

Cluster
Strategie, Beleid en Regie, Gemeente Arnhem

Bestemmingsplan

Vast te stellen

Colofon

Plan: Fluvium Midden - Westervoortsedijk West
Gemeente: Arnhem
Plannummer: 809
IMRO-identificatie: NL.IMRO.0202.809-0304

Fluvium Midden - Westervoortsedijk West

Hoofdstuk 1 Inleiding	7
1.1 Aanleiding	7
1.2 Situering en begrenzing plangebied	7
1.3 Doel	9
1.4 Opzet bestemmingsplan	9
1.5 Geldende plannen	9
Hoofdstuk 2 Beschrijving bestaande situatie	11
2.1 Inleiding	11
2.2 Historische ontwikkeling	11
2.3 Ruimtelijke en functionele structuur	13
2.3.1 Fluvium	13
2.3.2 Industrierterreinen	15
Hoofdstuk 3 Wettelijk- en beleidskader	17
3.1 Inleiding	17
3.2 Ruimtelijk beleid	17
3.2.1 Rijks-, Provinciaal- en regionaal beleid	17
3.2.2 Gemeentelijk beleid	17
3.3 Woonbeleid	18
3.4 Welstandsbeleid	19
3.5 Verkeersbeleid	20
3.5.1 Rijksbeleid	20
3.5.2 Provinciaal en regionaal beleid	21
3.5.3 Gemeentelijk beleid	21
3.6 Milieu- en omgevingsbeleid	22
3.6.1 Geluid	23
3.6.2 Luchtkwaliteit	23
3.6.3 Hinder	24
3.6.4 Externe veiligheid	24
3.6.5 Groen en ecologie	25
3.6.6 Water	26
3.6.7 Bodem	27
3.6.8 Cultuurhistorie en archeologie	27
3.6.9 Energie	29
3.7 Economisch beleid	29
3.7.1 Wijkeconomie	30
3.7.2 Kantoren	30
3.7.3 Bedrijventerreinen	31
3.7.4 Detailhandel	31
3.7.5 Horeca	31

3.8	Coffeeshopbeleid	32
3.9	Prostitutiebeleid	32
Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten		33
4.1	Inleiding	33
4.2	Crisis- en herstelwet	33
4.3	Milieu- en omgevingsaspecten	33
4.3.1	Geluid	33
4.3.2	Luchtkwaliteit	35
4.3.3	Externe veiligheid	35
4.3.4	Groen en ecologie	36
4.3.5	Water	37
4.3.6	Bodem	38
4.3.7	Cultuurhistorie en archeologie	40
4.3.8	Energie	43
4.3.9	M.e.r.-toets	44
Hoofdstuk 5 Ruimtelijke en programmatische aspecten		47
5.1	Inleiding	47
5.2	Ruimtelijke opzet	47
5.3	Programma	49
5.4	Verkeer en vervoer	52
5.5	Overige ontwikkelingen	52
Hoofdstuk 6 Juridische planopzet		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	57
6.3	Verantwoording van de regels	57
6.3.1	Afzonderlijke bestemmingen	57
6.3.2	Bedrijf - Nutsvoorziening	58
6.3.3	Bedrijventerrein	58
6.3.4	Verkeer	60
6.3.5	Wonen	61
6.3.6	Dubbelbestemmingen	62
6.4	Handhaving	63
6.5	Exploitatie	64
6.6	Aanpassingen als gevolg van de vernietiging door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State	64
Hoofdstuk 7 Procedure		67
7.1	Vooroverleg	67
7.2	Terinzagelegging (ontwerp-bestemmingsplan)	67
7.3	Beroep	67

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	69
Artikel 1	Begrippen	69
Artikel 2	Wijze van meten	75
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	77
Artikel 3	Bedrijf - Gasontvangststation	77
Artikel 4	Bedrijventerrein	77
Artikel 5	Verkeer - Verblijfsgebied	78
Artikel 6	Verkeer - Wegverkeer	79
Artikel 7	Wonen	79
Artikel 8	Leiding - Gas	81
Artikel 9	Leiding - Riool	82
Artikel 10	Leiding - Water	83
Artikel 11	Waarde - Archeologie (hoge verwachting)	84
Artikel 12	Waarde - Archeologie (lage verwachting)	86
Artikel 13	Waterstaat - Waterkering	87
Hoofdstuk 3	Algemene regels	89
Artikel 14	Anti-dubbeltelregel	89
Artikel 15	Algemene bouwregels	89
Artikel 16	Algemene aanduidingsregels	89
Artikel 17	Algemene gebruiksregels	92
Artikel 18	Algemene afwijkingsregels	92
Artikel 19	Overige regels	93
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	95
Artikel 20	Overgangsrecht	95
Artikel 21	Slotregel	95

Bijlage 1	Arnhem Centrum Oost. stedenbouwkundig ontwerp
Bijlage 2	Energievisie Fluvium Noord en Rijnwijk
Bijlage 3	Milieuaspecten onderzoek woningbouw Fluvium Midden
Bijlage 4	Cultuurhistorische quickscan
Bijlage 5	Stedenbouwkundig ontwerp-aangepast mei 2015

Bijlage 1	Bedrijvenlijst
Bijlage 2	Revisievergunning 24 mei 2007

Bijlage 3 Veranderingsvergunning 12 november 2008

Bijlage 4 Melding verandering inrichting 3 maart 2008

Bijlage 5 Veranderingsvergunning 21 september 2009

Toelichting

bij het bestemmingsplan

"Fluvium Midden - Westervoortsedijk West"

(plannummer: NL.IMRO.0202.809-0304)

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het bestemmingsplan Fluvium Midden - Westervoortsedijk West is door de gemeenteraad vastgesteld op 13 juli 2015. Tegen de vaststelling van het bestemmingsplan is beroep aangetekend bij de Afdeling rechtspraak van de Raad van State (hierna: de Afdeling).

In haar uitspraak van 14 juni 2017 (ECLI:NL:RVS:2017:1541) heeft de Afdeling het besluit tot vaststelling op drie onderdelen vernietigd:

1. de in artikel 1:53 van de planregels opgenomen definitie "recyclingbedrijf";
2. het plandeel met de bestemming "Wonen";
3. de regeling met betrekking tot de in acht te nemen parkeernormen in artikel 19.

Inmiddels heeft de gemeenteraad voor het vernietigde onderdeel 1 het bestemmingsplan herzien conform de uitspraak van de Afdeling. Hiertegen is beroep ingediend.

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in reparatie van de overige door de Afdeling in haar uitspraak betrokken onderdelen 2 en 3. Het genoemde onderdeel 1 is in dit bestemmingsplan eveneens opgenomen.

De overige onderdelen van het gedeeltelijk vernietigde bestemmingsplan blijven ongewijzigd.

In paragraaf 6.6 van deze toelichting wordt nader ingegaan op de inhoud van de aanpassingen als gevolg van de uitspraak van de Afdeling.

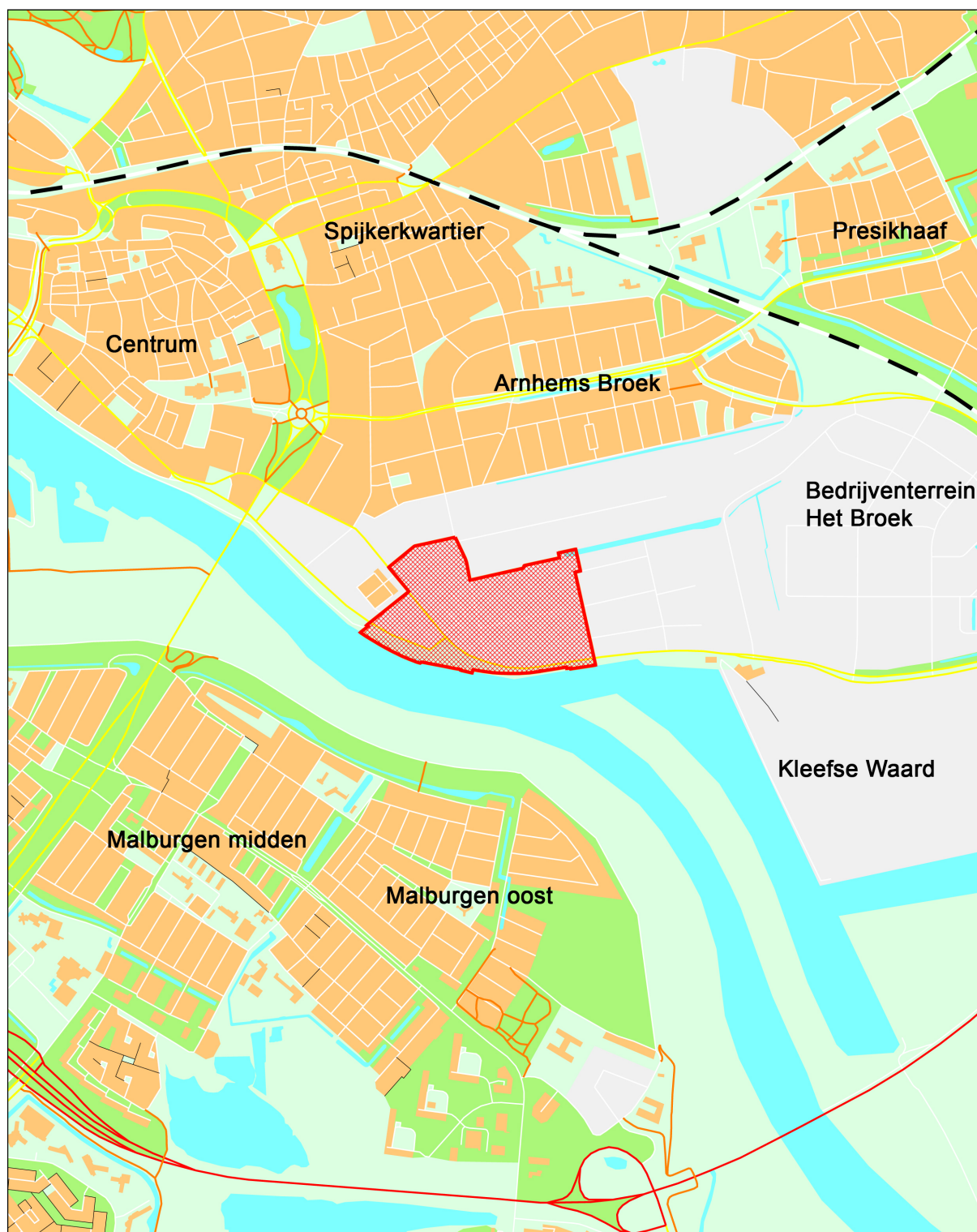
1.2 Situering en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt op de noordelijke Rijnsoever tussen Nijmeegseweg en Mercatorweg en maakt voor het oostelijk gedeelte onderdeel van het industrieterrein in Arnhem Noord. De noordgrens loopt door het voormalige gasfabriekterrein, langs de Van Oldenbarneveldtstraat en de Leeghwaterstraat.

Aan de oostzijde wordt de grens langs de Mercatorweg gevormd door een lijn die is getrokken op een afstand van circa 40 meter ten oosten van de gebouwen van de voormalige Corus locatie. Aan de oostzijde daarvan buiten het plangebied ligt het voormalige Billitonterrein dat deels is herontwikkeld.

De grens aan de zuidzijde wordt gevormd door de Rijn. In het westen wordt de grens gevormd door de Veilingstraat en verder langs de Westervoortsedijk.

De exacte begrenzing is op de verbeelding (plankaart) en op het kaartje 'ligging plangebied' weergegeven.



Ligging plangebied

1.3 Doel

Fluvium

Het noordelijk deel van het plangebied maakt onderdeel uit van het voormalige gasfabriekterrein. Dit terrein ondergaat een transformatie door van een grotendeels verlaten bedrijventerrein naar een nieuw en onderscheidend verblijfsgebied met wonen, werken en voorzieningen. Het wordt een overgangsgebied tussen de binnenstad en het industrieterrein aan de oostkant.

Het gehele voormalige gasfabriekterrein, ook wel Fluvium genoemd, wordt de komende jaren getransformeerd tot een aantrekkelijk nieuw woon- en werkgebied.

Dit gebied valt in twee delen uiteen, een noordelijk en een zuidelijk deel. De ontwikkeling naar een nieuw woongebied start in het noordelijk deel van Fluvium, dat is opgenomen in een separaat bestemmingsplan, genaamd Fluvium Noord. Het overige deel zal wat later ontwikkeld worden en maakt onderdeel uit van dit bestemmingsplan.

Om de ontwikkeling op het Fluviumgebied mogelijk te maken moeten de geldende bestemmingsplannen worden aangepast.

Actualisering van bestemmingsplannen

Algemeen geldt de noodzaak om de geldende bestemmingsplannen voor dit gebied te herzien is de wettelijke plicht om bestemmingsplannen die ouder zijn dan 10 jaar te actualiseren. Op grond van de Wet ruimtelijke ordening bestaat een actualiseringsplicht. Voor het onderhavige gebied geldt een bestemmingsplan dat onherroepelijk is geworden in 2004 en dus uiterlijk in 2014 herzien moet worden.

Aanpassing milieucategorieën

Bij actualisatie van bestemmingsplannen geldt in het algemeen als uitgangspunt dat de planologische situatie uit het vorige bestemmingsplan zoveel mogelijk wordt overgenomen.

Bij dit bestemmingsplan zijn de bestaande functies en bebouwings(mogelijkheden) uit het vorige plan overgenomen voor zover deze niet conflicteren met de bovengenoemde transformatie naar een woongebied. Concreet betekent dit dat de mogelijkheden voor bedrijfsvestiging ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan zijn enigermate teruggebracht. De milieucategorieën van toegestane bedrijven binnen de bestemming "Bedrijventerrein" worden namelijk teruggebracht van maximaal categorie 4 naar maximaal categorie 3, respectievelijk van categorie 3 naar categorie 2.

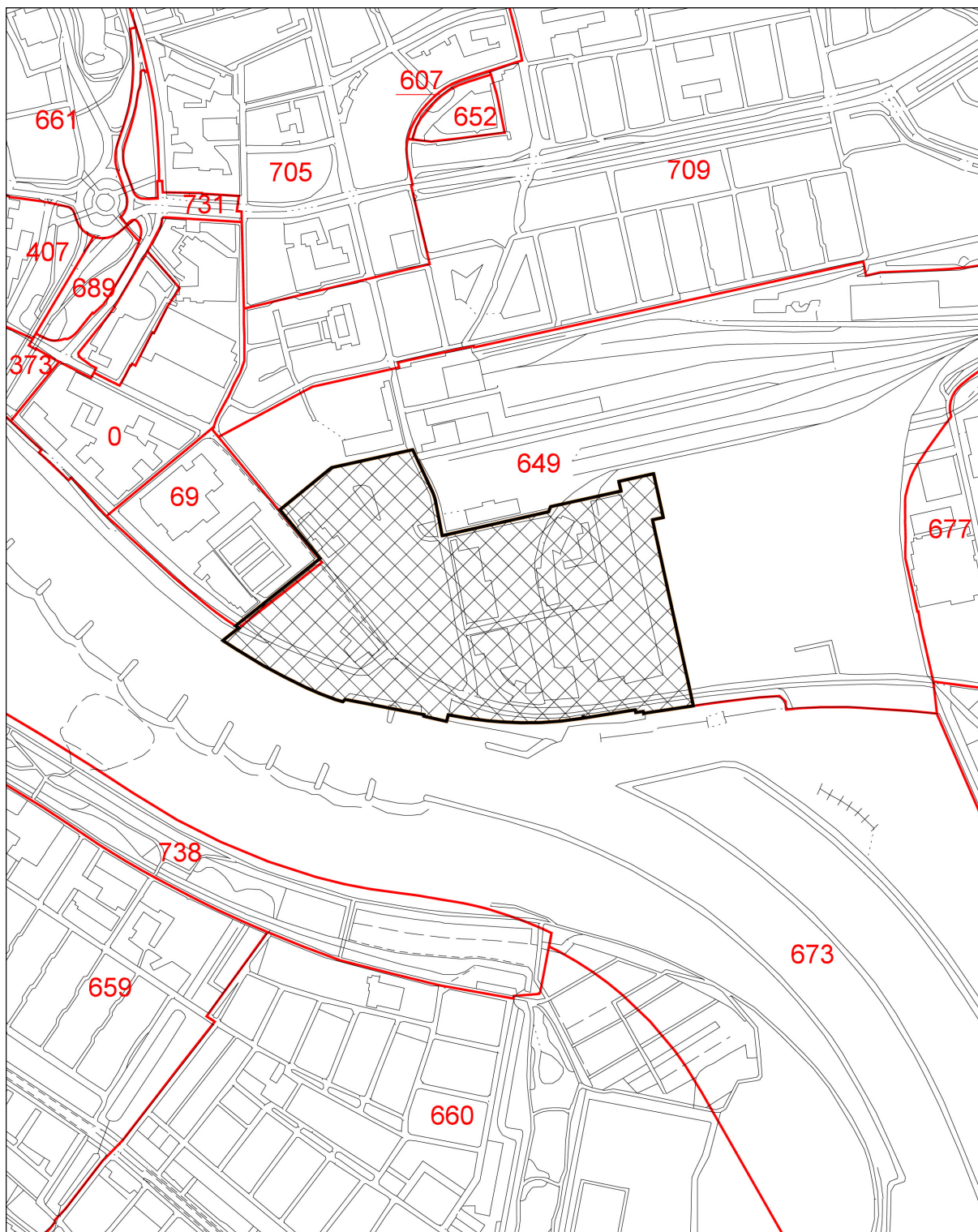
1.4 Opzet bestemmingsplan

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

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

1.5 Geldende plannen

Het bestemmingsplan Fluvium Noord - Westervoortsedijk West is een algehele herziening van het bestemmingsplan Bedrijventerrein Westervoortsedijk (649), voor zover van toepassing op het plangebied, zie onderstaand kaartje.



Geldende plannen

Hoofdstuk 2 Beschrijving bestaande situatie

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt een beschrijving van het plangebied gegeven. Omdat het een bestemmingsplan is dat voor een aanzienlijk deel bestaande functies betreft, wordt hier ingegaan op de huidige ruimtelijke structuur. Het doel van dit bestemmingsplan is het aanreiken van een kader waaraan ontwikkelingen kunnen worden getoetst. Uitgangspunt hierbij is dat de huidige ruimtelijke kwaliteiten worden gewaarborgd en zo mogelijk versterkt.

