

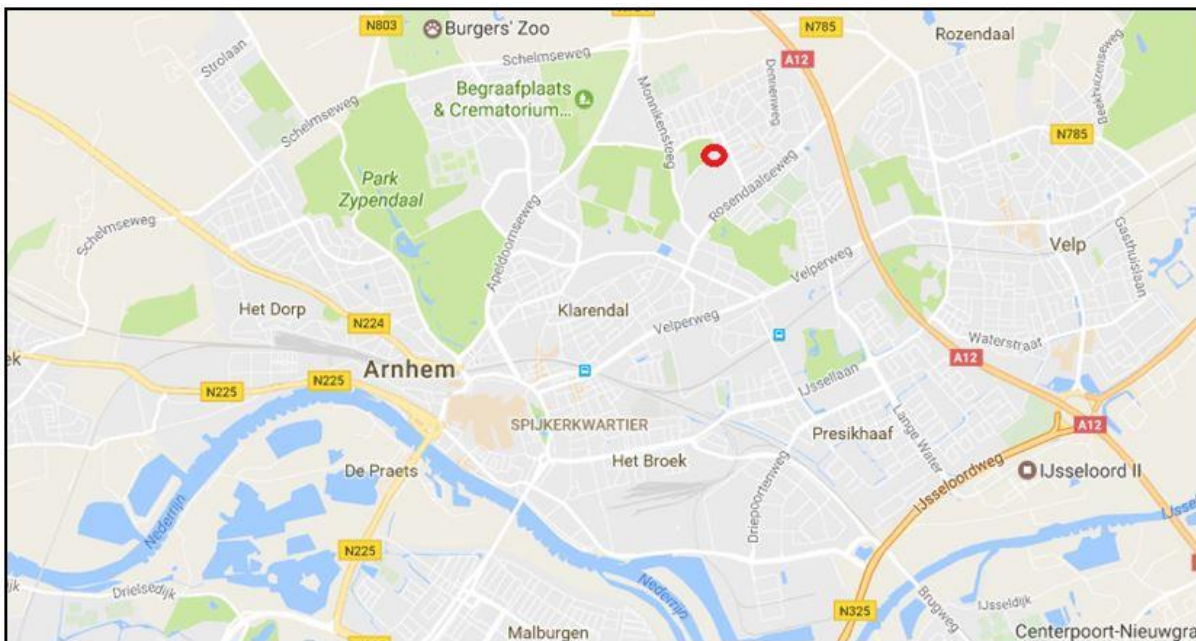
Bestemmingsplan
Dominee Bechtlaan 1

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	7
1.1	Situering en begrenzing plangebied	7
1.2	Aanleiding en doel	7
1.3	Opzet bestemmingsplan	7
1.4	Geldend bestemmingsplan	7
1.5	Leeswijzer	8
Hoofdstuk 2	Beschrijving bestaande situatie	9
2.1	Inleiding	9
2.2	Historische ontwikkeling	9
2.3	Huidige ruimtelijke en functionele structuur	9
2.3.1	Omgeving	9
2.3.2	Plangebied	9
2.3.3	Verkeer en parkeren	11
2.3.4	Monumenten en archeologie	11
2.3.5	Groenstructuur	11
Hoofdstuk 3	Wettelijk- en beleidskader	13
3.1	Inleiding	13
3.2	Ruimtelijk beleid	13
3.2.1	Rijksbeleid	13
3.2.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	
3.2.1.2	Ladder voor duurzame verstedelijking	
3.2.1.3	Toetsing van het initiatief aan het rijksbeleid	
3.2.2	Provinciaal beleid	14
3.2.2.1	Omgevingsvisie Gelderland	
3.2.2.2	Omgevingsverordening Gelderland	
3.2.3	Gemeentelijk beleid	16
3.2.3.1	Structuurvisie Arnhem 2020-2040 (vastgesteld door raad, december 2012)	
3.2.3.2	Visie op transformatie	
3.3	Woonbeleid	17
3.3.1	De Arnhemse Woonprincipes 2025	17
3.3.2	Toetsing van het initiatief aan De Arnhemse Woonprincipes 2025	18
3.4	Welstandsbeleid	18
3.4.1	Welstandsnota Arnhem 2015	18
3.4.2	Toetsing van het initiatief aan de Welstandsnota Arnhem 2015	19
3.5	Verkeersbeleid	19
3.5.1	Rijksbeleid	19
3.5.2	Provinciaal beleid	19
3.5.3	Gemeentelijk beleid	19
3.5.4	Toetsing van het initiatief aan het Verkeersbeleid	20
3.6	Milieu- en omgevingsbeleid	20
3.6.1	Geluid	20
3.6.2	Luchtkwaliteit	21
3.6.3	Hinder	22
3.6.4	Externe veiligheid	22
3.6.5	Groen en ecologie	22

3.6.6	Water	23
3.6.7	Bodem	24
3.6.8	Cultuurhistorie en archeologie	25
3.6.9	Energie en duurzaam bouwen	26
3.6.10	Stadsklimaat	27
3.6.11	Besluit milieueffectrapportage	28
3.7	Sport-, recreatie- en spelen beleid	29
3.7.1	Nota Ruimte voor de Jeugd (Spellennota) (2010 – 2020)	29
3.7.2	Toetsing van het initiatief aan sport-, recreatie- en spelen beleid	29
3.8	Economisch beleid	29
3.8.1	Wijkeconomie	30
3.9	Overige beleidsuitgangspunten	30
3.9.1	Coffeeshopbeleid	30
3.9.2	Prostitutiebeleid	30
Hoofdstuk 4	Ruimtelijke- en programmatische aspecten van de ontwikkelingen	31
4.1	Inleiding	31
4.2	Ruimtelijke opzet en structuur	31
4.2.1	Groen en water	34
4.2.2	Verkeer en parkeren	36
4.2.3	Beeldkwaliteit	37
4.2.4	Conclusie	39
Hoofdstuk 5	Milieu- en omgevingsaspecten	41
5.1	Inleiding	41
5.2	Geluid	41
5.3	Luchtkwaliteit	41
5.4	Hinder	42
5.4.1	Algemeen	42
5.4.2	Toetsing	42
5.4.3	Conclusie	43
5.5	Externe veiligheid	43
5.6	Groen en ecologie	45
5.6.1	Flora en fauna	45
5.6.2	Groenplan	46
5.6.3	Conclusie	48
5.7	Bodem	48
5.8	Cultuurhistorie	49
5.9	Archeologie	49
5.10	Besluit milieueffectrapportage	50
5.11	Kabels, leidingen en straalpaden	53
Hoofdstuk 6	Planbeschrijving en -verantwoording	55
6.1	Inleiding	55
6.2	Opzet van de regels	55
6.2.1	Inleidende regels	55
6.2.2	Bestemmingsregels	55
6.2.3	Algemene regels	56
6.2.4	Overgangs- en slotbepalingen	56

6.3	Verantwoording van de regels	56
6.3.1	Algemeen	56
6.3.2	Afzonderlijke bestemmingen	57
6.4	Handhaving	58
6.5	Exploitatie	59
Hoofdstuk 7	Procedure	61
7.1	Communicatie	61
7.2	Vooroverleg	61
7.3	Terinzagelegging (ontwerp-bestemmingsplan)	61
	Bijlagen bij toelichting	63
Bijlage 1	Toets Ladder voor duurzame verstedelijking	63
Bijlage 2	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï	63
Bijlage 3	Quick scan bedrijven en milieuzonering	63
Bijlage 4	Quick scan externe veiligheid	63
Bijlage 5	Quick scan natuur	63
Bijlage 6	Nader onderzoek Wet natuurbescherming	63
Bijlage 7	Voortoets Natura 2000	63
Bijlage 8	Verkennd bodemonderzoek	63
Bijlage 9	Archeologisch bureauonderzoek	63



Topografische kaart met de globale ligging van het plangebied (rood omkaderd).



Luchtfoto met de globale ligging van het plangebied (rood omkaderd).

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Situering en begrenzing plangebied

Het plangebied betreft de Dominee Bechtlaan 1, gelegen in de wijk Monnikenhuisen in Arnhem. Het plangebied betreft zowel het schoolgebouw, als de gronden hieromheen, zoals het bos en de tuin. De locatie wordt aan de oostzijde begrensd door de Dominee Bechtlaan, aan de noord- en westzijde door het stadspark Hoogte 80 en aan de zuidzijde door de Burgemeester Bloemersweg. Op onderstaande afbeeldingen is het plangebied aangeduid. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de bij dit bestemmingsplan behorende verbeelding.

1.2 Aanleiding en doel

Dit bestemmingsplan heeft betrekking op de herontwikkeling van de locatie Dominee Bechtlaan 1 in Arnhem. Het bestaande schoolgebouw wordt gesloopt. De initiatiefnemer is voornemens om op deze locatie nieuwbouw van woningen in een groene setting te realiseren. In totaal wordt in het plangebied ruimte geboden aan 11 woningen.

De voorgenomen ontwikkeling is niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan "Monnikenhuisen - Klarenbeek". Om die reden is de vaststelling van een nieuw bestemmingsplan voor dit gebied noodzakelijk. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin. Hierbij zal worden aangetoond dat de ontwikkeling in overeenstemming is met een 'goede ruimtelijke ordening'.

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 "Monnikenhuisen - Klarenbeek". Dit bestemmingsplan is op 31 januari 2005 vastgesteld door de gemeenteraad. Op de navolgende afbeelding is een uitsnede van de verbeelding van dit bestemmingsplan opgenomen met daarin weergegeven het plangebied.



Uitsnede geldend bestemmingsplan "Monnikenhuizen - Klarenbeek" met aanduiding plangebied (rode contour)

Op basis van het geldende bestemmingsplan hebben de gronden de bestemming 'Maatschappelijke doeleinden met behoud van landschappelijke waarden'. Een deel van de gronden heeft een bouwzone.

De voorgenomen ontwikkeling is op basis van het geldende bestemmingsplan niet toegestaan, aangezien de woonfunctie, alsmede de beoogde nieuwbouw binnen de geldende bouw- en gebruiksregels niet mogelijk zijn. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de gewenste juridisch planologische kaders. In deze toelichting wordt aangetoond dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt de huidige situatie van (de omgeving van) het plangebied beschreven, waarbij wordt ingegaan op de huidige ruimtelijke en de functionele structuur. In hoofdstuk 3 worden de verschillende beleidstukken besproken die van invloed zijn op het plan. In hoofdstuk 4 wordt het plan zelf toegelicht waarbij allereerst wordt ingegaan op de randvoorwaarden die in de planontwikkeling zijn meegenomen. In hoofdstuk 5 wordt het plan getoetst aan de verschillende milieu- en omgevingsaspecten, zoals geluid, luchtkwaliteit, ecologie, bodem et cetera. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op het juridisch bindende deel van dit bestemmingsplan. Hierbij wordt uitgelegd hoe het bestemmingsplan is opgebouwd en wordt nader ingegaan op de inhoud van de bestemming. Tevens is in dit hoofdstuk een paragraaf gewijd aan de wijze waarop het bestemmingsplan wordt gehandhaafd en de economische onderbouwing van het plan. Tenslotte komt in hoofdstuk 7 de procedure van het bestemmingsplan aan bod.

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 en verkeer en parkeren. Vervolgens wordt ingegaan op monumenten en archeologie, groenstructuur en water.

2.2 Historische ontwikkeling

Ontstaan van het landschap

Het noordelijk grondgebied van de gemeente Arnhem is voornamelijk gevormd door het pleistoceen gedurende de voorlaatste ijstijd. De ijsmassa die toen ons land bereikte heeft vanuit het noordoosten de bodem opgestuwd. Zo ontstond o.a. de stuwwal van de Oost Veluwe. In het gebied tussen Arnhem en Nijmegen brak het ijs door naar het Betuwedal. Deze doorbraak van het ijs heeft vanuit het zuiden de stuwwal van Arnhem gevormd. De wijk Monnikenhuizen ligt hoog op de flank van deze stuwwal en dicht bij een droog dal. In het aangrenzende park Klarenbeek ontspringt een sprengvijver. Deze wordt deels gevoed vanuit Monnikenhuizen. Zuidelijk ligt het beekdalpark met eveneens een sprengvijver.

Bebouwingsgeschiedenis

In de Tweede Wereldoorlog was veel vernietigd in de stad Arnhem en er ontstond een grote behoefte aan woningen. De wederopbouw begon en vooroorlogse stedenbouwkundige plannen werden gewijzigd om zoveel mogelijk woningen te kunnen realiseren. Monnikenhuizen is een wijk die behoorde tot de afronding van de wederopbouw van Arnhem na de Tweede Wereldoorlog. Het accent in deze wijk lag op het bouwen van eengezinswoningen in laagbouw van twee of drie lagen en etagebouw in vijf lagen.

Het is een wijk die oorspronkelijk is gebouwd voor de middenklasse, nu heeft het een meer gedifferentieerde bewonerssamenstelling. De woningdichtheid is niet zo hoog als in de naastgelegen wijk Geitenkamp (1920). Dit heeft mede te maken met het lastig te bebouwen, dus kostbaar, heuvelachtige landschap.

2.3 Huidige ruimtelijke en functionele structuur

2.3.1 Omgeving

Het plangebied ligt in de wijk Monnikenhuizen. De wijk is gelegen in het noordelijke stadsdeel aan de rand van Arnhem. Het gebied kenmerkt zich door het groene, parkachtige middengebied en de groene woongebieden in het oosten en westen. Monnikenhuizen wordt aan de noordzijde begrensd door de Beukenlaan, ten westen door de Monnikensteeg, ten oosten door de Dr. Schaepmanlaan en ten zuiden door de Rosendaalseweg. De ruimtelijke stedenbouwkundige structuur van de wijk wordt ten noorden van de Zaslaan tot aan de Beukenlaan gekenmerkt door een ruimtelijke structuur van rechte straten en rijtjeshuizen met zadeldaken in een rechthoekig bouwblok. De Beukenlaan is een doorgaande historische lijn, ontstaan als randweg vanuit de wijk Geitenkamp.

Ten zuiden van de Sperwerstraat tot aan de Zaslaan liggen met name de grotere groenblokken en kent de bebouwing een stroken verkaveling met een ruimere opzet richting Hoogte 80. Op de hoek met Dr. Schaepmanlaan en de Sperwerstraat ligt een pleinvormige ruimte met een aantal centrumvoorzieningen (winkels) er omheen en ten zuiden ligt een kerkgebouw tegen het groengebied Hoogte 80 aan. De woningen in het westelijke deel liggen tussen Hoogte 80 en het park Klarenbeek in. Door de groene inrichting van de percelen is er sprake van een ecologische verbinding tussen de twee groengebieden.

2.3.2 Plangebied

Het plangebied betreft een schoolgebouw uit de jaren vijftig en maakt zowel onderdeel van Hoogte 80 als van de wijk Monnikenhuizen. Op de navolgende afbeeldingen is het plangebied weergegeven.

