubbeltelregel
   Deze regel bepaalt dat er niet twee keer voor eenzelfde locatie een bouwplan kan worden ingediend.

5. Artikel 12 Overige regels
   In dit artikel zijn regels opgenomen betreffende het aspect parkeren en laden- en lossen. In de regels wordt een link gelegd met de Arnhemse beleidsregels voor parkeren waarin wordt getoetst.

5.2.4 Overgangs- en slotbepalingen

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

5.3 Verantwoording van de regels

5.3.1 Algemeen

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat er uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een bestemmingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing opgericht mag worden. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar mogelijk worden gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden. De bestaande situatie is hierbij het uitgangspunt.

Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het bestemmingsplan is het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is. Deze situatie kan gaandeweg de planperiode wijzigen, bijvoorbeeld door veranderd stedenbouwkundig inzicht, functiewijziging veranderingen in gebruik. Ook ruimtelijke ontwikkelingen en vernieuwing van o.a. ruimtelijk, economisch, verkeerskundig en milieubeleid dragen

bij aan de veroudering van geldende bestemmingsplannen.

Om recht te doen aan een goede ruimtelijke ordening binnen het plangebied wordt daarom aangegeven in welke situaties de bestemming wordt gekozen gelijk aan de oude bestemming (na strijdige situatie te hebben gewraakt) en in welke situaties een nieuwe bestemming wordt gegeven (positief bestemmen), waarmee de strijdige situatie wordt gelegaliseerd. Daarnaast wordt, indien van toepassing, aangegeven wanneer een strijdige situatie onder het overgangsrecht wordt gebracht.

In deze paragraaf worden de keuzes die zijn gemaakt nader onderbouwd. Hierbij zullen de bestemmingen in dezelfde volgorde als in de regels worden behandeld.

5.3.2 Afzonderlijke bestemmingen

In de volgende subparagrafen worden de afzonderlijke bestemmingen die voorkomen in het bestemmingsplan besproken. Er kan worden gekozen om bepaalde bestemmingen in één subparagraaf te behandelen zoals Groen en Groen - Landschap en Park en de verkeersbestemmingen.

Per bestemming wordt ingegaan op:

- welke gronden zijn zo bestemd;
- wat houdt de bestemming in;
- eventuele aanduidingen of andere bijzonderheden;
- vergelijking vigerend bestemmingsplan zowel qua functie als qua bebouwing;

5.3.3 Groen

In het plangebied is een aantal gebieden specifiek aanwezig voor groenvoorzieningen. Deze zijn bestemd als 'Groen' (artikel 3). De groenstroken zijn structuurbepalend op buurtniveau. Binnen deze bestemming is het toegestaan om groen in de breedste zin (grasvelden, struiken, speelvelden) aan te leggen en in stand te houden. Het aanleggen van voet- en fietspaden zijn eveneens toegestaan. Bebouwing binnen de groenbestemming is uitsluitend toegestaan indien dit binnen de bestemming past zoals speeltoestellen en verlichting. De maximum bouwhoogte van deze bouwwerken mag maximaal 5 meter bedragen. In deze bestemming is het tevens mogelijk gemaakt om aan de oostelijke zijden van de grondgebonden woningen balkons te realiseren tot een breedte van maximaal 1 meter.

5.3.4 Groen - Landschap en Park

De groengebieden die een landschappelijke, ecologische of recreatieve functie hebben, zijn bestemd als 'Groen-park'. Dit is een zwaardere bestemming 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 bestemming een omgevingsvergunning noodzakelijk is om bepaalde werkzaamheden uit te voeren zoals het aanleggen van verharding en het kappen van bomen. In verband met het behoud van de belangrijke landschappelijke waarden van dit gebied bepaalt de bestemming uitdrukkelijk dat, voor zover bestemming valt over perceelsdelen die bij een woning horen, het gebruik van deze delen voor erf bij de woning in strijd met de bestemming is. Vergunningsvrij bouwen zoals bedoeld in het Besluit omgevinsgrecht is hierdoor niet mogelijk en toegelaten.
Andere vormen van bebouwing zijn alleen toegestaan in de vorm van een drietal vlonders ter plaatse van de aanduidingen 'specfieke bouwaanduiding-vlonders'. Overige bebouwing is niet toegestaan.