2.2 Historische ontwikkeling

Het plangebied is een laaggelegen nat gebied dat in tijden van hoge rivier- en grondwaterstanden regelmatig onderliep. Verschillende beken waterden via de broeklanden af op de rivier. In deze periode (16e-en 17e eeuw) zal ook het tracé van de Broekstraat zijn definitieve plaats in het gebied hebben gekregen. De Broekstraat zal in oorsprong als een soort hooggelegen dijkweg zijn aangelegd. Ook de Westervoortsedijk, onderdeel van de oude Rijndijk, is een sterk element in de oude structuur. De ligging van de Rietgrachtbeek verandert in de loop van de tijd. Uiteindelijk zal deze in de 20e eeuw ondergronds worden gelegd.

Kort na 1797 ontstond op de latere Coberco-locatie de eerste industrie, te weten de houtzaagmolen "De Vlijt". In 1877 presenteerde H. Heuvelink Jr. een uitbreidingsplan voor het zuidoostelijke deel van Arnhem. Deze bebouwing kreeg een min of meer gesloten karakter. De herenhuizen werden in veel gevallen in blokken van twee of zelfs meer gerealiseerd. Naast een beperkte woonfunctie op de Boulevard werd het gebied ook gebruikt voor het aanleggen van nieuwe industrieterreinen. Er was al enige industrie verschenen aan het begin van de Westervoortsedijk in de vorm van de houtzagerij en een gasfabriek.



Het gebied van de Weerdjes en het gebied zuidelijk van de Westervoortsedijk zijn voormalige uiterwaardengebieden die in de 20^e eeuw getransformeerd werden naar stedelijke gebieden. In 1904 presenteerde ir. W.F.C. Schaap een stedenbouwkundig plan voor o.a. het industrieterrein 't Broek, het spoorwegemplacement en een uitgestrekte arbeiderswijk. In 1912 werden de straten aangelegd voor de

realisering van de woonbuurt de "Van Verschuerwijk". In 1915 besloot het bestuur van de stad tot de aanleg van een bedrijventerrein met een spoorwegemplacement aan de oostzijde van de stad, in aansluiting op het bestaande slachthuis en de gasfabriek. Het terrein werd 4 meter opgehoogd. Aan de zuidzijde van de Westervoortsedijk werd naast het bedrijventerrein een woonbuurt met arbeiderswoningen aangelegd; de Rijnwijk.

Met de realisering van naoorlogse bebouwing halverwege de vorige eeuw en met de bouw van de stadskantoren rond 1990, maakt het gebied een schaa sprong. Eind jaren tachtig van de vorige eeuw, ontstonden plannen voor de eerste revitalisering van het bedrijventerrein. De nadruk bij de revitalisering ligt op het terrein van de voormalige gasfabriek en de zone ten oosten daarvan. In het plangebied zijn diverse cultuurhistorische onderzoeken uitgevoerd. De panden in de Van Verschuerwijk zijn alle aangewezen als beschermde Rijksmonumenten, evenals gebouwen aan de Van Oldenbarneveldtstraat waar voorheen de gemeentelijke dienst Milieu en Openbare Werken (MOW, later Stadsbeheer) was gevestigd. De arbeiderswoningen aan de Broekstraat en het pakhuis van de architect Wybenga aan de Rijnkade zijn eveneens beschermde rijksmonumenten.



Gasfabriek

Op het Fluviumterrein stond tussen 1860 en 1960 de Arnhemse gasfabriek. In die 100 jaar is door de gasproductie de bodem ernstig verontreinigd, o.a. met teer en cyanide en daardoor nu ongeschikt voor woningbouw. Inmiddels worden de gronden gesaneerd.

De huidige en feitelijke situatie in het plangebied is nu dat er bedrijfspanden staan, deels in gebruik en deels niet meer in gebruik. Langs de Van Oldenbarneveldtstraat ligt de bebouwing er vervallen bij.

Delen van het plangebied zijn in ontwikkeling.

Het zuidelijke puntje van het voormalige gasfabriekterrein (Fluvium Zuid) is inmiddels gesaneerd. De gronden zijn opnieuw uitgegeven en grotendeels bebouwd met bedrijfsgebouwen.

2.3 Ruimtelijke en functionele structuur

2.3.1 Fluvium

Het gebied Centrum-Oost waar Fluvium een onderdeel van uitmaakt, ligt zeer dicht bij het stadscentrum.

De Eusebiuskerk en het Stadskantoor tekenen zich duidelijk af als 'skyline' aan de rand van het gebied.

In het gebied zelf zijn de stedelijke kwaliteiten van het centrum echter nergens herkenbaar. Braakliggende terreinen, versleten bedrijfsbebouwing en infrastructuur, en een geïsoleerd gelegen verouderd woonbuurtje bepalen het beeld in negatieve zin. Aan de bebouwing is te zien dat het gebied tientallen jaren lang met weinig aandacht voor ruimtelijke kwaliteit is gebruikt.

Het Coberco-complex is inmiddels goeddeels gesloopt, waarmee het oude MOW-terrein als enige waardevolle industriële relict van formaat overblijft. Verder is er nog een fraai betonnen bedrijfsgebouw aan de Nieuwe Kade, en de prachtig gerestaureerde Van Verschuierwijk. Alle overige bebouwing heeft nauwelijks architectonische waarde.

De locatie zelf heeft door zijn geografische ligging een grote potentie. De ligging aan de Rijn, maar ook de relatieve nabijheid van geliefde woongebieden als het Spijkerviertel, de binnenstad en de aanwezigheid van enkele industriële monumenten bieden een goede basis voor een hoogwaardige en bijzondere stedelijke herontwikkeling. Met name de herontwikkeling van de oude MOW-gebouwen gelegen aan de Broekstraat hoek Van Oldenbarneveldtstraat en het Coberco-complex bieden een unieke kans om het plangebied weer tot leven te wekken. Vier lange routes, waarvan er drie grenzend aan het plangebied, verbinden Centrum-Oost met de nabij aanwezige stad. Dit zijn de Rijnkade/Nieuwe Kade, de Westervoortsedijk, de Van Oldebarneveldtstraat en de Broekstraat. Via deze routes zal de locatie fysiek en mentaal geïntegreerd moeten raken aan de bewoonde wereld.

De Westervoortsedijk is een hoofdweg of radiaal in Arnhem. Deze vormt onderdeel van de ruimtelijke hoofdstructuur. De Westervoortsedijk is de centrale gebiedsontsluitingsweg voor het gebied en de oostelijk daarvan gelegen bedrijventerreinen (Westervoortsedijk, het Broek) en industriepark Kleefse Waard. Naar het centrum toe wordt het ruimtelijke profiel steeds smaller en de bebouwing komt steeds dichterbij aan de rand van de weg. Het ruimtelijk beeld van de weg is nogal gefragmenteerd. De Westervoortsedijk loopt midden door de projectlocatie en is een belangrijke route naar de centrumring rond het stadscentrum. Alleen de naam herinnert er aan dat deze weg het tracé van een oude rivierdijk volgt. Het onderscheid tussen binnendijs en buitendijs is door terreinophogingen niet meer zichtbaar. De weg vraagt om een grote opknapbeurt en profielwijziging waarin een balans gezocht wordt tussen doorstroming en het ontsluiten van de locatie, rekening houdend met de nieuwe functies. De reconstructie van de weg heeft in 2013 plaats gevonden.

De Broekstraat ontsluit de zuidzijde de Van Verschuierwijk en aan de zuidzijde het toekomstige woon-werkgebied Fluvium Noord. De straat heeft een fraai profiel door oude kastanjes en kinderkopjes. De weg loopt door in noordoostelijke richting naar de wijk 't Broek en vormt een belangrijke structuurdrager met een groen karakter.

Op schaalniveau van de stad vormt de Van Oldenbarneveldtstraat een belangrijke verbindingsslijn tussen het Spijkerviertel en de Rijn. Het noordelijk deel heeft een ander karakter (wonen, kastanje-beplanting) dan het zuidelijk deel (hoofdzakelijk bedrijvigheid). De kwaliteit van de route is echter sterk wisselend. Bij de rivier is de route een desolate industriestraat die in niets meer herinnert aan de fraaie stadsstraat in het Spijkerviertel.

Het gebied zelf is amorf, randen zijn detonerend en rafelig. Er is sprake van losse solitaire bebouwing zonder samenhang en uitstraling. De bebouwingsdichtheid is laag. Mede als gevolg van de lopende revitalisering liggen delen van gebieden braak.



Overzicht plangebied

2.3.2 Industrierterreinen

De industriële gebieden maken deels onderdeel uit van het gezoneerde industrierrein Arnhem Noord. Het gaat om de volgende drie gebieden:

- a. Veilingstraat/Nieuwe Kade e.o. Dit is een gebied dat wordt begrensd door Nieuwe Kade, Veilingstraat en Westervoortsedijk. Het betreft een bestaand gebied voor bedrijfsruimtegebruikers;
- b. Fluvium Zuid. Dit is een gebied dat wordt begrensd door Westervoortsedijk, Van Oldenbarneveldtstraat en Jacob van Deventerstraat (Fluvium Noord). Het is een gebied dat in ontwikkeling is voor bedrijfsruimtegebruikers en kantoorachtige bedrijven op gesaneerde grond;
- c. Het westelijk deel van het bedrijventerrein Westervoortsedijk rondom de L.J. Costerstraat. Dit is het gebied ten oosten van de Van Oldenbarneveldtstraat en wordt begrensd door de Van Oldenbarneveldtstraat, Leeghwaterstraat en Westervoortsedijk. Het is een bestaand gebied voor bedrijfsruimtegebruikers en kantoorachtige bedrijven en maakt onderdeel uit van het gezoneerde industrierrein.

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 doorvertaald op de kaart en in de regels.

3.2 Ruimtelijk beleid

3.2.1 Rijks-, Provinciaal- en regionaal beleid

Het nationaal ruimtelijk beleid is verwoord in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (maart 2012).

De 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 ruimtelijk 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.

Het rijk neemt een 'ladder voor duurzame verstedelijking' op in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro):

- a. eerst bezien of en hoe groot de feitelijke ruimtelijke vraag is;
- b. dan bezien of bestaand stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt;
- c. als nieuwbouw echt nodig is, dan een optimale (multimodale) bereikbaarheid garanderen.

Het ruimtelijk beleid van de provincie is verwoord in het Streekplan Gelderland 2005 "Kansen voor de regio". Bij de herziening van de Wro is het streekplan opgewaardeerd tot provinciale structuurvisie. In de 'Wro-agenda' is neergelegd met welke (nieuwe) instrumenten het geformuleerde beleid wordt vormgegeven. In de provinciale verordening is deze structuurvisie doorvertaald naar concrete aanwijzingen waar bestemmingsplannen aan moeten voldoen.

De provincie werkt aan een nieuwe provinciale structuurvisie, waarin behalve ruimtelijke ook andere omgevingsaspecten worden opgenomen.

Het Regionaal Plan 2005-2020 van de Stadsregio Arnhem-Nijmegen 'Werken aan een aantrekkelijke en concurrerende stadsregio in Noordwest Europa' is de opvolger van het Regionaal structuurplan 2015 uit 1998. Het regionaal plan vormt het richtinggevend kader voor beleid en uitvoering van het regionaal beleid van de stadsregio op het gebied van ruimte, mobiliteit, economie en wonen.

3.2.2 Gemeentelijk beleid

Elke gemeente in Nederland moet de plannen die zij heeft op het gebied van ruimtelijke ontwikkeling van de stad vastleggen in een document: een structuurvisie. Het is hét richtinggevend document voor overheden, maatschappelijke organisaties, private partijen en burgers. De structuurvisie 'Arnhem 2020/ doorkijk 2040' is op 10 december 2012 door de gemeenteraad vastgesteld.

De Structuurvisie schetst een ruimtelijke ontwikkelingsperspectief van de ruimtelijke ambities in hoofdlijnen. De ontwikkelingen zijn gebaseerd op een aantal ruimtelijke kenmerken van Arnhem (landschappelijke ondergrond, ruimtelijke milieus, het groen-blauwe netwerk) en versterken deze door daarop voort te bouwen. In combinatie met een inzet ten aanzien van het toekomstige

mobiliiteitsnetwerk gericht op fiets, openbaar vervoer en het beter benutten van verkeersruimte, zijn zogenoemde “koersgebieden” aangewezen. Dit zijn ruimtelijke milieus in de stad waar belangrijke ontwikkelingen in het verschiet liggen, met name herstructurering en transformatie. Voor de ontwikkelingsrichting van deze gebieden geeft de structuurvisie indicaties. Verschillende typen koersgebieden worden daarbij onderscheiden: gemengd stedelijk gebied, woonlandschappen, werklandschappen, stationsknooppunten en het buitengebied. Verder zijn er drie structuurvisie-uitwerkingsgebieden gemarkeerd.

Voorts wordt de bestaande ruimtelijke hoofdstructuur van de stad gekarakteriseerd

Het plangebied is onderverdeeld in het bestaande bedrijventerrein en het te realiseren woongebied Fluvium.

Het bestaande bedrijventerrein Westervoortsedijk wordt gekarakteriseerd als Koersgebied Werklandschap, waarin wordt ingezet naar vormen van lichtere bedrijvigheid, waarmee ruimte wordt geboden voor een ontwikkeling naar een meer gemengd milieu.

Het gebied Fluvium maakt onderdeel uit van het Koersgebied Oostelijk Centrum Gebied, met een streefbeeld naar een creatief woon/werkmilieu in een nieuw levendig stedelijk gebied, dat inspeelt op de industriële historie van de locatie.

3.3 Woonbeleid

Woonvisie 2015

In de Woonvisie Gemeente Arnhem 2015 (vastgesteld in 2004) is de basis gelegd voor het gemeentelijk te voeren woonbeleid. In deze Woonvisie staat het motto 'Arnhem aantrekkelijke woonstad in balans' centraal. Bij het opstellen van de Arnhemse Woonvisie is rekening gehouden met wet- en regelgeving en de beleidskaders van andere overheden zoals Brussel, het Rijk, de provincie en de Stadsregio.

Met instrumenten als het Woningbouwkompas (WK), de Gebiedsgerichte uitwerking van de 24 wijken en een uitvoeringsgericht woonprogramma (de woonagenda) stuurt de gemeente op een gedifferentieerde woningvoorraad in de stad en op o.a. de (fysiek en sociale) samenstelling en kwaliteit van de woningvoorraad en de woon en leefomgeving in wijken.

De hoofddoelen van de Woonvisie zijn:

4. het bouwen van voldoende nieuwe woningen, daarbij wordt niet alleen gestuurd op aantallen, maar gaat het vooral om de kwaliteit, toekomstwaarde en duurzaamheid van de nieuwe woningen.
5. het vergroten van de keuzevrijheid en zeggenschap van bewoners bij hun woning en woonomgeving
6. het bevorderen van de doorstroming en het doorbreken en verbeteren van de eenzijdige grote goedkope woningvoorraad door te bouwen waar in de woningvoorraad vraag en een tekort aan is.
7. het vraaggericht toevoegen van woningen met een gevarieerde mix aan woningtypen in verschillende prijsklassen waarbij naast het toevoegen van betaalbare koop, het accent ligt op toevoegen van woningen in de daarop aansluitende prijscategorieën middelduur en duur.
8. het bevorderen van het eigen woningbezit in de stad om zo in 2015 meer evenwicht te bereiken in de eigendomsverhouding van huurwoningen en koopwoningen.
9. het stimuleren van allerlei vormen van particulier opdrachtgeverschap of vormen van collectieve samenwerking voor mensen met een grote of kleine beurs, specifieke behoeften (creatieven, zelfstandig ondernemers, idealisten, senioren of mensen met een functiebeperking), die op deze manier hun woonwensen kunnen realiseren.

Het Arnhemse woonbeleid speelt hiermee in op de behoefte en wensen van alle woonconsumenten en draagt bij aan meer diversiteit in de bevolkingsamenstelling en de kenmerken die verschillende wijken en buurten bezitten.

Wonen, welzijn en zorg

Er ligt op het gebied van wonen, welzijn en zorg een stevige fysieke opgave. Dit betekent dat er in woonwijken voor bijzondere doelgroepen en m.n. voor mensen in kwetsbare posities meer geschikt en passend kleinschaliger aanbod aan levensloopbestendige woningen, woonvormen of andere bijz. woonconcepten, gerealiseerd en gefaciliteerd moet worden, eventueel aangevuld met (thuis)zorg, begeleiding, ondersteuning, toezicht of andere vormen van dienstverlening en welzijnsvoorzieningen in de directe of nabije woonomgeving.

Kamerverhuur

Het beleid ten aanzien van kamerverhuur staat het kamersgewijs verschaffen van woonverblijf met maximaal vier personen per (zelfstandige) woning toe. De intensiteit van de bewoning en de mate van overlast bij een dergelijk gebruik zijn immers vergelijkbaar met die van een huishouden bestaande uit vier personen. Voor een woning die kamersgewijs wordt verhuurd aan vijf of meer personen (anders dan in gezinsverband) is een melding brandveilig gebruik op grond van het Bouwbesluit bij de gemeente verplicht. Er is dan sprake van een kamerverhuurbedrijf. In gebieden waar zich veel kamerverhuurbedrijven bevinden kan het noodzakelijk zijn om een maximum vast te leggen aan het aantal kamerverhuurbedrijven, dit aantal te bevroren of terug te dringen om de leefbaarheid in een gebied of wijk te waarborgen.

