# Bestemmingsplan Eimerseiland

NL.IMRO.0202.923-0301

# Toelichting


| | | | |
|---|---|---|---|
| **Hoofdstuk 1** | | **Inleiding** | **5** |
| 1.1 | | Situering en begrenzing plangebied | 5 |
| 1.2 | | Aanleiding en doel | 6 |
| 1.3 | | Opzet bestemmingsplan | 7 |
| 1.4 | | Geldend bestemmingsplan | 7 |
| **Hoofdstuk 2** | | **Beschrijving bestaande situatie** | **9** |
| 2.1 | | Inleiding | 9 |
| 2.2 | | Historische ontwikkeling | 9 |
| | 2.2.1 | Omgeving | 9 |
| 2.3 | | Huidige ruimtelijke en functionele structuur | 10 |
| | 2.3.1 | Omgeving | 10 |
| | 2.3.2 | Plangebied | 10 |
| 2.4 | | Groenstructuur | 10 |
| 2.5 | | Water | 10 |
| **Hoofdstuk 3** | | **Wettelijk- en beleidskader** | **11** |
| 3.1 | | Inleiding | 11 |
| 3.2 | | Ruimtelijk beleid | 11 |
| | 3.2.1 | Rijksbeleid | 11 |
| | 3.2.2 | Provinciaal beleid | 12 |
| | 3.2.3 | Gemeentelijk beleid | 14 |
| 3.3 | | Woonbeleid | 15 |
| | 3.3.1 | De Arnhemse Woonprincipes 2025 | 15 |
| | 3.3.2 | Toetsing van het initiatief aan De Arnhemse Woonprincipes 2025 | 16 |
| 3.4 | | Welstandsbeleid | 16 |
| | 3.4.1 | Welstandsnota Arnhem 2015 | 16 |
| | 3.4.2 | Toetsing van het initiatief aan de Welstandsnota Arnhem 2015 | 16 |
| 3.5 | | Verkeersbeleid | 16 |
| | 3.5.1 | Rijksbeleid | 16 |
| | 3.5.2 | Provinciaal beleid | 17 |
| | 3.5.3 | Gemeentelijk beleid | 17 |
| | 3.5.4 | Toetsing van het initiatief aan het Verkeersbeleid | 18 |
| 3.6 | | Milieu- en omgevingsbeleid | 18 |
| | 3.6.1 | Geluid | 18 |
| | 3.6.2 | Luchtkwaliteit | 19 |
| | 3.6.3 | Hinder | 19 |
| | 3.6.4 | Externe veiligheid | 20 |
| | 3.6.5 | Groen en ecologie | 20 |
| | 3.6.6 | Water | 21 |
| | 3.6.7 | Bodem | 22 |
| | 3.6.8 | Cultuurhistorie en archeologie | 22 |
| | 3.6.9 | Energie en duurzaam bouwen | 24 |
| | 3.6.10 | Stadsklimaat | 25 |
| | 3.6.11 | Besluit milieueffectrapportage | 26 |
| 3.7 | | Sport-, recreatie- en spelen beleid | 27 |

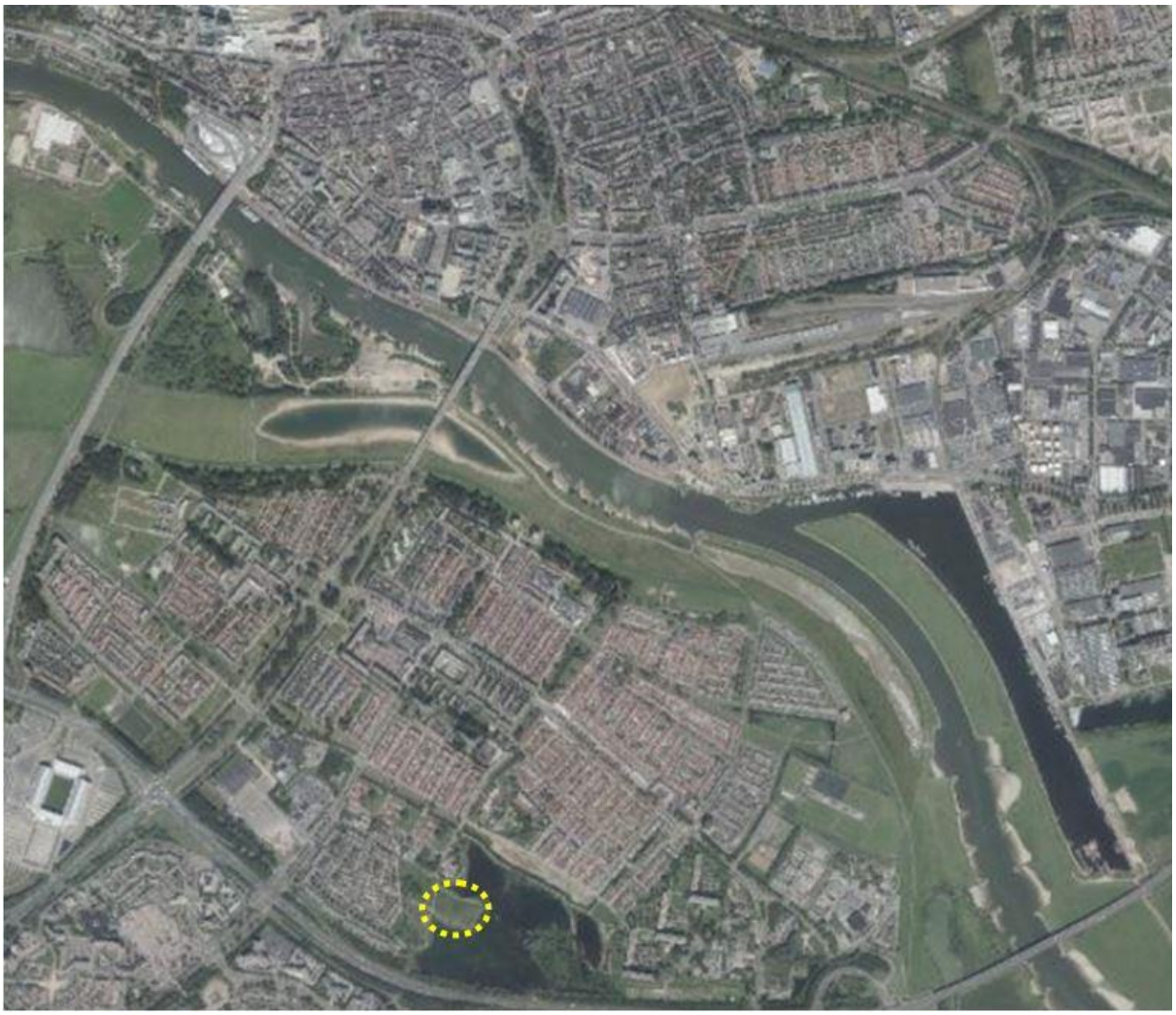
| | | | |
|---|---|---|---|
| | 3.7.1 | Nota Ruimte voor de Jeugd (Spelennota) (2010 - 2020) | 27 |
| | 3.7.2 | Toetsing van het initiatief aan sport-, recreatie- en spelen beleid | 27 |
| 3.8 | | Economisch beleid | 27 |
| 3.9 | | Overige beleidsuitgangspunten | 28 |
| | 3.9.1 | Coffeeshopbeleid | 28 |
| | 3.9.2 | Prostitutiebeleid | 28 |
| **Hoofdstuk 4** | | **Ruimtelijke- en programmatische aspecten van de ontwikkelingen** | **29** |
| 4.1 | | Dit plan | 29 |
| 4.2 | | Ruimtelijke opzet en structuur | 29 |
| 4.3 | | Programma | 30 |
| 4.4 | | Groen en water | 30 |
| 4.5 | | Verkeer en parkeren | 30 |
| 4.6 | | Ruimtelijke afweging | 30 |
| **Hoofdstuk 5** | | **Milieu- en omgevingsaspecten** | **33** |
| 5.1 | | Inleiding | 33 |
| 5.2 | | Geluid | 33 |
| 5.3 | | Luchtkwaliteit | 34 |
| 5.4 | | Hinder en geur | 34 |
| 5.5 | | Externe veiligheid | 34 |
| 5.6 | | Ecologie | 35 |
| 5.7 | | Water | 35 |
| 5.8 | | Bodem | 35 |
| 5.9 | | Cultuurhistorie | 35 |
| 5.10 | | Archeologie | 36 |
| 5.11 | | Kabels, leidingen en straalpaden | 36 |
| **Hoofdstuk 6** | | **Planbeschrijving en -verantwoording** | **37** |
| 6.1 | | Inleiding | 37 |
| 6.2 | | Opzet van de regels | 37 |
| | 6.2.1 | Inleidende regels | 37 |
| | 6.2.2 | Bestemmingsregels | 37 |
| | 6.2.3 | Algemene regels | 38 |
| | 6.2.4 | Overgangs- en slotbepalingen | 38 |
| 6.3 | | Verantwoording van de regels | 39 |
| | 6.3.1 | Algemeen | 39 |
| | 6.3.2 | Afzonderlijke bestemmingen | 39 |
| 6.4 | | Handhaving | 39 |
| 6.5 | | Economische uitvoerbaarheid | 40 |
| **Hoofdstuk 7** | | **Procedure** | **41** |
| 7.1 | | Vooroverleg | 41 |
| 7.2 | | Terinzagelegging (ontwerp-bestemmingsplan) | 41 |
| **Bijlage bij toelichting** | | | **43** |
| **Bijlage 1** | | **Akoestisch onderzoek** | **43** |

# Hoofdstuk 1 Inleiding

## 1.1 Situering en begrenzing plangebied

Het plangebied betreft het Eimerseiland, onderdeel van herstructureringsproject 'De Wheme' in de wijk Malburgen in Arnhem-Zuid. De locatie wordt aan de westzijde begrensd door een nieuw aan te leggen ontsluitingsweg, aan de overige zijden wordt de locatie begrensd door de Immerlooplas.

Op onderstaande afbeelding is het plangebied aangeduid. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de bij dit bestemmingsplan behorende verbeelding.



*Afbeelding 1.1 aanduiding plangebied op luchtfoto*



*Afbeelding 1.2 Aanduiding plangebied op luchtfoto (ingezoomd)*

## 1.2 Aanleiding en doel

Dit bestemmingsplan heeft betrekking op de ontwikkeling van Eimerseiland, als onderdeel van 'De Wheme'. Ten behoeve van de herstructurering van de wijk 'De Wheme' is in 2011 het bestemmingsplan "Malburgen - De Wheme" vastgesteld door de gemeenteraad. Voor het plangebied Eimerseiland is in dit bestemmingsplan de bestemming 'Wonen - Uit te werken' opgenomen. Deze bestemming kan worden uitgewerkt tot een woonbestemming, als wordt voldaan aan een aantal uitwerkingsregels.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet voor het plangebied Eimerseiland in de redactionele wijziging van het genoemde bestemmingsplan, aangezien gewijzigde stedenbouwkundige inzichten ertoe hebben geleid dat niet kan worden voldaan aan de volgende twee uitwerkingsregels:

e. Parkeervoorzieningen ten behoeve van het wonen mogen uitsluitend inpandig als gebouwde voorziening worden gerealiseerd.
f. In de aan de bestemming "Groen - park" grenzende gronden mogen buitenruimtes ten behoeve van het wonen uitsluitend als gebouwde voorziening worden gerealiseerd.

Om die reden is de vaststelling van een nieuw bestemmingsplan voor dit gebied noodzakelijk, waar bovengenoemde uitwerkingsregels geen onderdeel meer van uitmaken. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin. Voor de ontwikkeling van woningbouw dient eerst nog een uitwerkingsplan te worden vastgesteld, waarin de bestemming 'Wonen - Uit te werken' wordt uitgewerkt in een woonbestemming.