5.3.5 Verkeer-verblijfsgebied

De woningen worden ontsloten door de 30 km/u-weg Whemedreef. Deze krijgt in dit bestemmingsplan de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied'. Deze bestemming wordt gemeentebreed gehanteerd voor woonerven en woonstraten waar een snelheidsregime van 30 km/uur geldt, parkeerplaatsen, voet- en fietspaden, speelplaatsen en buurtgroen.

Bebouwing binnen deze bestemming is uitsluitend toegestaan in de vorm van binnen de bestemming passende bouwwerken als straatmeubilair en speeltoestellen. De maximumbouwhoogte van deze bouwwerken mag maximaal 5 meter bedragen.

5.3.6 Water

De bestemming 'Water' is bedoeld voor een in het oostelijk deel van het plangebied aan te leggen verbinding met de watergang ten zuiden het plangebied.

5.3.7 Wonen

De nieuw te bouwen woningen in het plangebied zijn bestemd als 'Wonen'. Deze bestemming is bedoeld voor het wonen en groen- en speelvoorzieningen.
Qua bebouwingsmogelijkheden zijn binnen deze bestemming, met uitzondering van het appartementengebouw aan de westzijde van het plangebied, twee zones te onderscheiden. Te weten het bouwvlak en de zone waarbinnen een bouwaanduiding 'bijgebouwen' geldt. De woongebouwen moeten worden opgericht binnen het bouwvlak, dat principe volledig mag worden bebouwd. De maximaal toegestane bouwhoogte van de hoofdbebouwing wordt weergegeven op de verbeelding.

Ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' mogen bijbehorende bouwwerken worden gebouwd. Onder bijbehorende bouwwerken worden onder andere garages, schuren en beperkte uitbreidingen aan het woonhuis verstaan. De maximale bouwhoogte voor uitbreidingen aan het woonhuis is gelijk aan de hoogte van de begane-grondbouwlaag. De bouwhoogte voor andere bijbehorende bouwwerken is gelijk aan de goothoogte van de hoofdbebouwing.
Binnen de bestemming 'Wonen' zijn in principe beroepsmatige activiteiten toegestaan. Om hinder voor de directe omgeving te voorkomen is hieraan wel een aantal voorwaarden verbonden. In de eerste plaats mag slechts een gedeelte van de woning, inclusief de bijgebouwen (maximaal 1/3 van de totale vloeroppervlakte van de woning) worden gebruikt als praktijkruimte door de bewoner. Is er meer dan 1/3 van de woning in gebruik voor het uitoefenen van een beroep, dan is er geen sprake meer van een 'beroep aan huis' en derhalve strijd met het bestemmingsplan. Voorts mag door dit gebruik geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat (bijvoorbeeld beperkte reclamemogelijkheden) noch een onevenredige parkeerdruk ontstaan. Tot slot zijn er vormen van beroepsuitoefening expliciet uitgezonderd, omdat ze te veel overlast voor de omgeving veroorzaken (detailhandel, prostitutie, horeca-activiteiten en beroepen die milieuoverlast veroorzaken).
In de bestemming 'Wonen' zijn woonwagens en woonschepen niet inbegrepen.

5.4 Handhaving

Bestemmingsplannen zijn bindend voor overheid en burger. Enerzijds kan de gemeentelijke overheid naleving van bestemmingsplannen afdwingen (optreden tegen strijdig gebruik en/of bebouwing). Anderzijds vormt het bestemmingsplan ook het juridisch kader voor de burger waar deze uit af kan leiden wat zijn eigen bouw- en gebruiksmogelijkheden zijn, maar ook wat de mogelijkheden en onmogelijkheden zijn van zijn buren en directe omgeving. Het bestemmingsplan geeft immers de gewenste planologische situatie voor het betreffende gebied binnen de planperiode aan.