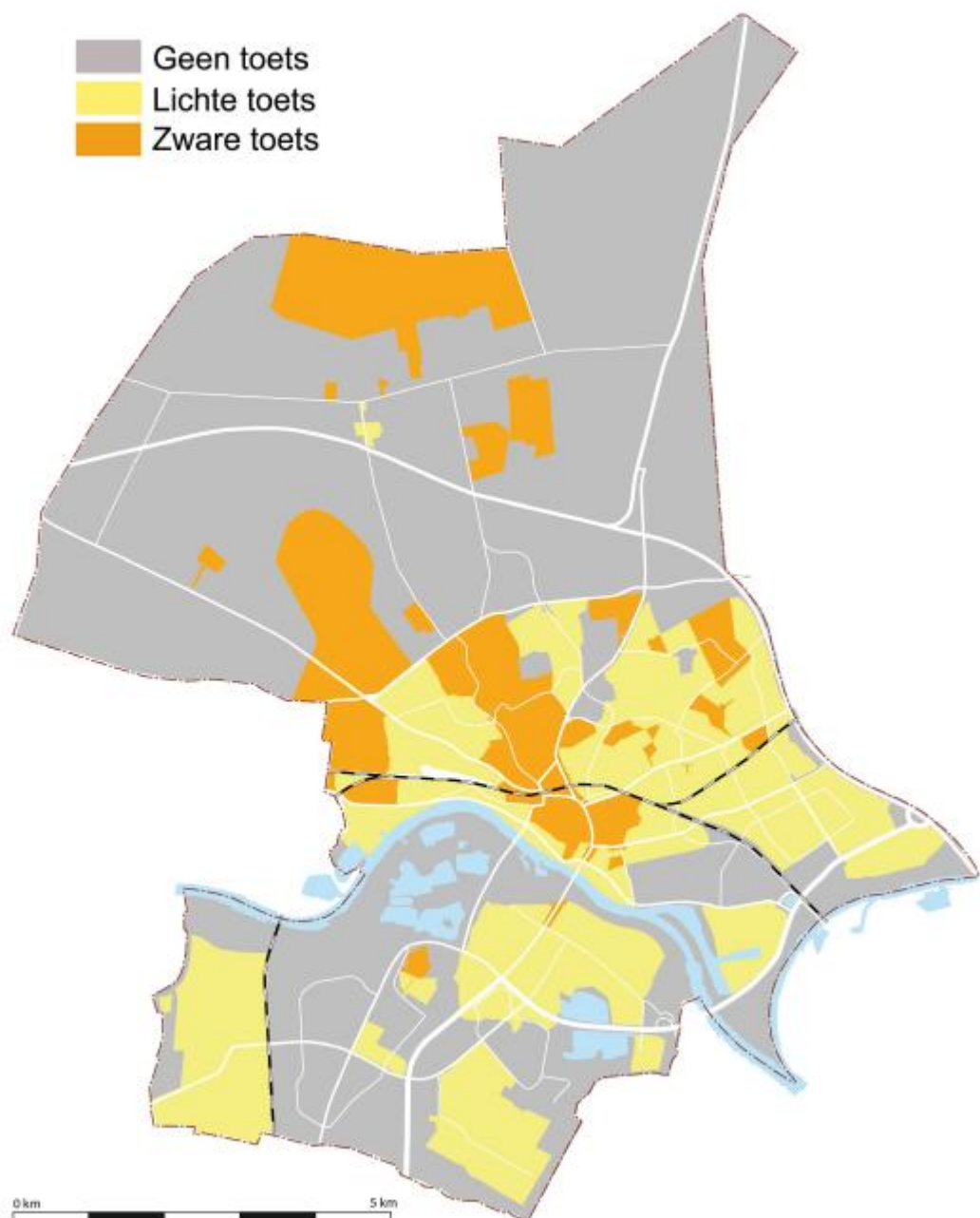
3.4 Welstandsbeleid

Arnhem kiest er in haar Welstandsnota 2012 (2013) voor variatie waar het kan, bescherming waar het moet. Er wordt getoetst op welstand in gebieden waar dat nodig is om een bepaalde samenhang in de omgeving te borgen. Er is een indeling gemaakt in drie welstandsniveaus die van elkaar verschillen de mate waarin getoetst wordt op welstandscriteria: 'zwarte toets', 'lichte toets', of 'géén toets'. De toetscriteria zijn opgesteld voor meest voorkomende bouwwerken. Voor alle andere bouwwerken gebruiken we de algemene welstandscriteria (zie Welstandsnota 2012). Hierin staat in algemene bewoordingen beschreven waaraan een bouwwerk moet voldoen.

Voor omvangrijkere, planmatige ontwikkelingen gelden de criteria niet. Voor deze opgaven worden speciale uitgangspunten en criteria voor ruimtelijke en architectonische kwaliteit opgesteld, in bijvoorbeeld een masterplan of een beeldkwaliteitsplan.

Wanneer het om een gemeentelijk- of rijksmonument gaat dan gelden de standaard criteria niet maar gaat het altijd om maatwerk.

De welstandskaart geeft aan dat in het plangebied voor het industrieterrein geen welstandstoets geldt. Voor het te ontwikkelen gebied Fluvium is een beeldkwaliteitsplan opgesteld dat als toetsingskader voor welstand geldt.



Welstandsniveaus uit het nieuwe welstandsbeleid

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 stadsregio Arnhem Nijmegen is aangeduid als stedelijke regio met een concentratie van topsectoren.

3.5.2 Provinciaal en regionaal beleid

De wijze waarop de provincie Gelderland steden, bedrijventerreinen en voorzieningen bereikbaar wil houden staat in het Provinciaal Verkeer en Vervoer Plan (PVVP-2, 2004). Daarin staat ook dat het op een veilige manier wordt uitgevoerd, met zo min mogelijk nadelige effecten voor de leefomgeving. De provincie kiest voor een aanpak waarmee problemen op mobiliteitsgebied voorkomen worden door infrastructuur en economische ontwikkelingen beter op elkaar af te stemmen. Bestaande wegen, fietspaden en openbaar vervoerverbindingen worden beter benut. De provincie investeert daarom in fietsvoorzieningen, hoogwaardig openbaar vervoer (zoals Lightrail) en nieuwe stations. Daarbij hoort ook beter onderhoud en veiligheid. Hierin wordt zelfs een inhaalslag gemaakt.

De Stadsregio Arnhem Nijmegen heeft haar mobiliteitsbeleid voor de periode tot 2020 verwoord in de Regionale Nota Mobiliteit (2006). Deze nota is geactualiseerd onder de noemer Mobiliteitsaanpak, actualisering Regionale Nota Mobiliteit (2011). De mobiliteitsdoelstellingen (bundelen en verknopen) uit de Regionale Nota Mobiliteit zijn onverminderd van kracht: een betere regionale bereikbaarheid, aantrekkelijker openbaar vervoer en het beter op elkaar aansluiten van auto, trein, bus en fiets. De actualisatie richt zich nog meer op een robuust en samenhangend verkeers- en vervoerssysteem in 2020 door te streven naar betrouwbare doorstroming, voldoende capaciteit, keuzemogelijkheden door verbetering van de overstap en sublieme reisinformatie zowel thuis en onderweg.

3.5.3 Gemeentelijk beleid

In 2009 is de gemeentelijke discussienota 'Arnhem Aantrekkelijk Bereikbaar' opgesteld. Hierin wordt aangegeven wat het SVVP in 2000 tot doel had en wat daarvan terecht gekomen is. Deze evaluatie is aangevuld met het resultaat van een raadpleging van een externe klankbordgroep, het Arnhemse digipanel en de gemeentelijke organisatie. Op basis hiervan wordt in de discussienotitie een eerste voorzet gegeven voor de hoofdlijnen van een geactualiseerde visie op het verkeer en vervoer in Arnhem. Voor een deel zijn deze hoofdlijnen een voortzetting van het in de afgelopen jaren gevoerde beleid. Zo blijven belangrijke uitgangspunten het beter benutten van de bestaande ruimte en het stimuleren van openbaar vervoer en fiets. Nieuw is dat we ons niet meer uitspreken tegen de groei van de automobiliteit en dat we meer aandacht vragen voor handige manieren om met deze groei om te gaan en deze groei te beperken, zoals dynamisch verkeersmanagement (slim doorrijden en doseren), het faciliteren van de parkeervraag en mobiliteitsmanagement. Ook de leefbaarheid wordt een steeds belangrijker uitgangspunt bij het slim doseren van verkeer.

De gemeente Arnhem heeft haar verkeersbeleid op hoofdlijnen verwoord de Structuurvisie Arnhem 2020-2040 vastgesteld (2012). De Structuurvisie biedt een strategisch kader voor ruimtelijke planning op stedelijk niveau. 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 de structuurvisie is ook de wegencategorisering opgenomen. De verkeersruimte in Arnhem wordt duurzaam veilig (her-)ingericht waarbij twee typen wegen worden onderscheiden: de gebiedsontsluitingswegen (1^e en 2^e orde) en verblijfsgebieden. De gebiedsontsluitingswegen vormen het Arnhemse hoofdwegennet en kennen een maximum snelheid van 50 km/uur of hoger. Alle andere wegen vallen onder de categorie verblijfsgebieden. Deze wegen en straten hebben of krijgen het karakter van de 30 km/uur-zone. Ze hebben een verblijfsfunctie en ontsluiten percelen. Veelal zijn het woonstraten.

In mei 2013 is de beleidsnota fietsverkeer 'Nieuwe verbindingen, nieuwe fietsers' vastgesteld. Deze nota geeft uitgangspunten voor de versterking van het fietsgebruik:

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 eveneens de beleidsnota openbaar vervoer 'De reiziger centraal' vastgesteld. Deze nota heeft als doel het in stand houden van betaalbaar en kwalitatief goed openbaar vervoer en het doorgroeien naar emissieloos openbaar vervoer. Het openbaar vervoer wordt toekomstvast door een kwaliteitsslag met als maatregelen:

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

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

3.6 Milieu-en omgevingsbeleid

In de Integrale Milieuvisie 2008-2011 is aangegeven hoe het milieubeleid een positieve bijdrage kan leveren aan maatschappelijke thema's als gezondheid, veiligheid, leefbaarheid, duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit. Uitgangspunten zijn duurzame ontwikkeling en een optimale leefomgevingskwaliteit van de stad.

Op 26 mei 2008 heeft de gemeenteraad Hoofdstuk 3 "Gebiedsgerichte aanpak" van de Integrale Milieuvisie 2008-2011 vastgesteld. De gebiedsgerichte aanpak vormt de kern van de integrale milieuvisie en is een uitwerking van de zonering van milieukwaliteiten die in het Structuurplan Arnhem 2010 zijn opgenomen. Hiermee differentiëren we milieuambities naar verschillende gebieden. Niet overal in de stad streven we immers dezelfde milieuambities na: in een dynamisch centrum accepteren we bijvoorbeeld meer geluid dan in een woonwijk. Wel wordt rekening gehouden met grenswaarden en streefwaarden. Grenswaarden mogen niet worden overschreden. Van streefwaarden kan worden afgeweken als daar - op een hoger schaalniveau- aantoonbare milieuwinst tegenover staat en zolang er geen concentratiegebieden ontstaan waar de milieubelasting zich ophoopt.

Door expliciet te maken welke milieukwaliteiten we in het betreffende gebied willen handhaven of realiseren, wordt ook duidelijk of een bepaalde ontwikkeling wel of niet past in het betreffende gebied.

3.6.1 Geluid

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 is er nog een aantal geluidgevoelige objecten aangewezen zoals scholen en zorginstellingen.

In de Wet geluidhinder staan regels voor weg- en railverkeerslawaaï 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 waarde).

Voor het lenen van een hogere waarde is de nota "uitvoeringsbeleid hogere grenswaarde" van de gemeente Arnhem van toepassing.

Beleidsplan Geluid

In 2008 is het geactualiseerde 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. 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. Naar mate 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)
 1. de jaargemiddelde concentratie van 40 µg PM10/m³ mag met ingang van 1 januari 2005 niet worden overschreden;
 2. 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)
 1. de jaargemiddelde concentratie van 40 µg NO₂/m³ mag met ingang van 1 januari 2010 niet worden overschreden;
 2. 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 betekenende mate (IBM)" geïntroduceerd. Dit wil zeggen dat projecten met een bepaalde mate van verslechtering toch doorgang kunnen vinden. De grens ligt bij een toename van maximaal 3%. Deze 3% is gekoppeld

aan de IBM projecten opgenomen in het Nationale Samenwerkingsverband Luchtkwaliteit (NSL). De NSL is in 2009 van kracht geworden.

Beleidsnota Lucht en Uitvoeringsprogramma Luchtkwaliteit

Het Arnhemse beleid op gebied van luchtkwaliteit is vastgelegd in de Beleidsnota Lucht uit 2005. Deze nota is erop gericht nieuwe overschrijdingen van de normen uit het toenmalige Besluit Luchtkwaliteit 2005 te voorkomen en bestaande of dreigende overschrijdingen voor 2010 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 2005-2010 van februari 2006.

3.6.3 Hinder

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

Op 13 december 2010 is het beleidsplan geur vastgesteld. Dit beleidsplan 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 (artikel 5.1 van de Wet milieubeheer) 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 de routes (weg, water, spoor en ondergrondse leidingen) waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt, komt in 2012 een AMvB transport. In deze AMvB (Algemene Maatregel van Bestuur) worden ook milieukwaliteitseisen vastgelegd die in de ruimtelijke planvorming moeten doorwerken.

Gemeentelijk beleid

Het beleidsplan Externe Veiligheid 2005-2008 is in 2009 met 2 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.

Om het bereikte gebiedsgerichte externe veiligheidsniveau vast te houden, en omdat er na 2010 vanuit het Rijk niet veel nieuwe wet- en regelgeving te verwachten is, heeft gemeenteraad in 2011 besloten om het beleidsplan met nog eens 4 jaar te verlengen. Wel zijn de punten "risico's in stadswijken" en "objecten in de directe omgeving van risicovolle activiteiten" in het plan verhelderd en duidelijker omschreven.

3.6.5 Groen en ecologie

Flora- en Faunawet 2002

De opdrachtgever / initiatiefnemer is verantwoordelijk voor de naleving van de Flora- en Faunawet. De wet gaat uit van het "nee-tenzij" principe, waarbij de mogelijkheid wordt geboden bepaalde ingrepen toe te staan middels ontheffing of vrijstelling. Daarnaast kent de wet een zorgplichtbepaling voor de in het wild levende dieren en planten, alsmede voor hun directe leefomgeving.

Sinds 2005 is het Besluit houdende wijziging van een aantal algemene maatregelen van bestuur in verband met wijziging van artikel 75 van de Flora- en faunawet en enkele andere wijzigingen (AMvB artikel 75) van kracht. Er zijn 3 beschermingscategorieën:

- algemeen beschermde soorten
- beschermde soorten
- streng beschermde soorten

Vogels zijn met name beschermd in het broedseizoen. Er is echter een lijst uit 2009 met vogelsoorten waarvan de nesten het hele jaar door zijn beschermd. Daarin is ook een lijst met vogelsoorten opgenomen die alleen jaarrond zijn beschermd als zwaarwegende feiten of ecologische omstandigheden dat rechtvaardigen, de categorie 5-soorten.

Compensatie

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 plan is een groenbalans opgenomen, waarin is aangegeven hoe de groencompensatieregels zijn toegepast.

Groenplan Arnhem 2004 – 2007 / 2015

In 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.

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.

3.6.6 Water

Rijksbeleid

Het Rijksbeleid op het gebied van het waterbeheer is vastgelegd in het Nationaal Waterplan (NWP) 2009-2015 uit 2009. Het plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de planperiode tot 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. De bescherming tegen overstromingen vindt niet alleen meer plaats via preventie (de waterkering zelf) maar ook door de ruimtelijke planning en rampenbeheersing: het principe van meerlaagse veiligheid. 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 onder meer 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 is het waterbeheer vastgelegd in het Waterplan Gelderland 2010-2015.

Het Waterplan gaat verder op de ingeslagen weg van het derde Waterhuishoudingsplan. Nieuw is de implementatie van de Europese Kaderrichtlijn Water en de verplichtingen die voortvloeien uit de Waterwet. Een belangrijk aanpassing uit de Waterwet is dat de vergunningverlening voor het onttrekken van grondwater grotendeels is overgedragen aan de waterschappen. Slechts in drie gevallen is de provincie hiervoor nog aanspreekpunt:

- 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 (2010-2015) en de Keur en legger van het waterschap.

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

- Gemeentelijk RioleringsPlan (2009-2013), vastgesteld op 26 mei 2008; dit plan richt zich op een verbetering van de kwaliteit van het rioleringsstelsel, op de vermindering van de vuiluitworp naar het oppervlaktewater, de bodem en het grondwater, op het voorkomen van overlast en op het vasthouden van schoon hemelwater in stedelijk gebied.
- Waterplan Arnhem (2009-2015).
Door de gemeente Arnhem en haar waterpartners is dit Tweede Waterplan Arnhem opgesteld. In 2009 het waterplan vastgesteld, waarna gemeente en de beide waterschappen de intentieovereenkomst ondertekend. Het waterplan is gebaseerd op 4 hoofddoelstellingen:
 1. Arnhem aantrekkelijke waterstad;
 2. Klimaatbestendig watersysteem en waterketen;
 3. Goede kwaliteit water en waterbodem;
 4. Bewustwording.

Resumé

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

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

3.6.7 Bodem

Voor het gedeelte van het plangebied zonder nieuwe ontwikkelingen (Industrieterrein) is getoetst of de kwaliteit van de bodem (inclusief grondwaterkwaliteit) de aanwezige bestemmingen/functies toelaat. Voor de ontwikkellocatie Fluvium is getoetst of de bodemkwaliteit (inclusief grondwater) de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen toelaat. Ook is getoetst of een eventuele bodemverontreiniging gevolgen heeft voor de financiële uitvoerbaarheid van de ontwikkeling.

Als toetskader wordt gebruik gemaakt van de volgende bodemregelgeving:

- Wet Bodembescherming (Wbb, 1 januari 2006, gewijzigd 1 oktober 2008 en 1 april 2009);
- Beleidsnota bodem 2008, Provincie Gelderland, gemeente Arnhem en gemeente Nijmegen, januari 2008;
- Besluit Bodemkwaliteit (2008);
- Nota Bodembeheer, vastgesteld september 2011.

3.6.8 Cultuurhistorie en archeologie

Rijksbeleid

Monumentenwet

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.

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.

Inmiddels is het verdrag vertaald in de Monumentenwet 1988.

Provinciaal beleid

Nota Belvoir

Het Belvedere-uitgangspunt "behoud door ontwikkeling" is in 2000 overgenomen in de provinciale Nota Belvoir. Doel is dat cultuurhistorie voortaan prominent wordt meegewogen bij de ontwikkeling van alle ruimtelijke en economische plannen. Om nog meer in te kunnen spelen op de kansen die cultuurhistorie biedt voor de ruimtelijke omgeving, kiest de Provincie met de nieuwe nota Belvoir 3 voor een gebiedsgericht en uitvoeringsgericht beleid. In de nota worden 10 cultuurhistorisch waardevolle gebieden benoemd, waarnaar speciale aandacht zal uitgaan. Relevant voor Arnhem is de aandacht voor het Veluwemassief, de Veluwezoom en het Rivierengebied.