## 1.3 Opzet bestemmingsplan

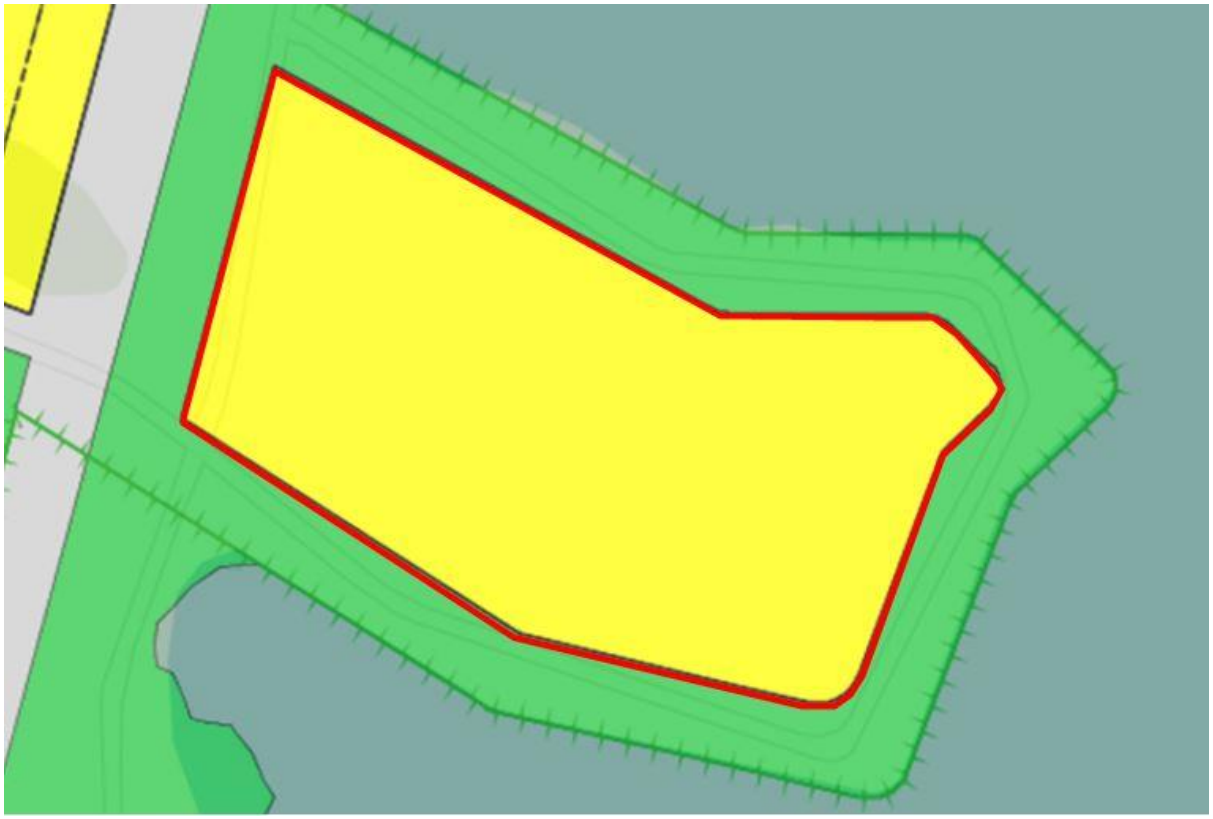
Een bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding (voorheen plankaart genoemd) en regels en gaat vergezeld van een toelichting. Op de verbeelding zijn de bestemmingen door middel van kleuren en tekens aangegeven. De regels bevatten de materiële inhoud van de bestemmingen. Deze bestemmingsplanonderdelen 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 SVBP2012 (Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen). De SVBP geeft voorschriften over de inrichting van de verbeelding (kleuren en tekens) en de opbouw van de regels.

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

## 1.4 Geldend bestemmingsplan

De locatie is gelegen binnen het geldende bestemmingsplan "Malburgen - De Wheme". Dit bestemmingsplan is op 30 mei 2011 vastgesteld door de gemeenteraad. In navolgende afbeelding is een uitsnede van de verbeelding van dit bestemmingsplan opgenomen met daarin weergegeven het plangebied.



*Afbeelding 1.3 Uitsnede geldend bestemmingsplan "Malburgen - De Wheme" met globale aanduiding plangebied (rode contour)*

Op basis van dit bestemmingsplan hebben de gronden de bestemming 'Wonen - Uit te werken'. Ook is het plangebied voorzien van een gebiedsaanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied'.

Ter plaatse van de bestemming 'Wonen - Uit te werken' gelden de volgende uitwerkingsregels:

a. Bij de uitwerking wordt de functie van het gebied als beschermingszone van de grondwaterwinning gewaarborgd.
b. Woningen mogen worden gerealiseerd tot een maximum van 65.
c. De bouwhoogte bedraagt maximaal 4 bouwlagen, met een afwijkingsmogelijkheid naar 5 bouwlagen. Daarnaast is aan de noordoostzijde van het bestemmingsvlak een hoogteaccent mogelijk van maximaal 10 bouwlagen.
d. De bebouwing wordt gerealiseerd in de vorm van een hof.
e. Parkeervoorzieningen ten behoeve van het wonen mogen uitsluitend inpandig als gebouwde voorziening worden gerealiseerd.
f. In de aan de bestemming "Groen - park" grenzende gronden mogen buitenruimtes ten behoeve van het wonen uitsluitend als gebouwde voorziening worden gerealiseerd.

Toetsing

Dit bestemmingsplan voorziet voor het plangebied Eimerseiland in de redactionele wijziging van het genoemde bestemmingsplan, aangezien nieuwe inzichten hebben geleid tot een nieuw stedenbouwkundig plan. Het geldende bestemmingsplan is destijds gebaseerd op de structuurvisie De Wheme.

Het nieuwe stedenbouwkundig plan voldoet niet aan de laatste twee uitwerkingsregels (e en f). In het nieuwe stedenbouwkundig plan zijn parkeervoorzieningen voorzien op het maaiveld. Ook is de laatste uitwerkingsregel is niet wenselijk, omdat deze regel onduidelijk is geformuleerd, waardoor toetsing aan deze uitwerkingsregel lastig is.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de gewenste juridisch planologische kaders, waar bovengenoemde twee uitwerkingsregels geen onderdeel meer van uitmaken.

# Hoofdstuk 2 Beschrijving bestaande situatie

## 2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt eerst ingegaan op de historie en de huidige ruimtelijke en functionele structuur van zowel het plangebied als haar omgeving. Vervolgens wordt ingegaan op de aspecten verkeer en parkeren, groenstructuur en water.

## 2.2 Historische ontwikkeling

### 2.2.1 Omgeving

De wijk Malburgen is in de jaren dertig als tuinstadwijk ontworpen. Malburgen zou de eerste, maar ook de enige uitbreidingswijk van Arnhem zijn aan de overkant van de Rijn, omringd door groen. Het moest een tuindorp worden met veel groen en kleinschalige eengezinshuizen. Een patroon van waaiervormige straten en singels moest het groen van buiten tot diep in de wijk brengen. Op belangrijke plekken waren kerken en pleinen gedacht.

In Malburgen verrezen uiteindelijk 7000 woningen, waarvan zo'n 80% in de sociale sector. Bedrijven en voorzieningen kwamen vaak op overgebleven locaties aan de rand van de wijk. Deze ontwikkeling is bepalend geweest voor de ruimtelijke structuur van de wijk. Groene assen werden bebouwd terwijl de nieuwbouw, die in de jaren '60 aan de randen van de wijk verrees, de open verbindingen met het buitengebied blokkeerde. Het gevolg was een versnippering van het groen in de woonbuurten, een aantal achterkanten van woningen die georiënteerd zijn op openbaar gebied en woonbuurten die door bebouwing afgesloten zijn van het groen dat buiten de wijk ligt. Van de eens bedoelde samenhang in de wijk en van de openheid naar het omringende landschap is weinig terecht gekomen.



Vanwege de ligging in het buitendijkse uiterwaardengebied is destijds een nieuwe dijk aangelegd. De nieuwe dijk van Malburgen is na aanleg beplant met populieren. De eerste oude foto's laten een open dijkzone zien. Inmiddels is dit beeld sterk veranderd. Er is sprake van een zeer dichte en hoge groene zoom gedragen door het ritme van populieren. Meer naar het oosten verandert dit beeld naar een open dijkzone. Het beeld is karakteristiek maar niet typisch voor een dijkzone van de Betuwe.

In de afgelopen decennia is een aantal nieuwe woonbuurten gerealiseerd aan de oost- en westflank van de wijk. Deze nieuwbouw ging gepaard met de realisatie van nieuwe parken aan de flanken van de wijk.

## 2.3 Huidige ruimtelijke en functionele structuur

### 2.3.1 Omgeving

De wijk 'De Wheme' ligt langs één van de invalswegen van Arnhem, de Pleijweg. Het gebied vormt een stadsrand en wordt in het Structuurplan 2010 aangeduid als accentuering van een stedelijke rand. Het zicht vanaf de Pleijweg op de Immerlooplas is momenteel slechts beperkt aanwezig door de zeer dichtbegroeide berm en deels door de afscherming met een geluidswal.

De bebouwing in de directe omgeving heeft, met uitzondering van de Immerlooflats, een kleine schaal. Aan de noordzijde (omgeving Zwanebloemlaan) betreft het de kenmerkende bebouwing van Malburgen van rijtjeswoningen uit de tuinstadperiode en vlak daarna met een strakke verkaveling met zichtlijnen vanaf de Huissensestraat naar de Immerlooplas. Aan de Zwanebloemlaan en grenzend aan de plas ligt een scholencluster. Aan de oostzijde ligt de buurt Eimersweide met een meer introvert karakter van rijtjeswoningen aan autovrije hofjes en gestapelde bebouwing aan de rand. Tussen de Zeegsingel en Eimerssingel-Oost is de bebouwing divers: bedrijfsruimtes, grondgebonden woningen, gestapelde bebouwing en enkele nader in te vullen kavels. Daarnaast is er aan het Immerlooplein een woonwagenkampje gelegen.

Op een hoger schaalniveau is sprake van een verbinding tussen de Immerlooflats, de flats in 't Duifje en de Kastelenflats in Vredenburg. Deze elementen zijn vanuit veel standpunten zichtbaar. Vanuit Malburgen is er een aantal zichtlijnen mogelijk richting de Immerlooplas, onder meer vanaf:
- de brede Eimerssingel-West,
- Huissensestraat door onder andere de Biezenlaan en de watergang aan de Waterlelielaan,
- de groene zone bij de Immerlooflats,
- Zeegsingel.

Door het spontaan opgekomen struweel zijn deze zichtlijnen in het veld echter niet meer overal goed te herkennen.

### 2.3.2 Plangebied

De ruimtelijke structuur in de omgeving van het plangebied wordt met name gevormd door de hier aanwezige infrastructuur en de bestaande robuuste groenstructuren.

De functionele structuur in het plangebied en de omgeving van het plangebied wordt met name gekenmerkt door het wonen met de daarbij behorende openbare groen- en watervoorzieningen en ontsluitingswegen.

In de huidige situatie is het plangebied onbebouwd.

## 2.4 Groenstructuur

In de directe omgeving van het plangebied zijn forse groenstructuur aanwezig, vooral langs de Orionsingel en de Pleijweg.

In het plangebied is op dit moment geen (opgaand) groen aanwezig.

## 2.5 Water

Het plangebied grenst vrijwel direct aan de Wheme. In het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Daarnaast valt het plangebied binnen de boringsvrije zone van de drinkwaterwinning ter plaatse.

# Hoofdstuk 3 Wettelijk- en beleidskader

## 3.1 Inleiding

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

## 3.2 Ruimtelijk beleid

### 3.2.1 Rijksbeleid

*3.2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) schetst het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid van het rijk in het perspectief van 2028 en 2040. De SVIR markeert een trendbreuk waarbij sterk wordt ingezet op decentralisatie van het ruimtelijke beleid naar provincies en gemeenten. In de nationale ruimtelijke hoofdstructuur maakt Arnhem deel uit van één van de negen 'stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren'; expliciet wordt 'Health Valley' in en rond Arnhem-Nijmegen genoemd en 'mode en design' in Arnhem als onderdeel van de aanwezige topsector 'Creatieve industrie'. Een 'aantrekkelijk vestigingsklimaat in en een goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren' wordt in de SVIR gemarkeerd als een nationaal belang.

*3.2.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking*

Op 1 oktober 2012 is het 'Besluit van 28 augustus 2012, houdende wijziging van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening en van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in verband met de toevoeging van enkele onderwerpen van nationaal ruimtelijk belang' (Stb. 2012, nr. 388) in werking getreden. Naar aanleiding van dit wijzigingsbesluit is ook het Bro aangepast. In artikel 3.1.6 is het tweede lid toegevoegd. Dit lid heeft betrekking op de ladder voor duurzame verstedelijking. Deze ladder stelt eisen aan de motivering van onder meer bestemmingsplannen en ruimtelijke onderbouwing die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken. De wettelijke regeling gaat vergezeld van een handreiking die andere overheden ondersteunt bij de praktische toepassing van de juridische verplichting. Artikel 3.1.6 tweede lid:

De ruimtelijke onderbouwing bij een omgevingsvergunning of de toelichting bij een bestemmingsplan die/dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet voldoen aan de volgende voorwaarden:

a. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
b. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
c. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Wat onder een stedelijke ontwikkeling wordt verstaan is in het Bro opgenomen. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Ook al is er geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, dan nog verdient het aanbeveling de laddertreden te doorlopen.

*3.2.1.3 Toetsing van het initiatief aan het rijksbeleid*

De SVIR laat zich niet specifiek uit over dergelijke lokale ontwikkelingen. Het voornemen raakt dan ook geen rijksbelangen zoals opgenomen in de SVIR.

Dit bestemmingsplan voorziet voor het plangebied Eimerseiland in de redactionele wijziging van het geldende bestemmingsplan, aangezien een tweetal uitwerkingsregels niet wenselijk worden geacht. Dit bestemmingsplan voorziet hiermee ten opzichte van het voorheen voor het plangebied geldende bestemmingsplan “Malburgen - De Wheme” niet in een toename van het ruimtebeslag voor de functie wonen. Gelet op de in het vorige bestemmingsplan reeds bestaande mogelijkheden voor woningbouw in het plangebied kunnen de in dit bestemmingsplan geboden mogelijkheden niet worden aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid Bro. Aldus hoeft niet te worden getoetst aan de in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro.

*Conclusie*

Het planvoornemen voldoet aan de voorwaarden uit de Ladder voor duurzame verstedelijking. Met het planvoornemen zijn geen nationale belangen in het geding, van belemmeringen is niet gebleken. Voorgenomen project raakt geen van de nationale belangen en is niet in strijd met het Rijksbeleid.

### 3.2.2 Provinciaal beleid

*3.2.2.1 Omgevingsvisie Gelderland*

***Algemeen***

Op 11 november 2015 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Gelderland gewijzigd vastgesteld. De Omgevingsvisie Gelderland richt zich formeel op de komende tien jaar, maar kijkt ook naar de langere termijn.