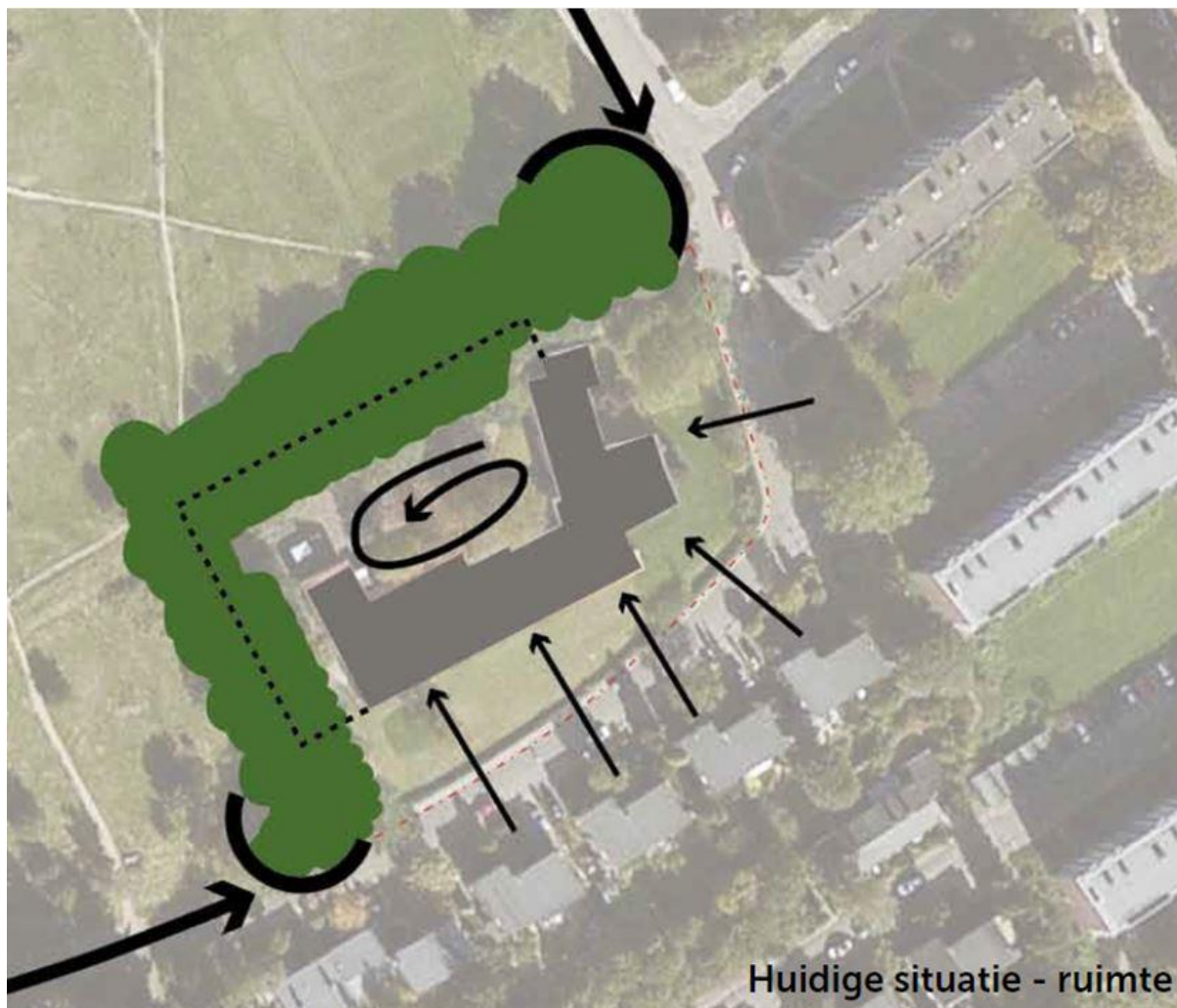


Luchtfoto met aanduiding plangebied (in rood)



Impressie plangebied

De kavel is naar binnen gekeerd. Het binnenterrein wordt omsloten door bos en hekwerk, waardoor er geen visuele relatie is met de omgeving. De zuid- en oostrand is open, het plangebied is echter niet zichtbaar vanuit de Burgemeester Bloemersweg en Dominee Bechtlaan. Op de navolgende afbeelding is de huidige situatie weergegeven.



Huidige situatie - ruimte

Huidige situatie - ruimte (bron: Veenenbos en Bosch landschapsarchitecten)

2.3.3 Verkeer en parkeren

Het plangebied wordt momenteel ontsloten via de Dominee Bechtlaan. Voor autoverkeer wordt deze weg met name door bestemmingsverkeer gebruikt.

In de huidige situatie wordt het parkeren op eigen terrein opgelost.

2.3.4 Monumenten en archeologie

Het bestaande schoolgebouw is niet aangemerkt als gemeentelijk monument. Voor een nadere toelichting op de cultuurhistorische waarden in het plangebied wordt verwezen naar paragraaf 5.9.

2.3.5 Groenstructuur

Het plangebied maakt deel uit van de wijk Monnikenhuisen en het park Hoogte 80, die beiden een aantrekkelijk groen karakter hebben. Het plangebied zelf heeft eveneens een groen karakter. Langs de noord- en westzijde bevindt zich een dichte, stevige, groene rand.

Op de navolgende afbeelding is de huidige situatie wat betreft groen weergegeven.



Huidige situatie - groen

Huidige situatie - groen (bron: Veenenbos en Bosch landschapsarchitecten)

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 de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' toegevoegd aan het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Op 1 juli 2017 is een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening in werking getreden, waarbij de Ladder voor duurzame verstedelijking is aangepast. De Ladder is in artikel 3.1.6 Bro vastgelegd en luidt als volgt:

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Het doel dat hiermee wordt beoogd is het stimuleren van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en het bewerkstelligen van een goede ruimtelijke ordening, onder meer door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, het bevorderen van vraaggerichte programmering en het voorkomen van overprogrammering. Met de ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke besluiten nagestreefd. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet daarom altijd worden afgewogen en gemotiveerd. Daarbij moet een beschrijving worden gegeven van de behoefte aan de betreffende ontwikkeling. Indien de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk wordt gemaakt, dient te worden gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied wordt voorzien.

3.2.1.3 *Toetsing van het initiatief aan het rijksbeleid*

Met het initiatief is sprake van de realisatie van woningbouw op een locatie waar op dit moment een schoolgebouw staat. Er is sprake van een stedelijke ontwikkeling, het plan is namelijk aan te merken als woningbouwlocatie. Tevens kan het plan gezien de schaal (11 woningen) niet meer worden aangemerkt als kleinschalig. Om die reden is een toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking benodigd.

In maart 2017 is door SAB een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking uitgevoerd¹. Uit de toetsing is gebleken dat onderhavig plan te noemen is als nieuwe stedelijke ontwikkeling. In de toetsing is aangetoond dat sprake is van zowel een kwantitatieve als een kwalitatieve actuele regionale behoefte. Bovendien vindt de ontwikkeling plaats binnen bestaand stedelijk gebied. Daarmee wordt geconcludeerd dat het plan de toetsing aan de Ladder positief heeft doorlopen. Het initiatief voldoet hiermee aan de ladder voor duurzame verstedelijking. De wijziging van de Ladder voor duurzame verstedelijking per 1 juli 2017 heeft geen gevolgen voor deze conclusie.

Met de ontwikkelingen binnen het plangebied zijn geen overige nationale belangen gemoeid.

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:

<i>Innovatie en economische structuurversterking</i> - Topsector Health, Energie- en Milieutechnologie; - creatieve industrie, logistiek, agro, toerisme; - innovatie en samenwerking; overheid, ondernemingen, kennisinstellingen.
<i>Bereikbaar en verbonden</i> - een goed bereikbare regio; - verbeteringen bestaande infrastructuur weg, water, spoor; - voorkomen, benutten, bouwen.
<i>Sociaal economische vitaliteit en verstedelijking</i> - het belang van de bestaande woningvoorraad; - het voorzieningenniveau van de kernen staat onder druk; - voorkomen van overaanbod van bedrijventerreinen, detailhandel, kantoren.
<i>Gebiedskwaliteiten benutten</i> - kwaliteiten van het buitengebied (natuur en cultuurhistorie) verbinden met ontwikkelingsmogelijkheden.

Ten aanzien van de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling 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

De voorgenomen ontwikkeling van het plangebied voorziet in het realiseren van maximaal 11 rijwoningen op de locatie Dominee Bechtlaan 1. Het zijn koopwoningen die geschikt zijn voor een brede doelgroep.

Wat betreft de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik wordt opgemerkt dat er sprake is van een binnenstedelijke locatie. Voor de toetsing van de ontwikkeling aan de ladder zoals opgenomen in het rijksbeleid wordt verwezen naar paragraaf 4.6.

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.

Dit bestemmingsplan voorziet in een binnenstedelijke ontwikkeling waarbij woningen worden toegevoegd. Hierdoor is met name artikel 2.2.1.1 van belang.

Artikel 2.2.1.1 Nieuwe woonlocaties

In een bestemmingsplan worden nieuwe woonlocaties en de daar te bouwen woningen slechts toegestaan wanneer dit past in het vigerende door Gedeputeerde Staten vastgestelde Kwalitatief Woonprogramma successievelijk de door Gedeputeerde Staten vastgestelde kwantitatieve opgave wonen voor de betreffende regio.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.2.1.1

In voorliggend geval is de 'Kwantitatieve opgave wonen' van toepassing. Hierin staat het volgende:

“De kwalitatieve woonprogramma's van de gemeenten en woningcorporaties en de aangetoonde (kwalitatieve) woningbehoefte vormen de inzet voor het woonbeleid in de regio Arnhem Nijmegen. Om het woonbeleid op regionaal niveau zo goed mogelijk af te stemmen op de kwalitatieve woningbehoefte en andere kwalitatieve uitgangspunten die in de provinciale woonvisie en het referentiekader beschreven worden, zullen de regio, de gemeenten binnen de regio en de in de regio werkzame woningcorporaties zich gezamenlijk met de provincie inspannen om ten aanzien van het regionaal woonprogramma 2010-2019 een aantal afspraken tot stand te laten komen.”

Het stoplichtmodel voor woningbouwprogrammering regio Arnhem Nijmegen is ingevoerd om te sturen op het gewenste woonprogramma. Op basis van regionale afstemming tussen de gemeenten en in samenwerking met de provincie is het stoplichtenmodel uitgewerkt. Hierbij vormen de afspraken uit de 'Kwantitatieve opgave wonen' het uitgangspunt. Het model is getoetst door de provincie. De basis voor de keuzes die worden gemaakt is de 'Eindrapportage woningmarktonderzoek en woonagenda 2014-2020 regio Arnhem-Nijmegen' van Atrivé. Op pagina 19 van dit onderzoek wordt aangegeven dat de prognoses wijzen op een doorgaande huishoudensgroei in Arnhem en Omgeving

tot 2030. Er is een behoorlijke vraag naar nieuwe woningen maar er moet wel in het juiste programma en in het juiste woonmilieu worden gebouwd, Hier ligt in Arnhem nog een opgave. Op pagina 21 en pagina 40 wordt aangegeven dat er in Arnhem vraag is naar vooroorlogse en groenstedelijke woonmilieus.

Toetsing van het initiatief aan de Omgevingsverordening Gelderland

Met de voorgenomen inrichting van het plangebied wordt voorzien in de vraag naar groen-stedelijke woonmilieus. Hier wordt geconcludeerd dat het plan in overeenstemming is met de kwantitatieve en kwalitatieve opgave gesteld voor regio Arnhem-Nijmegen. Bovendien is sprake van transformatie binnen bestaand stedelijk gebied. De woningen worden opgenomen in de gemeentelijke plancapaciteit voor woningbouw. De woningen zijn daarmee ook opgenomen in het Stoplichtmodel van de provincie. Er is sprake van een kwaliteitsverbetering van de woningvoorraad en een kwaliteitsimpuls voor de omgeving. Hiermee wordt bijgedragen aan het provinciale doel om te ontwikkelen met kwaliteit. Het initiatief is in overeenstemming met het provinciale ruimtelijke beleid.

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. De locatie maakt geen onderdeel uit van een koersgebied.

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.

Toetsing van het initiatief aan de Structuurvisie Arnhem 2020-2040

Het programma voorziet in het realiseren van maximaal 11 rijwoningen. De ruimtelijke kwaliteit van het plangebied zal met onderhavig plan worden versterkt. Resumerend wordt gesteld dat het plan voorziet in het realiseren van voldoende woningen die aansluiten op de behoefte en het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit door het investeren in vergroening van het gebied. Geconcludeerd wordt dat het plan in overeenstemming is met de 'Structuurvisie Arnhem 2020-2040'.

3.2.3.2 Visie op transformatie

Algemeen

De tijd dat er grootschalige nieuwe woningen, bedrijvenlocaties en winkelcentra werden gebouwd, is (op dit moment en misschien wel permanent) voorbij. De aandacht ligt meer op het benutten van lege

ruimte en panden in bestaande gebouwde gebieden. Er komt om uiteenlopende redenen vooral veel kantoor- en winkelruimte vrij, maar dat geldt steeds vaker ook voor maatschappelijk vastgoed zoals scholen en kerkgebouwen. De omvang van deze leegstand is nog niet exact duidelijk. Leegstand heeft vaak een negatieve invloed op de omgeving, maar biedt tegelijk mogelijkheden om nieuwe vitaliteit in gebieden te brengen en met verrassende concepten te komen. De rol van gebouweigenaren, huurders, de gemeente en andere betrokkenen verandert. De nota beschrijft welke rol de gemeente bij het bestrijden van leegstand kan en wil spelen.

De rol van de gemeente in het transformatieproces hangt af of de locatie is gelegen binnen of buiten een prioriteitsgebied. Binnen een prioriteitsgebied voelt de gemeente zich medeverantwoordelijk voor het tegengaan van leegstand en wordt er volop ruimte en ondersteuning geboden voor initiatieven. Buiten prioriteitsgebieden staat behoud van kwaliteit voorop. De bestemming wordt alleen gewijzigd indien er sprake is van een kwaliteitsverbetering.

Toetsing van het initiatief aan de Visie op transformatie

Het planvoornemen voorziet in het herontwikkelen van de locatie Dominee Bechtlaan 1 in Arnhem. Het terrein oogt in de huidige situatie, vanwege gebrek aan onderhoud en beheer, verpauperd en rommelig. De bestaande ruimtelijke inrichting bevat weinig kwaliteit. Door herontwikkeling van het plangebied wordt er een forse kwaliteitsimpuls aan het gebied gegeven. Gelet op de kwaliteitsverbetering is de gemeente bereid om medewerking te verlenen aan de voorgenomen ontwikkeling. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling in overeenstemming is met de Visie op transformatie.

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 levensfasen 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 levensfasen 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 in de mogelijkheid om binnen het plangebied woningbouw te realiseren. De voorgenomen ontwikkeling van het plangebied voorziet in het realiseren van maximaal 11 rijwoningen op de locatie Dominee Bechtlaan 1. Het zijn koopwoningen die geschikt zijn voor een brede doelgroep.

Met het voorgenomen programma wordt bijgedragen aan het realiseren van voldoende woningen en het bevorderen van de woningdifferentiatie. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling 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. Voor gemeentelijke monumenten geldt welstandsniveau 'zwaar'. Het plangebied valt in het gebied met een lichte welstandstoets, die geldt voor de hele wijk Monnikenhuizen.

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. Op dit moment is er nog geen compleet uitgewerkt bouwplan aanwezig. Bij de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen 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 rond 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 mei 2013 is een beleidsnota 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', vastgesteld in december 2011.

3.5.4 Toetsing van het initiatief aan het Verkeersbeleid

Wat betreft de toetsing van de aspecten verkeer en parkeren wordt korthedshalve verwezen naar paragraaf 4.2.2. Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat het plan in overeenstemming is met het gemeentelijk 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 de voorgenomen ontwikkeling 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:

- PM₁₀ (fijnstof)
 - de jaargemiddelde concentratie van 40 µg PM₁₀/m³ mag met ingang van 1 januari 2005 niet worden overschreden;
 - de 24 uursgemiddelde concentratie van 50 µg PM₁₀/m³ mag met ingang van 1 januari 2005 niet vaker dan 35 keer per jaar worden overschreden;
- NO₂ (stikstofdioxide)
 - de jaargemiddelde concentratie van 40 µg NO₂/m³ mag met ingang van 1 januari 2010 niet worden overschreden;
 - de uurgemiddelde concentratie van 200 µg NO₂/m³ 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 betekende mate (IBM)" geïntroduceerd. Dit wil zeggen dat projecten met een bepaalde mate van verlechtering 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 cultureel 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 waterovervloed;
- 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-Noord is overgedragen aan het Waterschap Rijn en IJssel waardoor de gemeente Arnhem rekening dient te houden met het vigerende beleid van het waterschap. Relevant beleid voor de gemeente Arnhem is het vastgestelde Waterbeheerplan (2016-2021) en de Keur en 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 Tweede Waterplan 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.