Gemeentelijk beleid

Erfgoednota 'Panorama Arnhem'

In de Erfgoednota 2008-2012 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 de komende twintig jaar in hoog tempo. Het nieuwe erfgoedbeleid wil de cultuurhistorische factor een zichtbare en samenhangende rol geven in deze stedelijke ontwikkelingen. Cultuurhistorie wordt ingezet als ontwikkelingskansen 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 ontwikkelingsgeschiedenis van onze stad uitgangspunt.

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. De cultuurhistorische dimensie van de stad moet, waar mogelijk, worden versterkt en beleefbaar gemaakt. 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 2000 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.

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

3.6.9 Energie

Rijksbeleid

Per 1 januari 2011 is de Energieprestatiecoëfficiënt (EPC) voor nieuwbouw en grootschalige renovatie aangescherpt tot 0,6 (Bouwbesluit is onderdeel van Rijksbeleid). Verwachting is dat deze voor nieuwbouw per 2015 0,4 wordt en per 2020 nul. Dit laatste betekent energieneutrale gebouwen.

Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijke beleid op het gebied van Energie en Duurzaamheid in ontwikkelingen is vastgelegd in het Programmaplan Arnhem Energiestad 2011-2014 en in de Structuurvisie 2020-2040 (31 mei 2011, respectievelijk 10 december 2012 door de gemeenteraad van Arnhem vastgesteld).

Bij gebiedsontwikkelingen van meer dan 50 woningequivalenten moet de initiatiefnemer een energievisie opstellen. Met behulp van een energievisie kan een geschikte combinatie van energieconcepten gekozen worden. Uitgangspunt van de visie is een Energieprestatie op Locatie (EPL) van 8 met zicht op verdere verduurzaming.

Voor duurzaam bouwen hanteert Arnhem de volgende ambities, gebaseerd op de 'Gemeentelijke Praktijk Richtlijn Gebouw', waarbij de score 8 voor energie ongeveer overeenkomt met een EPL van 8:

- Energie 8, - Milieu 7, - Gezondheid 7, - Gebruikswaarde 7,5, - Toekomstwaarde 7.

De gemeente Arnhem heeft als doel bovenstaande streefwaarden voor gemeentelijke bouwwerken, gedurende de programmaperiode, bij planvorming in 100% te halen. Marktpartijen worden gestimuleerd en gefaciliteerd met als doel deze streefwaarden te bereiken.

3.7 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.

De Economische Agenda levert een bijdrage aan het vergroten van de aantrekkelijkheid van de stad en het tegengaan van de maatschappelijke tweedeling. De agenda bepaalt de gemeentelijke koers en is opgesteld na stadsgesprekken met ondernemers en onderwijs- en kennisinstellingen. De gemeente stimuleert de economische ontwikkeling en is regisseur van het samenspel tussen overheid, ondernemers, onderwijs en onderzoek. In de stadsgesprekken hebben de partners duidelijk gemaakt, wat zij gezamenlijk kunnen en willen doen om het ondernemingsklimaat te versterken. Arnhem heeft relatief gezien een groot aantal arbeidsplaatsen (rond de 100.000), dat voor een belangrijk deel (ongeveer 35.000) wordt vervuld door niet-Arnhemmers. Het aandeel Arnhemmers met een lage opleiding en met beperkte kansen op de arbeidsmarkt is groot. De aanpak uit de Economische Agenda levert naast banen voor hoog en middelbaar opgeleiden, vooral ook banen voor lager opgeleide inwoners op.

3.7.1 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.

3.7.2 Kantoren

In de Nota Herijking Kantorenbeleid Arnhem 2008 – 2020 staat het herstel van het evenwicht in de kantorenmarkt centraal. Hiertoe wordt ingezet op hergebruik/transformatie van langdurig leegstaande kantorenpanden, alsmede het prioriteren, beperken en faseren van nieuwbouwplannen.

Het nieuwe kantorenprogramma wordt beperkt tot een gelimiteerd aantal strategische locaties in het centrum van de stad (onder andere Arnhem Centraal). Ontwikkeling van kantoren buiten deze locaties is in principe ongewenst.



Kantoorbebouwing

3.7.3 Bedrijventerreinen

In Arnhem is het aanbod van nieuwe gronden voor bedrijventerreinen beperkt; er is slechts een aantal bedrijventerreinen in ontwikkeling (grond in uitgifte). Eén daarvan is Industriepark Kleefse Waard: dit terrein kent een specifieke segmentering, te weten: bedrijven in hogere milieucategorieën in de Energie- en Milieutechnologie en watergebonden bedrijven. In de toekomst blijven de uitbreidingsmogelijkheden gering. Daarom is het beleid om zorgvuldig om te gaan met de beschikbare gronden en steeds alert te blijven welke functies wel en welke niet thuishoren op bedrijventerreinen. Dit laatste is onder andere afhankelijk van de typering en het profiel van het specifieke bedrijventerrein, maar ook van de vraag of er alternatieve typen locaties voor deze functies beschikbaar zijn.

Het doel is om zowel de bestaande als nieuwe bedrijventerreinen aantrekkelijk, ruimte-intensief en goed bereikbaar te laten zijn én te houden. In het Regionaal Plan Bedrijventerreinen (RPB), dat in 2011 in stadsregionaal verband is vastgesteld, staat onder andere het toepassen van de SER-ladder, het voorkomen van overaanbod en het voortvarend aanpakken van herstructurering centraal. Deze beleidslijn sluit goed aan bij de reeds bestaande werkwijze in Arnhem.

3.7.4 Detailhandel

Met de nota Detailhandelsbeleid Arnhem: herijking 2008 is het beleid voor detailhandel geactualiseerd. Centraal in de nota staat hoe het beste op ontwikkelingen kan worden ingespeeld om Arnhem haar positie als belangrijk koopcentrum te laten behouden en hoe de positie kan worden versterkt. Tevens hoe een evenwichtig detailhandelsaanbod voor de consument in de binnenstad, de stadsdeelcentra, de buurt- en wijkcentra en op de perifere locaties kan worden behouden en uitgebouwd. De beleidsuitgangspunten in het detailhandelsbeleid uit 2001 zijn niet gewijzigd. De belangrijkste aanbevelingen en actiepunten in de nota zijn:

- stimuleren van gebiedsprofielen voor de binnenstad;
- ontwikkelen van het Woonwinkelcentrum in Centrum Zuid;
- planologisch vastleggen van het themacentrum Wonen in Centrum Zuid;
- plannen voor Kronenburg begeleiden;
- uitbreiding van supermarkten in Arnhem Noord;
- stimuleren van de verplaatsing van detailhandel op bedrijventerreinen en solitaire locaties;
- stimuleren van de komst van gewenste detailhandel;
- onderzoek naar regionale en lokale koopstroomontwikkelingen;
- stimuleren en ontwikkelen van wijk economie.

Het is van belang – zeker in economisch mindere tijden en met een continu veranderend consumentengedrag – dat er geïnvesteerd blijft worden in het up-to-date houden en waar nodig versterken van het bestaande winkelapparaat. Bovendien wordt het vestigen van ontbrekende en vernieuwende formules in de binnenstad gestimuleerd.

3.7.5 Horeca

De horecanota Gastvrij Arnhem (2005) geeft de uitgangspunten aan voor de gewenste ruimtelijke ontwikkeling ten aanzien van horeca. Hoofddlijn van de nota is de randvoorwaardenscheppende en faciliterende rol van de gemeente, zodat een evenwichtig aanbod van horeca ontstaat.

Horecaontwikkeling is afgestemd op de functie van het gebied. De ontwikkeling van de attractieve stad vraagt om horecaontwikkeling met name in de binnenstad en omgeving. In de detailhandelgebieden (Kronenburg, Presikhaaf) heeft horeca vooral een belangrijke ondersteunende functie voor de detailhandel. Ook in de toeristische centra van de stad heeft de horeca een ondersteunende functie. In woonwijken heeft horeca een verzorgende functie. En langs de radialen heeft het een bovenwijkse of stedelijke functie.

Het gemeentelijk beleid krijgt mede gestalte door vergunningverlening en handhaving. Dit gebeurt integraal; dat wil zeggen dat de verschillende beleidsterreinen op elkaar worden afgestemd (bijvoorbeeld openbare orde en veiligheid, voedsel- en brandveiligheid, milieu, gezondheid). Zo ontstaat duidelijkheid voor de horeca ondernemers en andere belanghebbenden. Daarnaast wil de gemeente een goede gesprekspartner zijn voor ondernemers en ontwikkelingen stimuleren.

3.8 Coffeeshopbeleid

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. In het plangebied zijn geen coffeeshops aanwezig of toegestaan op grond van het coffeeshopbeleid (er is geen ruimte voor het afgeven van exploitatievergunningen).

3.9 Prostitutiebeleid

In de nota *'Van Rood naar Groen Arnhemse Prostitutie op weg naar normalisatie (2000)'* is het Arnhems prostitutiebeleid verrat. 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 Spijkerviertel);
- 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.

In het plangebied is geen seksinrichting aanwezig. Gezien de aanwezigheid van een seksinrichting binnen het betreffende CBS - telgebied is het niet waarschijnlijk, dat er een situatie zal ontstaan, dat een vergunningaanvraag gehonoreerd zal worden.

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 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de beperkingen gegeven die van belang kunnen zijn bij de ruimtelijke ontwikkelingen in het plangebied. De op de kaart aangegeven contouren kunnen beperkingen opleggen aan het gebruik van bepaalde locaties. Het is echter ook mogelijk dat oplossingen worden gevonden door ter plaatse maatregelen te treffen of randvoorwaarden op te nemen in milieuvergunningen. De contouren hebben dus met name een signalerende functie voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

4.2 Crisis- en herstelwet

Het te realiseren woongebied Fluvium grenst aan het gezoneerde industrieterrein Arnhem Noord. Dit industrieterrein heeft invloed op het woongebied. Uit onderzoek is gebleken dat een op het terrein aanwezig recyclingbedrijf een dusdanige geluidsbelasting op de geprojecteerde woningen veroorzaakte dat zonder te nemen maatregelen een aanvaardbaar woon- en leefklimaat niet leek te kunnen worden gegarandeerd. De geluidsbelasting vanwege het bedrijf zou de in de Wet geluidhinder genoemde grenswaarden voor geluid overstijgen, zodat een ontheffing op grond van die wet niet kon worden verleend en de voorgestane ontwikkeling derhalve niet zou kunnen worden gerealiseerd op basis van de geldende milieuwetgeving.

Om de ontwikkeling toch mogelijk te kunnen maken heeft de gemeente Arnhem besloten gebruik te maken van de mogelijkheden die de Crisis- en herstelwet (Chw) in dit verband biedt. Daartoe heeft zij een aanvraag voor aanwijzing van het plangebied als ontwikkelingsgebied op grond van artikel 2.2. van de Chw ingediend. Deze aanvraag is gehonoreerd bij Koninklijk Besluit van 28 september 2012, Staatsblad 504, 2012).

De opzet bij toepassing van de mogelijkheden uit de Crisis- en herstelwet lag in het uitgesteld realiseren van een geluidsscherm rondom het bovengenoemde recyclingsbedrijf, zodat uiteindelijk de geluidsbelasting tot beneden de grenswaarden uit de Wet geluidhinder zou afnemen.

Uit nader onderzoek is echter inmiddels gebleken dat met het nemen van overdrachtsmaatregelen, zoals vlies- of dove gevels ten behoeve van de het dichtst bij het bedrijf geprojecteerde woningen de geluidsbelasting beneden de grenswaarden uit de Wet geluidhinder komen te liggen, zodat een ontheffing op grond van die wet kan worden verleend.

Er kan dus worden voldaan aan de milieukwaliteitsnormen, waarbinnen de bestaande milieukwaliteit valt.

Toepassing van de regeling uit de Crisis- en herstelwet is derhalve niet meer noodzakelijk. In de volgende paragraaf wordt nader op het aspect geluid ingegaan.

4.3 Milieu- en omgevingsaspecten

4.3.1 Geluid

De geluidbelasting op woningen en andere geluidgevoelige objecten in het Oostelijk centrumgebied en Fluvium als gevolg van geluidsemissies door bedrijven, valt in twee facetten uiteen: inrichtingen die op het gezoneerde industrieterrein liggen en inrichtingen die daarbuiten liggen en toch invloed hebben op de te realiseren woningen.

Geluidzone

Het oostelijke deel van het plangebied, dat samenvalt met het bedrijventerrein Westervoortsedijk West, is onderdeel van het gezoneerde industrieterrein. Dat wil zeggen dat de geluidemissies van de bedrijven bij elkaar opgeteld, getoetst moeten worden aan de zonegrens en eventueel aan MTG-punten (Maximaal Toelaatbare Geluidbelasting). Woningen die binnen de zone liggen of geprojecteerd zijn, te weten tussen de grens van het gezoneerde industrieterrein en de zonegrens (50 dB(A)-grens), moeten worden beschermd tegen het industrielawaai en worden daarom meegenomen in het onderzoek naar de effecten

van het gezoneerde terrein. Dit onderzoek is door de gemeente Arnhem zelf uitgevoerd met behulp van een rekenmodel voor het gezoneerde industrieterrein. Het model wordt tevens gebruikt om de nieuwe geluidzone vast te leggen, die voor de geprojecteerde woningen van belang is. De nieuwe zone is vastgelegd in een facet bestemmingsplan (Bestemmingsplan Geluidszone industrieterrein Arnhem Noord, NL.IMRO 0202.825-0302).

Door de invoering van de nieuwe geluidzone is een aantal bedrijven buiten het gezoneerde bedrijventerrein komen te liggen.

Voor een volledig overzicht van de onderzochte akoestische situatie van het industrieterrein wordt verwezen naar Bijlage 3 Milieuaspecten onderzoek woningbouw Fluvium Midden bij de toelichting van dit bestemmingsplan.

Geluid wegverkeerslawaaï

Het bovengenoemd onderzoek gaat in op de geluidsbelastingen ten gevolge van wegverkeerslawaaï op de toekomstige geluidsgevoelige bestemmingen. De geluidsbelastingen worden getoetst aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder en het gemeentelijke beleid.

Conclusie wegverkeerslawaaï

Ten gevolge van het wegverkeer op de wegen Westervoortsedijk en Van Oldenbarneveldtstraat wordt de voorkeurswaarde (48 dB) uit de Wet geluidhinder overschreden. De maximale ontheffingswaarde (63 dB) wordt niet overschreden. In paragraaf 4.4 zijn hiervoor maatregelen onderzocht. Als bron- en overdrachtsmaatregelen niet haalbaar of gewenst zijn, is nieuwbouw alleen mogelijk indien door de gemeente Arnhem hogere waarden vastgesteld worden vanwege het wegverkeer op deze wegen. In het kader van het Bouwbesluit zal moeten worden aangetoond dat wordt voldaan aan de vereiste geluidwering van de gevel. Daarnaast zal bij het vaststellen van hogere waarden rekening moeten worden gehouden met de Nota uitvoeringsbeleid hogere waarden van de gemeente. Aandachtspunt hierbij is dat voor de geluidsklasse “zeer onrustig” en “lawaaïig” er per woning minimaal een verblijfsruimte aan een geluidluwe gevel ligt. Ten aanzien van het gemeentelijk beleid wordt voldaan voor de wettelijk-gezoneerde wegen voldaan wordt aan de incidentele waarde voor de gebiedstypering ‘Stedelijke zone’: geluidsklasse lawaaïig (tot 63 dB).

Inmiddels is voor de daarvoor in aanmerking komende woningen een hogere waarde verleend.

Industrielawaaien bedrijvigheid

Gezoneerde industrieterrein

Vanwege het gezoneerde industrieterrein Arnhem-Noord wordt de voorkeurswaarde van 50 dB(A) overschreden. Voor delen van het bouwplan wordt de maximale ontheffingswaarde van 55 dB(A) overschreden.

Waar sprake is van een overschrijding van de maximale ontheffingswaarde van 55 dB(A) door het gezoneerde industrieterrein dienen maatregelen bij de nieuwe woningen genomen te worden. Dat kan bijvoorbeeld door het realiseren van dove gevels of vliesgevels.

Als op de betreffende locaties geen verblijfsruimten zijn geprojecteerd, dan zijn deze maatregelen niet noodzakelijk. Indien gekozen wordt voor een dove gevel of vliesgevel, dan zijn voor de realisatie en instandhouding van deze maatregel in de regels van het bestemmingsplan voorwaarden opgenomen. Voor alle woningen met een geluidsbelasting tussen 50 en 55 dB(A) is een hogere waarde vastgesteld.

Bedrijventerrein (individuele bedrijven)

Vanwege het bedrijventerrein zijn er een tweetal effecten:

- Geluidsbelasting vanwege bedrijven bij woningen (woon- en leefklimaat).
- Effect van nieuwe woningen op de bedrijven.

Uit de beschouwing van de optredende geluidsbelastingen ter plaatse van Fluvium Midden voldoen alle bedrijven op individuele basis aan de normstelling voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau uit het gemeentelijk beleid. Cumulatief wordt ook aan deze normstelling voldaan.

Ten aanzien van de maximale geluidniveaus treedt een knelpunt op vanwege het bedrijf De Smidse. Er is sprake van hoge piekgeluiden vanuit de geopende overheaddeur en vanwege laad- en losactiviteiten aan de zijde van de Westervoortsedijk. Vanwege deze hoge maximale geluidsniveaus kiest de gemeente Arnhem ervoor om maatregelen bij de toekomstige woningen te treffen. Deze maatregel staat beschreven in hoofdstuk 5.4. De Smidse hoeft geen aanpassingen in haar bedrijfsvoering te doen.

De gemeente beoogt met deze gebouwgebonden oplossing het woningbouwplan Fluvium Midden te realiseren, binnen de redelijkerwijs te hanteren beoordelingskaders voor geluid.

De geluidssituatie van De Smidse bij het woningbouwplan Fluvium Midden wordt vastgelegd in maatwerkvoorschriften, waarbij de gebouwgebonden oplossing in de regels van het bestemmingsplan is geborgd. Dit met als doel om de rechten van De Smidse te respecteren en te formaliseren.