In de Omgevingsvisie heeft de provincie twee doelen gedefinieerd die de rol en kerntaken van de provincie als middenbestuur benadrukken. De doelen zijn:

- een duurzame economische structuurversterking,
- het borgen van de kwaliteit en de veiligheid van onze leefomgeving.

***Regio Arnhem Nijmegen***

Regio Arnhem Nijmegen wordt gekenmerkt door:

- het grootste stedelijke netwerk van Oost-Nederland;
- hoge kwaliteit van het voorzieningenniveau;
- kennisinstellingen: universiteit en hogescholen;
- de strategische ligging halverwege de Randstad en het Ruhrgebied;
- economische kracht: brede basis en topsectoren;
- goede bereikbaarheid over weg, water en spoor;
- de combinatie van stedelijke kwaliteiten en een mooie natuurlijke omgeving.

De kwaliteiten van de regio bepalen in belangrijke mate de ontwikkelingsmogelijkheden en daarmee ook de concurrentiepositie van Gelderland in internationaal en nationaal verband. De innovatieve kwaliteiten bepalen de potenties van de regio.

De inzet van gemeenten, maatschappelijke organisaties, ondernemers en provincie is nodig om in te kunnen spelen op de opgaven in de regio. De gezamenlijke inspanningen richten zich op vier speerpunten:

| |
|---|
| *Innovatie en economische structuurversterking*<br>- Topsector Health, Energie- en Milieutechnologie;<br>- creatieve industrie, logistiek, agro, toerisme;<br>- innovatie en samenwerking; overheid, ondernemingen, kennisinstellingen. |
| *Bereikbaar en verbonden*<br>- een goed bereikbare regio;<br>- verbeteringen bestaande infrastructuur weg, water, spoor;<br>- voorkomen, benutten, bouwen. |
| *Sociaal economische vitaliteit en verstedelijking*<br>- het belang van de bestaande woningvoorraad; |

| |
|---|
| - het voorzieningenniveau van de kernen staat onder druk;<br>- voorkomen van overaanbod van bedrijventerreinen, detailhandel, kantoren. |
| *Gebiedskwaliteiten benutten*<br>- kwaliteiten van het buitengebied (natuur en cultuurhistorie) verbinden met ontwikkelingsmogelijkheden. |

Ten aanzien van dit bestemmingsplan is het thema 'Sociaal economische vitaliteit en verstedelijking' van belang alsmede de 'Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik'. Hierna wordt op de desbetreffende onderdelen nader ingegaan.

*Sociaal economische vitaliteit en verstedelijking*
Er zijn nog veel nieuwe woningen nodig in de regio. In relatie tot versterking van de stedelijke structuur is het echter van groot belang welke bouwplannen als eerste gerealiseerd worden. Concentratie op de as Nijmegen-Arnhem (het stedelijk kerngebied), in relatie tot de OV-knooppunten, heeft hierbij voor de provincie prioriteit boven ontwikkeling op de flanken, omdat dat het beste bijdraagt aan versterking van de stedelijke structuur (met name afronding van Vinex-locaties in het middengebied). Naast nieuwbouw is de bestaande woningvoorraad minstens zo belangrijk. Hoe kunnen de kwaliteiten van de bestaande woningvoorraad worden benut en vergroot om de (toekomstige) vraag op de woningmarkt te beantwoorden?

*Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik*
De provincie heeft de rijksladder verbijzonderd voor Gelders gebruik. Dit betekent vooral dat de keuzes explicieter zijn gemaakt die de rijksladder al in zich heeft. Er wordt bijvoorbeeld gevraagd om bestaande gebouwen mee te wegen in een zorgvuldige afweging, in stedelijk gebied, in de randen rond het stedelijk gebied en erbuiten.

***Toetsing van het initiatief aan de Omgevingsvisie Gelderland***
Dit bestemmingsplan voorziet voor het plangebied Eimerseiland in de redactionele wijziging van het geldende bestemmingsplan, aangezien een tweetal uitwerkingsregels niet wenselijk worden geacht. In het plangebied worden diverse woningtypen gerealiseerd. Er is aangetoond dat er vanuit de markt vraag is naar de te realiseren woningtypes in Arnhem.

Wat betreft de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik wordt opgemerkt dat er sprake is van een binnenstedelijke locatie. Voor de toetsing aan de ladder zoals opgenomen in het rijksbeleid wordt verwezen naar de toetsing van het rijksbeleid. Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met de Omgevingsvisie Gelderland.

### *3.2.2.2 Omgevingsverordening Gelderland*
Op 11 november 2015 hebben Provinciale Staten de Omgevingsverordening Gelderland gewijzigd vastgesteld. De provincie beschikt over een palet van instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. De verordening wordt ingezet voor die onderwerpen, waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch gewaarborgd is. De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van het provinciale beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen.

Het plangebied is gelegen in een intrekgebied (grondwaterwinning), boringsvrije zone en een Koude-warmteopslagvrije (KWO)-zone. Hierdoor zijn de artikelen 2.6.3.1, 3.3.4 en 3.3.5 van belang.

*Artikel 2.6.3.1 Intrekgebied*
In een bestemmingsplan krijgen Intrekgebieden geen bestemming die de winning van fossiele energie, zoals aardgas, aardolie, schaliegas en steenkoolgas, mogelijk maakt.

*Artikel 3.3.4 en 3.3.5*
De locatie ligt binnen de borings- en KWO-vrije zone. Binnen deze gebieden mogen geen schadelijke vloeibare stoffen zwaarder dan water worden gebruikt, vervoerd of in de bodem gebracht.

***Toetsing van het initiatief aan de Omgevingsverordening Gelderland***
Dit bestemmingsplan voorziet voor het plangebied Eimerseiland in de redactionele wijziging van het geldende bestemmingsplan. Er is geen sprake van een gewijzigd programma of nieuw ruimtebeslag. De regels uit de Omgevingsverordening zijn hierdoor niet van toepassing op dit bestemming.
Wel wordt geconstateerd dat met de voorgenomen inrichting van het plangebied wordt voorzien in de vraag naar groenstedelijke woonmilieus. Hier wordt geconcludeerd dat het plan in overeenstemming is met de kwantitatieve en kwalitatieve opgave gesteld voor regio Arnhem-Nijmegen. Daarnaast voorziet dit bestemmingsplan niet in de planologische kaders om binnen het plangebied fossiele energie te winnen. Binnen deze gebieden mogen geen schadelijke vloeibare stoffen zwaarder dan water worden gebruikt, vervoerd of in de bodem gebracht. Daarvan is bij de activiteiten ter plaatse geen sprake. Voldaan wordt aan het bepaalde in artikel 2.6.3.1, 3.3.4 en 3.3.5.

### 3.2.3 Gemeentelijk beleid

*3.2.3.1 Structuurvisie Arnhem 2020-2040 (vastgesteld door raad, december 2012)*

***Algemeen***
Het gebruik van de ruimte in een stad verandert voortdurend. De gemeentelijke structuurvisie is een belangrijk kader voor het beoordelen en entameren van ruimtelijke initiatieven en plannen in de stad. In december 2012 is de Structuurvisie Arnhem 2020 met doorkijk 2040 vastgesteld door de gemeenteraad.

De structuurvisie benoemt de belangrijkste principes voor het ruimtelijke ontwikkelingsperspectief van de stad en geeft een uitwerking van dit perspectief zowel naar een aantal thema's als naar gebieden in de stad, de zogenaamde 'koersgebieden'.

In voorliggend geval zijn de thema's uit de structuurvisie: 'Wonen' van belang.

***Thema: Wonen***
*Nederland krijgt in de toekomst te maken met twee belangrijke demografische ontwikkelingen die met elkaar samenhangen: vergrijzing en bevolkingskrimp. Demografische ontwikkelingen treden niet overal in gelijke mate op. De regionale verschillen in bevolkingsopbouw zullen binnen Nederland groter worden.*

*In Arnhem is voor de komende periode nog groei voorzien. De gemeentelijke bevolkingsprognoses en de gegevens van het Woningbouw Kompas laten het volgende beeld zien. Voor de periode tot circa 2030 is sprake van een behoefte aan bruto 12.000 nieuw te bouwen woningen, inclusief vervanging en sloop. De feitelijke realisatie in de komende jaren hangt af van de afzetkansen op de markt. Vanaf 2030 is de verwachting dat de groei zal afvlakken en mogelijk zal omslaan naar een daling van de bevolking in Arnhem. Nieuwbouwprogramma's zullen dan vooral bestaan uit vervangende nieuwbouw. Dit zijn geen harde getallen. Het geeft de verwachting weer naar huidige inzichten met een inschatting van het bouwvolume dat gedurende deze periode afgezet kan worden op de Arnhemse woningmarkt. Er zal regelmatig worden herijkt.*

De locatie maakt onderdeel uit van het koersgebied 'Malburgen Oost en West'. Over dit koersgebied staat in de structuurvisie:
*“Voorop staat het afmaken van de in gang gezette herstructurering van Malburgen op basis van het Ontwikkelingsplan Malburgen (maart 1998). Het ontwikkelingsplan bestaat uit een vlekkenplan en een bijbehorende nota Bouwstenen met een looptijd van 15 jaar. Uitwerkingen daarvan zijn onder meer het 'DNA Malburgen' en 'Beeldregie Malburgen'.”*

***Toetsing van het initiatief aan de Structuurvisie Arnhem 2020-2040***
Het programma voorziet in het afmaken van de herstructurering van Malburgen. Geconcludeerd wordt dat het plan in overeenstemming is met de 'Structuurvisie Arnhem'.

## 3.3 Woonbeleid

### 3.3.1 De Arnhemse Woonprincipes 2025

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

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

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

De vier pijlers van de Woonprincipes zijn:
1. Duurzaam betaalbaar; hierbij zorgt de gemeente Arnhem dat er voor elk inkomen voldoende passende sociale en betaalbare woningen beschikbaar zijn. Daarbij stuurt de gemeente niet alleen op aantallen, maar streeft het ook naar een goede prijskwaliteit en op de duurzaamheid van woningen in de nieuwbouw en in de bestaande woningvoorraad.
2. Levensloopgeschikt wonen; door meer levensloopgeschikte woningen aan de voorraad toe te voegen én bestaande woningen aan te passen of op te plussen, kan de gemeente mensen, gezond of beperkt, in verschillende levensfases van hun leven, een passende woonplek blijven bieden in Arnhem.
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.

*Wonen, welzijn en zorg versus Langer Zelfstandig Wonen*
Er ligt op het gebied van Wonen, Welzijn en Zorg een stevige fysieke huisvestingsopgave. Door meer levensloopgeschikte woningen aan de voorraad toe te voegen én bestaande woningen preventief aan te passen of op te plussen, kunnen we mensen, gezond of beperkt, in verschillende levensfases van hun leven, een passende woonplek blijven bieden. Daarnaast ligt er de opgave om voor bijzondere doelgroepen en met name voor mensen in kwetsbare posities meer geschikt en passend kleinschalig aanbod aan woonvormen of (beschutte, beschermde) woonconcepten te realiseren en te faciliteren dat het (langer) zelfstandig wonen, aangevuld wordt met arrangementen van (thuis)zorg, begeleiding, ondersteuning of toezicht en andere vormen van dienstverlening en welzijnsvoorzieningen in de directe of nabije woonomgeving kan worden geboden.

### 3.3.2 Toetsing van het initiatief aan De Arnhemse Woonprincipes 2025

Dit bestemmingsplan voorziet voor het plangebied Eimerseiland in de redactionele wijziging van het geldende bestemmingsplan. Er is geen sprake van een gewijzigd programma of nieuw ruimtebeslag. Toetsing aan de gemeentelijke woonvisie is hierdoor niet nodig voor dit bestemmingsplan. Wel wordt opgemerkt dat het bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid om binnen het plangebied een gevarieerd woningaanbod te realiseren. De appartementen zijn bij uitstek geschikt voor ouderen, alleenstaanden en tweepersoonshuishouden. Grondgebonden woningen maken ook onderdeel uit van het programma. Hiermee is sprake van diversiteit in woningtypen. Geconcludeerd wordt dat het bestemmingsplan in overeenstemming is met de gemeentelijke woonvisie.

## 3.4 Welstandsbeleid

### 3.4.1 Welstandsnota Arnhem 2015

Op 13 juli 2015 heeft de gemeenteraad van Arnhem de nieuwe welstandsnota 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.

De gemeente wil dat nieuwe bouwwerken in zijn algemeenheid passen in hun omgeving. De bestaande stad is dus het referentie- en inspiratiekader. Voor de meest voorkomende bouwwerken zijn verder in deze nota gebiedsgerichte criteria opgenomen. Deze criteria zijn per gebied ('géén toets', 'lichte toets' en 'zware toets') anders.

*Gebied met lichte welstandstoets*
*In gebieden die zich kenmerken door samenhang in het straatbeeld – bijvoorbeeld door een eenheid in dakvormen, architectuur of materiaalgebruik – blijven we erop toezien 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.*

### 3.4.2 Toetsing van het initiatief aan de Welstandsnota Arnhem 2015

Het plangebied is gelegen in een gebied met een lichte welstandstoets. De in dit bestemmingsplan geldende bestemming is de bestemming 'Wonen - Uit te werken'. Dit houdt in dat voordat er woningbouw gerealiseerd kan worden in plangebied, eerst een uitwerkingsplan dient te worden vastgesteld. Te zijner tijd zal het ontwerp van de bebouwing worden getoetst aan de geldende welstandscriteria.