In de nota “beleidsuitgangspunten handhaving bestemmingsplannen” zijn de volgende uitgangspunten opgenomen:

- stringent beleid: als uitgangspunt geldt dat in principe elke overtreding wordt aangepakt;
- géén stilzwijgend gedogen;
- gewenste maar illegale ontwikkelingen zo mogelijk vooraf maar in ieder geval zo snel mogelijk legaliseren;
- gedogen van illegale gevallen alleen in uitzonderlijke gevallen, bij voorkeur alleen tijdelijk en met redenen omkleed.

Deze beleidsuitgangspunten zijn geëvalueerd in de nota "Handhavingsplan Fysieke Leefomgeving 2011-2014". De destijds geformuleerde uitgangspunten pretenderen dat alle overtredingen worden opgespoord en aangepakt. Deze ambitie blijkt met de beschikbare menskracht te ambitieus en daarom is in de nieuwe nota een prioriteitsstelling opgenomen waarin wordt aangegeven aan welke handhavingsonderwerpen op het gebied van bouwregelgeving en de gebouwde omgeving de komende periode met name aandacht wordt besteed. Dit houdt in dat het uitgangspunt dat in principe elke

overtreding wordt aangepakt afhankelijk wordt van de prioriteitsstelling uit het Handhavingsplan. De prioriteitsstelling is onder meer afhankelijk van het type overtreding en het type gebied (beschermd stadsgezicht, buitengebied, industrieterrein enz.) waar de overtreding wordt geconstateerd en zal op basis van politieke realiteit per looptijd van het Handhavingsplan worden geactualiseerd.
De grondslag voor een goed werkend handhavingsbeleid wordt gevormd door een inventarisatie van het feitelijke gebruik en de bestaande bebouwing zo kort mogelijk voor respectievelijk het in ontwerp ter visie leggen van casu quo het in werking van een bestemmingsplan. Als vervolg op deze inventarisatie zullen de verleende omgevingsvergunning voor het bouwen en gevolgde afwijkingsprocedures worden geregistreerd.
Handhavend optreden tegen overtredingen van bestemmingsplannen kan niet alleen plaatsvinden via publiekrechtelijke, maar ook via de strafrechtelijke weg. In de regels is daartoe de zogenaamde strafbepaling opgenomen, waarin overtredingen van de regels worden aangemerkt als een strafbaar feit als bedoeld in artikel 1a, aanhef en lid 2 van de Wet op de Economische Delicten. De bijbehorende strafmaat is hechtenis van ten hoogste zes maanden of een geldboete van de vierde categorie (maximaal € 19.500). Bij ernstige overtredingen zal handhaving ook via de strafrechtelijke weg plaatsvinden. De opsporingsambtenaren van de gemeente of politie zullen in die gevallen proces-verbaal van de overtreding maken. Het (reguliere) bestuursrechtelijke traject zal gelijktijdig worden ingezet.

5.5 Exploitatie

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

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

Hoofdstuk 6 Procedure

6.1 Vooroverleg

Bewonersoverleg

In het kader van het vooroverleg is het concept-bestemmingsplan besproken met bewonersgroepen Malburgen.

Artikel 3.1.1 Bro overleg

In het kader van artikel 3.1.1 Bro is het concept-bestemmingsplan opgestuurd naar het waterschap Rivierenland.

Publicatie voornemen ontwikkeling

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

Dit is gebeurd op 29 juni 2020 in het elektronisch gemeenteblad.

6.2 Terinzagelegging (ontwerp-bestemmingsplan)

Het bestemmingsplan heeft gedurende een termijn van zes weken ter inzage gelegen vanaf 2 oktober 2020 tot en met 12 november 2020. Tijdens de terinzagelegging zijn 29 zienswijzen ingediend waarvan 5 uniek.