Uit de beschouwing van de effecten van de nieuwe woningen op de bedrijven (paragraaf 5.4) blijkt dat door de realisatie van de nieuwe woningen bedrijven niet meer kunnen voldoen aan de standaardvoorschriften uit het Activiteitenbesluit. Door de gemeente Arnhem dienen maatwerkvoorschriften vastgesteld te worden om de bedrijven niet in hun bedrijfsvoering te belemmeren. Het gaat hierbij om de volgende bedrijven:

- Gasunie;
- Drukkerij Leeftang;
- De Smidse.

4.3.2 Luchtkwaliteit

Het bestemmingsplan Fluvium Midden - Westervoortsedijk-West maakt woningbouw mogelijk van maximaal 200 woningen. Daarnaast bestemt het bestemmingsplan ten oosten van de Van Oldenbarneveldtstraat geen nieuwe bedrijvigheid. Daar verandert per saldo dus niets.

De woningbouw in Fluvium Midden komt in de plaats van bedrijvigheid. Om de effecten op de luchtkwaliteit zo ruim mogelijk te bekijken (worst case) is uitgegaan van een toename van 200 woningen.

Op basis van artikel 4 lid 1 van de Regeling Niet in Betekende Mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) en bijlage 3a voorschift 3A.2 blijkt dat deze toename van het aantal woningen niet in betekende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit en er derhalve niet getoetst hoeft te worden aan de grenswaarden.

Tevens geldt dat ter plaatse geen sprake is van een (dreigende) normoverschrijding. De heersende achtergrondconcentratie (2018, worst-case) ter plaatse van het plan bedraagt voor stikstofdioxide (NO₂) 21 µg/m³ en 20 µg/m³ voor fijn stof (PM₁₀).

Zie voorts bijlage 3, Milieuaspecten onderzoek woningbouw Fluvium Midden bij de toelichting.

4.3.3 Externe veiligheid

Binnen het plangebied liggen ondergrondse aardgasleidingen. Daarnaast is er een Gasontvangststation (GOS) aanwezig.

Ondergrondse aardgasleiding

Plaatsgebonden risico

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

De ondergrondse aardgasleidingen hebben een diameter van 8 en 12 inch en een maximale druk van 40 bar. Hoewel de leidingen geen 10⁻⁶ PR contour hebben is op de plankaart een zakelijke rechtstrook (belemmerende strook) van 4 meter vanuit de hartlijn van de leiding (beide zijden) aangegeven.

Ter waarborging van een veilig en bedrijfszeker gastransport en ter beperking van gevaar voor personen en goederen in de directe omgeving van de gastransportleidingen moeten onderstaande activiteiten binnen deze strook achterwege blijven:

- het oprichten van enig bouwwerk;
- het aanbrengen van diepwortelende en/of hoogopgaande beplanting waaronder bijvoorbeeld rietbeplanting;
- het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgroning of ophoging;
- het verrichten van grondroerende activiteiten (b.v. het aanbrengen van rioleringen, kabels, leidingen en drainage) anders dan normaal spit- en ploegwerk;
- diepploegen;
- het aanbrengen van gesloten verhardingen;

- het permanent opslaan van goederen waaronder ook begrepen het opslaan van afvalstoffen;
- het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van bestaande waterlopen;
- het plaatsen van onroerende objecten zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair
- het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- zware transporten over de gastransportleidingen heen.

Ondergrondse groepsrisico (*dit is de kans dat in een keer een groep mensen van tenminste een bepaalde grootte komt te overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongeval met (gevaarlijke) stoffen. De norm voor het groepsrisico is een oriënterende waarde*).

In het kader van de verantwoording van het groepsrisico is een groepsrisicoberekening uitgevoerd. Uit deze berekening volgt dat woongebied-1 niet ligt binnen het invloedsgebied van het groepsrisico van de ondergrondse aardgasleidingen. Woongebied-2 ligt wel binnen het invloedsgebied van het groepsrisico van de ondergrondse aardgasleidingen. In de huidige situatie heeft woongebied-2 als bestemming bedrijven. Uit de groepsrisicoberekening volgt dat door de bestemmingsplanwijziging van bedrijven naar wonen het groepsrisico minimaal toeneemt. De toename is nauwelijks waarneembaar en blijft ruim onder de oriënterende waarde.

Als onderdeel van de verantwoording van het groepsrisico is een advies aan de Veiligheids- en gezondheidsregio Gelderland-Midden/brandweer (VGGM) gevraagd. Uit dit advies blijkt dat het grootste gevaar bij ondergrondse aardgasleidingen wordt veroorzaakt doordat er tijdens onderhoud aan de leidingen iets mis kan gaan waardoor er gas vrijkomt. Het maatgevende scenario is een fakkelbrand als gevolg van externe beschadiging van de leiding.

Het gebied rondom de buisleiding heeft de bestemming bedrijven, wonen, wegverkeer en verblijfsgebied. Voordat met de werkzaamheden aan de leiding wordt begonnen moeten omwonenden hierover worden geïnformeerd. De omwonenden kunnen zichzelf ingeval van een incident in veiligheid brengen. Daarnaast gaat het in de directe omgeving van de ondergrondse aardgasleiding om grondgebonden woningen en niet om appartementen of flats.

Bij een incident met de buisleiding zal de brandweerinzet zich richten op het blussen en voorkomen van secundaire branden door koeling van aangestraalde objecten. Het daadwerkelijk stoppen van de uitstroom kan alleen door de Gasunie worden uitgevoerd.

Uit bovenstaande volgt dat de ondergrondse aardgasleiding geen belemmering voor het plangebied vormt.

Gasontvangstation

Het gasontvangstation (GOS) binnen het plangebied heeft een capaciteit van 43.000 nm³/uur.

Op het GOS zijn algemene voorschriften van toepassing onder andere met betrekking tot veiligheidsafstanden ten opzichte van objecten (woningen, bedrijven etc.) opgenomen. Deze veiligheidsafstanden zijn afhankelijk van de capaciteit van de GOS. Voor een GOS met bovengenoemde capaciteit geldt ten opzichte woningen een veiligheidsafstand van 25 meter.

Deze afstand is kleiner als er zich bedrijven (in plaats van woningen) in de omgeving bevinden. In dat geval kan worden volstaan met een veiligheidsafstand van 4 meter (afstand GOS-bedrijf).

4.3.4 Groen en ecologie

Beschrijving bestaande situatie

Ecologische gebiedsbeschrijving en bekende natuurwaarden

In oktober en november 2008 is het plangebied driemaal bezocht door De Groene Ruimte BV. Tijdens het veldbezoek zijn de mogelijkheden voor beschermde soorten in beeld gebracht. De resultaten van het veldonderzoek staan in het rapport 'Quickscan planlocatie Fluvium-Noord, Arnhem' (De Groene Ruimte, 2008).

In 2009 is, naar aanleiding van het veldonderzoek in 2008, nader onderzoek uitgevoerd naar het voorkomen van streng beschermde vleermuizen en vogels en de Steenmarter (De Groene Ruimte, 2010).

Beschrijving van de groenstructuur

Over het geheel genomen is er weinig groen aanwezig. Alleen aan Broekstraat, Oldenbarneveldtstraat en Westervoortsedijk staan bomenrijen. Op de hoek Broekstraat – Westervoortsedijk ligt een plantsoen

met bomen. In het centrale deel van het gebied staan wat grotere bomen, zoals Witte abelen, Populieren, Boswilgen en Hazelaars. Nabij de bomen is een aantal overhoekjes. Langs de randen van de verhardingen in op braakliggende terreinen groeien ruigtekruiden. In het gebied staan geen waardevolle bomen die op de 'Waardevolle bomenlijst 2013' staan.

Beschrijving ontwikkelingen

Activiteiten die effecten hebben op de (potentiële) natuurwaarden.

De gebouwen in het gebied worden veelal gesloopt of zijn al gesloopt. Verder worden de bomen aan de Westervoortsedijk vervangen. In de uitvoering van de werkzaamheden worden de maatregelen getroffen om de functionaliteit van het leefgebied van de aanwezige beschermde soorten te waarborgen en wordt invulling gegeven aan de zorgplicht. Dit is beschreven in Ecologisch werkprotocol Fluvium-Noord, opgesteld door De Groene Ruimte BV (7 juli 2011).

Gedurende de werkzaamheden en uiteindelijk in de nieuwe inrichting zal het leefgebied in stand blijven voor de aanwezige beschermde soorten, te weten steenmarter, gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis en huismus. Daarvoor moeten in de nieuwbouw verblijven worden opgenomen voor huismus, gewone dwergvleermuis en ruige dwergvleermuis. Verder zullen diverse algemeen voorkomende vogelsoorten hun leefgebied behouden door het bestaande en het nieuwe groen (bomen, lanen, plantsoenen en tuinen).

Activiteiten die effect hebben op de groenstructuren en het gebruik.

Het toekomstig woongebied en de Westervoortsedijk krijgen een gehele nieuwe inrichting. Doort de saneringswerkzaamheden wordt het meeste groen en de veel bomen verwijderd. Alleen de bomen aan de Broekstraat en aan de Nieuwe Kade en een deel van de bomen aan de Van Oldenbarneveldtstraat blijven behouden.

Groenbalans

De huidige bestemming kent geen specifieke groenbestemming. In dit nieuwe bestemmingsplan worden openbare groengebieden aangelegd en deze krijgen een passende groenbestemming.

Daarnaast blijven de bestaande bomen zoveel mogelijk gehandhaafd en worden langs de Westervoortsedijk en de nieuwe woonstraten en pleinen nieuwe bomen worden aangeplant. De balans qua oppervlak groen en qua aantal bomen wordt daarmee positief. Het exacte aantal bomen wordt in de planvorming verder uitgewerkt. Het oppervlak groen met een passende groenbestemming wordt ongeveer 5.000 m².

Er wordt voldaan aan de regels voor de groencompensatie van de gemeente.

Groenbalans	Oppervlak groen	Aantal bomen
Huidige situatie	0	62 stuks bomen van gemeente 40 stuks bomen, eerder weggehaald voor sanering
Nieuwe situatie	Ong. 5.000 m ²	Minimaal 102 stuks
Saldo	+ 5.000 m ²	Minimaal 0; De verwachting is dat het saldo positief wordt.

Conclusie

Er zijn geen belemmeringen voor het bestemmingsplan.

- Het leefgebied van de aanwezige beschermde soorten (vleermuis en huismus) blijft behouden, in de nieuwbouw verblijven ion te passen voor deze soorten.
- De vliegroutes voor vleermuizen langs de bomenrijen aan aan de wegen rondom plangebied blijven behouden.
- De groenbalans is minimaal neutraal, hoogstwaarschijnlijk positief.

4.3.5 Water

Beschrijving van de bestaandesituatie (de watersystemen in het plangebied).

Oppervlaktewater

Binnen het plangebied komt geen (zichtbaar) oppervlaktewater voor. In de Van Oldenbarneveldtstraat ligt een persleiding van het poldergemaal Het Broek. Via deze persleiding wordt overtollig oppervlaktewater vanaf Het Broekgemaal op de Rijn geloosd.

Grondwater

Voor de ontwikkeling van dit industrieterrein is het gehele terrein opgehoogd. Van nature was dit gebied een uiterwaarde van de IJssel met de daarvoor kenmerkende bodemopbouw van (zware) klei.

Kenmerkend voor deze bodems is de slechte waterhuishouding; weinig doorlatend en door hoge grondwaterstanden over het algemeen zeer nat. De natuurlijke grondwaterstand bevindt zich dan ook onder de zandige ophooglaag, ongeveer 4 m. - mv. In het gedeelte tussen de rivier en de Westervoortsedijk varieert het voorkomen van zand- en kleilagen sterk waardoor ook het grondwater behoorlijk kan variëren. Daarbij komt dat in de zone langs de Nederrijn, de rivierwaterstanden ook invloed zullen hebben op de voorkomende grondwaterstanden.

Langs de Van Oldenbarneveldtstraat, aan de noordzijde van het plangebied, komt grondwater voor op 2 m. - mv. Deze grondwaterstand is ongewoon en niet verklaarbaar vanuit het grondwatersysteem en/of ophogingen.

Afvalwatersysteem

Het plangebied is voorzien van een verbeterd gescheiden rioolstelsel. Bij hevige neerslag zal een deel van het hemelwater overstromen naar de watergang langs de Broeksloot. Voor de ontwikkeling van het naastgelegen Oostelijk Centrumgebied wordt dit stelsel voor een klein gebied aangepast (het stuk tussen de Nieuwe Kade en de Westervoortsedijk). Hemelwater dat op dit deelgebied valt wordt straks gezamenlijk met het hemelwater vanuit de ontwikkelingsgebieden afgevoerd naar een wadi. Binnen het plangebied liggen een paar grote transportriolen, namelijk in de Westervoortsedijk en de Van Oldenbarneveldtstraat. Verder ligt vanaf het Rijnemaal in de Nieuwe Kade en de Westervoortsedijk een persleiding van het waterschap waardoor het grootste deel van het afvalwater van Arnhem-Noord wordt afgevoerd naar de afvalwaterzuiveringsinstallatie bij Duiven.

Waterkering

Langs de zuidrand van het plangebied ligt de noordelijke waterkering van de Rijn. Deze is in eigendom van het Waterschap Rijn en IJssel en is als kademuur zichtbaar in het landschap. Ter bescherming van de waterkering is een beschermingszone aangewezen, bestaande uit een kernzone en een binnenbeschermingszone. De kernzone heeft binnen het plangebied een breedte van ongeveer 5 m. Evenwijdig aan de kernzone ligt de binnenbeschermingszone. Deze heeft aan de binnenzijde een breedte van circa 15 meter op maaiveld en gaat ondergronds verder onder een denkbeeldige lijn van 1:5. Daarnaast wordt de waterkering beschermd door het 'profiel van de vrije ruimte'. Dit profiel is bedoeld om toekomstige dijk aanpassingen mogelijk te maken en is vooral vertikaal gericht. Het 'profiel van de vrije ruimte' valt binnen de beschermingszone en is dan ook niet apart aangegeven op de plankaart. De verschillende zones en het 'profiel van de vrije ruimte' zijn gedetailleerd en gedifferentieerd aangegeven op de legger van het waterschap. Deze legger wordt beschermd door de Keur.

Overleg gemeente en waterbeheerders

De waterparagraaf is naar het waterschap gestuurd. Eventuele opmerkingen zullen in het bestemmingsplan worden verwerkt.

Conclusie

Vanuit waterhuishoudkundig oogpunt zijn geen belemmeringen aanwezig voor de bestaande situatie. Gevolgen voor het bestemmingsplan: Op de plankaart zijn de persleidingen van het Waterschap Rijn en IJssel, zowel de rioolpersleiding als de voor het polderwater, opgenomen.

4.3.6 Bodem

Beschrijving bodemkwaliteit in het plangebied

Voor het bestemmingsplan is met behulp van het bodeminformatiesysteem van de gemeente Arnhem een inventarisatie uitgevoerd naar de bekende (mogelijke) gevallen van ernstige bodemverontreiniging in het betreffende plangebied.

Uit de inventarisatie is gebleken dat in het bestemmingsplangebied de volgende potentiële en/of aangetoonde en/of gesaneerde gevallen van ernstige bodemverontreiniging aanwezig zijn (zie bijlage ligging mogelijke gevallen):

	Adres bronlocatie	BISnr.	Aangetoond of potentieel of gesaneerd geval	Omschrijving
1	Leeghwaterstraat, NS-geval 5	G0042-01	Gesaneerd geval	Oorspronkelijk een verontreiniging met minerale olie en aromaten in grond en grondwater. Na actieve sanering en monitoring is een kleine restverontreiniging met minerale olie in de grond achtergebleven.
2	NS-goederenemplacement, NS-geval 55	G0735-02	Ernstig, niet urgent (niet spoedeisend)	Grondverontreiniging met zware metalen, PAK en minerale olie.
3	NS-goederenemplacement, NS-geval 60	G0735-03	Gesaneerd geval	Verontreiniging met zware metalen in grondwater. Na monitoring blijkt sprake te zijn van stabiele situatie.
4	NS-goederenemplacement, Wbb-geval 5	G0735-08	Ernstig, niet urgent (niet spoedeisend)	Grondverontreiniging met PAK.
5	Westervoortsedijk 67D (Billitonterrein)	G0012-01	Gesaneerd geval	Verontreiniging met zware metalen. Gesaneerd door middel van isolatie (folie, leeflaag, afdeklaag en schermwand).
6	Westervoortsedijk 67D (Billitonterrein)	G0012-02	Ernstig, niet spoedeisend	Verontreiniging met lood in de grond als gevolg van emissie in het verleden.
7	L.J Costerstraat (weg)	G2956-01	Ernstig	Verontreiniging met zware metalen in de grond. Tracé verontreiniging nog niet afgeperkt.
8	Leeghwaterstraat 6	V0072-01	Potentiëel geval	Verontreinigingen (twee spots) met minerale olie in de grond. Daarnaast ook sterke verontreinigingen met zware metalen in grond en grondwater.
9	L.J. Costerstraat 5	V0197-01	Potentiëel geval	Verontreiniging met minerale olie in de grond op achterterrein locatie. Daarnaast is ook nog een matige restverontreiniging met minerale olie in de grond aanwezig na de uitgevoerde sanering in 1995 (voorzijde).
10	L.J. Costerstraat 5	V0197-02	Nieuw geval	In de grond en in het grondwater is een hoge PH aangetroffen.
11	L.J. Costerstraat 5	G0197-03 0197.51.01 en 0197.52.01	Ernstig, niet spoedeisend	Verontreiniging met VOCl in het grondwater en plaatselijk (> T waarde) in de grond. Er is een saneringsplan opgesteld. Op 19 september 2012 is onder voorwaarden ingestemd met saneringsplan.
12	L.J. Costerstraat 5			In de grond en in het grondwater zijn sterk verhoogde gehalten aan zware metalen aangetroffen.
13	Westervoortsedijk/ L.J Costerstraat	V0093-02	Potentiëel geval	Verontreiniging met nikkel in het grondwater.
14	Westervoortsedijk 65 (Corus)	G0093-01	Ernstig, niet spoedeisend	Verontreiniging met minerale olie en (plaatselijk) vluchtige aromaten in de grond en in het grondwater.
15	Westervoortsedijk 7 e.o. (vml gasfabriek)	G0017-01	Gesaneerd geval	Verontreiniging met PAK, zware metalen en vluchtige aromaten. Gesaneerd door het aanbrengen van een leeflaag.