Aanpak wateroverlast Arnhem-Noord (vastgesteld 2 november 2015)

Het plan heeft tot doel om Arnhem en vooral Arnhem-Noord, beter waterbestendig te maken tegen zware regenbuien. Daarom zal over elk plan een waterscan worden gelegd. Tijdens werkzaamheden in de openbare ruimte worden ruimtelijke maatregelen genomen die wateroverlast verminderen dan wel beperken.

Resumé

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

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

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 en actualisatie BKK 2017.

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

'Beleef het mee!' (2017-2020)

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

Gemeentelijk beleid

Erfgoednota 'Panorama Arnhem'

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

Streven is om bij planontwikkelingen zo vroeg mogelijk onze kennis van de Arnhemse cultuurhistorie in te brengen. De kennis van het Arnhemse erfgoed moet goed toegankelijk zijn. Hiertoe worden

nieuwe instrumenten ontwikkeld. De erfgoedkaart biedt een overzicht van alle cultuurhistorische elementen en structuren binnen de gemeente Arnhem. Daarnaast blijft het zichtbaar maken van de bouw- en ontwikkelgeschiedenis van onze stad uitgangspunt. De cultuurhistorische dimensie van de stad moet, waar mogelijk, worden versterkt en beleefbaar gemaakt.

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

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

Archeologische verwachtingenkaart

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

Conform de Erfgoedverordening geldt dat archeologisch onderzoek uitgevoerd moet worden als grondroerende werkzaamheden:

- in archeologisch waardevolle gebieden (buiten monumenten) dieper dan 40 cm-maaiveld reiken en groter zijn dan 30 m²;
- in gebieden met een hoge archeologische verwachting dieper dan 40 cm-maaiveld reiken en groter zijn dan 200 m²;
- in gebieden met een middelhoge archeologische verwachting dieper dan 40 cm-maaiveld reiken en groter zijn dan 500 m²;
- in gebieden met een lage archeologische verwachting dieper dan 40 cm-maaiveld reiken en groter zijn dan 2.000 m².

Voor archeologisch waardevolle gebieden zijnde beschermde gemeentelijke of rijksmonumenten, geldt maatwerk. Voor rijksmonumenten beslist de Minister van OC&W.

Gebieden die reeds onderzocht zijn en/of zijn vrijgegeven, zijn vrijgesteld van onderzoek. Aan het archeologische beleid dat in de verordening is verankerd, ligt de archeologische maatregelenkaart als basis.

Structuurvisie

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

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 m² 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 Dominee Bechtlaan 1 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 bouwvolume, 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.

Het plangebied is gelegen in een in groen aangegeven gebied, waar de wind meer vrij spel heeft of zelfs koele lucht wordt geproduceerd. Deze gebieden verkoelen de stad.



Afbeelding 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.

In paragraaf 5.10 wordt nader ingegaan op de m.e.r.

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 m² (= 3%) te reserveren voor speelruimte (formeel en informeel).

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

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

Wat betreft speelvoorzieningen wordt opgemerkt dat in de omgeving van het plangebied reeds voldoende speelvoorzieningen aanwezig zijn. 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.

In voorliggend geval is de thema 'Wijkeconomie' van belang. Hierna wordt op de betreffende thema nader ingegaan.

3.8.1 Wijkeconomie

Het stimuleren van 'werken in de wijk' oftewel wijkeconomie, zoals vastgelegd in de gelijknamige Nota Wijkeconomie (2001), blijft een belangrijk thema. De ontwikkeling van (kleinschalige) bedrijvigheid en werkgelegenheid levert een bijdrage aan de verbetering van de leefbaarheid en sociale samenhang in de wijk. In dit verband is het werken aan huis, binnen duidelijk beperkte kaders, toegestaan. Concreet betekent dit dat de gemeente actief blijft bij het stimuleren van woon-werkeenheden en het ontwikkelen van kleinschalige bedrijfsverzamelgebouwen in wijken, bedoeld voor bedrijven in de ambachtelijke bedrijvigheid en de persoonlijke, zakelijke en overige dienstverlening. In dat kader past ook het faciliteren van de bedrijvendynamiek als het gaat om startende bedrijvigheid en zelfstandigen zonder personeel (ZZP-ers). Tot slot richt wijkeconomie zich in samenhang met het detailhandelsbeleid eveneens op het behoud en de versterking van de winkel- en eventuele horecavoorzieningen in de wijk.

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.

Toetsing van het initiatief aan het coffeeshopbeleid

Dit bestemmingsplan laat binnen het plangebied geen coffeeshops toe.

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 Inleiding

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

4.2 Ruimtelijke opzet en structuur

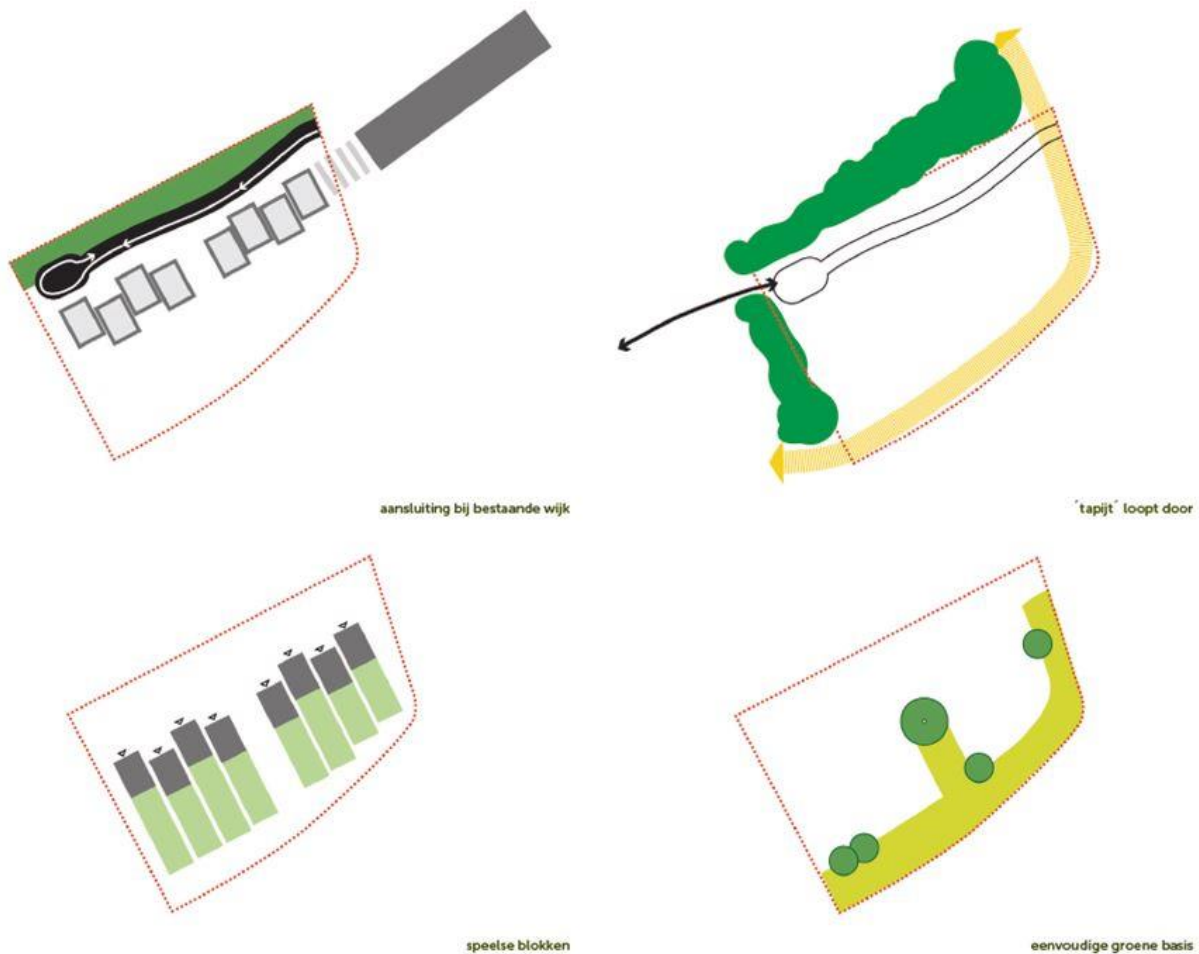
Dit bestemmingsplan heeft betrekking op de herontwikkeling van de locatie Dominee Bechtlaan 1 in Arnhem. Het bestaande schoolgebouw wordt gesloopt. De initiatiefnemer is voornemens om op deze locatie nieuwbouw van woningen in een groene setting te realiseren. In totaal wordt in het plangebied ruimte geboden aan (maximaal) 11 rijwoningen.

Stedenbouwkundige opzet

In augustus 2017 is door Veenenbos en Bosch landschapsarchitecten een stedenbouwkundige opzet gemaakt voor het plangebied. De stedenbouwkundige opzet van het plan berust op een viertal principes.

- 'Tapijt' loopt door
Het groene 'tapijt' van Hoogte 80 loopt door, de hoeken worden open en overzichtelijk, een nieuw pad vormt de verbinding tussen de woonstraat en Hoogte 80.
- Aansluiting bij bestaande wijk
Het straatprofiel is informeel en eenzijdig met aan het einde een keerlus, groene randen, doorzetten lijn bebouwing (kop - staart).
- Speelse woonblokken
Twee woonblokken vormen de rij, voordeur op noorden georiënteerd, maximaal benutten locatie met achtertuinen op zuiden, verspringende woningen voor speels effect.
- Eenvoudige groene basis
De basis wordt gevormd door ruig gras, een groene rand loopt om de kavels heen met daarin losse bomen.

Op de navolgende afbeelding volgen de principes die zijn gehanteerd als uitgangspunt voor de verkaveling.



Principes (bron: Veenenbos en Bosch landschapsarchitecten)

De basis is een groene inrichting. Het 'tapijt' van Hoogte 80 wordt doorgezet. De woningen worden gerealiseerd in een groene setting. Het behoud van groen en het hoogteverschil zijn leidend geweest voor de inrichting van het plangebied.

In totaal worden er 11 woningen gerealiseerd, die zijn verdeeld in twee blokken met 5 en 6 woningen. De woningen worden gesitueerd aan een nieuw aan te leggen woonstraat en zijn met de voorzijde op het noorden georiënteerd met een ruime tuin en terras op het zuiden. De voortuin bestaat uit een oprit.

Voor de woningen geldt als basis een footprint van 6 x 10m en hebben een verspringende gevellijn (1,5 meter verspringing ten opzichte van elkaar) voor een speels straatbeeld en privacy. Daarnaast is aan de voorzijde een overstek.

De woningen bestaan uit 3 lagen met een plat dak (maximaal 10,00 m totale hoogte), waarvan de onderste woonlaag een souterrain betreft. Om stedenbouwkundig aan te sluiten op de rest van de wijk zijn de woningen 0,80 m verdiept ten opzichte van het maaiveld, met een aansluitend verlaagd terras - uit het zicht.

Op de navolgende afbeelding volgt een uitwerking van een indicatief stedenbouwkundig ontwerp.

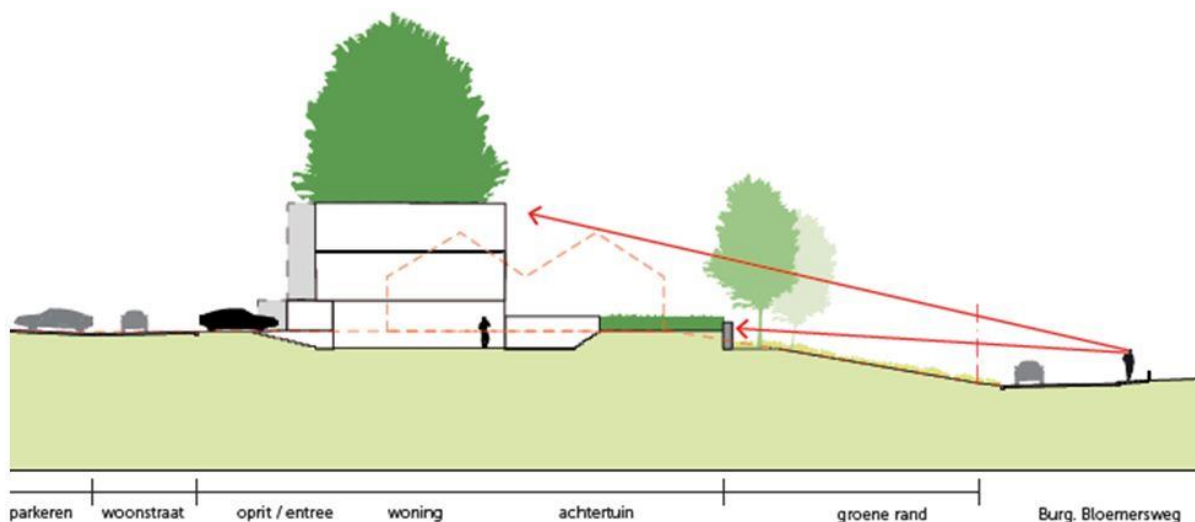


Indicatief stedenbouwkundig ontwerp (bron: Veenenbos en Bosch landschapsarchitecten)

Er is een groot hoogteverschil tussen het terrein en de omliggende Burgemeester Bloemersweg en Dominee Bechtlaan, dit loopt verder op naar Hoogte 80.

De kavels worden zoveel mogelijk vlak gelegd, aan de achterzijde omsluit het talud de kavels. Een hoogteverschil van 1 m tussen tuinen en de openbare ruimte wordt opgevangen middels een keermuur. De keermuur dient als erfafscheiding.

De keermuur steekt 50 cm boven het niveau van de tuin uit en is daarmee vanaf het openbare gebied 1,50 m hoog. Dit zorgt voor meer privacy in de tuin en voorkomt dat men zomaar iemands tuin in kan lopen. Op de navolgende afbeelding volgt een doorsnede.



Doorsnede nieuwe situatie met zichtlijn (bron: Veenenbos en Bosch landschapsarchitecten)

Juridische regeling

De plaats van de woningen is vastgelegd middels een bouwvlak. De maximale bouwhoogte bedraagt 75,6 meter ten opzichte van N.A.P. (Normaal Amsterdams Peil). De maximale hoogte is gerelateerd aan N.A.P. vanwege de hoogteverschillen in het plangebied. De voortuinen zijn bestemd tot Tuin. Om te garanderen dat er geen wildgroei aan bouwwerken ontstaat, heeft het achterste deel van de achtertuinen de bestemming Groen gekregen. Hierbinnen zijn, met uitzondering van schanskorvenmuren en buitentrappen, geen bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan. De noordelijke, oostelijke en zuidelijke rand van het plangebied heeft de bestemming Groen - Landschap en park. Deze bestemming is gericht op het behoud en de versterking van het groene karakter van het gebied.

Het verschil tussen de bestemmingen Groen en Groen - Landschap en park is dat binnen Groen wel tuinen zijn toegestaan en dat bouwwerken, geen gebouwen zijnde in de vorm van schanskorvenmuren en buitentrappen zijn toegestaan.

Omdat de exacte ligging van de woonstraat in het plangebied nog niet exact duidelijk is, is ervoor gekozen hier een ruime bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' op te nemen op de verbeelding. Ook zijn binnen de bestemming een parkeervoorzieningen toegestaan.

4.2.1 Groen en water

Groen

Het groen op het terrein kan onderverdeeld worden in vier types:

- bosschages, deze bevinden zich langs de noordelijke en westelijke rand en sluiten aan op de bosschages van Hoogte 80.
- losse bomen, deze bevinden zich voornamelijk langs de zuidelijke en oostelijke rand van het terrein en in het midden.
- hagen, dit zijn privé-afscheidings tussen de woningen onderling en tussen de hoekwoningen en de openbare ruimte.
- ruig gras, dit vormt de basis rondom de woonkavels en sluit aan bij Hoogte 80.