Regels

van het bestemmingsplan

Whemedreef
(plannummer: NL.IMRO.0202.974-0201)

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

Het bestemmingsplan Whemedreef met identificatienummer NL.IMRO.0202.974-0201 van de gemeente Arnhem.

1.2 bestemmingsplan

De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels.

1.3 aanduiding

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

1.4 aanduidingsgrens

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 bebouwing

Eén of meer gebouwen of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

1.6 bebouwingspercentage

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

1.7 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.

1.8 bedrijf

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

1.9 beroep aan huis

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

1.10 bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.11 bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.12 bijbehorend bouwwerk

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

1.13 bijzondere woonvorm

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

1.14 bouwen

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

1.15 bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

1.16 bouwlaag

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

1.17 bouwvlak

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

1.18 bouwwerk

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

1.19 gebouw

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

1.20 hoofdgebouw

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

1.21 normaal onderhoud, gebruik en beheer

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

1.22 nutsbedrijven

Bedrijven die uitsluitend of in hoofdzaak zijn gericht op

a. de levering van elektriciteit, gas, water en warmte;
b. de verzorging van telecommunicatie;
c. de afvoer en verwerking van afvalstoffen.

1.23 peil

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

1.24 overig bouwwerk

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

1.25 prostitutie

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

1.26 prostitué(e)

Degene, die zich beschikbaar stelt tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.

1.27 publiekgericht kantoor

Een ten behoeve van technische, administratieve of persoonlijke dienstverlening, (hieronder niet begrepen detailhandel of horeca-activiteiten), met een publiekaantrekkend karakter, dan wel met een baliefunctie.

1.28 raamprostitutie

Een vorm van prostitutie waarbij de werving van klanten geschiedt door een prostitué(e) die door houding, gebaren, kleding of anderszins, vanuit een vitrine de aandacht op zich vestigt en waarbij de seksuele handelingen in een voor het publiek besloten ruimte plaatsvinden.

1.29 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.

1.30 standplaats

Een kavel, waarop nutsvoorzieningen aanwezig zijn, bestemd voor het plaatsen van een woonwagen.

1.31 straatmeubilair

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

1.32 thuisprostitutie

Vorm van prostitutie waarbij de seksuele dienstverlening plaatsvindt op het woonadres van de prostituté(e) en waarbij ook alleen door deze prostitué(e) op dit adres gewerkt wordt als prostitué(e).

1.33 vestigingsbeleid

Het beleid neergelegd in de nota 'van Rood naar Groen' (vastgesteld 26 juni 2000).

1.34 werken, werkzaamheden van geringe omvang

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

1.35 werkplek

Een plaats, waar één prostitué(e) zijn of haar werk verricht.

1.36 wijk

Wijk, zoals gehanteerd wordt in de indeling van het Centraal Bureau voor de Statistiek.

1.37 wonen

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

1.38 woning

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

1.39 woonwagen

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten

2.1 de bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.2 de 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.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Groen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

3.2 Bouwregels

a. Op deze gronden mogen uitsluitend in de gegeven bestemming passende bouwwerken worden gebouwd tot een hoogte van maximaal 5 meter.
b. Ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding-1 (sba-1) mogen in afwijking van het bepaalde onder a. van dit lid uitbouwen, zoals balkons, aan de bebouwing van de aangrenzende bestemmingsvlakken met de bestemming "Wonen" worden gerealiseerd vanaf een hoogte van minimaal 2 meter boven peil en tot een breedte van maximaal 1 meter loodrecht op de gevel van deze bebouwing.

Artikel 4 Groen - Landschap en park

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Groen - Landschap en park aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. park- en groenvoorzieningen, waaronder recreatieve- en speel- en ontmoetingsvoorzieningen;
b. watergangen, waterpartijen, waterinfiltratievoorzieningen en andere voorzieningen voor de waterhuishouding;
c. het behoud of herstel van de op deze gronden voorkomende dan wel daaraan eigen landschappelijke-, cultuurhistorische, ecologische- en natuurwaarden.