## 3.5 Verkeersbeleid

### 3.5.1 Rijksbeleid

Op rijksniveau geeft de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 'Nederland concurrerend, bereikbaar leefbaar en veilig' (SVIR, 2012) de hoofdlijnen van het nationale verkeers- en vervoersbeleid voor de komende decennia. Het Rijk streeft naar een krachtige aanpak die gaat voor een excellent internationaal vestigingsklimaat, ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt.

Het mobiliteitssysteem moet robuust en samenhangend worden, meer keuzemogelijkheden bieden en voldoende capaciteit hebben om de groei van de mobiliteit op de middellange (2028) en lange (2040) termijn op te vangen. De ambitie is dat gebruikers in 2040 beschikken over optimale ketenmobiliteit door een goede verbinding van de verschillende mobiliteitsnetwerken via multimodale knooppunten (voor personen en goederen) en door een goede afstemming van infrastructuur en ruimtelijke ontwikkeling. De regio Arnhem Nijmegen is aangeduid als stedelijke regio met een concentratie van topsectoren.

### 3.5.2 Provinciaal beleid

Een van de kerntaken van de provincie Gelderland is zorgen voor een goede regionale bereikbaarheid en een goed regionaal openbaar vervoer. Ondanks de bezuinigingen heeft de provincie extra financiële middelen ter beschikking gesteld voor mobiliteitsmaatregelen. Dit is, omdat zij een goede bereikbaarheid belangrijk vindt, maar ook om de economische ontwikkeling in Gelderland te ondersteunen. De provincie geeft veel aandacht aan mobiliteitsbehoefte van inwoners en bedrijven in Gelderland en kijkt daarbij naar toekomstige ontwikkelingen als het digitale werken. Maar er is ook veel oog voor leefbaarheid en verkeersveiligheid.

De provincie wil een goede bereikbaarheid voor wonen, werken en recreëren en de mobiliteit daarbij afstemmen op de economische ontwikkelingen. Daarom zet Gelderland in op het beter gebruik van (internationale) corridors. Daarnaast wordt samen met de andere wegbeheerders in de stedelijke gebieden aan een beter gebruik van de infrastructuur gewerkt om files te voorkomen en de doorstroming te bevorderen. De toegang tot bedrijventerreinen is ook een speerpunt van het provinciale beleid. Een andere ontwikkeling is de verschuiving van mobiliteitsvragen in het landelijk gebied door krimp en vergrijzing. Hier moet de aansluiting met de stedelijke gebieden gewaarborgd blijven.

*Omgevingsvisie*
De provincie heeft in juli 2014 de Omgevingsvisie Gelderland vastgesteld (geconsolideerde versie, juli 2015). Deze visie integreert en vervangt zeven beleidsplannen, waaronder het Provinciaal Verkeer en Vervoerplan 2 uit 2004. De omgevingsvisie beschrijft hoe de provincie de komende tien jaar om wil gaan met de ontwikkelingen en initiatieven ronde economische structuurversterking, duurzaamheid, innovatie en bereikbaarheid, maar ook met natuur, landschap, cultuurhistorie en ruimtelijke kwaliteit. Daarbij is een andere wijze van werken; minder vastleggen wat wel of niet mag. De omgevingsvisie stelt kaders voor toekomstige activiteiten.

### 3.5.3 Gemeentelijk beleid

De gemeente Arnhem heeft haar verkeersbeleid op hoofdlijnen verwoord in de Structuurvisie Arnhem 2020-2040 (vastgesteld 2012). Voor mobiliteit biedt het structuurplan 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.

In maart 2013 is een beleidsplan fietsverkeer 'Nieuwe verbindingen, nieuwe fietsers' vastgesteld. Deze nota is een uitwerking van de inzet voor versterking van het fietsgebruik. Inzet is de bestaande fietser beter faciliteren maar vooral automobilisten verleiden meer te fietsen. Uitgangspunten voor deze beleidsnota zijn:
1. nadruk op utilitair fietsgebruik (de ritten naar werk, school en voorzieningen);
2. inzetten op de nieuwe fietser, dat is de fietser die nu nog in de auto zit;
3. aanleggen van kortsluitende verbindingen;
4. aanleggen van hoogwaardige doorgaande verbindingen (snelfietsroutes);
5. hoogwaardige stallingsvoorzieningen (belangrijk bij ketenverplaatsingen).

De bestaande fietser heeft vooral behoefte aan een samenhangend fietsnetwerk, veiligheid, comfort, snelheid en stallingsvoorzieningen. Om de nieuwe fietser te verleiden zullen we vooral moeten inzetten op de aanleg van nieuwe verbindingen. De opkomst van de elektrische fiets helpt hierbij.

In mei 2013 is de beleidsnota openbaar vervoer 'De reiziger centraal' vastgesteld. Deze nota 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.

Voor het onderdeel parkeren gelden beleidsregels en Arnhemse parkeernormen. Deze zijn opgenomen in de Beleidsregels voor toepassing van artikel 2.5.30 van de Bouwverordening gemeente Arnhem 2003'.

### 3.5.4 Toetsing van het initiatief aan het Verkeersbeleid

Wat betreft de toetsing van de aspecten verkeer en parkeren wordt kortheidshalve verwezen naar paragraaf 4.5. Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat het plan in overeenstemming is met het verkeersbeleid.

## 3.6 Milieu- en omgevingsbeleid

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 de volgende subparagrafen wordt nader ingegaan op de van belang zijnde thema's, waaronder geluid, hinder, bodem, luchtkwaliteit en externe veiligheid.

In hoofdstuk 5 worden de resultaten van het onderzoek naar de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven. Hier wordt geconcludeerd dat het bestemmingsplan in overeenstemming is met het gemeentelijk milieu- en omgevingsbeleid en er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

### 3.6.1 Geluid

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

In de Wet geluidhinder 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. Bij (planologische) wijzigingen moet er akoestisch onderzoek plaatsvinden naar de gevolgen.

De Wet geluidhinder kent een normenstelsel met een voorkeurswaarde en grenswaarden. Als de geluidbelasting beneden de voorkeurswaarde blijft dan zijn er vanuit de wet 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 grenswaarde).

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

*Beleidsplan Geluid*
In augustus 2008 is het beleidsplan Geluid door de raad vastgesteld. 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. De beleidslijnen hiervoor zijn opgenomen in het Structuurplan Arnhem 2010. 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.

### 3.6.2 Luchtkwaliteit

*Wet Luchtkwaliteit 2007*
De Europese richtlijnen 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)
- de jaargemiddelde concentratie van 40 µg $PM_{10}/m^3$ mag met ingang van 1 januari 2005 niet worden overschreden;
- de 24 uursgemiddelde concentratie van 50 µg $PM_{10}/m^3$ mag met ingang van 1 januari 2005 niet vaker dan 35 keer per jaar worden overschreden;

- $NO_2$ (stikstofdioxide)
- de jaargemiddelde concentratie van 40 µg $NO_2/m^3$ mag met ingang van 1 januari 2010 niet worden overschreden;
- de uurgemiddelde concentratie van 200 µg $NO_2/m^3$ mag met ingang van 1 januari 2010 niet vaker dan 18 keer per jaar worden overschreden.

Voor de overige stoffen worden in Nederland geen overschrijdingen gerapporteerd.

In de wet zijn de grenswaarden ten opzichte van eerdere regelgeving zijn ongewijzigd gebleven, maar de wet geeft net als het voorgaande BLK2005 (Besluit Luchtkwaliteit) meer armslag om ruimtelijke plannen die gevolgen hebben voor de luchtkwaliteit uit te voeren. Hierbij wordt tevens de term “in betekenende mate (IBM)” geïntroduceerd. Dit wil zeggen dat projecten met een bepaalde mate van verslechtering toch doorgang kunnen vinden. De grens ligt bij een toename van maximaal 3%. Deze 3% is gekoppeld aan de IBM projecten opgenomen in het Nationale Samenwerkingsverband Luchtkwaliteit (NSL). De NSL is in 2009 van kracht geworden.

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

### 3.6.3 Hinder

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

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

### 3.6.4 Externe veiligheid

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

*Landelijk beleid*
Voor bedrijven is op 28 oktober 2004 het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden. In het Bevi worden milieukwaliteitseisen vastgelegd die in de ruimtelijke planvorming moeten doorwerken. In het Bevi wordt een onderscheid gemaakt in kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. De 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 en voor de transportroutes (weg, water, spoor) het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev). In het Btev zijn de milieukwaliteitseisen vastgelegd die in de ruimtelijke planvorming moeten doorwerken.

*Gemeentelijk beleid*
Op 21 november 2005 is het beleidsplan Externe Veiligheid vastgesteld dat op 9 maart 2015 wederom met 4 jaar is verlengd. Dit beleidsplan beschrijft de mate van gewenste externe veiligheid in Arnhem. Uitgangspunt hierbij zijn de landelijke normen voor het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. In een groot gedeelte van de stad streven we naar het niet doen toenemen van de risico's. Op sommige plekken in de stad, op bedrijventerreinen voor zware industrie en de volgens 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.

### 3.6.5 Groen en ecologie

*Wet natuurbescherming*
Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. Deze wet vervangt de Flora-en faunawet, Natuurbeschermingswet 1998 en Boswet. Veel taken zijn gedecentraliseerd naar met name de provincies, waarbij tevens de rol van gemeenten belangrijker geworden is. Wat betreft gebiedsbescherming waren de provincies reeds bevoegd gezag, dit is ook in de nieuwe situatie het geval. Op gebied van soortbescherming (voormalig FF-wet) maakt het systeem met drie beschermingsregimes plaats voor twee beschermingsniveaus: strikt beschermde soorten (veelal HR- en VR-soorten) en overige beschermde soorten. De lijsten met beschermde soorten zijn deels gewijzigd. Zo zijn er minder vissen en vaatplanten beschermd, terwijl het aantal beschermde libellen en dagvlinders juist is toegenomen. Onder de Wet natuurbescherming kunnen provincies deels een eigen invulling geven aan de bescherming van soorten.

*Groenplan Arnhem 2004 – 2007 / 2015*
Op 28 juni 2004 is het groenplan 2004-2007/2015 vastgesteld. De gemeente Arnhem streeft ernaar om de landschappelijke, cultuurhistorische en ecologische waarden van het groen, door versterking en zonering, optimaal tot hun recht te laten komen, waarbij voldoende ruimte voor gebruikswens moet zijn. De ontwikkelingsinitiatieven en het beheer in en om de stad worden afgestemd op dat streefbeeld.

De uitgangspunten uit het Groenplan dienen als randvoorwaarde voor herontwikkeling. Dit betekent dat het bestaande groen zoveel mogelijk behouden blijft, zo zuinig mogelijk wordt omgegaan met bestaande en potentiële kwaliteiten, op kansrijke plekken groen wordt aangeplant, en versnippering wordt voorkomen. Het oppervlakte groen en de bomen moeten dus eerst geïnventariseerd worden. In het bestemmingsplan is een groenbalans opgenomen, waarin is aangegeven hoe de groencompensatieregels zijn toegepast.

Vanuit ecologisch perspectief vormen gebieds- en soortbescherming het basisdoel. Achterliggende ambitie is een versterking en verdere ontwikkeling tot een zo volledig mogelijk ecosysteem van kenmerkende Arnhemse natuur. Deze komt tot uitdrukking in de verscheidenheid aan planten en dieren in een samenhangend netwerk. Andere punten zijn:

- Alleen inzetten op natuur daar waar deze kansrijk is, waarbij cultuurlijk en natuurlijk beeld en gebruik op elkaar afgestemd zijn;
- Barrières van de stedelijke druk opheffen of zoneren.

Er worden 5 samenhangende natuurdoeltypen geformuleerd: Natuurkernen, Natuurzones en stapstenen, Natuurlijke groenzones, Overig groen en De Stenen stad. Aan de natuurdoeltypen zijn doelsoorten gekoppeld.

### 3.6.6 Water

*Rijksbeleid*
Het Rijksbeleid op het gebied van het waterbeheer is vastgelegd in het Nationaal Waterplan (NWP) 2016-2021. Deze is vanaf 17 december 2015 van kracht. 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 hebben in dit plan een plek gekregen, net zoals enkele waterafhankelijke thema's als natuur en duurzame energie.

Daarnaast hebben Rijk, provincies, gemeente, waterschappen, en drinkwaterbedrijven afgesproken om gezamenlijk maatregelen te nemen voor een doelmatiger waterbeheer; het Bestuursakkoord Water (d.d. april 2011). 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 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte uit 2012 is water in 3 nationale belangen terug te vinden. Daarbij gaat het om de bescherming van de grondwaterkwaliteit en -kwantiteit, de bescherming en verbetering van de waterkwaliteit, een goede zoetwatervoorziening en voldoende ruimte voor waterveiligheid. Nieuw is de aandacht voor klimaatbestendige (her)ontwikkelingen, waarin water een belangrijk aspect is.

In de Waterwet (22 december 2009) zijn ondermeer de gemeentelijke watertaken opgenomen: de zorgplicht voor het vasthouden en afvoeren van regenwater en de regierol van gemeenten bij de grondwaterzorgplicht.

*Provinciaal en regionaal beleid*
Op provinciaal niveau maakt het waterbeheer onderdeel uit van de Omgevingsvisie Gelderland (vastgesteld 9 juli 2014).