De realisatie van de verschillende types groen is geborgd door het opnemen van de bestemming Groen - Landschap en park.

Uit het uitgevoerde natuuronderzoek is gebleken dat de beschermde vlinder de Sleedoornpage aanwezig is in het gebied. Bij de planontwikkeling is hiermee rekening gehouden door voldoende bomen en bosschage te realiseren voor de Sleedoornpage.

Voor een uitgebreidere beschrijving van dit aspect wordt verwezen naar paragraaf 5.6.2 Groen en ecologie.

Water

Huidige en toekomstige verharding

In de huidige situatie is het plangebied deels verhard. Ten behoeve van de ontwikkeling wordt het leegstaande schoolgebouw geamoveerd. De oppervlakte van dit gebouw bedraagt 1.172 m².

De oppervlakte van de twee opgenomen bouwvlakken bedraagt 1.354 m². Aangezien de bouwvlakken omwille van de flexibiliteit ruimer zijn opgezet, is planologisch gezien sprake van een toename aan bebouwd oppervlak. De toename bedraagt een oppervlakte van 182 m² ten opzichte van de huidige situatie. Dit betreft geen substantiële toename. Bovendien zullen de bouwvlakken niet volledig worden bebouwd.

Omdat geen sprake is van een substantiële toename van het bebouwd oppervlak, zullen als gevolg van de planontwikkeling geen negatieve effecten ontstaan op de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse.



Indicatieve weergave mogelijke afwatering (bron: Veenenbos en Bosch landschapsarchitecten)

Oppervlaktewater

In de huidige situatie is geen sprake van oppervlaktewater. In de toekomstige situatie is eveneens geen sprake van oppervlaktewater.

Grondwater

De gemiddelde stand van het grondwater bedraagt $\pm 26,0$ meter +NAP, waardoor het grondwater zich op $\pm 40,0$ meter beneden maaivel zou bevinden.

Het plangebied ligt niet in een grondwaterbeschermings- en/of grondwaterwingsgebied.

Afvalwatersysteem/hemelwater

Het hemelwater in de openbare ruimte moet bovengronds afgevoerd of geïnfiltreerd worden. Dit geschiedt via molgoten met (infiltratie)kolken voor de rijweg en keerlus.

De parkeerplaatsen zijn voorzien van waterpasserende verharding. Daarnaast loopt achter langs de parkeerplaatsen een greppel om overtollige regenwater vanaf Hoogte 80 op te vangen. Het hemelwater op privé terrein wordt op eigen terrein bovengronds afgevoerd of geïnfiltreerd.

Om het hemelwater te infiltreren dat van de daken afkomt, zal per twee woningen een infiltratieput geplaatst worden in voortuin. Hierop worden regenpijpen van de woningen (ondergronds) worden aangesloten, zodat het water in de ondergrond infiltreert. Om wateroverlast op de verdiepte terrassen te voorkomen, dienen deze van infiltratiekolken te worden voorzien.

In de regels van dit bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen, waarin is geborgd dat voldoende watercompensatie plaatsvindt. Op de navolgende afbeelding is indicatie van de toekomstige afwatering weergegeven.

4.2.2 Verkeer en parkeren

Verkeer

De woningen worden gesitueerd aan een nieuw aan te leggen woonstraat. De woon-straat wordt ontsloten op de Dominee Bechtlaan. De straat is een informele woonstraat. De rijweg is in totaal 6 m breed, met gemengd verkeer. Aan het einde van de straat is een keerlus conform andere straten in Monnikenhuizen (Treublaan, C. van der Lindenlaan, Dr. Nolenslaan, De Savornin Lohmanlaan en Pastoor van de Loolaan). De verharding voor de straat en keerlus sluit aan bij de rest van de wijk. De huidige inrit van de kavel is vrij steil met helling van 1:6, de helling van nieuwe inrit zal vrijwel gelijk blijven aan huidige inrit.

Het terrein is onderdeel van Hoogte 80, om de relatie hiermee te versterken komt er een nieuwe verbinding, een halfverhard pad dat aansluit op de padenstructuur van Hoogte 80. Het pad komt aan de westzijde het terrein op en vormt de directe verbinding tussen de woonstraat en het parkgebied.

De totale verkeersgeneratie van het plan wordt bepaald door de aard en omvang van de activiteit waarin het plan voorziet. Binnen het plan worden de volgende functies gerealiseerd: 11 rijwoningen.

Om de verkeersbijdrage te bepalen, is gebruik gemaakt van de CROW-publicatie 317². In de CROW-publicatie zijn voor verschillende functies (wonen, bedrijven en voorzieningen) kentallen opgenomen voor de verkeersgeneratie.

Bij de berekening van de verkeersgeneratie is ervan uitgegaan dat het plan is gelegen in sterk stedelijk gebied in de stedelijke zone "rest bebouwde kom". In de navolgende tabel is de verkeersgeneratie per functie berekend.

Functie	Omschrijving CROW	Eenheid	Kengetal CROW	Verkeersgeneratie [mvt/etmaal]
Woningen	Woning koop, tussen/hoek	11 stuks	7,1 per woning	78,1

De verkeersgeneratie als gevolg van de nieuwe woningen bedraagt gemiddeld 78,1 motorvoertuigen per etmaal. Het huidige planologische regime staat een onderwijsinstelling toe. Ook deze functie zorgt voor verkeersbewegingen, met grotere piekbelastingen dan woningen. Naar verwachting zal het aantal verkeersbewegingen als gevolg van de realisatie van de 11 woningen beperkt toenemen in en in de omgeving van het plangebied.

Het plangebied wordt ontsloten via de Dominee Bechtlaan. De capaciteit van deze weg is voldoende om het extra verkeer te geleiden.

Parkeren

Parkeren vindt plaats op zowel plaats op eigen terrein als langs de woonstraat. Iedere woning krijgt daarnaast een berging waarin ook fietsen kunnen worden gestald.

Het aantal benodigde parkeerplaatsen wordt bepaald door de aard en omvang van de activiteit waarin het initiatief voorziet. Om de parkeerbehoefte te bepalen, is gebruik gemaakt van de parkeernormen van de gemeente Arnhem. Deze zijn opgenomen in de Beleidsregels voor toepassing van artikel 2.5.30 van de Bouwverordening gemeente Arnhem 2003' (vastgesteld december 2011). In de navolgende tabel zijn het benodigde aantal parkeerplaatsen ten behoeve van de woningen opgenomen.

Type woning	Aantal	Functie parkeernorm	Parkeernorm per appartement	Benodigde parkeerplaatsen
Grondgebonden woningen	11	Rijwoning	1,5	16,5

Er worden 11 parkeerplaatsen op eigen terrein en 12 parkeerplaatsen in openbaar gebied voorzien. Omdat de parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd als oprit zonder garage/tuinparkeerplaats bestaat de kans dat ze in de toekomst bij de tuin worden getrokken. Om die reden worden ze in de parkeernormering slechts toegerekend als 0,5. Bij 11 woningen gaat het dan om 5,5 plaatsen. Om te voldoen aan de behoefte zijn er dan nog 12 openbaar toegankelijke parkeerplaatsen nodig. Deze zijn in het plan voorzien aan de noordzijde van de woonstraat, tevens toegankelijk voor bezoekers. Hiermee wordt dus voorzien in de parkeerbehoefte.

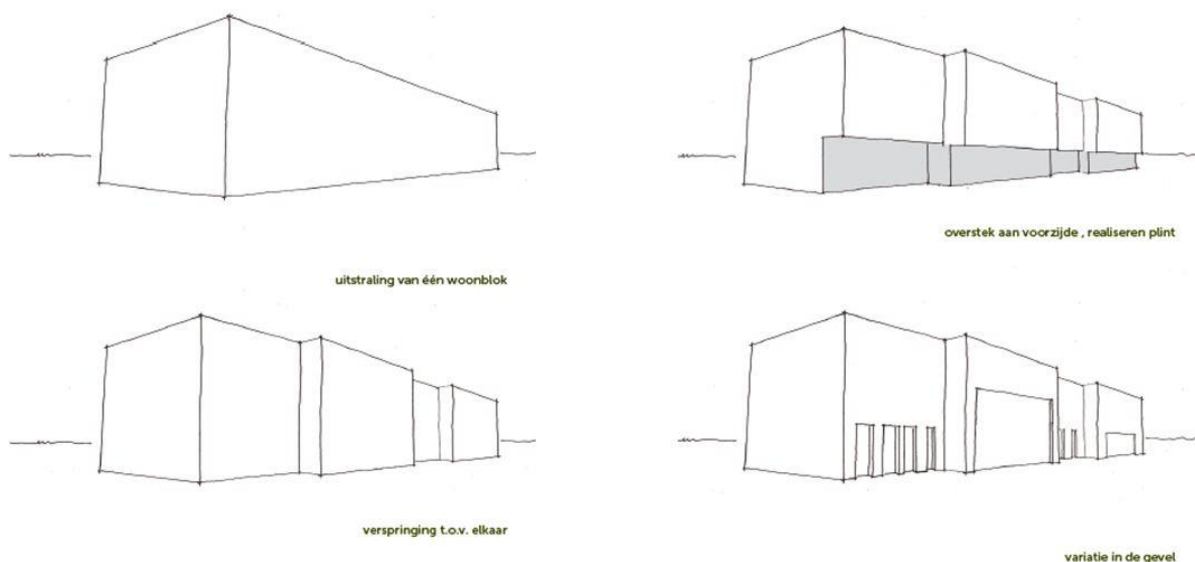
Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de uitvoering van het initiatief.

4.2.3 Beeldkwaliteit

Stedenbouwkundige eenheden

Het uitgangspunt is dat de nadruk op het blok ligt en niet op de individuele woning. Wel hebben de woningen in de blokken een verspringende gevellijn (in principe 1,5m verspringing ten opzichte van elkaar, met één uitzondering) waardoor deze individueel herkenbaar zijn.

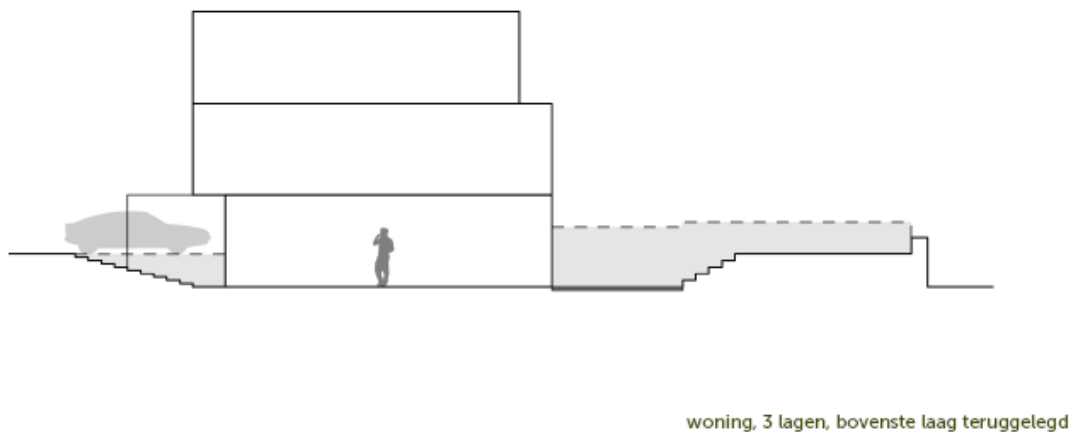
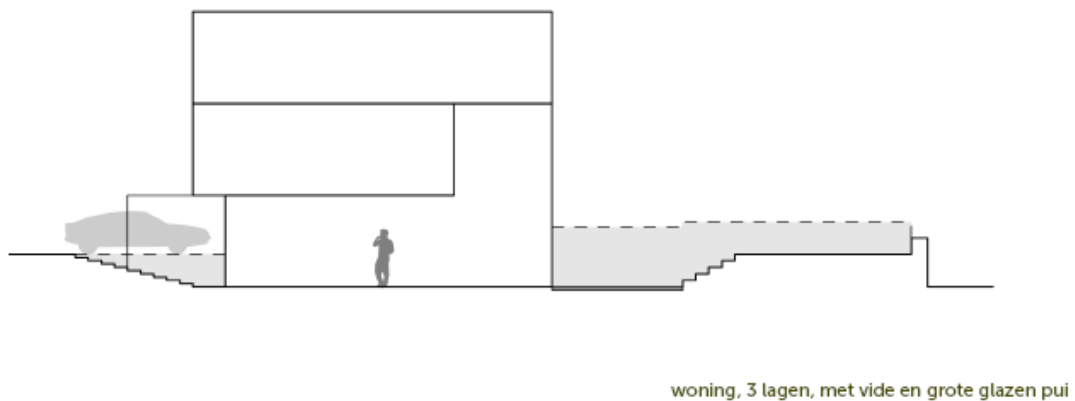
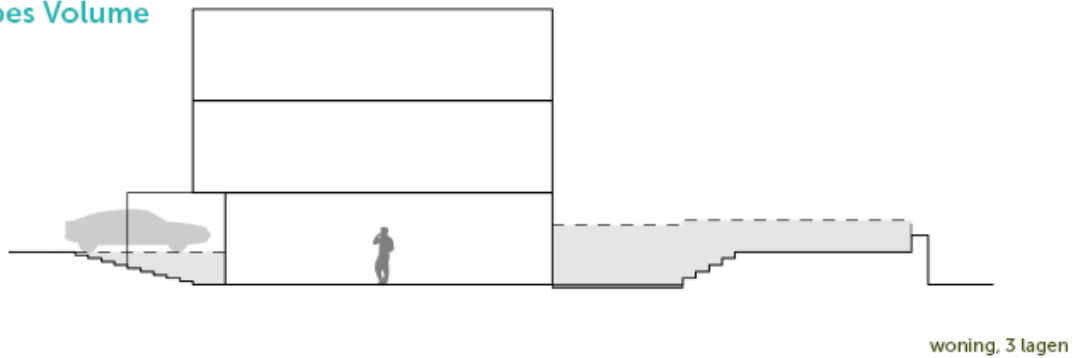


principes Woonblok (bron: Veenenbos en Bosch landschapsarchitecten)

Volume en kap

Voor de woningen geldt als basis een footprint van 6 x 10 m (voor de begane grond). De woningen bestaan uit 3 lagen met een totale hoogte van maximaal 10,00 m. Het dak is plat. Om stedenbouwkundig aan te sluiten op de rest van de wijk zijn de woningen 0,80 m verdiept ten opzichte van het maaiveld, wat de nokhoogte terugbrengt naar maximaal 9,2 m boven maaiveld. Aan de voorzijde vormen de bovenste verdiepingen een overstek van 1 m zodat een beschutte entree ontstaat. Om optimaal gebruik te maken van de zuidgevel, kan er voor gekozen worden om de bovenste verdieping 1 m terug te leggen, hierdoor ontstaat een smal balkon met fraai uitzicht.

principes Volume



principes Volume (bron: Veenenbos en Bosch landschapsarchitecten)

Gevel en openingen

De stijl van de gevel is ingetogen, maar sprekend. De gevel heeft een moderne uitstraling. Er zit een verticale geleding in de gevel en er is een afwisseling tussen dichte en (half) open delen. Daarnaast is de zuidelijke gevel licht en open en heeft de woning een goede relatie met de tuin.

Bijzondere elementen

Wat betreft beeldkwaliteit zijn er elementen die bijzondere aandacht verdienen. De berging aan voorzijde dient een los object te zijn dan wel opgenomen te worden in een plint. De erfafscheiding ter hoogte van het terras moet onderdeel van de woning te zijn, door deze uit te voeren in de bouwstijl van de woning wordt er rust en eenheid gecreëerd. Ter voorkoming van een wildgroei aan ongewenste bouwkundige oplossingen dient de erfafscheiding ter hoogte van de tuin middels groen te worden gerealiseerd.