4.2 Bouwregels

a. Op deze gronden mogen uitsluitend vlonders en vergelijkbare voorzieningen ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding-2' (sba-2) worden gebouwd.
b. Voor het overige mag niet worden gebouwd.

4.3 Specifieke gebruiksregels

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

4.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

Het is verboden om zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:

a. het vellen, rooien en beschadigen van houtgewassen;
b. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse leidingen, constructies, installaties of andere apparatuur;
c. het aanleggen of aanbrengen van beschoeiingen en puinstortingen;
d. het graven, dichten, verdiepen of verbreden van greppels, sloten, vijvers, beken en andere watergangen;
e. het verlagen van de bodem of het afgraven van gronden waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist;
f. het ophogen van gronden;
g. het aanleggen, verbreden of verharden van voet- en rijwielpaden;
h. Het aanbrengen van oppervlakte verharding groter dan 25 $m^{2.}$

4.4.1 Uitzonderingen omgevingsvergunningsplicht

Het in lid 4.4 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van:

a. werken of werkzaamheden ter realisering van de bestemming, zoals aangegeven in lid 4.1;
b. werken of werkzaamheden, welke op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt, in uitvoering zijn;
c. werken of werkzaamheden die van geringe omvang zijn, dan wel het normale onderhoud betreffen.

4.4.2 Toelaatbaarheid van werken en werkzaamheden

Werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 4.4 zijn slechts toelaatbaar, indien:

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

Artikel 5 Verkeer - Verblijfsgebied

5.1 Bestemmingsomschrijving

De als Verkeer - Verblijfsgebied aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. (woon)straten, buurtwegen, pleinen en trottoirs met een inrichting hoofdzakelijk gericht op bestemmingsverkeer en verblijfsfuncties;
b. parkeervoorzieningen;
c. groen- en watervoorzieningen;
d. wandelgebieden en speelgelegenheden;
e. terrassen;
f. nutsvoorzieningen;
g. onderdoorgangen, alsmede toegangen tot ondergrondse voorzieningen ten behoeve van direct aangrenzende bestemmingen.

5.2 Bouwregels

a. Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de genoemde bestemmingen worden gebouwd.
b. De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals entrees tot parkeergarages en straatmeubilair mag ten hoogste 5 meter bedragen.

Artikel 6 Water

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Water aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. waterlopen en waterpartijen;
b. waterberging;
c. bermen en beplanting;
d. oevers;

met daaraan ondergeschikt:

e. groenvoorzieningen;
f. nutsvoorzieningen;

6.2 Bouwregels

Op de in lid 6.1 genoemde gronden mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken, geen gebouw zijnde, worden gebouwd, zoals bruggen, dammen en duikers.

6.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 26.2 ten behoeve van bouwwerken van geringe omvang zoals steigers, mits de waterstaatkundige functie niet (onevenredig) wordt geschaad, gehoord de waterbeheerder.

6.4 specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend het gebruik van de gronden als ligplaats voor (woon)schepen.

Artikel 7 Wonen

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. het wonen, hieronder niet begrepen bewoning van woonwagens of woonschepen;
   en daaraan ondergeschikt voor:
b. groen- en speelvoorzieningen;
c. buurtwegen, woonstraten en andere voorzieningen ten behoeve van het verkeer;
d. verblijfsgebieden.