Water maakt onderdeel uit van tweede centrale doelstelling namelijk het borgen van de kwaliteit en veiligheid van de leefomgeving. Het aspect Water heeft, net als andere beleidsvelden, geen autonoom beleidsplan meer, maar maakt onderdeel uit van de totale leefomgeving; het is nu verweven met aspecten waar het in de praktijk ook mee samenhangt. Realisatie van de doelstelling 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.

Daarnaast is de provincie nog aanspreekpunt voor drie zaken:
- onttrekkingen voor drinkwaterwinning;
- onttrekkingen ten behoeve van bodemenergiesystemen zoals koude- en warmte opslag (KWO);
- industriële onttrekkingen meer dan 150.000 m³ per jaar.

*Beleid waterschap en gemeente*
Het stedelijk waterbeheer in Arnhem-Zuid is overgedragen aan het Waterschap Rivierenland waardoor de gemeente Arnhem rekening dient te houden met het vigerende beleid van het waterschap. Relevant beleid voor de gemeente Arnhem is het Waterbeheerprogramma 2016-2021 "Koers houden, kansen benutten" en de keur en de legger van het waterschap.

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

- Gemeentelijk RioleringsPlan (2014-2018), vastgesteld op 2 november 2015.
  Dit plan richt zich vooral op het herstellen dan wel vervangen van slechte riolen en geeft invulling van de gemeentelijke zorgtaken voor grondwater en hemelwater

- Waterplan Arnhem (2009-2015), vastgesteld op 19 oktober 2009.
  Door de gemeente Arnhem en haar waterpartners is dit TweedeWaterplan Arnhem opgesteld. Op 26 februari 2010 hebben gemeente en de beide waterschappen de intentieovereenkomst ondertekend. Het waterplan is gebaseerd op 4 hoofddoelstellingen:
  1. Arnhem aantrekkelijke waterstad;
  2. Klimaatbestendig watersysteem en waterketen;
  3. Goede kwaliteit water en waterbodem;
  4. Bewustwording.

*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.

### 3.6.7 Bodem

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

Als toetsingskader wordt gebruik gemaakt van onderstaande bodemregelgeving:

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

### 3.6.8 Cultuurhistorie en archeologie

***Rijksbeleid***

Erfgoedwet
Cultuurhistorische objecten die zeldzaam of schaars zijn en die voor mensen in hoge mate het beeld van Nederland bepalen, worden aangewezen als monumenten. In de Monumentenwet 1988 is vastgelegd hoe monumenten van bouwkunst en archeologie en stads- en dorpsgezichten moeten worden beschermd. De Monumentenwet 1988 is het belangrijkste instrument voor de bescherming van het cultuurhistorisch erfgoed in Nederland. Per juli 2016 maakt de Monumentenwet 1988 deel uit van de Erfgoedwet, een bundeling van wetten met betrekking tot het erfgoed.

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

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

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

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

***Provinciaal beleid***

Programma 'Gelderland Cultuurprovincie'
In 2012 is het Programmaplan voor Cultuur en Erfgoed 2013-2016 vastgesteld. De visie die hieraan ten grondslag ligt, is dat cultuur en erfgoed een wezenlijke bijdrage leveren aan de Gelderse samenleving. Cultuur en erfgoed zijn bouwstenen voor een goede economische en maatschappelijke ontwikkeling en bepalen mede de identiteit van Gelderland. Bij erfgoed gaat het om het duurzaam benutten van monumenten, archeologie en landschap. Enkele thema's die in het programma aan de orde komen, zijn: het vergroten van de zichtbaarheid en beleefbaarheid van erfgoed; het bevorderen van kennis en vakmanschap; het stimuleren van herbestemming en het investeren in buitenplaatsen en militaire linies.

***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 dat archeologisch onderzoek uitgevoerd moet worden als grondroerende werkzaamheden:
- in archeologisch waardevolle gebieden (buiten monumenten) dieper dan 40 cm-maaiveld reiken en groter zijn dan 30 $m^2$;
- in gebieden met een hoge archeologische verwachting dieper dan 40 cm-maaiveld reiken en groter zijn dan 200 $m^2$;
- in gebieden met een middelhoge archeologische verwachting dieper dan 40 cm-maaiveld reiken en groter zijn dan 500 $m^2$;
- in gebieden met een lage archeologische verwachting dieper dan 40 cm-maaiveld reiken en groter zijn dan 2.000 $m^2$.

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

Structuurvisie
De Structuurvisie Arnhem 2020-2040 (december 2012) biedt een strategisch kader voor ruimtelijke planning op stedelijk niveau voor de lange termijn. Uitgangspunt is het voortbouwen op de karakteristieken van de historisch gegroeide stad. In de cultuurhistorische hoofdstructuur zijn de ruimtelijke, historische elementen weergegeven, die essentieel zijn voor Arnhem als geheel. Per landschappelijke karakteristiek zijn de ambities weergegeven. Vervolgens is een selectie gemaakt van die cultuurhistorische belangen en structuren die kansen bieden bij nieuwe gebiedsontwikkelingen in de stad: de 'Cultuurhistorische Kansenkaart'. De rijkdom van de Arnhemse cultuurhistorie is kader en inspiratiebron bij ruimtelijke ontwikkelingen in de stad.

### 3.6.9 Energie en duurzaam bouwen

***Rijksbeleid***
Nieuwe gebouwen en woningen moeten volgens landelijke regelgeving voldoen aan het Bouwbesluit. In het bouwbesluit worden de energieprestaties voor nieuwe gebouwen en woningen fasegewijs aangescherpt. Per 1 januari 2015 is de Energieprestatie-coëfficiënt (EPC) voor nieuwbouw van woningen aangescherpt tot 0,4. Voor utiliteitsbouw is de EPC-eis afhankelijk van de functie.

Nieuwe overheidsgebouwen moeten vanaf eind 2018 bijna energieneutraal (BENG) gebouwd worden. Voor alle overige nieuwe gebouwen (ook woningen) geldt deze BENG-eis vanaf eind 2020.

Bij een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen van een gebouw met een gebruiksoppervlak groter dan 100 $m^2$ moet een milieuprestatieberekening worden bijgevoegd.

***Gemeentelijk beleid***
Het gemeentelijke beleid op het gebied van Energie en Duurzaam Bouwen is vastgelegd in het Programmaplan New energy made in Arnhem 2015-2020 (2015) en in de Structuurvisie 2020-2040 (december 2012).

De gemeente Arnhem hanteert de volgende voorkeursvolgorde inzake de ambities voor nieuwbouw:
1. Energieneutraal,
2. Bijna energieneutraal (BENG),
3. Conform eisen bouwbesluit.

- *Energievisie*

De gemeente eist bij gebiedsontwikkelingen van meer dan 50 woningequivalenten een energievisie van de initiatiefnemer. Energieneutraliteit is hierbij het streven.

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

- *GPR - Gemeentelijke Praktijk Richtlijn*

Om een bredere duurzaamheidsafweging te maken waarbij naast energie ook thema's als milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde worden beschouwd, is GPR een bruikbare tool. GPR wordt als tool beschikbaar gesteld door de gemeente Arnhem en is zowel te gebruiken voor gebouwen als voor gebiedsontwikkeling.

Voor het plan wordt geen energievisie opgesteld.

### 3.6.10 Stadsklimaat

In de Structuurvisie Arnhem 2020-2040 (december 2012) is de gemeentelijke ambitie verwoord om Arnhem klimaatbestendig te maken onder alle weersomstandigheden. Gestreefd wordt naar 'prettig toeven' binnen- en buitenshuis en in elk geval het vermijden van ongewenste gezondheidsrisico's. Dit laatste vooral voor de kwetsbare groepen in onze stad als ouderen. In de Structuurvisie ligt de nadruk op hitte door de toename in de toekomst van het aantal zomerse en zelfs tropische dagen als gevolg van de klimaatverandering. In het realiseren van een prettig stadsklimaat wil de gemeente optimaal gebruik maken van de (huidige) gunstige geografische uitgangssituatie van natuurlijke luchtstromen die van de hoger gelegen stadsranden en vanuit de rivierzone (Neder-Rijn) de stad in stromen en zorgen voor koeling en tevens een goede luchtkwaliteit. Ook het groene karakter van de stad met de grote parken maar ook het wijkgroen draagt daaraan in hoge mate bij.

Opwarming van de stad tijdens warme dagen doet zich voor in de dichtbebouwde stenige gebieden met veel gebouwvolume, verharding en weinig groen. Op de Hittekaart van Arnhem is de gevoeligheid van de stad voor opwarming weergegeven (zie navolgende afbeelding). Bepaalde delen van de stad hebben een verhoogde kans op opwarming; de stedelijke hitte-eilanden, wat ongewenste gevolgen voor het woon- en leefmilieu en het functioneren van deze gebieden.

De gemeente Arnhem streeft bij gebiedsontwikkelingen in de rode gebieden minimaal naar anticiperende maatregelen om het stadsklimaat ter plekke te verbeteren. Het stadsbestuur heeft deze ambitie aangescherpt (coalitieakkoord 2014-2019) door te bepalen dat hitteplekken moeten worden bestreden door een effectieve inzet van groen op daken en gevels van gebouwen maar ook op de grond als (bv) bomen.



*Afbeelding 3.1 Hittekaart van Arnhem (groen is koel, rood is warm)*

### 3.6.11 Besluit milieueffectrapportage

In de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage is vastgelegd dat voorafgaande aan het ruimtelijke plan dat voorziet in een grootschalig project met belangrijke nadelige milieugevolgen een milieueffectrapport (MER) opgesteld dient te worden. De activiteiten waarvoor een MER-rapportage opgesteld moet worden zijn opgenomen in de bijlage van het Besluit m.e.r. Een bestemmingsplan kan m.e.r.-(beoordelings)plichtig zijn op de volgende manieren:

- Een plan kan m.e.r.-plichtig zijn indien een passende beoordeling op basis van artikel 19j, lid 2 van de Natuurbeschermingswet 1998 noodzakelijk is;
- Een plan kan m.e.r.-plichtig zijn indien sprake is van activiteiten en gevallen die de drempelwaarden uit de onderdelen C en D overschrijden en waarbij het plan wordt genoemd in kolom 3 (plannen).
- Een plan kan m.e.r.-(beoordelings)plichtig zijn indien het plan wordt genoemd in kolom 4 (besluiten) en er sprake is van activiteiten en gevallen die de drempelwaarden uit onderdeel C en D overschrijden. Bij een overschrijding van de drempelwaarden uit onderdeel C is in dit geval sprake van een m.e.r.-plicht. Bij een overschrijding van de drempelwaarden uit onderdeel D is het plan m.e.r.-beoordelingsplichtig.

In het Besluit m.e.r. neemt het bestemmingsplan een bijzondere positie in, want het kan namelijk tegelijkertijd opgenomen zijn in zowel kolom 3 als in kolom 4 van het Besluit m.e.r.. Of het bestemmingsplan in deze gevallen voldoet aan de definitie van het plan uit kolom 3 of aan de definitie van het besluit uit kolom 4 is afhankelijk van de wijze waarop de activiteit in het bestemmingsplan wordt bestemd. Als voor de activiteit eerst één of meerdere uitwerkings- of wijzigingsplannen moeten worden vastgesteld of nog een omgevingsvergunning milieu moet worden verleend dan is sprake van 'kaderstellend voor' en voldoet het bestemmingsplan aan de definitie van het plan. Is de activiteit

geheel of gedeeltelijk als eindbestemming opgenomen voldoet het aan de definitie van het besluit.

Op 1 april 2011 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging betreft het indicatief maken van de drempelwaarden in onderdeel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Concreet betekent dit dat, ook wanneer ontwikkelingen onder de in bijlage D opgenomen drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er nog steeds van moet vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben, de zogenaamde 'vergewisplicht'.

Het komt er op neer dat voor een bestemmingsplan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen in onderdeel D en beneden de drempelwaarden vallen, een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.(-beoordeling) plaatsvinden.

## 3.7 Sport-, recreatie- en spelen beleid

### 3.7.1 Nota Ruimte voor de Jeugd (Spelennota) (2010 - 2020)

De nota Ruimte voor de Jeugd uit 2009 geeft een overall visie op spelen en ontmoeten. De gemeente Arnhem onderstreept de noodzaak van speelruimte omdat spelen van groot belang is voor de lichamelijke en geestelijke ontwikkeling van kinderen van 0 - 25 jaar. De gemeente streeft er naar, volgens de richtlijnen van de NUSO, per hectare netto woongebied 300 $m^2$ (= 3%) te reserveren voor speelruimte (formeel en informeel).

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

### 3.7.2 Toetsing van het initiatief aan sport-, recreatie- en spelen beleid

Wat betreft speelvoorzieningen wordt opgemerkt dat in het plangebied een zoeklocatie is opgenomen voor een speelvoorziening. Geconcludeerd wordt dat het voornemen in overeenstemming is met het hiervoor genoemde gemeentelijk beleid.

## 3.8 Economisch beleid

De gemeente heeft haar economische visie en koers voor de middellange termijn vastgelegd in de Economische Agenda Arnhem 2015. De agenda stelt dat in de eerste plaats de basis op orde moet zijn. De gemeente wil daarom zorgen voor een gunstig ondernemingsklimaat door adequate dienstverlening te bieden en geschikte, goed bereikbare vestigingsplaatsen in een stimulerende economische omgeving. In de tweede plaats kunnen de sterke sectoren verder worden uitgebouwd. Het gaat dan om de verdere versterking als zesde kantorenstad van ons land en het behalen van winst in de sectoren zorg & welzijn en toerisme & vrije tijd. Tot slot gaat de gemeente Arnhem extra werk maken van haar kansrijke economische clusters: energie- & milieutechnologie en mode & vormgeving. Dit zijn bedrijvensectoren, waarin Arnhem bijzonder is en die een sterke basis bieden om een regionale en nationale positie op te bouwen.