Aan de achterzijde van de kavels ligt een hoogteverschil van 1 m, dit wordt opgevangen middels een schanskorvenmuur waarin een toegang wordt voorzien. In de regels van dit bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarin de schanskorvenmuur verplicht is gesteld binnen een termijn van één jaar, gerekend vanaf de ingebruikname van de eerste woning.

Materialen en kleuren

Voor de woningen wordt gebruik gemaakt van natuurlijke, hoogwaardige materialen (duurzaam) als hout, natuursteen en baksteen. Het kleurenpalet bestaat uit lichte natuurlijke kleuren als grijs / beige / bruintinten, niet toegestaan is helderwit.

De woningen vormen, ondanks de variatie in de gevel een herkenbare familie door het materiaal en kleurgebruik, de maatvoering en de stijl van de architectuur.

4.2.4 Conclusie

Met voorliggend plan is sprake van sloop van verouderde bebouwing ten behoeve van de nieuwbouw van woningen. Hiervoor in de plaats worden 11 woningen gerealiseerd in een groene setting. Het behoud van groen en het hoogteverschil zijn leidend geweest voor de inrichting van het plangebied. Ook is bij de planontwikkeling rekening gehouden met de Sleedoornpage door voldoende bomen en bosschage te realiseren.

Met het initiatief wordt voorzien in de lokale en regionale woningbehoefte van Arnhem en de subregio Arnhem. Er wordt bovendien bijgedragen aan een kwalitatieve ruimtelijke impuls voor de wijk Monnikenhuizen. Leegstaande bebouwing maakt plaats voor nieuwbouw. Met de nieuwbouw van woningen is sprake van een kwaliteitsimpuls in het plangebied en haar omgeving.

Hoofdstuk 5 Milieu- en omgevingsaspecten

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de beperkingen gegeven die van belang kunnen zijn bij ruimtelijke ontwikkelingen in het plangebied.

5.2 Geluid

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het wegverkeer en/of door inrichtingen, onder andere het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). In het bestemmingsplan moet volgens de Wgh worden aangetoond dat gevoelige functies, zoals een woning, een aanvaardbare geluidsbelasting. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van omliggende (spoor)wegen.

Artikel 74 lid 2 van de Wgh maakt een uitzondering voor wegen met een 30 km-regime en woonerven. Deze wegen hebben geen zone en zijn daarmee niet onderzoeksplichtig. In het kader van een goede ruimtelijke ordening (goed woon- en leefklimaat, zoals opgenomen in het Bouwbesluit) wordt bij 30 km-zones onderzocht of wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB of de maximale ontheffingswaarde op de gevel.

Wegverkeerslawaaï

In september 2017 is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd³. Het onderzoeksrapport is als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen. De belangrijkste resultaten zijn in deze paragraaf weergegeven.

Het plangebied is gelegen aan de Dominee Bechtlaan. Dit is een 30 km/uur weg welke formeel niet getoetst hoeft te worden aan de Wet geluidhinder. Wel is deze weg beschouwd in het kader van de ruimtelijke ordening. Dit zelfde geldt voor de Burgemeester Bloemersweg, de Zaslaan en de Doctor Schaepmanlaan.

Op basis van het uitgevoerde onderzoek wordt geconcludeerd dat de gecumuleerde geluidbelasting zonder aftrek conform artikel 110 g Wgh vanwege wegverkeer niet meer bedraagt dan 48 dB. Hiermee wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde en is sprake van een goed woon- en leefklimaat. Verder onderzoek naar maatregelen of het volgen van verdere procedures op het gebied van geluid vanwege wegverkeerslawaaï is niet aan de orde. De woningen kunnen zonder meer gebouwd worden.

Railverkeerslawaaï

Het plangebied is gelegen buiten de wettelijke geluidszone van spoorwegen. Het uitvoeren van een akoestisch onderzoek is in voorliggend geval niet noodzakelijk.

Industrielawaaï

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 industrielawaaï vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

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 meer dan 1.500 nieuwe woningen en één ontsluitingsweg misschien sprake zijn van een “in betekenende mate” verslechtering van de luchtkwaliteit.

Toetsing

Dit plan moet worden aangemerkt als niet-in-betekenende-mate (NIBM) bijdragend aan de luchtkwaliteit. Toetsing aan de grenswaarden is derhalve niet noodzakelijk. Dit bestemmingsplan heeft geen negatieve gevolgen voor de luchtkwaliteit in de directe omgeving.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de lokale luchtkwaliteit onderzocht, zodat onacceptabele gezondheidsrisico's kunnen worden uitgesloten. Hiertoe is de monitoringstool⁴ uit het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) geraadpleegd. De monitoringstool geeft inzicht in de concentraties stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM_{2.5} en PM₁₀) in het plangebied tussen 2015 en 2030. De monitoringstool maakt duidelijk dat de concentraties luchtvervuilende stoffen in de peiljaren 2015, 2020 en 2030 in het plangebied onder de grenswaarden liggen die op Europees niveau zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu tegen schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's.

Conclusie

Uit bovenstaande kan worden opgemaakt dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.4 Hinder

5.4.1 Algemeen

Indien door middel van een plan nieuwe milieuhindergevoelige functies mogelijk worden gemaakt, zoals woningen, moet worden aangetoond dat deze niet worden gerealiseerd binnen de hinderzone van omliggende bedrijven. Anderzijds mogen milieuhindergevoelige functies in en in de directe omgeving van het plangebied niet negatief worden beïnvloed door de ontwikkelingen die met een plan mogelijk worden gemaakt.

Wat betreft de aanbevolen richtafstanden tussen functies met een milieuzone en gevoelige functies is de VNG-publicatie als leidraad voor milieuzonering gebruikt⁵. In de VNG-publicatie zijn richtafstanden voor diverse omgevings- en gebiedstypen opgenomen. Het gaat onder andere om de volgende omgevings- en gebiedstypen: 'rustige woonwijk', 'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. In een rustige woonwijk en een rustig buitengebied komen vrijwel geen andere functies dan de woonfunctie voor. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een dergelijk gebied komen direct naast woningen andere functies voor, zoals winkels, maatschappelijke voorzieningen, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd.

De richtafstanden lopen op naar mate sprake is van een bedrijf in een hogere milieucategorie. Zoals bij de uitgangspunten voor de richtafstanden is gesteld, kan bij het type gemengd gebied de richtafstand zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat met één afstandsstap worden verlaagd (dus van bijvoorbeeld 50 naar 30 meter voor milieucategorie 3.1). Verdere reducties zijn bij de toelichting in de VNG-publicatie niet te verantwoorden, omdat in algemene zin niet aannemelijk kan worden gemaakt dat het woon- en leefklimaat niet wordt aangetast en het functioneren van bedrijven niet in gevaar wordt gebracht.

5.4.2 Toetsing

In het plangebied is sprake van de realisatie van een nieuwe hindergevoelige functie. Om die reden is door SAB in maart 2017 een onderzoek naar het aspect bedrijven en milieuzonering uitgevoerd⁶.

Hinder in het plangebied

In het plangebied worden geen hinderveroorzakende functies mogelijk gemaakt, alleen woonfuncties.

Hinder in de omgeving van het plangebied

Naast voorgenoemde toetsing moet onderzocht worden of de toekomstige functies in het plangebied hinder ondervinden van hinderveroorzakende functies in de omgeving van het plangebied. De woningen binnen het plangebied moeten worden aangeduid als milieuhindergevoelig.

In de omgeving van het plangebied liggen diverse hinderveroorzakende functies. De navolgende tabel geeft deze functies weer:

Adres	Functie	Gemeten afstand
Zaslaan 22	Hersteld Apostolische Zendingkerk	93 m
Geelgorslaan 2	Schoenreparatiebedrijf	124 m

De navolgende tabel geeft de minimaal aanbevolen richtafstanden aan voor deze functies op basis van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering':

Functie	Type inrichting	Geur	Stof	Geluid	Gevaar
Hersteld Apostolische Zendingkerk	Kerkgebouwen e.d.	0	0	10	0
detailhandel	Brandweerkazernes	0	0	50	0

De afstand tussen de beoogde woningen en hinderveroorzakende functies is voldoende groot. In het plangebied is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

5.4.3 Conclusie

Het aspect hinder vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

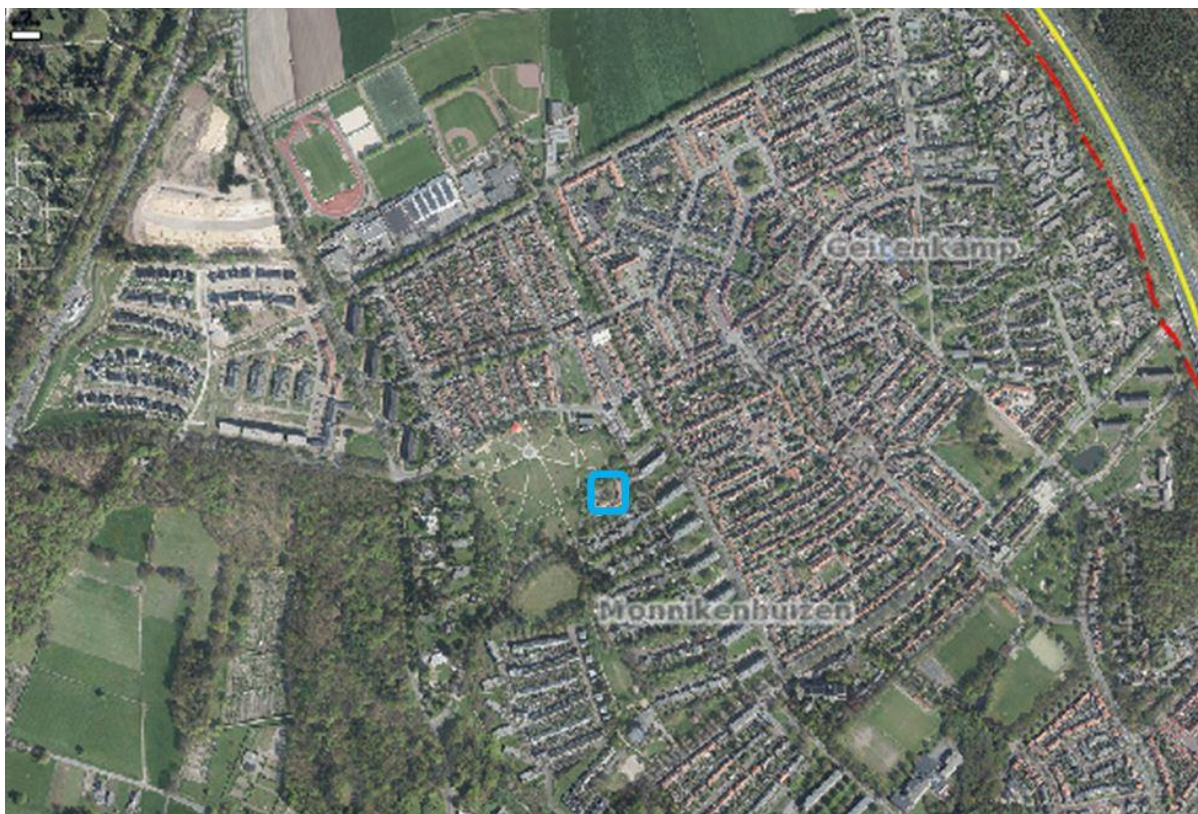
5.5 Externe veiligheid

In het kader van het onderzoek naar de inpassingsmogelijkheden van het ontwikkelingsplan dienen de externe veiligheidsrisico's ten gevolge van activiteiten in de directe omgeving te worden geïnventariseerd. Externe veiligheidsrisico's kunnen ontstaan door het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen en over transportroutes (weg, spoor en water) en het gebruik of de opslag van gevaarlijke stoffen bij inrichtingen.

Toetsing

De voorgenomen ontwikkeling bestaat uit de sloop van een bestaand gebouw ten behoeve van de nieuwbouw van woningen. Daarmee is sprake van de realisatie van nieuwe kwetsbare objecten. Om die reden is door SAB in maart 2017 een onderzoek naar het aspect externe veiligheid uitgevoerd⁷.

De navolgende afbeelding bevat een fragment van de risicokaart Nederland. De globale ligging van het plangebied is aangeduid met een geel kader.



Uitsnede uit risicokaart externe veiligheid met aanduiding plangebied (in blauw)

Stationaire bronnen

In de omgeving van het plangebied zijn geen Bevi-inrichtingen aanwezig.

Mobiele bronnen

In de omgeving van het plangebied kunnen verschillende mobiele bronnen voor vervoer van gevaarlijke stoffen aanwezig zijn. Hierbij gaat het om hogedrukaardgasleidingen en vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor.

Transport over wegen

Ten noordoosten van het plangebied ligt een weg waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Het betreft de rijksweg A12. Deze weg ligt op ruim 900 m van het plangebied. De weg kent een PR 10^{-6} contour van 16 m en een plasbrandaandachtsgebied van 30 m. Omdat het plangebied buiten de onderzoekzone (200 m) van deze weg is gelegen kan een nadere onderbouwing achterwege blijven.

Buisleidingen

Ten noordoosten van het plangebied ligt tevens een hogedrukaardgasleiding. De ondergrondse aardgasleiding ligt op ruim 900 m van het plangebied, heeft een diameter van 8,35 inch en een maximale druk van 40 bar. De aardgasleiding kent geen PR 10^{-6} contour. Omdat het plangebied buiten de onderzoekzone (ongeveer 30 m) van deze buisleidingen is gelegen kan een nadere onderbouwing achterwege blijven.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

5.6 Groen en ecologie

5.6.1 Flora en fauna

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.

Quick scan

In maart 2017 is een quick scan natuur uitgevoerd⁸. Het onderzoeksrapport is als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen. De belangrijkste resultaten zijn in deze paragraaf weergegeven.

Gebiedsbescherming

Uit het onderzoek blijkt dat de Natura 2000-gebieden Veluwe en Rijntakken in de buurt van het plangebied liggen. Met de geplande ruimtelijke ontwikkeling is een toename in stikstofuitstoot in het plangebied te verwachten. Een negatief effect op de instandhoudingsdoelstellingen van deze gebieden is vanwege een mogelijke toename in stikstofdepositie op voorhand niet uit te sluiten. Nader onderzoek in de vorm van een voortoets Natura 2000 is daarom noodzakelijk.

Uit het onderzoek blijkt dat het plangebied niet in het Natuurnetwerk Nederland ligt. De ligging van het plangebied ten opzichte van aangewezen onderdelen van het Natuurnetwerk vormt daarom geen beperkingen voor de beoogde ontwikkelingen.

Soortenbescherming

Met behulp van verspreidingsgegevens van plant- en diersoorten van de Nationale Databank Flora en Fauna en het uitgevoerde veldbezoek in het plangebied is duidelijk geworden dat enkele essentiële elementen van beschermde diersoorten niet op voorhand kunnen worden uitgesloten in het plangebied. Het betreft verblijfplaatsen van nestplaatsen van de huismus en sperwer en het voortplantingsgebied van de sleedoornpage. Om uitsluitel te krijgen over de aan- of afwezigheid van deze soorten dient nader soortgericht onderzoek uitgevoerd te worden.

Nader onderzoek

In juni 2017 is een nader onderzoek uitgevoerd⁹. Het onderzoeksrapport is als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen. De belangrijkste resultaten zijn in deze paragraaf weergegeven.

In het plangebied is nader onderzoek verricht naar huismus, sperwer en sleedoornpage. Uit dit onderzoek is gebleken dat geen essentiële functies van de huismus en sperwer in het plangebied aanwezig zijn. Vervolgacties voor beide soorten zijn dan ook in het kader van dit plan niet nodig.

Wel is beschermd leefgebied van de sleedoornpage in en ten noorden, het oosten en westen van het plangebied aanwezig. Met de voorgenomen plannen gaat dit leefgebied deels verloren. Naar aanleiding van deze constatering is het inrichtingsplan aangepast, zodanig dat besloten is de bosschages ten noorden van het plangebied te behouden.