Het gebied heeft de bodemfunctieklaas Industrie en als achtergrondwaarde klasse Wonen (op de ontgravingskaart)

Conclusies bodem

De geïnventariseerde bodemgegevens geven voldoende inzicht in de bodemkwaliteit van het plangebied. Er zijn een aantal gevallen van ernstige bodemverontreiniging aanwezig.

De kwaliteit van de bodem (inclusief grondwater) vormt op basis van de uitgevoerde inventarisatie naar verwachting geen risico voor de volksgezondheid bij de aanwezige bestemmingen/functionaliteiten in het bestemmingsplangebied (bedrijfsterrein/industrie).

Ook ter plaatse van de geplande woningbouw op het voormalig gasfabrieksterrein (Fluvium) is de ondergrond gesaneerd. Er bestaat daar geen risico voor de volksgezondheid. De leeflaag op het voormalig gasfabrieksterrein moet in stand gehouden worden. Bij graafwerkzaamheden onder de leeflaag is een saneringsplan noodzakelijk en toestemming van het bevoegd gezag Wet bodembescherming (gemeente Arnhem).

4.3.7 Cultuurhistorie en archeologie

Archeologie

Het plangebied ligt in Arnhem-Noord, in de overgangszone van het rivierengebied naar de Zuidoost-Veluwe-stuwwal. De stuwwal ontstond in de voorlaatste ijstijd toen landijs zich vanuit Scandinavië naar Nederland bewoog. Hierbij werd de grond tot wallen opgestuwd; aan de randen ontstonden diepe glaciale bekkens. Het IJsseldal en de Gelderse Vallei zijn voorbeelden van dergelijke bekkens. Door het permanent bevroren zijn van de bodem kon sneeuw- en smeltwater niet wegzakken en ontstonden in de laatste ijstijd door de hiermee gepaard gaande erosie diepe dalen in de stuwwal. Puin werd in de lagere delen en aan de voet van de stuwwal afgezet. Dergelijke puinwaaiers bevinden zich noordelijk van het plangebied, vanaf ongeveer de Johan de Wittlaan. In het plangebied kunnen deze zich ook bevinden, al dan niet afgedekt door rivierafzettingen of door rivieractiviteit weggeslagen.

De rivierafzettingen hangen samen met het geologische tijdvak van het Holocene dat de ijstijd vanaf circa 8800 v. Chr. opvolgde. Het klimaat verbeterde zich, vegetatie nam toe en de rivieren kregen minder sediment vanuit het achterland te verwerken en namen een rustig, meanderend patroon aan. De Rijn stroomde in de oude rivierdalen van zijn ijstijdvoorganger en begon rond 3.000 v. Chr. door de benedenstroomse opstuwking van zeewater meer en meer sediment af te zetten. Langs de rivier ontstonden hoge, zavelige oeverwallen en hiertussenin vormden zich in de laagten komgebieden waar de rivier kleideeltjes afzette. De Nederrijn-stroomgordel ('stroomgordel' betekent een rivier met oeverwallen) nam aan het einde van de prehistorie de functie van de oudere Meijerswijk-stroomgordel over. De Rijn stroomde dwars door Arnhem-Zuid en kwam ter hoogte van het plangebied langs de stad, om vervolgens met een s-vormige bocht af te buigen en bij het Roermondplein de stad weer te naderen. In 1530-36 ontstond nabij Arnhem de huidige loop van de Rijn, gegraven in opdracht van de hertog als alternatief voor de inmiddels bijna volledig verzandde Rijnstrangen in Arnhem-Zuid.

De zuidelijke zone van het plangebied valt samen met een oude Rijnsoeverwal; het overige deel betreft een uitgestrekt komgebied. Oeverwallen hebben een hoge archeologische verwachting omdat ze goede mogelijkheden voor vestiging bodem. Dit niet alleen vanwege de hogere ligging, maar ook vanwege de zandige bodemmatrix die goede mogelijkheden voor landbouw (akkerbouw) bood. Het overige deel van het plangebied betreft een voormalig komgebied. Hier geldt een lage archeologische verwachting. Vanwege de natte omstandigheden werden komgebied extensief gebruikt en is er minder kans op aanwezigheid van archeologische waarden.

In het plangebied zijn geen vindplaatsen bekend. De meeste vindplaatsen nabij het plangebied liggen ten westen daarvan en hangen samen met de oude binnenstad, de plaats waar vanaf de vroege middeleeuwen binnen de in de 13^e eeuw ontstane vesting werd gewoond. Met de Westervoortsedijk heeft het plangebied wel een potentiële archeologische waarde. De omgeving van deze dijk is na de Tweede Wereldoorlog opgehoogd waardoor de dijk als zodanig niet meer herkenbaar is, maar deze structuur 'De weg naar IJsseloord', gaat al terug tot de middeleeuwen. In 2012 en 2013 zijn in de omgeving van de Westervoortsedijk (west) en Lage Kade ophogingslagen van stadsafval vanaf circa 1880 gevonden, inclusief honderden (archeologisch) nagenoeg complete voorwerpen. Het handelt hierbij om voorwerpen van glas en aardewerk, maar bijvoorbeeld ook sabels.

Zoals voor veel delen in en nabij de oude binnenstad kent het plangebied naar verwachting ook een Tweede Wereldoorlog-verleden. Dat geldt althans voor het noordelijk aangrenzende spoorwegemplacement.

Conclusie

Het plangebied heeft een gedifferentieerde archeologische verwachtingskans. Het zuidelijke deel heeft vanwege de aanwezigheid van oeverwalgronden een hoge archeologische verwachting. Hier doorheen loopt ook de Westervoortsedijk als cultuurhistorische en potentieel archeologische waarde. Concreet geldt hier een verwachting op stadsafval uit de late 19^e eeuw, een verwachting die zich uitstrekt tot in het gebied met een lage archeologische verwachting, de komgebieden. Extrapolatie van Tweede Wereld-verwachtingen nabij het plangebied maakt dat ook met deze tijdlaag in het plangebied rekening moet worden gehouden.

Voor de locatie van het oude gasfabriekterrein waar nu gesaneerd wordt, geldt geen archeologische verwachting meer. De aanwezige archeologie wordt thans, gedurende de saneringswerkzaamheden, gedocumenteerd. Het is derhalve niet nodig om een dubbelbestemming met betrekking tot archeologische verwachting voor dit gebied op te nemen.

Cultuurhistorie

Historische ontwikkeling

Zie paragraaf 2.2 en bijlage 4 Cultuurhistorische quickscan .

Cultuurhistorische karakteristieken

Het gebied wordt met name gekenmerkt door haar industriële geschiedenis. Het ligt in het voormalige broeklandgebied ten oosten van de stadskern van Arnhem, een gebied dat al in de middeleeuwen onder de invloedssfeer van de stad lag, maar door de bodemgesteldheid voornamelijk extensief gebruikt werd. Pas in de 19^{de} eeuw, maar vooral vanaf het interbellum, werden vanuit de stad delen van het Broek stedelijk ontwikkeld, waarbij het noordelijke deel voor woningbouw geschikt werd gemaakt en in het zuidelijke deel industrie gevestigd werd. Daarbij bleven oude structuren en wegen in het gebied als vaste ankerpunten herkenbaar, zoals, in het onderzoeksgebied de Westervoortsedijk en de Johan van Oldenbarneveldtstraat. De agrarische voorgeschiedenis is bovengronds volledig uitgewist, mede door de ophoging van het terrein.

Het onderzoeksgebied dateert in zijn huidige verschijningsvorm in basis uit het interbellum, toen, rond 1920, een eenvoudig industriestratenplan werd aangelegd en een groot spooremlacement werd gerealiseerd op een voordien aanzienlijk opgehoogd terrein. Deze ingrepen vormden een vervolgfase in de omvorming van het voormalige weidegebied in een grootschalig industrieterrein, een ontwikkeling die in de 19^{de} eeuw in gang was gezet en met de vestiging van verschillende gemeentelijke en energiebedrijven serieuze vormen had aangenomen. De in het interbellum toegevoegde fase is nog goed herkenbaar aan het uit die periode daterende interne stratenplan, de aanwezigheid van het immense spooremlacement en in de positionering van enkele bedrijfsgebouwen. Hoewel de oudste bouwsubstantie in de Tweede Wereldoorlog grotendeels werd verwoest, zijn in enkele gebouwen restanten van de vooroorlogse bebouwing bewaard gebleven.

Door de komst van nieuwe bedrijven en ingrijpende verbouwing en schaalvergroting van bestaande gebouwen is het historische bebouwingsbeeld vervaagd en verrommeld geraakt. De zuidwesthoek van het onderzoeksgebied is geheel nieuw ingevuld, evenals het aangrenzende terrein westelijk van de Johan van Oldenbarneveldtstraat en het gebied oostelijk van het onderzoeksgebied.

In het hart van het gebied, aan de L.J. Costerstraat is echter nog min of meer sprake van een samenhangend ensemble van enkele in kern historische bedrijfsgebouwen, het oude stratenplan en elementen als bedrijfssporen en oude bestratingen.

Historisch-ruimtelijke structuren

Uit de periode voor 1900

In het plangebied bevinden zich de volgende historisch-ruimtelijke structuren:

- Uit de 17^{de} eeuw resteert als meest herkenbare structuur het tracé van de Westervoortsedijk. De aanwezigheid van het tracé is richtinggevend geweest voor de invulling van het gebied;
- Oriëntatie van de Johan van Oldenbarneveldtstraat, teruggaand op mogelijk middeleeuwse hoofdverkavelingsstructuur.

Periode 1900-1940

- Industriestratenplan, gericht op de nieuw aangelegde Van Oldenbarneveldtstraat en het spooreplacement;
- Bedrijfssporen naar de bedrijfsgebouwen van de Zuivelbond (Costerstraat 5), de voormalige Eierveiling (Leeghwaterstraat 12) en de houtloodsen van Klugkist (zonder adres). Deze bedrijfssporen zijn belangrijke en aansprekende relictten van de historische infrastructuur van het industriegebied en hebben cultuurhistorische waarde;
- De Nieuwe Kade en de Veilingstraat werden in het begin van de 20^{ste} eeuw aangelegd.

Historisch-bouwkundige objecten

In het plangebied bevinden zich geen objecten met monumentenstatus; wel bevinden zich objecten met (hoge) cultuurhistorische waarde:

Zeer hoge cultuurhistorische waarde

- J.L. Costerstraat 5, vrm. Kantoor Koninklijke Nederlandse Zuivelbond, afd. Centrale Aankoop

Hoge cultuurhistorische waarde

- Leeghwaterstraat 12, voormalige Gelderse Eierveiling

Attentiewaarde

- Leeghwaterstraat 2, bedrijfsbebouwing van opeenvolgend de NV Plateelfabriek Gelria, de verffabriek van Van Ommeren en de NV Arnhemse Rubberfabriek
- Westervoortsedijk 65, voormalige loodsen van Rijnstaal

Ook bevindt zich bebouwing van beperkte historische waarde aan de Nieuwe Kade 15 (de bebouwing uit de jaren '50 is sterk aangetast).

Historische groenstructuren

In het plangebied bevinden zich geen groenstructuren uit de periode voor de aanleg van het industriegebied. De volgende groenstructuren hebben betekenis voor het straatbeeld ter plekke (maar staan niet aangeduid op de waardevolle bomenlijst van Arnhem):

- Bomenrij langs Johan van Oldenbarneveldtstraat, bestaande uit paardenkastanjes, waarschijnlijk deels nog uit de vroeg naoorlogse periode;
- Rij oude populieren op terrein tussen Westervoortsedijk en J.L. Costerstraat;
- Langs de Nieuwe Kade bevindt zich laanbeplanting met grote populieren langs de zuidwestzijde.

Overige/ artefacten

- Historische bestrating Leeghwaterstraat (basaltkeien met aansluitende stoepranden);
- IJzeren brandkraan, vervaardigd bij gieterij in Bergen op Zoom;
- Resten gashouders op gasfabriekterrein.

In de directe omgeving van het plangebied zijn diverse cultuurhistorisch waardevolle objecten en structuren aanwezig. Op de hoek van de Nieuwe Kade met de Veilingstraat staat het voormalig zaadpakhuis van de Heidemaatschappij (1914). Dit gebouw van architect Wiebinga is beschermd als rijksmonument. Aan de noordzijde grenst het plangebied o.a. aan het rijksbeschermd stadsgezicht Van Verschuerwijk (dat uit vele rijksmonumenten bestaat).

Waardering

Voor het oostelijk gedeelte van het plangebied is een cultuurhistorische waardekaart bijgevoegd, waarop de waardevolle objecten en structuren staan aangeduid. Het betreft hier o.a. de Westervoortsedijk, de Van Oldebarneveldtstraat, het kantoorgebouw van de Zuivelbond aan de L.J. Costerstraat 5, en de voormalige eierveiling (Bron en nadere onderbouwing: "Cultuurhistorische quickscan Bestemmingsplangebied Fluvium-noord- Westervoortsedijk Gemeente Arnhem Oostelijk deelgebied +

spooreplacement", Monumenten Advies Bureau, december 2013).

Het gebied ten oosten van de Veilingstraat is gewaardeerd met de waarde 'basiskwaliteit', hetgeen betekent dat cultuurhistorische waardevolle componenten slechts een bescheiden rol spelen (bron: cultuurhistorische Analyse Rijnwijk, Monumenten Advies Bureau, 2002.).

Conclusie

Behoud (en bescherming) van de belangrijke historische ruimtelijke structuren en karakteristieke bebouwing in het plangebied is te overwegen:

- Instandhouden van het aanwezige waardevolle ensemble rondom de L.J. Costerstraat, met het karakteristieke kantoorgebouw van de Zuivelbond, de waardevolle bebouwing van de voormalige eierveiling en de karakteristieke onderdelen in de openbare ruimte zoals de bestrating en restanten van het bedrijfsspoor;
- Behoud en versterking van de resterende historische lijnstructuren (uit de prestedelijke periode) in het plangebied (oa Westervoortsedijk en Van Oldenbarneveldtstraat)

Aanbevelingen

Het verdient aanbeveling om bij nieuwe ontwikkelingen te verwijzen naar de industriële geschiedenis van het plangebied. Er liggen kansen om deze concreet te visualiseren op het voormalige gasfabriekterrein (dmv inzet aangetroffen restanten van gashouders)

- Zichtbaar houden van de historische gelaagdheid van de stedenbouwkundige ontwikkeling van het gebied, expliciet de periode van de aanleg van het industriegebied in de eerste helft van de 20^{ste} eeuw en de periode van de wederopbouw, zichtbaar in enkele gebouwen.

4.3.8 Energie

Beschrijving energie in het plangebied

Er is voor deze ontwikkeling een energievisie opgesteld: Energievisie Fluvium Noord en Groot Rijnwijk, Arnhem (Evert Vrins Energieadvies, 2010-196, 14 mei 2012, update, zie bijlage 2)

Om de duurzaamheid van het gebied te meten is de Energie Prestatie op Locatie (EPL) gebruikt. De EPL is een getal tussen 0 en 10, waarbij de 10 staat voor klimaatneutraal. De ambitie voor het plangebied is om minimaal een EPL van 8 te halen.

De energievisie brengt verschillende energieopties voor het gebied in beeld en beschrijft de consequenties daarvan voor de locatie, de woningen, de projectontwikkeling, de bewoners en gebruikers.

Conclusie energie in het plangebied

De energiedoelstelling (EPL van 8 met mogelijkheid verdere verduurzaming) is te realiseren met zowel collectieve systemen, individuele woningmaatregelen en een combinatie van deze twee mogelijkheden.

Als collectieve systeem is de aansluiting op een warmtenet, of de toepassing van open WKO (Warmte Koude Opslag), eventueel in combinatie met riothermie, mogelijk. Als individuele woningmaatregelen zijn opties als vergaande isolatie van de schil van de woningen, gesloten WKO met een warmtepomp, luchtwarmtepomp, zonnecollectoren en zonnepanelen mogelijk. Deze collectieve en individuele mogelijkheden en een combinatie ervan zijn op dit moment realistische energieopties.

De energiemarkt is echter in beweging en nieuwe energietechnieken en bouwconcepten worden voortdurend ontwikkeld. Gezien het afnemende tempo waarin ontwikkelingen plaatsvinden bieden kleinschalige energieoplossingen per deelontwikkeling de mogelijkheid steeds de nieuwste technieken op energiegebied te kunnen toepassen. De ontwikkeling van energieneutrale/'energienotatoze' woningen is daar een goed voorbeeld van.

4.3.9 M.e.r.-toets

Het bestemmingsplan voorziet in de ontwikkeling van circa 270 woningen. Een dergelijk bouwproject kan worden gezien als stedelijk ontwikkelingsproject zoals bedoeld in categorie D11.2 van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.). De omvang van het project ligt echter ver onder de grens van 2000 woningen, waarbij er sprake is van m.e.r.-beoordelingsplicht.

Op grond van artikel 2, lid 5 van het Besluit milieueffectrapportage moet echter wel worden nagegaan of kan worden uitgesloten dat de activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben. Indien dit niet kan worden uitgesloten, is het alsnog nodig een m.e.r.-beoordeling op te stellen.

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

De voorliggende paragraaf betreft de vormvrije m.e.r.-beoordeling.

Evenals bij de m.e.r.-beoordelingsplicht, moet bij de vormvrije m.e.r.-beoordeling worden getoetst aan de criteria van Bijlage III van de Europese richtlijn milieueffectbeoordeling (richtlijn 85/337/EEG).

Deze criteria hebben, samengevat, betrekking op:

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

Criteria

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

1. Kenmerken van de projecten

Bij de kenmerken van de projecten moet in het bijzonder in overweging worden genomen:

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

2. Plaats van de projecten

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

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

3. Kenmerken van het potentiële effect

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

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

Beoordeling

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

1. Kenmerken van het project

Het project betreft de realisering van een aaneengesloten gebied met circa 270 woningen. De omvang van het project is niet van zodanige aard dat reeds daarom sprake is van een bijzondere effecten op de omgeving. Ook zal er, gelet op de aard van de ontwikkeling geen bijzonder beroep gedaan worden op natuurlijke hulpbronnen, noch is het de verwachting dat er, in vergelijking met de omgeving, een disproportionele hoeveelheid afvalstoffen of verontreiniging ontstaan. Een bijzonder risico op ongevallen is eveneens niet aanwezig. De locatie maakt onderdeel uit van een groter woningbouwontwikkeling van in totaal ca 800 tot 1000 woningen, waarvan ca 380, inclusief de onderhavige, op relatief korte termijn tot ontwikkeling komen. Het overige deel zal eerst na 2015 in ontwikkeling worden gebracht. Hoewel er in deze zin wel sprake is van cumulatie met andere projecten of geplande ontwikkelingen, zijn deze, gelet op de centrumachtige omgeving van de locatie en het karakter van de ontwikkeling als woningbouwproject, niet van zodanige impact op de omgeving dat reeds hierom een m.e.r.(beoordelings)plicht zou gelden.