## 3.9 Overige beleidsuitgangspunten

### 3.9.1 Coffeeshopbeleid

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

### 3.9.2 Prostitutiebeleid

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

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

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

*Toetsing van het initiatief aan het prostitutiebeleid*
In het plangebied is geen seksinrichting aanwezig en ook in het CBS-telgebied is geen seksinrichting aanwezig. In Arnhem mogen maximaal 8 seksinrichtingen zijn, waarbij er maximaal één seksinrichting per telgebied is toegestaan. Arnhem kent op dit moment 8 vergunde seksinrichtingen. Hierdoor is het onwaarschijnlijk dat een nieuwe aanvraag voor een seksinrichting zal worden gehonoreerd.

# Hoofdstuk 4 Ruimtelijke- en programmatische aspecten van de ontwikkelingen

## 4.1 Dit plan

Dit bestemmingsplan heeft betrekking op de ontwikkeling van Eimerseiland, als onderdeel van 'De Wheme'. Ten behoeve van de herstructurering van de wijk 'De Wheme' is in 2011 het bestemmingsplan "Malburgen - De Wheme" vastgesteld door de gemeenteraad. Voor het plangebied Eimerseiland is in dit bestemmingsplan de bestemming 'Wonen - Uit te werken' opgenomen. Deze bestemming kan worden uitgewerkt tot een woonbestemming, als wordt voldaan aan een aantal uitwerkingsregels.

Dit bestemmingsplan voorziet voor het plangebied Eimerseiland in de redactionele wijziging van het geldende bestemmingsplan “Malburgen - De Wheme”, aangezien nieuwe inzichten hebben geleid tot een nieuw stedenbouwkundig plan. Ter plaatse van het plangebied geldt in het geldende bestemmingsplan de bestemming 'Wonen - Uit te werken'. Hierbij gelden de volgende uitwerkingsregels:

a. Bij de uitwerking wordt de functie van het gebied als beschermingszone van de grondwaterwinning gewaarborgd.
b. Woningen mogen worden gerealiseerd tot een maximum van 65.
c. De bouwhoogte bedraagt maximaal 4 bouwlagen, met een afwijkingsmogelijkheid naar 5 bouwlagen. Daarnaast is aan de noordoostzijde van het bestemmingsvlak een hoogteaccent mogelijk van maximaal 10 bouwlagen.
d. De bebouwing wordt gerealiseerd in de vorm van een hof.
e. Parkeervoorzieningen ten behoeve van het wonen mogen uitsluitend inpandig als gebouwde voorziening worden gerealiseerd.
f. In de aan de bestemming "Groen - park" grenzende gronden mogen buitenruimtes ten behoeve van het wonen uitsluitend als gebouwde voorziening worden gerealiseerd.

De twee laatste uitwerkingsregels worden niet wenselijk geacht, deze uitwerkingsregels zijn dan ook verwijderd in voorliggend bestemmingsplan. Desondanks is sprake van een goede ruimtelijke ordening. Hieronder wordt kort ingegaan op de beide uitwerkingsregels.

*e. Parkeervoorzieningen ten behoeve van het wonen mogen uitsluitend inpandig als gebouwde voorziening worden gerealiseerd.*

Deze uitwerkingsregel is niet gewenst, omdat in het nieuwe stedenbouwkundige plan parkeervoorzieningen zijn voorzien op het maaiveld. Hierbij wordt opgemerkt dat te allen tijde wordt voldaan aan de geldende parkeernorm uit het moederplan. Daarnaast wordt afstromend hemelwater eerst gezuiverd voordat het in het oppervlaktewater terecht komt.

*f. In de aan de bestemming "Groen - park" grenzende gronden mogen buitenruimtes ten behoeve van het wonen uitsluitend als gebouwde voorziening worden gerealiseerd.*

Deze uitwerkingsregel is eveneens niet wenselijk, omdat deze regel onduidelijk is geformuleerd, waardoor hier ook lastig aan getoetst kan worden.

## 4.2 Ruimtelijke opzet en structuur

Door Houtman+Sander Landschapsarchitectuur B.V. is een voorlopig ontwerp inrichtingsplan opgesteld. Ter illustratie is navolgend dit ontwerp weergegeven (zie afbeelding 4.1). Voor de ontwikkeling van de woningen dient een uitwerkingsplan te worden vastgesteld, waarin de bestemming 'Wonen - Uit te werken' wordt uitgewerkt in een woonbestemming.



*Afbeelding 4.1 Indicatief stedenbouwkundig ontwerp (bron: Houtman+Sander)*

## 4.3 Programma

In het plangebied zijn na uitwerking 65 woningen voorzien. Het voorlopige ontwerp gaat uit van 33 appartementen en 32 rijwoningen. Het gaat om wonen in een groenstedelijk woonmilieu dat voor veel bewoners aantrekkelijk is. De woningen zijn geschikt voor verschillende huishoudenssamenstellingen uit diverse leeftijdsgroepen.

## 4.4 Groen en water

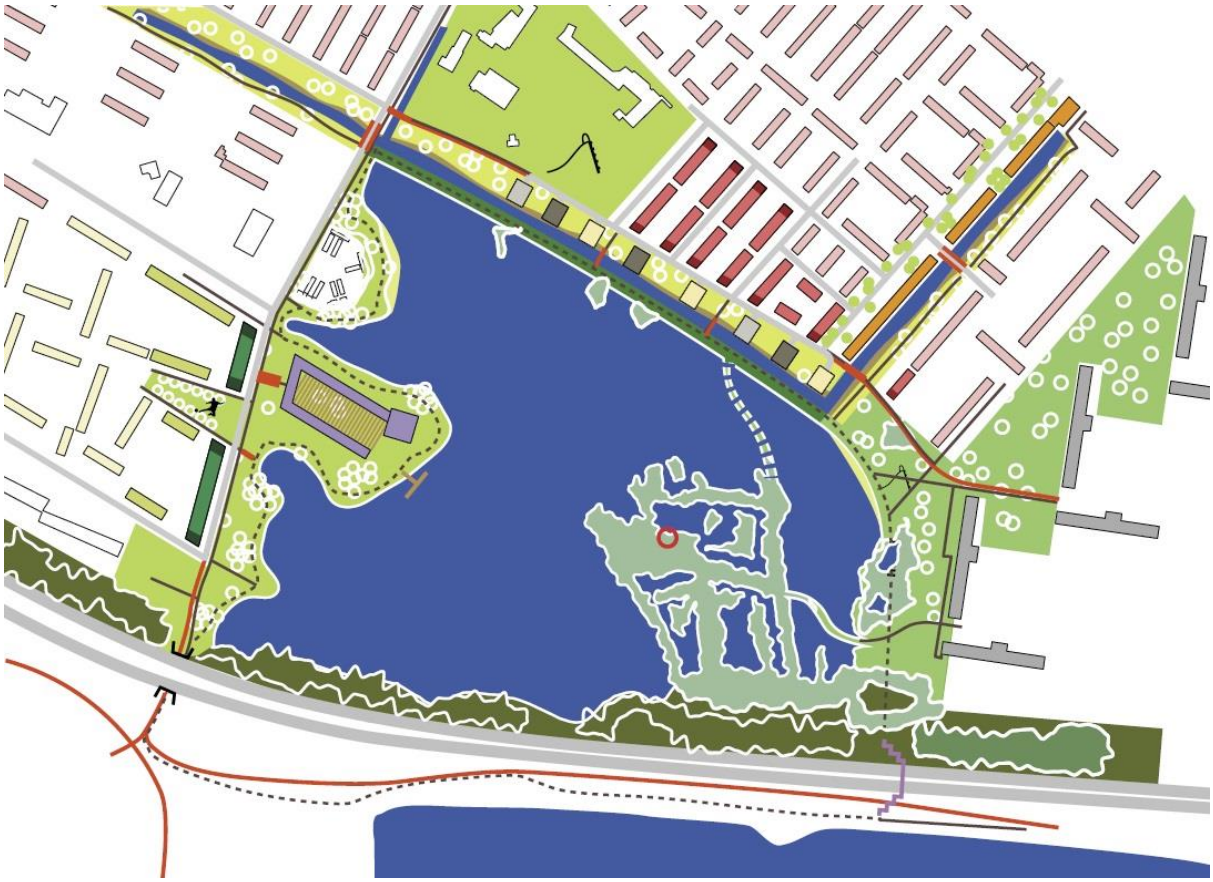
Het plangebied is gelegen in een groene omgeving. Aan alle zijden is een boomrijke, brede parkzone aanwezig. In het plangebied worden in beperkte mate groenvoorzieningen gerealiseerd. Het plan voorziet niet in de aanleg van oppervlaktewater.

## 4.5 Verkeer en parkeren

Het plangebied wordt ontsloten via een nieuw aan te leggen ontsluitingsweg, die ontsloten wordt op de Eimerssingel-West en de Orionsingel. Via deze wegen kan worden ontsloten op de Koppelstraat en zijn de overige delen van de stad Arnhem te bereiken. De wegen in en om het plangebied zijn ingericht als 30 km/uur wegen.
In totaal worden er 91 parkeerplaatsen in het plangebied gerealiseerd, waarmee de parkeerbalans sluitend is. Parkeren vindt plaats op maaiveld, als langsparkeren en aan de shared-space route.

## 4.6 Ruimtelijke afweging

Het oude plan voor de invulling van Eimerseiland is uit 2007/2008 en dat is voor de crisis op de woningmarkt (zie afbeelding 4.2). Dit plan kende een “kasteelachtige” invulling met stadswoningen in vier lagen (zonder tuin) met een hoogte accent in de vorm van een appartementencomplex (maximaal 10 bouwlagen). Het ging om relatief dure en grote stadswoningen. Het parkeren zal worden opgelost in een volledig overdekte parkeergarage onder het plan.
Uitgangspunt bij het oorspronkelijke ontwerp was een gesloten introvert bouwblok. De bebouwing aan de randen bestond uit 4 lagen waardoor er een harde overgang zou ontstaan tussen de waterplas en de woningen. De visie was om een soort 'kasteel' te maken op het eiland in de waterplas. Dit plan is vertaald in uitwerkingsregels.



*Afbeelding 4.2 Concept Stedenbouwkundig Plan De Wheme (januari 2008)*

Er zijn diverse redenen waarom er een nieuw plan is ontwikkeld voor Eimerseiland. Een belangrijke reden is dat het oude plan van voor de crisis is. In de huidige markt is het plan financieel niet haalbaar. Dat heeft te maken met het type woningen dat was bedacht. Er is geen behoefte aan dure woningen in Malburgen Zuid-Oost. Er is een grote vraag naar woningen voor de “midden” inkomens, woningen met een tuin en betaalbaar. De vraag naar huurappartementen ( en mogelijk goedkope koop appartementen) boven de sociale huurgrens is hoog met name tussen de € 710 en ca 850 euro per maand. Hierin voorzien het huidige plan.
Daarnaast is een oplossing waarbij al het parkeren ondergronds wordt opgelost te duur en niet uitvoerbaar.

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt past het nieuwe plan ook prima op deze locatie. Bij de huidige planontwikkeling is sterker gezocht naar een geleidelijke (groene) overgang tussen de waterplas en de bebouwing op het eiland. In plaats van stadswoningen in vier lagen is gekozen voor eengezinswoningen in de vorm van tuinen en groen. De eengezinswoningen bestaan uit twee lagen plus kap. Ook dit doet meer recht aan de ruimtelijke structuur. In tegenstelling tot het verleden waar aan de zuidzijde van het aangrenzende woongebied uitgegaan werd van een stedelijke wand van vier lagen, zijn hier nu eengezinswoningen ontwikkeld bestaande uit twee lagen plus kap.
De bergingen van de woningen zijn aan de binnenzijde van het blok geprojecteerd. Op deze manier ontstaat een meer natuurlijke groene overgang tussen de waterplas en het woongebied.
Het hoogte accent in de vorm van een appartementencomplex maakt nog onderdeel uit van de plannen en is gepland op de kop van het eiland. Ook hier zal een groen talud omheen worden aangelegd om te zorgen voor een geleide overgang. Het nieuwe gebouw vormt van afstand de blikvanger van het nieuwe Eimerseiland.

Ten slotte wordt opgemerkt dat het parkeren dat aanvankelijk ondergronds was bedacht nu bovengronds plaats vindt. Dit kan op het binnenterrein netjes worden opgelost en is gezien de markt realistisch. Door het schrappen van de twee uitwerkingsregels kan dit plan gerealiseerd worden.

De conclusie is dat er met het nieuwe plan een meer landschappelijker beeld ontstaat dan het oorspronkelijke plan dat financieel uitvoerbaar is en tegemoet komt aan de behoefte uit de markt.

# Hoofdstuk 5 Milieu- en omgevingsaspecten

## 5.1 Inleiding

De haalbaarheid van voorgenomen ontwikkeling is in het geldende bestemmingsplan “Malburgen - De Wheme” aangetoond. Inmiddels is er nieuw stedenbouwkundig plan opgesteld. Het te ontwikkelen programma is echter niet veranderd. In dit bestemmingsplan vindt alleen een aanpassing plaats van de uitwerkingsregels. Voor aspect geluid is onderzocht of het nieuwe stedenbouwkundig plan voldoet aan de verleende hogere waarden. Voor de haalbaarheid van de overige aspecten wordt verwezen naar het geldende bestemmingsplan “Malburgen - De Wheme”.