Voor het leefgebied in het oosten en westen van het plangebied geldt voor de sleedoornpage een ontheffing Wet natuurbescherming aangevraagd dient te worden. Het uitvoeren van ruimtelijke ingrepen waarbij leefgebied van beschermde soorten (zoals de sleedoornpage) verloren gaat, is wettelijk gezien mogelijk als men in het bezit is van een ontheffing Wet natuurbescherming. Een dergelijke ontheffing dient aangevraagd te worden bij de provincie. De ontheffing wordt verleend als maatregelen getroffen worden om overtreding zoveel mogelijk te voorkomen (mitigerende maatregelen).

In het ontwerp is rekening gehouden met de aanwezigheid van de beschermde vlinder de Sleedoornpage door voldoende bomen en bosschage te realiseren voor de Sleedoornpage. Op basis hiervan is ontheffing aangevraagd. Met de werkzaamheden zal niet worden gestart totdat de ontheffing is verkregen.

Voortoets Natura 2000

In oktober 2017 is een voortoets Natura 2000 uitgevoerd¹⁰. Het onderzoeksrapport is als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen. De belangrijkste resultaten zijn in deze paragraaf weergegeven.

Bij de voortoets zijn de effecten van het plan beoordeeld, op zichzelf en in cumulatie met andere plannen dan wel projecten. Daarbij zijn mogelijke effecten bepaald op de instandhoudingsdoelstellingen, waarbij is gelet op de kwaliteit van natuurlijke habitats en habitats van soorten van binnen de invloedssfeer van het plangebied gelegen Natura 2000-gebieden.

Uit de beoordeling blijkt dat van significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000 gebieden, vanwege de geplande ruimtelijke ontwikkeling, geen sprake is.

5.6.2 Groenplan

Ten behoeven van de realisatie van de 11 woningen in een groene setting, is een groenplan opgesteld. Het behoud van zoveel mogelijk groen is leidend geweest voor de inrichting van het plangebied. Waar dit niet mogelijk bleek, is zoveel mogelijk sprake geweest van groencompensatie.

Op het terrein moeten meerdere bomen en bosschages gekapt worden. Deels ten behoeve van bouw, deels ten behoeve van aanleg pad en deels ten behoeve om het zicht / oriëntatie te verbeteren. Dit laatste omvat enkel onderbegroeiing.

De bomen die gekapt worden aan de zuid- en oostzijde worden één op één gecompenseerd met nieuwe bomen. De bomen en onderbegroeiing langs de west- en noordzijde wordt (deels) gecompenseerd middels nieuwe aanplant van bosplantsoen in aansluiting op bosschage Hoogte 80.

Er is in samenspraak met de gemeente onderzocht of de grote Moerasedik midden op het terrein behouden zou kunnen worden. De conclusie van dit onderzoek van de boomexpert, hield in dat ook de Moerasedik gekapt moeten worden. In de plaats van deze boom wordt minimaal 1 grote boom teruggeplant.

Op de navolgende afbeelding zijn de te kappen elementen weergegeven.



Indicatieve weergave te kappen elementen (bron: Veenenbos en Bosch landschapsarchitecten)

Langs de noordelijke rand wordt nieuw bos aangeplant, in aansluiting op het sortiment van de bestaande bosschages van Hoogte 80.

Langs de zuid- en oostzijde worden losse luchtige bomen zoals berken aangeplant. Door strategische plaatsing van bomen wordt er meer privacy gecreëerd voor de nieuwe woningen.

In het gebied is de Sleedoornpage aanwezig, deze beschermde vlindersoort heeft als waardplanten de sleedoorn en diverse gecultiveerde pruimen. Met de keuze van het sortiment van de bosschage wordt rekening gehouden met de Sleedoornpage.

Op de navolgende afbeelding is de aanplant van bomen en bos weergegeven.



Indicatieve weergave aanplant bomen en bos (bron: Veenenbos en Bosch landschapsarchitecten)

Bovenstaande leidt tot de volgende groenbalans:

Te kappen individuele bomen	15 stuks	Nieuw te planten bomen	18 stuks
Te kappen bosschage (incl. bomen)	+/- 700m ²	Nieuw aan te planten bosschage	+/- 200m ²
Te verwijderen onderbegroeiing (op terrein)	+/- 90m ²	Ruig gras (aanvullend op bestaand)	+/- 320 m ² (totaal oppervlak +/- 2320 m ²)
Te verwijderen onderbegroeiing (gemeente)	+/- 190m ²		

Groenbalans (bron: Veenenbos en Bosch landschapsarchitecten)

5.6.3 Conclusie

Het bestemmingsplan is uitvoerbaar wat betreft groen en ecologie.

5.7 Bodem

In het kader van een bestemmingsplanprocedure moet zijn aangetoond dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik. Hiertoe is het uitvoeren van een verkennend milieukundig bodem- en grondwateronderzoek noodzakelijk. Dit onderzoek moet uitwijzen of de locatie mag worden aangewend voor de gewenste ontwikkeling.

Toetsing

In oktober 2017 is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd¹¹. Het onderzoeksrapport is als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen. De belangrijkste resultaten zijn in deze paragraaf weergegeven.

Op basis van het vooronderzoek is geconcludeerd dat de onderzoekslocatie onderzocht dient te worden volgens de strategie "onverdacht" (ONV). Bij onverdachte locaties luidt de onderzoekshypothese dat de bodem niet verontreinigd is.

Uit het verkennend bodemonderzoek is naar voren gekomen dat de bovengrond licht is verontreinigd met lood, kwik en PAK. In de ondergrond zijn geen verontreinigingen geconstateerd.

Bij de uitvoering van de veldwerkzaamheden is puin in de bodem aangetroffen, ten gevolge hiervan is zijn aanvullend, conform de NEN 5707, analyses uitgevoerd. Op basis van deze analyses kan de bodem waarin puin is aangetroffen, ter plaatse van boring B08 als mede G01 en G02, als niet asbesthoudend worden beschouwd.

Daar het grondwater zich dieper dan 5,0 m -mv bevindt, heeft er conform de NEN 5740 geen grondwateronderzoek plaatsgevonden.

De vooraf gestelde hypothese, dat de onderzoekslocatie als "onverdacht" kan worden beschouwd wordt, op basis van de lichte verontreinigingen, verworpen. Echter, gelet op de aard en mate van verontreiniging, bestaat er géén reden voor een nader onderzoek en bestaan er met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem géén belemmeringen voor de herontwikkeling van de onderzoekslocatie.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoering van het initiatief.

5.8 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.

5.9 Archeologie

Archeologische verwachting

Op de archeologische verwachtingskaart van Arnhem-Noord heeft het plangebied een middelhoge archeologische verwachting.

Archeologisch onderzoek

In maart 2017 is een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd¹². Het complete rapport is als bijlage bij de toelichting gevoegd. Hierna zijn de resultaten weergegeven.

Het plangebied ligt in het archeologische landschap 'Stuwwallen'. De ondergrond bestaat uit gestuwde Pleistocene formaties, veelal rivierzand en -grind. In het plangebied bevinden zich vermoedelijk van oorsprong holt- of loopodzolgronden.

Op grond van de landschappelijke ligging kunnen in principe archeologische resten uit de perioden vanaf het Midden-Paleolithicum tot en met de Nieuwe tijd aanwezig zijn. Eventuele archeologische resten bevinden zich vrijwel direct aan het maaiveld, of onder het bouwlanddek van 30 tot 50 cm dik.

In de 17^e eeuw is het plangebied onontgonnen. In de 18^e eeuw ligt het plangebied in bosbouw kavels. Eind 19^e eeuw wordt het bouwland. In de Tweede Wereldoorlog zijn vermoedelijke enkele bommen in het plangebied ontploft. In de jaren vijftig van de 20^e eeuw wordt het plangebied geëgaliseerd en bebouwd. Het pand wordt twee keer uitgebreid.

Het bodemprofiel in het plangebied is door de beschreven ontwikkelingen in de twintigste eeuw zeer waarschijnlijk omgewerkt. De kans is daarom klein dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische resten aanwezig zijn.

Er wordt geadviseerd het plangebied vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling.

Conclusie

Op grond van het uitgevoerde archeologische onderzoek heeft de gemeente als bevoegd gezag bepaald dat een nadere onderbouwing dan wel nadere boringen binnen het plangebied noodzakelijk zijn. In de regels van dit bestemmingsplan is ter bescherming van de eventueel aanwezige archeologische waarden de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie (middelhoge verwachting)' opgenomen. Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

5.10 Besluit milieueffectrapportage

Besluit m.e.r.

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. (uitvoeringswetgeving met betrekking tot de m.e.r.) gewijzigd. De belangrijkste wijziging is dat de drempels voor de m.e.r.-beoordeling gewijzigd zijn van absolute in indicatieve waarden. Dit blijkt uit het aangepaste artikel 2, lid 5, onder b van het Besluit. Onder dit artikelonderdeel vallen alle activiteiten die beneden de voor de m.e.r.-beoordeling gedefinieerde drempelwaarden vallen. Dit betekent concreet dat het bevoegd gezag (in dit geval de gemeenteraad van Deurne) zich er van moet vergewissen of de activiteit daadwerkelijk geen belangrijke nadelige milieugevolgen kan hebben, waarbij het in het bijzonder moet worden nagaan of sprake is van de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de Europese Richtlijn betreffende de milieueffect-beoordeling. Beoordeeld moet dus worden of er voor het op een later te nemen besluit een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is. Voor deze toets, die een nieuw element is in de m.e.r.-regelgeving, wordt de term "vormvrije m.e.r.-beoordeling" gehanteerd. De toetsing van de m.e.r.-beoordeling vindt plaats volgens het nee, tenzij-principe. Dit betekent dat er geen MER hoeft te worden opgesteld, tenzij bij het verlenen van de omgevingsvergunning in de toekomst de vraag aan de orde is of belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu op voorhand niet zijn uit te sluiten.

Toetsing

Kenmerken van het project

Algemene beschrijving

Het voornemen bestaat om de locatie Dominee Bechtlaan 1 in Arnhem te herontwikkelen. Het bestaande schoolgebouw wordt gesloopt. De initiatiefnemer is voornemens om op deze locatie nieuwbouw van woningen in een groene setting te realiseren. In totaal wordt in het plangebied ruimte geboden aan maximaal 11 rijwoningen.

Omvang van het project

Het totale plangebied is ca. 5.500 m² groot. De projectlocatie betreft een schoolgebouw uit de jaren vijftig en maakt zowel onderdeel van Hoogte 80 als van de wijk Monnikenhuizen. De 11 rijwoningen bestaan uit 3 lagen met een plat dak (totaal maximaal 10,0 m).

Cumulatie met andere projecten

Cumulatie met andere projecten is niet aan de orde.

Plaats van het project

Het bestaande grondgebruik

De locatie betreft een bestaande verstedelijkte en bebouwde locatie binnen het stedelijk gebied van Arnhem. Het plangebied is gelegen in de wijk Monnikenhuizen. De locatie wordt aan de oostzijde begrensd door de Dominee Bechtlaan, aan de noord- en westzijde door het stadspark Hoogte 80 en

aan de zuidzijde door de Burgemeester Bloemersweg.

Het opnamevermogen van het natuurlijk milieu

Het opnamevermogen van het natuurlijke milieu heeft te maken met de gevoeligheid van gebieden voor ontwikkelingen. In het kader van deze vormvrije m.e.r.-beoordeling is een korte analyse gedaan naar het voorkomen van en het mogelijke effect van de ontwikkeling op zogenaamde gevoelige gebieden, zoals gedefinieerd in bijlage III van de EU-Richtlijn, of gebieden die krachtens nationale en provinciale regels zijn aangewezen.

Hieruit ontstaat het volgende beeld:

- *Speciale beschermingszones, door de lidstaten aangewezen krachtens Richtlijn 79/409/EEG (Vogelrichtlijn) en Richtlijn 92/43/EEG (Habitatrichtlijn):* In de omgeving van het plangebied liggen de Natura 2000-gebieden Rijntakken en Veluwe.
- *Gebieden met hoge bevolkingsdichtheid:* Het plangebied is gelegen in een gebied met hoge bevolkingsdichtheid, namelijk het stedelijke gebied van Arnhem.
- *Landschappen van archeologisch belang (Verdrag van Valetta, Erfgoedwet):* Het plangebied ligt in het noordelijk deel van de kern Arnhem.

Kenmerken van het potentiële effect

Het project betreft de herontwikkeling van een binnenstedelijke locatie. De omgeving van het plangebied kent een beperkt aantal kwetsbaarheden. Gezien voorgaande zijn de milieugevolgen voor de volgende aspecten nader beoordeeld:

- *archeologie:* er kan sprake zijn van negatieve effecten op de archeologische waarden in het projectgebied.
- *geluid:* er kan sprake zijn van milieueffecten op de omgeving als gevolg van geluid veroorzaakt door onderhavig project;
- *lucht:* er kan sprake zijn van milieueffecten op de omgeving als gevolg van de uitstoot van luchtverontreinigende stoffen, veroorzaakt door onderhavig project;
- *natuur:* het project kan voor wat betreft soortenbescherming leiden tot negatieve milieueffecten op beschermde flora en fauna en beschermde natuur;
- *verkeer:* het project kan leiden tot negatieve milieueffecten op de verkeerssituatie (doorstroming, congestie, etc.).

Archeologie

Op de archeologische verwachtingskaart van Arnhem-Noord heeft het plangebied een middelhoge archeologische verwachting.

In paragraaf 5.9 wordt nader ingegaan op dit aspect. Er is een archeologisch bureauonderzoek gedaan. Het bodemprofiel in het plangebied is door de ontwikkelingen in de twintigste eeuw zeer waarschijnlijk omgewerkt. De kans is daarom klein dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische resten aanwezig zijn. Er is geen sprake van de versterking van archeologische waarden en er is geen sprake van een negatief milieueffect.

Geluid

Onderhavig plan kan leiden tot meer geluidshinder op de bestaande omgeving als gevolg van het lawaai van wegverkeer van en naar de nieuwe woningen. Bij de beoordeling hierna bij verkeer is besproken wat de berekende verkeersaantrekkende werking is. Deze komt in de plaats van de verkeersaantrekkende werking van de bestaande c.q. voormalige functie binnen het plangebied, meer specifiek: onderwijsfuncties. Redelijkerwijs kan worden verwacht dat de toename van de verkeersintensiteiten beperkt zijn.



Kaart met ligging plangebied (rood gehighlight) en belangrijkste ontsluitingsroutes (groene pijlen)

Het verkeer zal zich met name afwikkelen op de Dominee Bechtlaan en de Burgemeester Bloemersweg. Vanaf deze wegen zijn de wijkontsluitingswegen de Zaslaan en de Doctor Schaezmanlaan te bereiken. In de navolgende tabel is de intensiteit weergegeven.

Weg	Etmaalintensiteit in 2027 [mvt/etmaal]
Burgemeester Bloemersweg	320
Dominee Bechtlaan	320
Doctor Schaezmanlaan	3550/3270/1530/340
Zaslaan	2720/4280/4200

Onderhavig plan leidt naar verwachting maar zeer beperkt tot een verhoging van de verkeersintensiteit. Hiermee is ook de (toename van) de geluidshinder op de omgeving naar verwachting zeer beperkt. Hiermee is geen sprake van een zeer negatief milieueffect.

Lucht

In paragraaf 5.3 wordt nader ingegaan op de luchtkwaliteit. Het aantal te realiseren woningen is kleiner dan 1.500. Volgens de ministeriële regeling NIBM draagt een bouwplan van deze omvang niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging.

Dit is eveneens een belangrijke aanwijzing dat het milieueffect van het plan op de luchtkwaliteit zeer beperkt is.

Met name het verkeer dat het plan met zich meebrengt heeft invloed op de luchtkwaliteit. Zoals

hiervoor gesteld bij 'geluid' is de per saldo toename van de verkeersintensiteiten ten opzichte van de bestaande/voormalige functie naar verwachting beperkt. Ook op basis hiervan kan worden verwacht dat de milieueffecten zeer beperkt zijn.