7.2 Bouwregels

a. Op de in lid 1 van dit artikel bedoelde gronden mogen, met inachtneming van de op de verbeelding aangegeven maximumbouwhoogten en het bepaalde onder b., uitsluitend de in de gegeven bestemming passende hoofdbebouwing, bijbehorende bouwwerken en andere binnen de bestemming passende bouwwerken worden gebouwd.
b. Op de in lid 1 van dit artikel bedoelde gronden, ter plaatse van de bouwaanduiding 'bijgebouwen' (analoog: 'bg') mogen:
   1. bijbehorende bouwwerken worden gebouwd, voor zover het betreft:
      a. uitbreiding van de hoofdbebouwing, tot een maximumbouwhoogte gelijk aan de hoogte van de begane-grondbouwlaag van de hoofdbebouwing, vermeerderd met maximaal 40 centimeter 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.

2. bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd, passend binnen de bestemming, met een maximumbouwhoogte van 3 meter;

waarbij de oppervlakte van het totaal van deze bebouwing per bouwperceel de in onderstaand schema opgenomen maten niet overschrijdt.

oppervlakte gebied met de aanduiding 'bijgebouwen' per bouwperceel	**maximale oppervlakte bouwwerken**
< 90 m^2	50% van de oppervlakte van het gebied met de aanduiding 'bijgebouwen' 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

7.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in het in lid onder b. opgenomen schema ten behoeve van een verhoging van de maximale grootte van bouwwerken voor percelen waarbij de bebouwbare zone groter is dan 1000 m^2 met maximaal 25 m^2 mits:

1. dit vanuit stedenbouwkundig en landschappelijk oogpunt niet op bezwaren stuit en
2. de belangen van omwonenden met betrekking tot privacy, uitzicht en bezonning niet worden geschaad.

7.4 Specifieke gebruiksregels

a. Onder gebruik van de gronden en opstallen in strijd met de bestemming wordt in elk geval begrepen gebruik als beroeps- of bedrijfsmatige werk- of opslagruimte.
b. Het bepaalde in lid 7.4 onder a.is niet van toepassing op het gedeelte van een woning in gebruik ten behoeve van beroep aan huis, hieronder mede begrepen bed and breakfast, door de bewoner, mits dit gedeelte niet meer bedraagt dan 1/3 van de vloeroppervlakte van de woning. Voorts mag door dit gebruik geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse, noch een onevenredige parkeerdruk ontstaan en mag het geen detailhandel, internetverkoop hiervan uitgezonderd , prostitutie of horeca betreffen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van:

1. de in deze regels opgenomen bebouwingsregels, voor zover betreffende de maximum bouwhoogte, mits:
   a. de afwijking niet meer bedraagt dan 10% van de in de regels vastgelegde maten en;
   b. geen onevenredig afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de privacy van omwonenden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
2. de verplichting tot het bouwen binnen het bouwvlak, zoals bedoeld in lid 9.1 mits:
   a. de overschrijding van het bouwvlak niet meer bedraagt dan twee meter, de bestemmingsgrens 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:
      - een diepte van 6 meter niet wordt overschreden;
      - het maaiveld wordt afgewerkt op een wijze die past binnen de bestemming;
      - geen onevenredige toename van de parkeerdruk plaatsvindt;
3. de bestemmingsbepalingen voor het oprichten van:
   a. kunstobjecten en niet voor bewoning bestemde bouwwerken van openbaar nut, zoals transformatorstations, rioolgemalen, schakelhuisjes, telefooncellen voorzover met een inhoud groter dan 3 m3 , en haltes van vervoersdiensten, alle met een inhoud van maximaal 75 m3;
   b. sirenemasten met een hoogte van maximaal 18 meter;
   c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van (tele)communicatie:
      - voor zover vrijstaand, met een hoogte van maximaal 20 meter;
      - voor zover op of aan een ander bouwwerk te plaatsen, met een hoogte van maximaal 8 meter boven de aangegeven maximumbouwhoogte;
   d. geluidwerende voorzieningen voor zover deze noodzakelijk zijn ingevolge de bepalingen van de Wet geluidhinder.
4. de in deze regels opgenomen bepalingen omtrent de maximum bouwhoogte voor het oprichten van hekwerken ten behoeve van het gebruik van platte daken als dakterras tot een maximum van 1 meter boven de maximaal toegestane bouwhoogte mits:
   a. dit passend is in het bebouwingsbeeld van de omringende bebouwing en
   b. de belangen van omwonenden met betrekking tot privacy, uitzicht en bezonning niet onevenredig worden geschaad.
5. het bepaalde in artikel 10 voor de vestiging van maximaal één seksinrichting per wijk onder voorwaarde dat:
   a. het geen raamprostitutie betreft;
   b. de aanvraag past binnen de ruimtelijk relevante aspecten van het vestigingsbeleid prostitutie;
   c. het aantal seksinrichtingen, niet zijnde raamprostitutiebedrijven, op het grondgebied van de gemeente Arnhem na het afwijken van de regels niet meer dan acht zal bedragen;
   d. er in de wijk nog geen seksinrichting is;
   e. de seksinrichting niet in een appartementengebouw wordt gevestigd;
   f. het woon- en leefklimaat niet onevenredig wordt aangetast;
   g. er geen onevenredige vergroting van de parkeerdruk ontstaat;
   h. de afstand tot de dichtstbijzijnde seksinrichting hemelsbreed tenminste 250 meter bedraagt;
   i. de inrichting niet meer dan acht werkplekken bevat.