## 5.2 Geluid

Een woning wordt op basis van de Wet geluidhinder aangemerkt als geluidsgevoelige object. Hierna wordt ingegaan op de aspecten wegverkeers- en spoorwegverkeerslawaai en industrielawaai.

***Wegverkeerslawaai***
In februari 2017 is in een akoestisch onderzoek beoordeeld of de geluidsbelasting bij de nieuwe woningen voldoet aan het reeds vastgestelde hogere waarden besluit. Het onderzoeksrapport is als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen. De belangrijkste resultaten zijn in deze paragraaf weergegeven.

Uit de beoordeling van de berekende geluidsbelasting blijkt dat wordt voldaan aan het hogere waarden besluit:

- Voor Eimersweide is voor 15 woningen een geluidsbelasting van 49 dB berekend. In het hogere waarden besluit is voor dit plandeel voor 23 woningen een waarde van 49 of hoger vastgesteld.
- Voor plandeel Eimerseiland is voor 41 woningen een hogere waarde vastgesteld, terwijl voor 38 woningen een geluidsbelasting hoger dan de voorkeurswaarde van 48 dB is berekend.
- In het besluit hogere waarden is voor 8 appartementen beschreven, dat voor deze stap 3 Stad&Milieu zou worden doorlopen omdat de geluidsbelasting meer dan de maximaal toelaatbare hogere grenswaarde (53 dB) was. Dit is niet meer nodig, de berekende waarde in het onderliggende onderzoek is maximaal 52 dB na aftrek conform artikel 110g Wet geluidhinder.

Voor beide plandelen wordt voldaan aan het hogere waarden besluit dat in het kader van het geldende bestemmingsplan is genomen. Op 18 maart 2011 zijn ten behoeve van het bestemmingsplan Malburgen de Wheme namelijk hogere grenswaarden vastgesteld voor de ontwikkeling Eimersweide en Eimerseiland. Uit het actuele akoestische onderzoek, zoals hiervoor aangehaald, blijkt dat de geluidbelastingen lager zijn dan de op 18 maart 2011 vastgestelde geluidbelastingen. De oorzaak hiervan zijn de gewijzigde verkeersgegevens en milieu-omgevingskenmerken, waarvan de belangrijkste wijziging de wegdekverharding op de N325, Pleijweg is.
Het gevolg van de lagere geluidbelasting is dat er geen overschrijding plaatsvindt van de maximaal toelaatbare geluidbelasting van 53 dB als gevolg waarvan een zogenaamde stap 3 Stad en Milieu doorlopen zou moeten worden. Vanwege de lagere geluidbelastingen is besloten nieuwe hogere waarden voor het plangebied vast et stellen. De procedure voor de verlening van de hogere grenswaarden loopt parallel aan die van het bestemmingsplan.

***Railverkeerlawaai***
Het plangebied is niet gelegen nabij een spoorwegverbinding. Het uitvoeren van een akoestisch onderzoek is in voorliggend geval niet noodzakelijk.

***Industrielawaai***
In de omgeving van het plangebied is geen gezoneerd bedrijventerrein, als bedoeld in de Wet geluidhinder, aanwezig. Wat betreft de invloed van individuele bedrijven op de nieuwe woningen wordt verwezen naar paragraaf 5.4 (milieuzonering). Het aspect industrielawaai vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

***Conclusie***
Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

## 5.3 Luchtkwaliteit

In de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen), zijn categorieën van gevallen aangewezen, waarin de uitoefening van een of meer bevoegdheden, of de toepassing van een of meer wettelijke voorschriften in ieder geval niet in betekenende mate bijdraagt.

Voor woningbouwlocaties zal bij het oprichten van 1500 nieuwe woningen en één ontsluitingsweg misschien sprake zijn van een “in betekenende mate” verslechtering van de luchtkwaliteit.

***Toetsing***
In het geldende bestemmingsplan is reeds aangetoond dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de realisatie van het plan.

***Conclusie***
Aangezien het aantal woningen niet wijzigt in dit bestemmingsplan, vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmering voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

## 5.4 Hinder en geur

***Hinder***
Op basis van de VNG brochure bedrijven en milieuzonering geldt voor bedrijven/inrichtingen een richtafstand ten opzichte van woningen binnen woongebieden of gemengde gebieden (wonen naast werken). Een richtafstand gaat uit van voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en een milieugevoelige functie als wonen anderzijds kan worden gecreëerd.

Zowel binnen als buiten het plangebied zijn geen bedrijven/inrichtingen aanwezig die een belemmering vormen voor de functies in het plangebied.

***Geur***
In en in de directe omgeving van het plangebied zijn geen industriële bedrijven waarbij geur een rol speelt.

## 5.5 Externe veiligheid

Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen. Dit zijn de stationaire bronnen (chemische fabriek, lpg-vulpunt) en de mobiele bronnen (route gevaarlijke stoffen). Er wordt onderscheid gemaakt tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijk slachtoffers. Er wordt bij externe veiligheid onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico biedt burgers in hun woonomgeving een minimum beschermingsniveau tegen gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico heeft een oriënterende waarde en voor het plaatsgebonden risico geldt een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten.

***Toetsing***
In het geldende bestemmingsplan is reeds aangetoond dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de realisatie van het plan.

***Conclusie***
Aangezien dit bestemmingsplan enkel ziet op een redactionele aanpassing van de uitwerkingsregels en het programma niet wijzigt, vormt het aspect externe veiligheid geen belemmering voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

## 5.6 Ecologie

***Algemeen***
Bij ruimtelijke ingrepen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden van het plangebied. Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming zijn de Wet natuurbescherming en provinciale verordeningen van toepassing. De provincies beschermen via provinciale verordening waardevolle natuurgebieden zoals het Natuurnetwerk Nederland, weidevogelgebied en ganzenfoerageergebied. Daarnaast kunnen natuurgebieden of andere gebieden die essentieel zijn voor het behoud van bepaalde flora en fauna, aangewezen worden als Europees vogelrichtlijn- en/of habitatrichtlijngebied (Natura 2000). De verplichtingen uit de Vogel- en Habitatrichtlijn zijn in Nederland opgenomen in de Wet natuurbescherming. Ook de bescherming van individuele plant- en diersoorten is geregeld in deze wet.

***Toetsing***
In het geldende bestemmingsplan is reeds aangetoond dat het aspect ecologie geen belemmering vormt voor de realisatie van het plan.

***Conclusie***
Aangezien dit bestemmingsplan enkel ziet op een redactionele aanpassing van de uitwerkingsregels, vormt het aspect ecologie geen belemmering voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

## 5.7 Water

***Toetsing***
In het geldende bestemmingsplan is reeds aangetoond dat het aspect water geen belemmering vormt voor de realisatie van het plan, mits voldaan wordt aan de voorwaarde dat hemelwater afkomstig van de verharding (wegen en parkeerplaatsen) gezuiverd wordt voordat het geloosd wordt in het oppervlaktewater.

***Conclusie***
Aangezien dit bestemmingsplan enkel ziet op een redactionele aanpassing van de uitwerkingsregels, vormt het aspect water geen belemmering voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

## 5.8 Bodem

In het kader van een bestemmingsplanprocedure moet zijn aangetoond dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik.

***Toetsing***
In het geldende bestemmingsplan is reeds aangetoond dat het aspect bodem geen belemmering vormt voor de realisatie van het plan. Bij de realisatie van het plan moet blijken dat de uitgevoerde sanering goed is afgerond en de leeflaag voldoet voor de beoogde bestemming (woningbouw).

***Conclusie***
Aangezien dit bestemmingsplan enkel ziet op een redactionele aanpassing van de uitwerkingsregels, vormt het aspect bodem geen belemmering voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

## 5.9 Cultuurhistorie

Op grond van artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moeten naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten ook cultuurhistorische waarden worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen.

***Toetsing***
Er bevinden zich binnen het plangebied of in de nabijheid geen cultuurhistorisch waardevolle elementen. Onderhavig plan zal dus geen cultuurhistorische waarden schaden.

***Conclusie***
Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

## 5.10 Archeologie

Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast. Archeologisch onderzoek zal moeten worden uitgevoerd indien sprake is van een hoge of middelhoge trefkans, of indien het plangebied niet is gekarteerd.

***Toetsing***
In 2001 is reeds een inventariserend booronderzoek uitgevoerd ter plaatse van het plangebied. Hierbij zijn geen archeologische sporen aangetroffen. Verder archeologisch onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

***Conclusie***
Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

## 5.11 Kabels, leidingen en straalpaden

Binnen het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels, leidingen of straalpaden gelegen waarmee in het kader van dit bestemmingsplan rekening dient te worden gehouden.

# Hoofdstuk 6 Planbeschrijving en -verantwoording

## 6.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op de bestaande situatie, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. 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.

## 6.2 Opzet van de regels

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De digitaliseringsverplichting geldt vanaf 1 januari 2010. In de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen. Naast de SVBP zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van bestemmingsplannen.

De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012.

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:
1. Inleidende regels (begripsbepalingen en wijze van meten);
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels (o.a. afwijkingen);
4. Overgangs- en slotregels.

### 6.2.1 Inleidende regels

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

***Artikel 1 Begrippen***
In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen, voor een eenduidige interpretatie van deze begrippen.

***Artikel 2 Wijze van meten***
Dit artikel geeft onder meer bepalingen waar mag worden gebouwd en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

Op verbeelding zijn bouwhoogten en een bebouwingspercentage aangegeven. De aangegeven bouwhoogte wordt gemeten vanaf peil tot het hoogste punt (exclusief elementen zoals een schoorsteen, liftopbouw en dergelijke). Uitgangspunt is dat alleen gebouwd mag worden binnen de bouwgrenzen (bouwvlak).

### 6.2.2 Bestemmingsregels

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

Deze bestemmingen zijn in de regels onderverdeeld in o.a.:

***Bestemmingsomschrijving***
Hierin is de omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan binnen deze bestemming opgenomen. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de grond toegekende functies.

***Bouwregels***
In deze regels zijn eisen opgenomen waaraan de binnen de bestemming voorkomende bebouwing aan moet voldoen. Waar en met welke maatvoering mag worden gebouwd is hierin vastgelegd.

***Afwijken van de gebruiks- en bouwregels***
Hierin staat aangegeven onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bestemmingen en bouwregels;

***Specifieke gebruiksregels***
In de specifiek gebruiksregels is bepaald welk gebruik van gronden en opstallen in elk geval strijdig is met of wordt toegestaan binnen deze bestemming. Daarbij zijn niet alle mogelijke toegestane en strijdige gebruiksvormen genoemd.

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

### 6.2.3 Algemene regels

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

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

***Artikel 5 Algemene bouwregels***
Hierin zijn de algemene bouwregels opgenomen zoals de verplichting tot het bouwen binnen het bouwvlak en de uitleg van het bebouwingspercentage.

***Artikel 6 Algemene gebruiksregels***
In dit artikel zijn algemene regels met betrekking tot het gebruik van de gronden en opstallen in het plangebied opgenomen. Hierin is aangegeven welke functies in ieder geval in strijd zijn met het bestemmingsplan.

***Artikel 7 Algemene aanduidingsregels***
Dit artikel regelt het waterwingebied en het grondwaterbeschermingsgebied. Dit gebeurt door middel van het leggen van eengebiedsaanduiding over het plan. Met een gebiedsaanduiding kan namelijk een bestemming van bijzondere regels worden voorzien, hetzij ter beperking van de gebruiksmogelijkheden hetzij ter verruiming daarvan. Met het oog hierop kunnen aan een gebiedsaanduiding specifieke bouw- of gebruiksregels worden gekoppeld. Om belangen nader te kunnen afwegen kan een gebiedsaanduiding ook vergezeld gaan van een aanlegvergunningenstelsel. Voor zowel het grondwaterbeschermingsgebied als het waterwingebied is een aanlegvergunningenstelsel opgenomen.

***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.

### 6.2.4 Overgangs- en slotbepalingen

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

## 6.3 Verantwoording van de regels

### 6.3.1 Algemeen

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

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

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

### 6.3.2 Afzonderlijke bestemmingen

***Artikel 3 Wonen - uit te werken***

Het gehele plangebied heeft deze bestemming, omdat daarmee nog flexibiliteit wordt geboden aan deze woningbouwontwikkeling. Voor deze bestemming zijn uitwerkingsregels opgenomen, waarbinnen de woonbestemming ingevuld moet worden. Deze hebben onder meer betrekking op vorm van de bebouwing e.d.

*Vergelijking met het voorgaande plan*

Ten opzichte van het geldende bestemmingsplan “Malburgen - De Wheme” zijn de volgende twee uitwerkingsregels komen te vervallen:

e. Parkeervoorzieningen ten behoeve van het wonen mogen uitsluitend inpandig als gebouwde voorziening worden gerealiseerd.
f. In de aan de bestemming "Groen - park" grenzende gronden mogen buitenruimtes ten behoeve van het wonen uitsluitend als gebouwde voorziening worden gerealiseerd.

## 6.4 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 ondermeer 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. 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.

## 6.5 Economische uitvoerbaarheid

Dit bestemmingsplan betreft uitsluitend een planologische wijziging. De gemeente neemt niet deel aan het plan. De gemeente verzorgt de planologische kaders na toetsing van het bestemmingsplan. De ambtelijke kosten voor de realisatie van het plan zijn voor de gemeente anderszins verzekerd via de legesverordening en een anterieure overeenkomst. In deze anterieure overeenkomst wordt tevens vastgelegd dat mogelijke planschade voor rekening van de initiatiefnemer is.