Natuur

Gebiedsbescherming

In paragraaf 5.6 wordt nader op dit aspect ingegaan. Er zijn diverse onderzoeken (quick scan en voortoets) verricht. Er is getoetst op effecten op de Natura 2000-gebieden Veluwe (afstand ca. 1,0 km) en Rijntakken (ca. 3,5 km). Uit de onderzoeken blijkt dat significant negatieve effecten op voorhand kunnen worden uitgesloten. Een passende beoordeling (en daarmee een m.e.r.) is daarom niet aan de orde. Dit is tevens een belangrijke aanwijzing dat geen sprake is van een negatief milieueffect op dit aspect.

Soortenbescherming

Uit het uitgevoerde onderzoek (zie paragraaf 5.6) blijkt dat er mogelijk sprake is van de verstoring van diverse beschermde soorten. Om uitsluitel te krijgen over de aan- of afwezigheid van deze soorten is nader soortgericht onderzoek verricht naar huismus, sperwer en sleedoornpage. Uit dit onderzoek is gebleken dat geen essentiële functies van de huismus en sperwer in het plangebied aanwezig zijn. Vervolgacties voor beide soorten zijn dan ook in het kader van dit plan niet nodig. Wel is beschermd leefgebied van de sleedoornpage in en ten noorden en westen van het plangebied aanwezig. Met de voorgenomen plannen gaat dit leefgebied deels verloren. In dit geval dient dan ook voor de sleedoornpage een ontheffing Wet natuurbescherming aangevraagd te worden. Een dergelijke ontheffing dient aangevraagd te worden bij de provincie. De ontheffing wordt verleend als maatregelen getroffen worden om overtreding zoveel mogelijk te voorkomen (mitigerende maatregelen).

Bij de planontwikkeling is rekening gehouden met de aanwezigheid van de beschermde vlinder de Sleedoornpage door voldoende bomen en bosschage te realiseren voor de Sleedoornpage. Hiermee is de verstoring van beschermde soorten op voorhand niet te verwachten. Er is naar verwachting geen sprake van een negatief milieueffect.

Verkeer

In paragraaf 4.2.2 is nader ingegaan op de verkeersgeneratie. De verkeersgeneratie als gevolg van de nieuwe woningen bedraagt gemiddeld 78,1 motorvoertuigen per etmaal.

Het huidige planologische regime staat een onderwijsinstelling toe. Ook deze functie zorgt voor verkeersbewegingen, met grotere piekbelastingen dan woningen. Naar verwachting zal het aantal verkeersbewegingen als gevolg van de realisatie van onderhavig plan slechts beperkt toenemen in en in de omgeving van het plangebied.

Het besluitgebied wordt hoofdzakelijk ontsloten via de Dominee Bechtlaan. De capaciteit van deze weg is voldoende om het extra verkeer te geleiden.

Conclusie

Er is een vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd. Hieruit blijkt kortweg dat er geen sprake is van bijzondere omstandigheden ten aanzien van de kenmerken en locatie van het project die zouden kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu ter plaatse. Voor de beoordeelde milieuaspecten geldt dat er geen of een zeer beperkt effect optreedt. De conclusie is dan ook dat belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten. Het volgen van een m.e.r.-(beoordelings-) procedure is daarom niet nodig.

Ten overvloede: ook aangezien het feit dat geen passende beoordeling op grond van de Wet natuurbescherming nodig is, is een m.e.r. niet aan de orde.

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 9 Anti-dubbeltelregel

Deze regel bepaalt dat er niet twee keer voor eenzelfde locatie een bouwplan kan worden ingediend.

Artikel 10 Algemene gebruiksregels

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

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

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

Artikel 12 Overige regels

In dit artikel zijn voorwaarden opgenomen ten aanzien van de aspecten parkeren en laden en lossen.

6.2.4 Overgangs- en slotbepalingen

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

6.3 Verantwoording van de regels

6.3.1 Algemeen

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

Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het bestemmingsplan is het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is. Deze situatie kan gaandeweg de planperiode wijzigen,

bijvoorbeeld door veranderd stedenbouwkundig inzicht, functiewijziging veranderingen in gebruik. Ook ruimtelijke ontwikkelingen en vernieuwing van onder andere ruimtelijk, economisch, verkeerskundig en milieubeleid dragen bij aan de veroudering van geldende bestemmingsplannen.

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

6.3.2 Afzonderlijke bestemmingen

In deze subparagraaf worden de afzonderlijke bestemmingen die voorkomen in het bestemmingsplan besproken.

Per bestemming wordt ingegaan op:

- welke gronden zijn zo bestemd;
- wat houdt de bestemming in;
- eventuele aanduidingen of andere bijzonderheden.

Groen (Artikel 3)

Om te garanderen dat er geen wildgroei aan bouwwerken ontstaat, heeft het achterste deel van de achtertuinten de bestemming Groen gekregen. Binnen de bestemming zijn groenvoorzieningen, gebruik als tuin en watergangen, waterpartijen, waterinfiltratievoorzieningen en andere voorzieningen voor de waterhuishouding toegestaan.

Op de gronden mag voor een groot deel niet worden gebouwd. Op deze manier wordt een groenbeeld aan de achterzijde gegarandeerd. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bouwwerken, geen gebouwen zijnde' zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde in de vorm van schanskorvenmuren en buitentrappen toegestaan met een bouwhoogte van 1,5 meter.

Groen - Landschap en park (Artikel 4)

De oostelijke en zuidelijke rand van het plangebied heeft deze bestemming. Hier is de regeling gericht op het behoud en de versterking van het groene karakter. Binnen de bestemming zijn park- en groenvoorzieningen, voorzieningen voor de waterhuishouding en wandelpaden toegestaan. Ook het behoud, het herstel en de versterking van de op deze gronden voorkomende dan wel daaraan eigen landschappelijke waarden is toegestaan.

Op deze gronden mogen uitsluitend in de gegeven bestemming passende bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd met een maximum bouwhoogte van 4 m.

Tuin (Artikel 5)

De voortuinen zijn bestemd tot Tuin. De regeling is op veel punten gelijk aan de bestemming 'Groen - Landschap en park', in de zin dat hier ook groenvoorzieningen het belangrijkste doeleinde zijn en er niet mag worden gebouwd. Wel geldt dat in deze bestemming wel tuinen (dus een woonfunctie), toegang tot de woning, parkeren, woonstraten, ontsluitingswegen en wandelpaden toegestaan zijn. Er mag, met uitzondering van bouwwerken voor woningtoegankelijkheid, niet worden gebouwd.

Verkeer - Verblijfsgebied (Artikel 6)

Deze bestemming is toegekend aan die gronden waarop de ontsluitingsweg is geprojecteerd en waarop de parkeerplaatsen zijn voorzien. De gronden zijn bestemd voor: (woon)straten, buurtwegen, pleinen en trottoirs met een inrichting hoofdzakelijk gericht op bestemmingsverkeer en verblijfsfuncties, parkeervoorzieningen, groen- en watervoorzieningen, wandelgebieden en speelgelegenheden, terrassen, nutsvoorzieningen, onderdoorgangen en voor toegangen tot ondergrondse voorzieningen ten behoeve van direct aangrenzende bestemmingen.

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

Wonen (Artikel 7)

In het plangebied zijn bouwvlakken met de bestemming 'Wonen' aangeduid waarbinnen gebouwen zijn toegestaan. Het aantal woningen is voor het gehele plangebied vastgelegd op maximaal 11. Woonwagens of woonschepen zijn niet toegestaan. Verder zijn in de bestemming groen- en speelvoorzieningen toegestaan, watervoorzieningen, woonstraten en verblijfsgebieden en parkeren. In de bouwregels is middels aanduidingen op de verbeelding de maximale bouwhoogte ten opzichte

van NAP vastgelegd. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen.

Strijdig gebruik betreft onder meer een beroeps- of bedrijfsmatige werk- of opslagruimte, waaronder detailhandel. Prostitutie en horeca zijn niet toegestaan.

Gekoppeld aan de ingebruikname van de woningen zijn twee voorwaardelijke verplichtingen opgenomen. De eerste regelt dat het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gebouwen binnen deze bestemming niet toegestaan is, voor zover niet binnen 12 maanden na de ingebruikname van eerste woning uitvoering is gegeven aan de aanleg en instandhouding van voldoende waterhuishoudkundige maatregelen.

De tweede voorwaardelijke verplichting regelt dat het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gebouwen binnen de bestemming Wonen niet is toegestaan, voor zover niet binnen 12 maanden na de ingebruikname van eerste woning uitvoering is gegeven aan de aanleg en instandhouding van schanskorvenmuren met een minimale breedte van 0,3 meter en een hoogte van 1,5 meter. De plek van de schanskorvenmuren is aangeduid op de verbeelding.

Waarde - Archeologie (middelhoge verwachting) - (Artikel 8)

Ter bescherming van de eventueel aanwezige archeologische waarden is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie (middelhoge verwachting)' opgenomen.

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 burens 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 Exploitatie

De Wet op de Ruimtelijke Ordening schrijft voor dat er inzicht verkregen dient te worden in de uitvoerbaarheid van een nieuwbouwplan. Ten aanzien van de economische uitvoerbaarheid van een plan is het van belang er voor zorg te dragen dat deze informatie volledig en zoveel mogelijk zonder voorbehouden wordt opgenomen in het door de gemeenteraad vast te stellen plan. Voorkomen dient te worden dat de bestemmingsplannen onvolledig ter vaststelling worden voorgelegd aan de gemeenteraden. Ten aanzien van majeure projecten wordt het acceptabel geacht om in de economische uitvoerbaarheid een fasering aan te brengen. De paragraaf economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan dient inzicht te verschaffen in de wijze van de gemeentelijke dekking c.q. vertaalslag in begroting en meerjarenraming en in de gedeelde verantwoordelijkheden en risico's tussen gemeenten en eventuele derden.

Indien sprake is van exploitatieovereenkomsten met derden dienen deze ondertekend als onderliggend stuk bij het plan gevoegd te worden. Op het moment dat de economische uitvoerbaarheid volledig wordt uitbesteed aan derden en geen sprake van een gemeentelijk financieel aandeel is, dient deze uitvoerbaarheid in het bestemmingsplan op hoofdlijnen te worden aangetoond. Het achterliggende doel van deze informatieve strekking is dat de economische uitvoerbaarheid zo volledig mogelijk wordt opgenomen in het plan ter bespoediging van besluitvorming hieromtrent.

De ontwikkeling van het onderhavig plan wordt gedaan vanuit een private exploitatie. De ontwikkelaar is verantwoordelijk voor de uitvoering en draagt het risico van de planontwikkeling. Voor het plangebied is door de ontwikkelaar als zijnde eigenaar en ontwikkelende partij een exploitatie opgesteld waarin onder meer de volgende factoren zijn meegenomen:

- Plan- en verwervingskosten;
- Grondkosten;
- Kosten bouw- en woonrijp maken;
- Bovenwijkse voorzieningen;
- Grondquota als percentage van de v.o.n. prijzen.

De bovenstaande opsomming geeft weer dat de exploitatie zorgvuldig is opgebouwd en geen hiaten kent. Uit de exploitatie blijkt dat het plan na aftrek van bovengenoemde kosten, financieel haalbaar wordt gemaakt uit de opbrengst van de woningen. De gegevens uit de exploitatie zijn vertrouwelijk, de ontwikkelende partij is derhalve verantwoordelijk voor de nakoming van afspraken en gestelde garanties jegens derden.

Met de inwerkingtreding van de Wro op 1 juli 2008 rust op de gemeente op grond van artikel 6.12 lid 1 van die wet de verplichting tot kostenverhaal bij grondexploitatie. Deze verplichting houdt in dat als de gemeente er bij een ruimtelijke ontwikkeling niet in slaagt met alle particuliere eigenaren in het gebied een overeenkomst te sluiten over grondexploitatie, de gemeente publiekrechtelijk de kosten moet verhalen bij alle eigenaren in het exploitatiegebied waarmee niet is gecontracteerd. Gemaakte kosten (limitatief opgesomd in artikelen 6.2.3 tot en met 6.2.5 van het Bro) zoals plankosten, onderzoekskosten, kosten van inrichting van de openbare ruimte etc. kunnen worden verhaald door middel van een exploitatieplan dat gelijktijdig met het bestemmingsplan moet worden vastgesteld. De toepassing voor het afdwingbare kostenverhaal richt zich op bouwplannen. De definitie van wat onder een bouwplan wordt verstaan is opgenomen in artikel 6.2.1 Bro (o.a. bouw van 1 of meer woningen, bouw van 1 of meer hoofdgebouwen). Het bestemmingsplan voorziet in de ontwikkeling van maximaal 11 rijwoningen. Deze ontwikkeling maakt daarmee een bouwplan mogelijk in de zin van artikel 6.2.1 Bro.

De gemeente heeft met de enige eigenaar in het exploitatiegebied, Ter Steege Vastgoed, een overeenkomst gesloten over grondexploitatie (een anterieure overeenkomst). Hierin zijn afspraken gemaakt over de betaling van de gemeentelijke kosten. De kosten van grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden zijn hiermee anderszins verzekerd. Het maken van een exploitatieplan is niet nodig.

Hoofdstuk 7 Procedure

7.1 Communicatie

De initiatiefnemer heeft op 10 mei 2017 een informatieavond georganiseerd om de buurt te informeren over de plannen in het plangebied. Tijdens de avond is het stedenbouwkundige plan gepresenteerd en er was er gelegenheid tot vragen stellen. Eind 2017 zal een tweede informatieavond worden georganiseerd, met het doel om het definitieve stedenbouwkundige plan, de beoogde architectuur en de wijze van vertaling in het bestemmingsplan toe te lichten aan de omwonenden.

7.2 Vooroverleg

Het voorontwerp-bestemmingsplan is in het kader van het wettelijk vooroverleg voorgelegd aan verschillende instanties. Het waterschap heeft geen opmerkingen op het voorontwerp-bestemmingsplan.

7.3 Terinzagelegging (ontwerp-bestemmingsplan)

Het ontwerpbestemmingsplan 'Dominee Bechtlaan 1' heeft vanaf 28 november 2017 zes weken ter inzage gelegen. Tijdens de terinzageperiode is één zienswijze ingediend. Deze zienswijze geeft geen aanleiding om voor te stellen het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Een samenvatting van de zienswijze en de beantwoording is opgenomen in het zienswijzenrapport (bijlage 1 bij het raadsvoorstel).

Bijlagen bij toelichting

Bijlage 1	Toets Ladder voor duurzame verstedelijking
Bijlage 2	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
Bijlage 3	Quick scan bedrijven en milieuzonering
Bijlage 4	Quick scan externe veiligheid
Bijlage 5	Quick scan natuur
Bijlage 6	Nader onderzoek Wet natuurbescherming
Bijlage 7	Voortoets Natura 2000
Bijlage 8	Verkennd bodemonderzoek
Bijlage 9	Archeologisch bureauonderzoek

Regels

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	67
Artikel 1	Begrippen	67
Artikel 2	Wijze van meten	70
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	71
Artikel 3	Groen	71
Artikel 4	Groen - Landschap en park	71
Artikel 5	Tuin	72
Artikel 6	Verkeer - Verblijfsgebied	73
Artikel 7	Wonen	73
Artikel 8	Waarde - Archeologie (middelhoge verwachting)	74
Hoofdstuk 3	Algemene regels	77
Artikel 9	Anti-dubbeltelregel	77
Artikel 10	Algemene gebruiksregels	77
Artikel 11	Algemene afwijkingsregels	77
Artikel 12	Overige regels	78
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	79
Artikel 13	Overgangsrecht	79
Artikel 14	Slotregel	79

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

Het bestemmingsplan Dominee Bechtlaan 1 Arnhem met identificatienummer NL.IMRO.0202.927-0301 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 of het bebouwen van deze gronden.