2. Plaats van het project

De plaats van het project betreft een hoogstedelijke omgeving in het centrum van Arnhem. Het beoogde grondgebruik is als centrumfunctie is passend in de omgeving. Er zijn geen bijzonder relaties met gevoelige gebieden.

3. Effecten van het project

Wegverkeersgeluid

De te realiseren functies zijn grotendeels geluidgevoelig van aard, waarbij inkomend geluid van de omgeving zoals wegverkeerslawaaï wel invloed is. Voor een gedeelte van de te realiseren woningen aan de Westervoortsedijk wordt een ontheffing van de voorkeurgrenswaarde voor geluid aangevraagd, aangezien deze woningen geen beperking vormt voor de realisatie van de plannen. Voorts worden op basis van de beoogde functies geen belangrijke negatieve effecten op de omgeving (stadscentrum en industriegebied) verwacht.

4. Luchtkwaliteit

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

5. Bodem

Het plangebied wordt momenteel gesaneerd, waarbij een afschermend doek met daarop een leeflaag zal worden aangebracht. Bijzondere bodemkundige waarden zijn derhalve niet meer aanwezig. De voorgenomen woningbouwontwikkeling heeft geen negatieve gevolgen voor de bodemkwaliteit. De locatie is geschikt voor het beoogde gebruik. Eventuele effecten blijven beperkt tot het plangebied.

6. *Water*

In het plangebied behoort lokaal infiltreren van het hemelwater in een gedeelte van het plangebied tot de mogelijkheden. Voor het overige zal het water bovengronds worden afgevoerd.

Het plan voldoet verder aan de gangbare voorwaarden om invloed op de waterhuishouding en de waterkwaliteit tegen te gaan. Er worden geen belangrijke negatieve gevolgen voor het milieu verwacht.

Er zijn voorts geen negatieve effecten op de omgeving te verwachten

7. *Archeologie*

Voor het plangebied geldt vanwege de lopende sanering van de bodem geen archeologische verwachting meer.

Omdat het plangebied is 'ingeklemd' tussen andere stedelijke elementen en gelet op de beperkte maat van het plangebied wordt vrijwel geen effect verwacht op eventuele archeologische waarden in de omgeving.

8. *Natuur*

Het gebied bevat geen bijzondere ecologische waarden, noch worden er als gevolg van de ontwikkeling bijzondere gevolgen voor de omgeving verwacht. In de nabijheid van het gebied liggen geen gebieden met bijzondere natuurwaarden.

9. *Externe veiligheid*

Vanwege de ontwikkeling in het plangebied zal het groepsrisico enigszins toenemen. Deze toename is minder dan 10%. Hierbij wordt de oriënterende waarde voor het groepsrisico zowel in de huidige als in de toekomstige situatie niet overschreden.

Wel moet er bij de uitwerking van het gebied aandacht zijn voor de vluchtmogelijkheden uit de (geprojecteerde) gebouwen en toegankelijkheid voor hulpdiensten. Het bestemmingsplan biedt hiervoor mogelijkheden, zodat belangrijke nadelige gevolgen voor dit aspect kunnen worden uitgesloten.

Conclusie

Op grond van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat het plan op zich en in samenhang met andere plannen geen belangrijke negatieve gevolgen zal hebben voor de kenmerken van het gebied zelf, voor de directe omgeving en voor gevoelige gebieden in de omgeving. Een nadere m.e.r.-beoordeling is niet nodig.

Hoofdstuk 5 Ruimtelijke en programmatische aspecten

5.1 Inleiding

De opgave bij de planontwikkeling is gelegen in een transformatie naar een nieuw stedelijk gebied, waarbij de inzet is gericht op meerdere ambities:

10. passende bestemmingen voor vrijkomende locaties;
11. samenhang in plaats van de huidige verbrokkelde ruimtelijke structuur;
12. wederzijdse afstemming van ruimtegebruik en milieucontouren;
13. hoogwaardige inrichting en continuïteit in de openbare ruimte;
14. intensief ruimtegebruik;
15. recht doen aan de 'uniciteit van de plek' (rivier, stadspoort, stedelijk overgangsmilieu);
16. afstemming van de ontwikkelingsvisie (programma en fasering) op de stad als geheel.

Belangrijke historische lijnen in het studiegebied zijn de Westervoortsedijk, en de Nieuwe Kade. De lijnen zijn ontstaan als veelal hoger gelegen verbindingen tussen stad en achterland. De lijnen vinden hun oorsprong vanuit de landschappelijke onderlegger en lopen nagenoeg parallel aan de rivier. Het stedenbouwkundig ontwerp kent twee lagen: de landmeetkundige van het grondvlak van de stad en die van het gewenste toekomstige stadsbeeld. De eerste laag wordt beschreven in termen als routes en plekken. Hiermee wordt het onderscheid tussen openbaar gebied en privéruimtes aangeduid, en de locatie ingeweven in de stadstructuur. De tweede laag beschrijft het gewenste stadsbeeld dat op het grondvlak kan groeien. Het programma is hierbij sturend, maar niet leidend. Het programma zet de herontwikkeling in gang, maar kan in de loop der decennia wijzigen. Het grondvlak van de stad is minder dynamisch en bepaalt voor lange tijd de stadsstructuur. In de volgende hoofdstukken worden zowel het grondvlak als het gewenste stadsbeeld nader uitgewerkt. Een proefverkaveling toont vervolgens een (mogelijke) symbiose van beide lagen op de locatie.

Het grondvlak van de stad: routes en plekken

Op basis van de hiervoor beschreven ontwerp motieven is een raamwerk van routes en plekken uitgewerkt. Dit stelsel van openbare ruimtes bepaalt de ruimtelijke context voor het te ontwikkelen bouwprogramma. In het ontwerp kan onderscheid gemaakt worden tussen een formeel netwerk van straten dat de locatie inweeft in de stadsstructuur en een circuit dat diverse informele stedelijke ruimtes binnen de locatie aaneenrijgt.

Het formele netwerk

Vier routes zijn dominant; de Westervoortsedijk, de Nieuwe Kade langs de Rijn, de Van Oldenbarneveldtstraat en de Broekstraat. Dit zijn de routes die het meest direct aantakken op verschillende delen van de omringende stad.

5.2 Ruimtelijke opzet

Westervoortsedijk

Midden door het plangebied ligt de Westervoortsedijk. Deze route van/naar het centrum heeft een stedelijk laanprofiel met ventwegen. Vanaf de ventwegen zijn de bouwblokken ontsloten. De Westervoortsedijk verwerkt de hoofdstroom van het verkeer en wordt tegelijkertijd van scheidende weg een verbindende ruimte. De dwarsverbindingen krijgen vorm door een drietal oversteken voor langzaam verkeer. Deze zijn zo gepositioneerd dat ze aansluiten op dwarsroutes tussen Fluvium en Rijnwijk. De continuïteit in de Westervoortsedijk wordt gewaarborgd door laanbeplanting waardoor het een volwaardig ingerichte stadsstraat wordt.

Van Oldenbarneveldtstraat

De Van Oldenbarneveldtstraat kan binnen het bereik van dit plan slechts aan één zijde worden ontwikkeld. De braakliggende oostzijde (gedeeltelijk) is onderdeel van andere planprocessen. Om toch kwaliteit te bieden zal nauwgezet aangesloten moeten worden op de karakteristiek van de straat ter

hoogte van de Van Verschuierwijk. Dit betekent minimaal het herstellen en continueren van de laanbeplanting en grasbermen aan weerszijden van de straat.

Broekstraat

De Broekstraat gaat richting Rijn over in de Badhuisstraat. In de Broekstraat wordt nieuwbouw geconfronteerd met de bestaande bebouwing van de Van Verschuierwijk en in de Badhuisstraat met de ontwikkelingen op het Cobercoterrein. Zowel in woningtypologie als architectuur vraagt deze extra aandacht. De confrontatie met het beschermde stadsgezicht van de Van Verschuierwijk vraagt om een rustige gevelbehandeling zowel wat schaal- en maatsprongen betreft als in architectonische expressie. De Badhuisstraat kent hierin meer vrijheid, afhankelijk van en in afstemming met Coberco.

Dwarsstraten

Tussen de Nieuwe Kade, Westervoortsedijk en de Van Oldenbarneveldtstraat zijn dwarsstraten opgespannen die de deelgebieden en bouwblokken omsluiten en ontsluiten. Zoveel als mogelijk is voor de ontsluiting van de deelgebieden gebruik gemaakt van bestaande wegtracés. Voor een intensief bebouwd stadsdeel is de bestaande wegenstructuur echter te grofmazig en moeten er een aantal nieuwe straten worden toegevoegd.

In Fluvium is het stratennet getrokken rond het monumentale MOW-complex en is aansluiting gezocht op de route door de Van Verschuierwijk. De bestaande Broekstraat blijft daarbij één van de verbindingen tussen de Westervoortsedijk (Rietgrachtstraat) en de Van Oldenbarneveldtstraat. Om Fluvium te kunnen ontsluiten zijn twee extra routes tussen de Van Oldenbarneveldtstraat en de Westervoortsedijk voorzien. Een ervan, Thomas J. Witteroosstraat, ligt direct ten zuiden van het MOW-complex en de andere, nog naamloos, op de grens met bedrijventerrein Fluvium-zuid. Met deze hoofd- en dwarsstraten ontstaat een stratennet dat ruimtelijke samenhang biedt en het mogelijk maakt bouwblokken met 'overmaat' te ontwikkelen.

Het informele netwerk

In aanvulling op het formele stratennet wordt een aanvullend stelsel van routes ontwikkeld. Dit stelsel rijgt de diverse informele openbare ruimtes en bouwblokken aaneen, en biedt binnen de planopzet een rijkdom aan diverse stedelijke ruimtes. Belangrijke stedelijke ruimtes in het plan vormen enkele bewoonde binnenhoven. Deze ruimtes bieden een kwalitatief tegenwicht aan het nabij gelegen industrieterrein en de drukke Westervoortsedijk. Omdat de hoven nadrukkelijk onderdeel zijn van het stelsel van informele routes vraagt de vormgeving van de toegangen om de grootst mogelijk zorgvuldigheid. Ook de niveauverschillen tussen de hoven en de omringende straten mogen niet te groot worden.

In het plangebied wordt een nieuwe hof voorzien. Samen met de Van Verschuierwijk en de hof in het MOW (Transformatorplein) vormen ze een reeks van drie onderling verbonden verschillende plekken. De eerste nieuwe hof, Transformatorplein, wordt gevormd door oude en nieuwe bebouwing op het MOW-terrein. Dit bedrijfscomplex is gerenoveerd en uitgebreid met nieuwe woningen en ateliers. In een terloopse compositie omsluiten oude en nieuwe gebouwen meerdere ruimtes, waaronder een centraal gelegen hof. Dit is een informeel gebruikte plek die ruimte biedt aan tijdelijke activiteiten. Rond de hof zijn woningen en ateliers gelegen en het is dé plek waar de buurteconomie zich kan ontwikkelen. De hof is via toegangen aan alle zijden verbonden met de omringende stad.

Ten zuiden van het MOW-complex is de tweede nieuwe hof voorzien. Dit is een hof die gevormd wordt door vier omringende woningbouwblokken. Karakter

Het oostelijk centrumgebied is een stadsdeel dat gekenmerkt wordt door een industrieel verleden. De opgave voor de nieuwe ontwikkeling is deze sfeer te vertalen naar een uniek en onderscheidend stadsdeel. Kenmerken van de industriële bouwwijze en de daarbij horende vormtaal moeten dienen als inspiratie en beeldende randvoorwaarde voor de toekomstige ontwikkeling. Deze stoerheid is terug te vinden in de opzet van het stedenbouwkundig plan, de inrichting en materialiseren van de openbare ruimte en de architectuur.

Stedenbouwkundig wordt ingezet op bouwblokken met overmaat en opgebouwd uit verschillende woning- en gebouwtypologieën en schalen. De openbare ruimte is sober en robuust met gebakken klinkers en kasseien. Stenige en doorlopende vloeren bij pleintjes met markante bomen. De inrichting nodigt uit om de ruimte te gebruiken. De architectuur wordt ingevuld met stoer en robuust materiaal; metselwerk in aardetinten, beton, industrieel gedetailleerd staal. Er zijn contrasten in materialen (baksteen, lichtgekleurde banden van beton, omlijstingen, zinken daken). Gevels vormen grafische

patronen door verticale en horizontale lijnen, grote gevelopeningen opgedeeld in kleinere “ramen” afgewisseld met grote gesloten geveloppervlakken.

Diversiteit in de straatwanden

In elke straat staan diverse woning- en gebouwtypen door elkaar. Het zullen robuuste volumes zijn die aaneengeschaakt de straten vormen. Het typologisch verschil tussen de gebouwen wordt ondergeschikt gemaakt aan het stadsbeeld. Door de afwisseling in typologie en bouwhoogte krijgen de straten een stedelijker beeld. Ook individuele woningen kunnen zich voegen in de straatwanden.

Bebouwingsbeeld langs de stadsstraten

In de smallere stadsstraten in het plangebied worden de straatwanden eveneens gevormd door aaneengeschaakte bebouwing van afwisselende lengte en hoogte. Hier kan de bebouwing echter een kleinere maat krijgen dan langs de Westervoortsedijk of Nieuwe kade. Ook individuele woningen kunnen zich voegen in de straatwanden.

Bebouwingsbeeld Westervoortsedijk

De Westervoortsedijk wordt een stedelijke laan met parallelwegen. Langs deze parallelwegen staan diverse type woongebouwen. Dit varieert van grote stadshuizen tot benedenbovenwoningen, woon-werkwoningen tot appartementen.

De Binnenhof

De Binnenhof en de autovrije woonstraten worden -in contrast met het terloopse straatbeeld- ontworpen als samenhangende architectonische composities. Hiermee wordt het contrast tussen de buitenschil van de stadsblokken en de binnenschil doelbewust aangezet.

Verkeersstructuur

In het verkeersraamwerk is de Westervoortsedijk de belangrijkste gebiedsontsluitingsweg. De doorstroming op deze weg is gunstig door T-aansluitingen en Rijnwijk en Fluvium middels parallelwegen aan te sluiten. Op de hoofdrijbaan van de Westervoortsedijk mag maximaal 50 km/u worden gereden, net als op de Van Oldenbarneveldtstraat tot aan de Van Verschuerbuurt. De Nieuwe Kade, Broekstraat, Badhuisstraat, Veilingstraat en de nieuwe stadsstraten worden allen ingericht als onderdeel van een verblijfsgebied; hier geldt een maximale snelheid van 30 km/u.

5.3 Programma

De programmering bestaat voornamelijk uit woningen. Het programma bedraagt circa 180 woningen, bestaande uit ongeveer 140 grondgebonden woningen en ongeveer 40 appartementen. In aanvulling op dit programma wordt ingezet op het ontwikkelen van werk- en atelierruimtes, woon- werkwoonwoningen, of kleinschalige bedrijfsactiviteiten.

Het plangebied moet plaats bieden aan uiteenlopende woningtypes in diverse prijsklassen. Zowel huurwoningen als koopwoningen zullen worden gerealiseerd. Van het totale woningaantal in het te ontwikkelen gebied van het Nieuwe Kadewartier, waar circa 800 woningen komen zal minimaal 27% sociale woningbouw zijn. Daarvan wordt een deel in dit plangebied gerealiseerd.

Midden door de locatie ligt de Westervoortsedijk. Deze invalsweg naar het centrum heeft een stedelijk laanprofiel, deels met ventwegen. Langs de ventwegen worden de bouwblokken ontsloten. Langs de Westervoortsedijk staan stadswoningen, appartementsgebouwen en woningen met werkruimtes aan de straat. Deze mix van programma's moet de Westervoortsedijk opladen tot een stedelijke straat.

Het gaat om wonen in een centrumstedelijk woonmilieu aan de rand van het stadscentrum van Arnhem, dat aantrekkelijk is voor verschillende leeftijdsgroepen, oude en nieuwe bewoners, huurders en kopers. Er zal sprake zijn van veel menging van functies en woningtypen. De locatie is voor veel doelgroepen geschikt, waaronder jongere en oudere 1- en 2-persoonshuishoudens (appartementen) als gezinshuishoudens (grondgebonden woningen). Voor hen die enerzijds in een creatief milieu en anderzijds in de luwte van de binnenstad willen wonen is er straks een nieuwe woonwijk met het bruisende centrum op loopafstand.

De doelgroepen hebben ieder hun eigen woonwensen en voorkeuren. Ten behoeve van de verkoop- en verhuurbaarheid dient hier bij de ontwikkeling rekening mee te worden gehouden.

Kwaliteitsaspecten

Het gaat om woningen met een eigen binnenstedelijke kwaliteit. Het wonen in binnenstedelijke dichtheden met een karakteristiek/hoge omgevingskwaliteit in de directe omgeving van hoogstedelijke voorzieningen vraagt om een eigen definitie van de waarde en betekenis van het wonen.

Buitenwijkversies van wonen kunnen niet overgebracht worden naar deze binnenstedelijke locatie. Het gaat om een eigen kwaliteit en identiteit van wonen.

Om de nieuwbouw voldoende toekomstwaarde te geven, zullen de woningen niet te klein moeten zijn. Het centrum telt al veel kleine appartementen. Het woonoppervlak dient dan ook minimaal 70 m² te bedragen. Daarmee kunnen de woningen in principe ook levensloopbestendig worden gemaakt (zie hierna). Voor de middeldure woningen gaat het al gauw om 90 à 120 m² woonoppervlak. Voor het dure segment moet worden gedacht aan ca. 120 tot 150 m². Elke woning dient over een afsluitbare berging van voldoende oppervlakte te beschikken. De woningen dienen verder over voldoende buitenruimte te beschikken. Bij de grondgebonden woningen gaat het om een (stads)tuin, bij de appartementen om een ruime als verblijfsgebied bruikbare buitenruimte (minimaal 8 m²), bijvoorbeeld een balkon, loggia of dakterras/-tuin.