Het vaststellen van een exploitatieplan is hiermee niet noodzakelijk. Op grond van het voorgaande kan gesteld worden dat het plan na de ondertekening van de anterieure overeenkomst financieel-economisch uitvoerbaar is.

# Hoofdstuk 7 Procedure

## 7.1 Vooroverleg

Het voorontwerp-bestemmingsplan is in het kader van het wettelijk vooroverleg voorgelegd aan het Waterschap Rivierenland. Zij zijn akkoord met het bestemmingsplan. Gezien de aard van deze bestemmingsplanwijziging is nader overleg niet noodzakelijk.

## 7.2 Terinzagelegging (ontwerp-bestemmingsplan)

Het ontwerpbestemmingsplan 'Eimerseiland' heeft vanaf 14 november 2017 zes weken ter inzage gelegen. Tijdens de terinzagelegging zijn geen zienswijzen ingediend. Het bestemmingsplan kan ongewijzigd worden vastgesteld.

# Bijlage bij toelichting

# Bijlage 1 Akoestisch onderzoek

# Regels


| | | |
|---|---|---|
| **Hoofdstuk 1** | **Inleidende regels** | **47** |
| Artikel 1 | Begrippen | 47 |
| Artikel 2 | Wijze van meten | 48 |
| **Hoofdstuk 2** | **Bestemmingsregels** | **49** |
| Artikel 3 | Wonen - Uit te werken | 49 |
| **Hoofdstuk 3** | **Algemene regels** | **51** |
| Artikel 4 | Anti-dubbeltelregel | 51 |
| Artikel 5 | Algemene bouwregels | 51 |
| Artikel 6 | Algemene gebruiksregels | 51 |
| Artikel 7 | Algemene aanduidingsregels | 51 |
| Artikel 8 | Algemene afwijkingsregels | 52 |
| **Hoofdstuk 4** | **Overgangs- en slotregels** | **55** |
| Artikel 9 | Overgangsrecht | 55 |
| Artikel 10 | Slotregel | 55 |

# Hoofdstuk 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

**1.1 plan**

het bestemmingsplan Eimerseiland met identificatienummer NL.IMRO.0202.923-0301 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 en/of het bebouwen van deze gronden.

**1.4 aanduidingsgrens**

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

**1.5 bebouwing**

één of meer gebouwen en/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 bestemmingsgrens**

de grens van een bestemmingsvlak.

**1.8 bestemmingsvlak**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

**1.9 bouwen**

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

**1.10 bouwvlak**

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

**1.11 bouwwerk**

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

**1.12 gebouw**

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

**1.13 peil**

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

**1.14 prostitutie**

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

**1.15 prostitué(e)**

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

**1.16 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.

**1.17 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.

**1.18 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).

**1.19 werkplek**

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

**1.20 woning**

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

## Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

**2.1 de dakhelling**

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

**2.2 de goothoogte van een bouwwerk**

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de bovenste goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

**2.3 de inhoud van een bouwwerk**

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

**2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk**

1. vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, liftopbouwen en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.
2. indien van toepassing, vanaf N.A.P. tot het hoogste, respectievelijk diepste punt van een bouwwerk.

**2.5 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 Wonen - Uit te werken

### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Uit te werken' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. wonen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan huis verbonden beroep of bedrijf;
b. openbare nutsvoorzieningen;
met daarbij behorende:
c. gebouwen;
d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
e. andere-werken;
f. tuinen en erven;
g. wegen, straten en paden;
h. verblijfsgebieden;
i. water(gangen), waterpartijen en waterhuishoudkundige voorzieningen;
j. groen- en speelvoorzieningen;
k. parkeervoorzieningen.

### 3.2 Uitwerkingsregels

Burgemeester en wethouders werken de in lid 3.1 omschreven bestemming uit met inachtneming van de hierna volgende regels:
a. bij de uitwerking wordt de functie van het gebied als beschermingszone van de grondwaterwinning gewaarborgd;
b. woningen mogen worden gerealiseerd tot een maximum van 65;
c. de bouwhoogte bedraagt maximaal 4 bouwlagen, met een afwijkingsmogelijkheid naar 5 bouwlagen; daarnaast is aan de noordoostzijde van het bestemmingsvlak een hoogteaccent mogelijk van maximaal 10 bouwlagen;
d. de bebouwing wordt gerealiseerd in de vorm van een hof.

### 3.3 Bouwregels

Zolang en voor zover de in lid 3.2 bedoelde uitwerking niet in werking is getreden, mogen de gronden niet worden bebouwd.

### 3.4 Afwijken van de bouwregels

a. Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.3 en worden toegestaan dat er ten dienste van de in voorbereiding zijnde bestemming wordt gebouwd.
b. Een in lid 3.4 onder a. genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien:
    1. het bouwplan in overeenstemming is met de in voorbereiding zijnde uitwerking;
    2. belanghebbenden in de gelegenheid zijn gesteld hun zienswijze kenbaar te maken.

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

a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in lid 3.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, te doen of te laten uitvoeren:
    1. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse leidingen, constructies, installaties of andere apparatuur;
    2. het graven, dichten, verdiepen of verbreden van greppels, sloten, vijvers, beken en andere watergangen;
    3. het verlagen van de bodem of het afgraven van gronden waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist;
    4. het ophogen, egaliseren of ontginnen van de bodem;

5. werken die een verandering van de waterhuishouding of het grondwaterpeil tot gevolg hebben, zoals drainage en (onder)bemaling;
6. het aanbrengen of verbreden van verhardingen;
7. het aanleggen van leidingen constructies, installaties of apparatuur dieper dan 4 meter beneden peil;
8. het doen van boringen, seismisch- of ander bodemonderzoek dieper dan 2 meter beneden peil;
9. het indrijven van voorwerpen dieper dan 2 meter in de grond;
10. het aanleggen van reservoirs dieper dan 2 meter beneden peil;
11. het aanleggen van een werk, voorziening of mechanisme bedoeld om stoffen in de bodem te lozen die bedreigend kunnen zijn voor het grondwater;
12. het opslaan, storten of lozen van bestrijdingsmiddelen en niet dierlijke meststoffen.

b. Het in lid a. vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van:
   1. werken of werkzaamheden ter realisering van de doeleinden, zoals opgenomen in de bestemmingsomschrijvingen;
   2. werken of werkzaamheden, welke op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt, in uitvoering zijn;
   3. werken of werkzaamheden die van geringe omvang zijn, dan wel tot het normale onderhoud worden gerekend.

c. Werken of werkzaamheden als bedoeld in lid a. zijn slechts toelaatbaar, indien, voor zover van toepassing op de bestemming, dan wel gebiedsaanduiding:
   1. deze verband houden met de doeleinden die in de bestemmingsomschrijvingen aan de desbetreffend bestemmingen zijn toegekend;
   2. door de hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen de landschappelijke, cultuurhistorische, natuur- en monumentale waarden en kwaliteiten van de gronden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast;
   3. door de uitvoering van het werk geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de bescherming van de kwaliteit van het grondwater en aan de winning daarvan;
   4. Alvorens omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden met betrekking tot het grondwaterbeschermingsgebied of het waterwingebied te beslissen, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de waterbeheerder(s) omtrent de vraag of door de uitvoering van de voorgenomen werken en werkzaamheden de kwaliteit van het grondwater niet onevenredig wordt geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.

# Hoofdstuk 3 Algemene regels

## Artikel 4 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 5 Algemene bouwregels

### 5.1 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.

### 5.2 Bebouwingspercentage

a. Indien in een bouwvlak geen bebouwingspercentage is aangegeven, mag dit vlak geheel bebouwd worden.
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 6 Algemene gebruiksregels

Onder gebruik van gronden in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik van de gronden ten behoeve van thuisprostitutie, raamprostitutie en seksinrichtingen.

## Artikel 7 Algemene aanduidingsregels

### 7.1 Milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied

*7.1.1 Aanduidingsomschrijving*

Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' zijn de gronden naast de overige aangegeven bestemmingen tevens bestemd voor de bescherming van de kwaliteit van het grondwater ten behoeve van de drinkwatervoorziening.

*7.1.2 Bouwregels*

Ter plaatse van de in lid 7.1.1 bedoelde aanduiding mogen geen bouwwerken worden gebouwd dieper dan 4 meter onder peil.

*7.1.3 Afwijken van de bouwregels*

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 7.1.2 voor het bouwen van bouwwerken dieper dan 4 meter onder peil mits het bouwwerk of de bouwwerkzaamheden geen onevenredige afbreuk doen aan de bescherming van de kwaliteit van het grondwater ten behoeve van de drinkwatervoorziening, gehoord de beheerder van het grondwaterbeschermingsgebied.

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

a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in lid 7.1.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, te doen of te laten uitvoeren:
    1. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse leidingen, constructies, installaties of andere apparatuur;
    2. het graven, dichten, verdiepen of verbreden van greppels, sloten, vijvers, beken en andere watergangen;
    3. het verlagen van de bodem of het afgraven van gronden waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist;
    4. het ophogen, egaliseren of ontginnen van de bodem;
    5. werken die een verandering van de waterhuishouding of het grondwaterpeil tot gevolg hebben, zoals drainage en (onder)bemaling;
    6. het aanbrengen of verbreden van verhardingen;
    7. het aanleggen van leidingen constructies, installaties of apparatuur dieper dan 4 meter beneden peil;
    8. het doen van boringen, seismisch- of ander bodemonderzoek dieper dan 2 meter beneden peil;
    9. het indrijven van voorwerpen dieper dan 2 meter in de grond;
    10. het aanleggen van reservoirs dieper dan 2 meter beneden peil;
    11. het aanleggen van een werk, voorziening of mechanisme bedoeld om stoffen in de bodem te lozen die bedreigend kunnen zijn voor het grondwater.
    12. het opslaan, storten of lozen van bestrijdingsmiddelen en niet dierlijke meststoffen.
b. Het in lid a. vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van:
    1. werken of werkzaamheden ter realisering van de doeleinden, zoals opgenomen in de bestemmingsomschrijvingen;
    2. werken of werkzaamheden, welke op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt, in uitvoering zijn;
    3. werken of werkzaamheden die van geringe omvang zijn, dan wel tot het normale onderhoud worden gerekend.
c. Werken of werkzaamheden als bedoeld in lid a. zijn slechts toelaatbaar, indien, voor zover van toepassing op de bestemming, dan wel gebiedsaanduiding:
    1. deze verband houden met de doeleinden die in de bestemmingsomschrijvingen aan de desbetreffend bestemmingen zijn toegekend;
    2. door de hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen de landschappelijke, cultuurhistorische, natuur- en monumentale waarden en kwaliteiten van de gronden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast;
    3. door de uitvoering van het werk geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de bescherming van de kwaliteit van het grondwater en aan de winning daarvan;
    4. alvorens omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden met betrekking tot het grondwaterbeschermingsgebied of het waterwingebied te beslissen, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de waterbeheerder(s) omtrent de vraag of door de uitvoering van de voorgenomen werken en werkzaamheden de kwaliteit van het grondwater niet onevenredig wordt geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.

## Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

1. de in deze regels opgenomen bebouwingsregels, voor zover betreffende de maximum bouwhoogte, de maximum goothoogte, het maximum vloeroppervlak en de maximum inhoud, mits de afwijking niet meer bedraagt dan 10% van de in de regels vastgelegde maten;
2. de verplichting tot het bouwen binnen het bouwvlak, zoals bedoeld in lid 5.1 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 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;
      - de bestemmingsgrens niet wordt overschreden.
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 $m^3$, en haltes van vervoersdiensten, alle met een inhoud van maximaal 75 $m^3$;
   b. sirenemasten met een hoogte van maximaal 18 meter;
   c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van (tele)communicatie:
      - voorzover vrijstaand, met een hoogte van maximaal 20 meter;
      - voorzover op of aan een ander bouwwerk te plaatsen, met een hoogte van maximaal 8 meter boven de aangegeven maximumbouwhoogte;
      - 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 6 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 parkeerdruk ontstaat;
   h. de afstand tot de dichtstbijzijnde seksinrichting hemelsbreed tenminste 250 meter bedraagt;
   i. de inrichting niet meer dan acht werkplekken bevat.

# Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

## Artikel 9 Overgangsrecht

### 9.1 Overgangsrecht bouwwerken

*9.1.1 Algemeen*

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, 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 wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

*9.1.2 Afwijking*

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in lid 9.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 9.1.1 met maximaal 10%.

*9.1.3 Uitzondering*

Lid 9.1.1 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.

### 9.2 Overgangsrecht gebruik

*9.2.1 Algemeen*

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

*9.2.2 Strijdig gebruik*

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 9.2.1, 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.

*9.2.3 Onderbroken gebruik*

Indien het gebruik, bedoeld in lid 9.2.1, na het tijdstip van 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.

*9.2.4 Uitzondering*

Lid 9.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

### 9.3 Hardheidsclausule

Voor zover toepassing van het overgangsrecht gebruik leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard jegens een of meer personen die op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan grond en opstallen gebruiken in strijd met het voordien geldende bestemmingsplan kunnen burgemeester en wethouders ten behoeve van die persoon of personen dat overgangsrecht buiten toepassing laten.

## Artikel 10 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:
Regels van het bestemmingsplan Eimerseiland.