1.4 aanduidingsgrens

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 bebouwing

Eén of meer gebouwen of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

1.6 bed and breakfast

Overnachtingsaccommodatie gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een kortdurend verblijf met het serveren van een ontbijt in een woning, gedreven door de bewoner van die woning.

1.7 bedrijf

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

1.8 beroep aan huis

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

1.9 bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.10 bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.11 bijbehorend bouwwerk

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

1.12 bijzondere woonvorm

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

1.13 bouwen

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

1.14 bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

1.15 bouwperceel

Een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.16 bouwperceelgrens

Een grens van een bouwperceelgrens.

1.17 bouwvlak

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

1.18 bouwwerk

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

1.19 cultuurhistorische waarde

de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis van dat bouwwerk of dat gebied heeft gemaakt.

1.20 detailhandel

Eet bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen het uitstellen ten verkoop, het verkopen of leveren van goederen aan diegenen die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit; dienstverlening door een horecabedrijf en internetverkoop wordt hieronder niet begrepen.

1.21 gebouw

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

1.22 horecabedrijf

Een bedrijf of instelling gericht op het verstrekken van logies, van maaltijden en spijsen of van dranken, alsmede het exploiteren van zaalaccommodatie; detailhandel wordt hier niet onder begrepen.

1.23 hoofdgebouw

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

1.24 internetverkoop

Detailhandel zonder showroom, waarvan de handel voornamelijk via internet en andere media verloopt.

1.25 landschappelijke waarde

De aan een gebied toegekende waarde in visueel-ruimtelijk en/of cultuurhistorisch en/of ecologisch en/of geomorfologisch opzicht.

1.26 overig bouwwerk

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

1.27 pand

De kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig- constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is.

1.28 peil

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

1.29 prostitutie

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

1.30 prostitué(e)

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

1.31 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.

1.32 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.

1.33 standplaats

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

1.34 thuisprostitutie

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

1.35 werkplek

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

1.36 wijk

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

1.37 wonen

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

1.38 woning

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

1.39 woonwagen

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

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 Algemeen

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1.1 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.

2.1.2 de inhoud van een bouwwerk

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

2.1.3 de bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.1.4 de oppervlakte van een bouwwerk

Tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. tuinen;
- c. watergangen, waterpartijen, waterinfiltratievoorzieningen en andere voorzieningen voor de waterhuishouding.

3.2 Bouwregels

Op deze gronden mag niet worden gebouwd, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bouwwerken, geen gebouwen zijnde' bouwwerken, geen gebouwen zijnde in de vorm van schanskorvenmuren en buitentrappen zijn toegestaan met een bouwhoogte van 1,5 meter.

Artikel 4 Groen - Landschap en park

4.1 Bestemmingsomschrijving

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

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

4.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen uitsluitend in de gegeven bestemming passende bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd met een maximum bouwhoogte van 4 meter.

4.3 Specifieke gebruiksregels

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

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

4.4.1

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

- a. het vellen, rooien en beschadigen van houtgewassen;
- b. het aanplanten van houtgewassen;
- c. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse leidingen, constructies, installaties of ander apparatuur;
- d. het aanleggen of aanbrengen van beschoeiingen en puinstortingen;

- e. het graven, dichten, verdiepen of verbreden van greppels, sloten, vijvers, beken en andere watergangen;
- f. het verlagen van de bodem of het afgraven van gronden waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist;
- g. het ophogen van de gronden;
- h. het verlagen van het waterpeil;
- i. het aanleggen, verbreden of verharderen van voet- en rijwielpaden;
- j. het aanleggen van verharding ten behoeve van terrassen;
- k. het aanbrengen van recreatie- en speelvoorzieningen.

4.4.2 Uitzonderingen omgevingsvergunningsplicht

Het in lid 4.4.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van:

- a. werken of werkzaamheden, welke op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt, in uitvoering zijn;
- b. werken of werkzaamheden die van geringe omvang zijn, dan wel het normale onderhoud betreffen;
- c. werken of werkzaamheden die in overeenstemming zijn met een door de gemeente goedgekeurd inrichtingsplan.

4.4.3 Toelaatbaarheid van werken en werkzaamheden

Werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 4.4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien:

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

Artikel 5 Tuin

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen ten behoeve van aangrenzende bestemmingen;
- b. watergangen, waterpartijen, waterinfiltratievoorzieningen en andere voorzieningen voor de waterhuishouding;
- c. woonstraten met dien verstande dat de beschikbare rijstrookbreedte minimaal 3,25 meter en maximaal 6 meter bedraagt;
- d. ontsluitingswegen en wandelpaden;
- e. parkeervoorzieningen met inachtneming het bepaalde in lid 5.3;
- f. toegang tot woning.

5.2 Bouwregels

Op deze gronden mag, met uitzondering van bouwwerken voor woningtoegankelijkheid, niet worden gebouwd.

5.3 Specifieke gebruiksregels

Onder gebruik van de gronden en opstallen in strijd met de bestemming wordt in elk geval begrepen het gebruik van de in het eerste lid van dit artikel genoemde gronden ten behoeve van parkeervoorzieningen voor zover het betreft de gronden gelegen tussen de voorgevelrooilijn en de openbare weg en waarbij het niet betreft de gronden die wordt gebruikt als oprit naar een carport, garage of parkeergelegenheid.

Artikel 6 Verkeer - Verblijfsgebied

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

6.2 Bouwregels

- a. Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de genoemde bestemmingen worden gebouwd.
- b. De bouwhoogte van bouwwerken, zoals entrees tot parkeergarages mag ten hoogste 5 meter bedragen.

Artikel 7 Wonen

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maximaal 11 woningen, hieronder niet begrepen bewoning van woonwagens of woonschepen; en daaraan ondergeschikt voor:
- b. groen- en speelvoorzieningen;
- c. watervoorzieningen;
- d. verkeersontsluitingen en parkeren ten behoeve van deze bestemming;
- e. verblijfsgebieden.

7.2 Bouwregels

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

7.2.1 Gebouwen

Gebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. bouwhoogte maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte ten opzichte van NAP (m)' aangegeven bouwhoogte, met dien verstande dat de bouwhoogte wordt gemeten ten opzichte van Normaal Amsterdams Peil (N.A.P.).

7.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen.
- b. Het gestelde onder a. geldt niet voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ter geleiding, begeleiding en regeling van het verkeer.
- c. In afwijking van het gestelde onder a. mag de bouwhoogte van palen en masten niet meer dan 6 meter bedragen.

7.3 Specifieke gebruiksregels

7.3.1 Strijdig gebruik

- a. Onder gebruik van de gronden en opstallen in strijd met de bestemming wordt in elk geval begrepen gebruik als beroeps- of bedrijfsmatige werk- of opslagruimte.
- b. Het bepaalde in lid 7.3.1 onder a. is niet van toepassing op het gedeelte van een woning in gebruik ten behoeve van beroep aan huis, hieronder mede begrepen bed and breakfast, door de bewoner, mits dit gedeelte niet meer bedraagt dan 1/3 van de vloeroppervlakte van de woning. Voorts mag door dit gebruik geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse, noch een onevenredige parkeerdruk ontstaan en mag het geen detailhandel,

internetverkoop hiervan uitgezonderd, prostitutie of horeca betreffen.

7.3.2 Voorwaardelijke verplichting waterhuishoudkundige maatregelen

Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gebouwen binnen deze bestemming voor zover niet binnen 12 maanden na de ingebruikname van eerste woning voldoende waterberging is gerealiseerd..

7.3.3 Voorwaardelijke verplichting schanskorvenmuur

Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gebouwen binnen deze bestemming voor zover niet binnen 12 maanden na de ingebruikname van de eerste woning ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' uitvoering is gegeven aan de aanleg en instandhouding van schanskorvenmuren met een minimale breedte van 0,3 meter en een hoogte van 1,5 meter.

Artikel 8 Waarde - Archeologie (middelhoge verwachting)

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie (middelhoge verwachting)' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, primair bestemd voor het behoud, het herstel en de versterking van de op en in deze gronden te verwachten archeologische kwaliteiten.

8.2 Bouwregels

Binnen de voor deze bestemming aangewezen gronden mogen:

- a. bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd die voor archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn;
- b. bouwwerken ten behoeve van de andere, voor deze gronden aangewezen bestemmingen worden gebouwd, indien het betreft:
 1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte voor zover gelegen op of onder peil niet wordt uitgebreid of
 2. een bouwwerk waarvan de binnen de bestemming gelegen oppervlakte ten hoogste 500 m² bedraagt of
 3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 40 centimeter en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

8.3 Afwijken van de bouwregels

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd af te wijken van het bepaalde in lid 8.2 met inachtneming van de voor deze gronden geldende overige bouwregels.
- b. Afwijken als bedoeld in lid 8.3 sub a. kan, indien op basis van archeologisch onderzoek of naar het oordeel van een archeologische deskundige is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.
- c. Afwijken als bedoeld in lid 8.3 sub a. kan voorts, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie de archeologische waarden door de bouwwerkzaamheden niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het afwijken regels te verbinden gericht op:
 1. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. het doen van opgravingen;
 3. begeleiding van de bouwwerkzaamheden door een archeologisch deskundige.

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

8.4.1 Omgevingsvergunning

In het belang van de archeologische monumentenzorg en ter voorkoming van onevenredige aantasting van aanwezige archeologische waarden, is het verboden, zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) op de bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te (laten) voeren over een oppervlak van 200 m² of meer:

- a. het uitvoeren van graafwerkzaamheden en/of grondbewerkingen, het roeren en omwoelen gronden dieper dan 0,4 meter onder peil, waaronder inbegrepen het aanleggen van drainage;

- b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen;
- c. het ophogen en egaliseren van gronden;
- d. het verlagen van het waterpeil, tenzij dit een maatregel is van het bevoegde waterschap;
- e. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op een andere wijze indrijven van objecten in de bodem.

Alvorens een omgevingsvergunning te verlenen, winnen burgemeester en wethouders advies in van een door hen aan te wijzen of gewezen ter zake deskundige.

8.4.2 Uitzondering omgevingsvergunningplicht

Het in lid 8.4.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden:

- a. in het kader van archeologisch vooronderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een erkende partij;
- b. waarmee is of mag worden begonnen op het tijdstip van onherroepelijk worden van het bestemmingsplan.

8.4.3 Toelaatbaarheid van werken en werkzaamheden

Werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 8.4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien:

- a. door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, archeologische waarden van de betreffende gronden, niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast en;
- b. vooraf door de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport op basis van de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie is overgelegd waaruit blijkt dat de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 9 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 10 Algemene gebruiksregels

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

- a. het gebruik van bijbehorende bouwwerken als zelfstandige woning;
- b. het gebruik van de gronden ten behoeve van thuisprostitutie, raamprostitutie en seksinrichtingen.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. de in deze regels opgenomen bebouwingsregels, voor zover betreffende de maximum bouwhoogte, de maximum goothoogte, het maximum oppervlak en de maximum inhoud, mits de afwijking niet meer bedraagt dan 10% van de in de regels vastgelegde maten en in geval van een maximumbouwhoogte op basis van NAP de afwijking niet meer dan 1 meter bedraagt;
- b. de bestemmingsbepalingen voor het oprichten van:
 1. kunstobjecten en niet voor bewoning bestemde bouwwerken van openbaar nut, zoals transformatorstations, rioolgemaal, schakelhuisjes, telefooncellen voor zover met een inhoud groter dan 3 m³, en haltes van vervoersdiensten, alle met een inhoud van maximaal 75 m³;
 2. sirenemasten met een hoogte van maximaal 18 meter;
 3. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van (tele)communicatie:
 - a. voor zover vrijstaand, met een hoogte van maximaal 20 meter;
 - b. voor zover op of aan een ander bouwwerk te plaatsen, met een hoogte van maximaal 8 meter boven de aangegeven maximum bouwhoogte;
 4. geluidwerende voorzieningen voor zover deze noodzakelijk zijn ingevolge de bepalingen van de Wet geluidhinder;
- c. 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:
 1. dit passend is in het bebouwingsbeeld van de omringende bebouwing en
 2. de belangen van omwonenden met betrekking tot privacy, uitzicht en bezonning niet onevenredig worden geschaad.
- d. het bepaalde in Artikel 10 voor de vestiging van maximaal één seksinrichting per wijk onder voorwaarde dat:
 1. het geen raamprostitutie betreft;
 2. de aanvraag past binnen de ruimtelijk relevante aspecten van het vestigingsbeleid prostitutie;
 3. 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;
 4. er in de wijk nog geen seksinrichting is;
 5. de seksinrichting niet in een appartementengebouw wordt gevestigd;
 6. het woon- en leefklimaat niet onevenredig wordt aangetast;
 7. er geen onevenredige vergroting van de parkeerdruk ontstaat;
 8. de afstand tot de dichtstbijzijnde seksinrichting hemelsbreed tenminste 250 meter bedraagt;
 9. de inrichting niet meer dan acht werkplekken bevat.

Artikel 12 Overige regels

12.1 Parkeren

- a. Indien de omvang of bestemming van een gebouw of terrein daartoe aanleiding geeft, dient, onverminderd het bepaalde elders in de regels van dit plan, ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's in voldoende mate ruimte zijn aangebracht in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.
- b. De onder a. bedoelde ruimte voor het parkeren van personenauto's moet afmetingen hebben die zijn afgestemd op gangbare personenauto's.
- c. Aan het bepaalde onder a. wordt geacht te zijn voldaan indien de ruimte voor parkeren of stallen voldoet aan de in de Arnhemse beleidsregels voor parkeren daartoe opgenomen normen. Voor zover deze regels gedurende de planperiode worden gewijzigd, rekening wordt gehouden met de wijziging.

12.2 Laden of lossen

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

12.3 Afwijken

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

1. voor zover op andere wijze in de benodigde parkeer- of stallingsruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien of
2. indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit. Indien de omvang of bestemming van een gebouw of terrein daartoe aanleiding geeft, dient, onverminderd het bepaalde elders in de regels van dit plan, ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's in voldoende mate ruimte zijn aangebracht in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 Overgangsrecht bouwwerken

13.1.1 Overgangsbepaling

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

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

13.1.2 Afwijken

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

13.1.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

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

13.2 Overgangsrecht gebruik

13.2.1 Overgangsbepaling

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

13.2.2 Strijdig gebruik

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

13.2.3 Verbod hervatten strijdig gebruik

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

13.2.4 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

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

Artikel 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Dominee Bechtlaan 1 Arnhem'.

Eindnoten

1. SAB, 21 maart 2017, Toets Ladder voor duurzame verstedelijking Dominee Bechtlaan 1, Projectnummer: 170140.
2. CROW publicatie 317, 'kencijfers parkeren en verkeersgeneratie', 2012.
3. SAB, 12 september 2017, Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï Dominee Bechtlaan 1 Arnhem, projectnummer 170140.
4. <http://www.nsl-monitoring.nl/viewer/>.
5. VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering', 2009.
6. SAB, 22 maart 2017, Quick scan bedrijven en milieuzonering Dominee Bechtlaan, projectnummer: 170140.
7. SAB, 22 maart 2017, Quick scan externe veiligheid Dominee Bechtlaan 1, projectnummer: 170140.
8. SAB, 14 maart 2017, Quick scan natuur Dominee Bechtlaan 1 Arnhem, projectnummer 170140.
9. SAB, 15 juni 2017, Nader onderzoek Wet natuurbescherming Dominee Bechtlaan 1 Arnhem, projectnummer 170140.
10. SAB, 9 oktober 2017, Voortoets Natura 2000 Dominee Bechtlaan 1 Arnhem, projectnummer 170140.
11. Econsultancy, 6 oktober 2017, Verkennend bodemonderzoek Dominee Bechtlaan 1 te Arnhem, rapportnummer 5167.001.
12. Bureau voor Archeologie, 14 november 2017, Bureauonderzoek Dominee Bechtlaan 1, Arnhem.