Artikel 9 Algemene bouwregels

9.1 Bouwen binnen bouwvlak

a. Indien binnen een bestemmingsvlak een bouwvlak is aangegeven mag, behoudens andersluidende bepalingen in deze regels, uitsluitend worden gebouwd binnen dit bouwvlak.

b. Indien in een bestemmingsvlak geen bouwvlak is aangegeven, mag uitsluitend worden gebouwd voor zover daartoe in de betreffende bestemmingsregel uitdrukkelijk mogelijkheden zijn opgenomen.

9.2 Bebouwingspercentage

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

Artikel 10 Algemene gebruiksregels

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

a. het gebruik van bijgebouwen als zelfstandige woning ;
b. het gebruik van de gronden ten behoeve van thuisprostitutie, raamprostitutie en seksinrichtingen.
c. het gebruik van gronden of bouwwerken waarbij niet wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid volgens de in de geldende Arnhemse beleidsregels voor parkeren opgenomen normen.

Artikel 11 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 12 Overige regels

12.1 Parkeren

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

12.2 Laden of lossen

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

12.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in elk geval gerekend het gebruiken of laten gebruiken van gronden of bouwwerken waarbij niet in voldoende mate ruimte is aangebracht en in stand wordt gehouden op eigen terrein voor het genoemde in lid 3.1 overeenkomstig de beleidsregels als bedoeld in lid 3.6.

12.4 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in de leden 12.1 en 12.2:

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

12.5 Voorwaarden voor afwijken

Afwijken van de regels, als bedoeld in de leden 12.1 en 12.2 is slechts mogelijk, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

12.6 Beleidsregels

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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 Overgangsrecht bouwwerken

13.1.1 Overgangsbepaling

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

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

13.1.2 Afwijken

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van sublid 13.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in sublid 13.1.1 met maximaal 10%.

.

13.1.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Het bepaalde in lid 13.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor

geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

13.2 Overgangsrecht gebruik

13.2.1 Overgangsbepaling

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

13.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 13.2.1 te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

13.2.3 Verbod hervatten strijdig gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid 13.2.1 na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

13.2.4 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Het bepaalde in lid 13.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Whemedreef.

Eindnoten

1. Het PR (Plaatsgebonden Risico) is het risico op een bepaalde plaats. Het PR is de kans dat een persoon, die zich permanent en onbeschermd op die plaats zou bevinden, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met (gevaarlijke) stoffen. De norm voor het PR is de 10-6/jr PR contour.

2. Het GR (GroepsRisico) is de kans dat in een keer een groep mensen van tenminste een bepaalde grootte komt te overlijden als rechtstreeksgevolg van een ongeval met (gevaarlijke) stoffen. De norm voor het GR is een oriënterende waarde.