Het is gewenst om tot een flexibele woningplattegrond te komen met vrije indeelbaarheid.

75 % van de woningen dient te voldoen aan de eisen met betrekking tot levensloopbestendig bouwen, die de gemeente Arnhem stelt. De woningen zijn daarmee geschikt voor alle leeftijdsgroepen, inclusief zelfstandig wonende ouderen. Het rijksbeleid is dat mensen steeds langer thuis zorg moeten kunnen ontvangen en dus langer zelfstandig kunnen blijven wonen. Dat vraagt om zorggeschikte woningen.

Particulier opdrachtgeverschap en consument gericht bouwen

Vraaggericht bouwen staat centraal in de nieuwbouw. In het woonbeleid van de gemeente Arnhem (Arnhemse woonvisie 2015) wordt belang gehecht aan het individueel en collectief particulier opdrachtgeverschap, alsook aan consument gericht bouwen. Het vergroot de keuzevrijheid, leidt tot een gevarieerd stadsbeeld, draagt bij aan de sociale cohesie en kan tevens een bijdrage leveren aan de verlaging van de bouwkosten.

Als wens wordt daarom meegegeven dat een deel van de grondgebonden woningen in de vorm van particulier opdrachtgeverschap worden gerealiseerd. Als dit niet mogelijk is, worden de woningen gebouwd met inachtneming van de wensen van de toekomstige koper, waarbij er minimaal sprake is van consumentgericht bouwen, waarbij de bewoners kunnen kiezen uit een ruim aanbod aan ontwerp-/indelvingsvarianten en uitrustingspakketten voor de woning.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In artikel 3.1.6 lid 2 sub a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) staat dat bij stedelijke ontwikkelingen ook moet worden gekeken naar de regionale behoefte van een project. De Socrates analyse regionale woningmarkt Stadsregio Arnhem Nijmegen uit 2014 geeft aan dat uit prognoses blijkt dat er in de Subregio Arnhem nog steeds sprake is van een doorgaande huishoudensgroei tot 2030. Er is een behoorlijke vraag naar woningen en er is dan ook ruimte om nieuwe plannen zoals in Fluvium te ontwikkelen. Kwalitatief is in Fluvium gevarieerd centrumstedelijk wonen met een daarbij behorende woonkwaliteit en identiteit aan de orde.

Om te bepalen of er in het onderhavige geval sprake is van een stedelijke ontwikkeling, wordt is aangesloten bij de definitie van dit begrip, zoals dat is opgenomen in artikel 1 van het Bro van belang. In dit artikel wordt een 'stedelijke ontwikkeling' als volgt gedefinieerd: "ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.". Hieruit blijkt dat de beoogde woningbouwontwikkeling binnen de reikwijdte van deze definitie valt. De 'ladder' is derhalve van toepassing.

De te nemen 'trede van de ladder' worden in artikel 3.1.6, lid 2 Bro benoemd. Hierbij staan drie stappen c.q. vragen centraal:

- a. Voorziet de voorgenomen stedelijke ontwikkeling in een actuele regionale behoefte?
- b. is (een deel van) de regionale behoefte op te vangen binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins?
- c. indien uit de beschrijving, bedoeld onder b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend

ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Trede 1: Bepalen van de actuele regionale behoefte

De regionale behoefte is onderzocht middels de Socrates analyse regionale woningmarkt Stadsregio Arnhem Nijmegen (2014). Uit deze analyse blijkt dat er in de Subregio Arnhem nog steeds sprake is van een doorgaande huishoudensgroei tot 2030. Er is een behoorlijke vraag naar woningen en er is dan ook ruimte om nieuwe plannen zoals in het Centrumgebied Oost, oftewel Fluvium (Midden) te ontwikkelen. In cijfers voor de periode 2010 - 2020 is een geprognoseerde behoefte aan circa 10.800 woningen, waarvan 2358 gerealiseerd t/m 2012 en 8400 nog moet worden gerealiseerd. De harde planvoorraad per 1-1-2013 is 5350. De zachte planvoorraad bedraagt circa 3200 tot het jaar 2020. De woningbouwplannen voor Fluvium vallen onder die zachte planvoorraad (is dus meegerekend bij de vergelijking behoefte prognoses en plancapaciteit). Kwalitatief is in Fluvium gevarieerd centrumstedelijk wonen met een daarbij behorende woonkwaliteit en identiteit aan de orde. Volgens de genoemde analyse bestaat hier behoefte aan.

Trede 2: Is (een deel van) de regionale behoefte op te vangen binnen bestaand stedelijk gebied?

De beoogde woningbouwlocatie is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied. Er is sprake van een transformatie. De potentiële ontwikkellocatie heeft jaren geleden haar bedrijfsmatige functie verloren. Na sloop van de voormalige gasfabriek heeft het Fluviumterrein jarenlang braak gelegen. De locatie is inmiddels volledig gesaneerd en reeds gedeeltelijk bebouwd. De locatie maakt onderdeel uit van het Centrumgebied Oost, een grote ontwikkellocatie gelegen tegen het centrum van Arnhem, en dus in directe nabijheid van voorzieningen als openbaar vervoer, winkels, horeca en overige voorzieningen. Uit hiervoor vermeldde passage blijkt dat middels ontwikkeling van voorliggend bestemmingsplan binnen bestaand stedelijk gebied aan (een deel van) de behoeftevraag kan worden voldaan. Trede 3 is dan ook niet van toepassing.

Geconcludeerd kan worden dat voorliggend bestemmingsplan met de mogelijkheid tot oprichting van circa 180 woningen voldoet aan artikel 3.1.6 lid 2 Bro.

5.4 Verkeer en vervoer

In de vorige paragrafen is het gebied al uitvoerig beschreven. De ruggengraat van het gebied is de Westervoortsedijk. Over deze gebiedsontsluitingsweg rijdt het verkeer van en naar de aanliggende wijken, alsook verkeer van en naar de centrumring. Om deze verkeersstroom in goede banen te leiden is er een ruim profiel gerealiseerd. De rijrichtingen zijn over grotere delen gescheiden door middenberm, middenstrook en opstelstroken voor afslaand verkeer. In deze middenstrook zijn ook middensteunpunten aangelegd die de oversteek vergemakkelijken. Parkeren vindt langs parallelwegen plaats. Er is gestreefd naar een minimaal aantal kruisingen met een voorkeur voor T-aansluitingen. Aansluitende zijstraten worden zoveel mogelijk via de parallelwegen ontsloten.

De bestaande Van Oldenbarneveldtstraat (ten zuiden van de Broekstraat), de Leeghwaterstraat en de L.J. Costerstraat zijn en blijven gebiedsontsluitingswegen. Langs deze wegen worden divers bedrijven ontsloten. Gelet op de relatief geringe verkeersintensiteit liggen langs deze gebiedsontsluitingswegen parkeervoorzieningen. Vrijliggende fietsvoorzieningen zijn niet aanwezig.

In de nieuw in te richten delen van de wijk komen diverse nieuwe woonstraten. Deze straten worden samen gevoegd tot verblijfsgebieden (30 km/u-zones). In het eindbeeld ontstaan twee verblijfsgebieden: het gebied tussen Westervoortsedijk-Nieuwe Kade/Rijnkade-Kadestraat en het gebied tussen Westervoortsedijk-Eusebiusbuitensingel-Boulevard Heuvelink/Johan de Wittlaan-Van Oldenbarneveldtstraat. In deze verblijfsgebieden wordt auto en fietsverkeer gemengd. Ook de parallelwegen van de Westervoortsedijk vallen binnen het verblijfsgebied.

Alleen in uitzonderingen wordt eenrichtingverkeer ingesteld, zoals bijvoorbeeld op de parallelwegen. Langs de woonstraten is veelal aan beide zijden parkeergelegenheid en aan beide zijden een trottoir. De rijbaanbreedte van woonstraten blijft relatief smal zodat de snelheid laag blijft en de oversteekbaarheid goed. Om de verblijfskwaliteit te benadrukken komen er voldoende snelheidsremmende maatregelen. Voor fietsverkeer worden alleen op de hoofdroutes vrijliggende fietsvoorzieningen noodzakelijk geacht. Langs de Westervoortsedijk zijn reeds deels vrijliggende fietsvoorzieningen gerealiseerd. Voor die delen waar een parallelweg is aangelegd maakt ook het fietsverkeer hiervan gebruik.

Het openbaar vervoer bestaat uit enkele buslijnen die over de Westervoortsedijk liggen. Deze lijnen hebben elke een basisfrequentie van 2x per uur per richting en doen meerdere halteparen aan in het bestemmingsplangebied.

Voor het parkeren geldt dat er voldoende parkeerplaatsen worden aangelegd behorend bij de verschillende woon-, werk- en overige functies in het gebied. Veelal beschikken woningen over een eigen parkeerplaats in private sfeer en is er voor bezoekers parkeergelegenheid in het openbaar gebied. Om parkeeroverlast door werkers en bezoekers van het centrum tegen te gaan wordt het parkeren gereguleerd. In een deel van de openbare parkeergelegenheid is inmiddels betaald parkeren ingevoerd, waarbij bewoners en bedrijven de mogelijkheid hebben een ontheffing (vergelijkbaar met een vergunning) aan te schaffen.

5.5 Overige ontwikkelingen

De volgende ontwikkelingen spelen op dit moment in en rondom het plangebied.

Reconstructie Westervoortsedijk

In 2013 is de laatste stuk van de Westervoortsedijk gereconstrueerd. Hiermee is de Westervoortsedijk ter hoogte van het bedrijventerrein en het Oostelijk Centrumgebied een volwaardige entree van de stad vanuit het oosten.

Locatiestudie ProRail uitbreiding opstelcapaciteit

ProRail heeft in de regio Arnhem-Nijmegen onderzoek gedaan naar locaties voor extra opstelcapaciteit. Eén van de locaties die daarvoor in beeld was, is Arnhem Goederen (het spooreplacement). Inmiddels heeft NS / ProRail de gemeente laten weten dat voor extra opstelcapaciteit niet gekozen is voor de locatie Arnhem Goederen.

Grondpositie NS Stations

NS Stations is de eigenaar van de meeste gronden in het deelgebied spooreplacement. Voor NS Stations is dit geen strategische locatie. NS Stations zal de gronden geheel of gedeeltelijk en al of niet

gefaseerd verkopen of ontwikkelen. De verschillende opties worden momenteel onderzocht. NS heeft de gemeente hierover geïnformeerd, NS onderzoekt met ProRail samen welke sporen weg kunnen en welke gronden dan beschikbaar komen voor (her)ontwikkeling.

Voormalige Corus-locatie

De ruim 4 hectare grote voormalige Corus-locatie gelegen aan de L.J. Costerstraat e.o. is eind 2010 leeg komen te staan en is in 2014 in zijn geheel verkocht.

Hoofdstuk 6 Juridische planopzet

6.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op de bestaande situatie, het relevante beleid, de milieu- en omgevingsaspecten. Daarnaast is zijn de ruimtelijke opzet en het programma voor het te ontwikkelen gebied besproken. 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 Standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012) is verplicht.

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

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

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

6.2.1 Inleidende regels

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

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

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

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.:

1. Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan (bedrijvigheid, wonen etc.);
2. Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bebouwingshoogte, bebouwingspercentage etc.);
3. Afwijken van de gebruiks- en bouwregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de

aangegeven bestemmingen en bouwregels;

4. Verboden gebruik: welke vormen van gebruik zijn uitgesloten.

In paragraaf 6.3 worden de verschillende bestemmingen toegelicht en wordt ook per bestemming aangegeven waarom voor bepaalde gronden voor deze is gekozen. Daarnaast wordt, indien gekozen wordt af te wijken van de bestemming uit het geldende bestemmingsplan, aangegeven waarom daarvoor 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:

1. Artikel 14 Anti-dubbeltelregel
Deze regel bepaalt dat er niet twee keer voor eenzelfde locatie een bouwplan kan worden ingediend
2. Artikel 15 Algemene bouwregels
Het betreft hier algemene bouwregels zoals de verplichting tot het bouwen binnen het bouwvlak en de uitleg van het bebouwingspercentage.
Artikel 16 Algemene aanduidingsregels
Door middel van gebiedsaanduidingen wordt op de plankaart aangegeven welke gebieden binnen het plan bepaalde kenmerken bezitten die consequenties hebben voor de in dit gebied opgenomen bestemmingen en die daarom aanleiding geven om aanvullende bepalingen in de regels op te nemen. Deze aanduidingen worden hieronder aangegeven.

geluidzone-industrie

De gronden met de bestemming 'Bedrijventerrein' maken momenteel nog deel uit van het gezoneerde industrieterrein Arnhem Noord zoals bedoeld in de Wet geluidhinder. Volgens deze wet is een industrieterrein een terrein, waaraan in hoofdzaak een bestemming is gegeven voor de vestiging van inrichtingen en waarvan de bestemming voor het gehele terrein, of een gedeelte daarvan, de mogelijkheid insluit van vestiging van inrichtingen als genoemd in onderdeel D van Bijlage I van het Besluit omgevingsrecht (de zogenaamd 'grote lawaaimakers').

Op grond van de Wet geluidhinder bestaat de verplichting om rondom een terrein als bovengenoemd een geluidszone vast te stellen, waarbuiten de geluidsbelasting, vanwege dit terrein de waarde van 50 dB(A) niet te boven mag gaan.

Binnen de geluidszone zijn in beginsel geen nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen toegestaan. Omdat het gebied een transformatie doormaakt van bedrijventerrein naar een meer centrumachtige woon-werkomgeving past het niet meer om op alle bedrijfsgronden nog de 'grote lawaaimakers' toe te laten. Daarom is grens van het gezoneerde industrieterrein gelegd op de Van Oldenbarneveldstraat. Alle gronden ten westen hiervan vallen daardoor buiten het (gezoneerde) industrieterrein. Op deze gronden mogen zich geen 'grote lawaaimakers' meer vestigen. Dit houdt dan in dat deze gronden gaan behoren tot de bovengenoemde geluidszone. Deze geluidszone is met een specifieke aanduiding op de verbeelding weergegeven.

milieuzone-bodembeschermingsgebied 1 en 2.

Deze aanduidingen zien op de bescherming van de grondlaag die is aangebracht in het gebied waar in het verleden bodemverontreiniging is aangetroffen. Dit is het gebied van het voormalige Billitonterrein ten noorden van de Westervoortsedijk en het zuidelijk deel van Fluvium Zuid. Tussen deze grondlagen en de verontreinigde bodem zijn tevens een beschermend afdekfolie of afdekdoek (geotextiel) aangebracht. Deze voorzieningen worden door deze aanduiding eveneens beschermd. Het toekomstige woongebied wordt momenteel eveneens gesaneerd, waarbij hier ook afdekdoek zal worden aangebracht.

bentonietcementwand

Deze aanduiding betreft een bentoniet-cementwand die, ter voorkoming van verspreiding van bodemverontreiniging in genoemd gebied van het voormalige Billitonterrein, in de grond is geplaatst. Ter plaatse van de cementwand en 5 meter ter weerszijden hiervan mogen geen bouwwerken worden opgericht. Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning hiervan afwijken voor het oprichten van bouwwerken, geen gebouw zijnde.

3. Artikel 17 Algemene gebruiksregels

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

4. Artikel 18 Algemene afwijkingsregels

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

6.2.4 Overgangs- en slotbepalingen

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

6.3 Verantwoording van de regels

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 onderzocht welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden.

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

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

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

6.3.1 Afzonderlijke bestemmingen

In de volgende subparagrafen 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;
- vergelijking geldende bestemmingsplan zowel qua functie als qua bebouwing.

6.3.2 Bedrijf - Nutsvoorziening

In dit bestemmingsplan zijn twee bedrijfsbestemmingen opgenomen: Bedrijventerrein (artikel 4) en Bedrijf - Nutsvoorziening (artikel 3). De bestemming Bedrijf - Nutsvoorziening is een specificatie van de bestemming Bedrijventerrein (zie hieronder onder 6.3.3.) en is bedoeld voor nutsbedrijven of soortgelijke instellingen. Dit zijn bedrijven, gericht op de levering van elektriciteit, gas, water en warmte, de verzorging van telecommunicatie of de afvoer en verwerking van afvalstoffen.

Er is gekozen om deze voorzieningen/bedrijven specifiek als nutsvoorziening te bestemmen. Een algemene bedrijfsbestemming maakt naast nutsvoorzieningen op deze locatie ook andere bestemmingen mogelijk zoals een autobedrijf en dat is hier niet wenselijk.

Naast de nutsvoorzieningen/-bedrijven die expliciet zijn bestemd, zijn er nutsvoorzieningen van geringe omvang zoals transformatorstations en schakelhuisjes, die niet apart bestemd zijn. Voor dergelijke voorzieningen kunnen burgemeester en wethouders afwijken van de bestemmingsregels.

Vergelijking vigerend bestemmingsplan

De bestemming is gegeven aan een nieuw gasontvangststation gelegen ter hoogte van de Jacob van Deventerstraat. In het vigerende bestemmingsplan paste het vorige gebouw binnen de meer algemenere bestemming bedrijfsdoeleinden III. Nu is de functie meer specifiek als zodanig bestemd.

6.3.3 Bedrijventerrein

Binnen de bestemming 'Bedrijventerrein' (artikel 4) zijn bedrijven toegestaan zoals genoemd in de bedrijvenlijst die als bijlage bij de regels is opgenomen.

De bedrijvenlijst is gebaseerd op de categorale bedrijfsindeling uit de uitgave van de publicatie 'bedrijven en milieuzonering (Vereniging van Nederlandse Gemeenten, editie 2009)'. Het betreft een selectie uit de volledige opsomming van bedrijven, die gebaseerd is op de SBI (Standaardbedrijfsindeling) van het centraal Bureau voor de Statistiek. Om tot de SBI te komen is elk bedrijfstype beoordeeld op basis van een aantal milieucriteria, die betrekking hebben op onder meer de aspecten geur, stof, geluid, gevaar en verkeer. Daarbij is per bedrijfstype voor elk milieucriterium een afstand bepaald, deze afstand is zodanig groot dat wanneer die afstand van een gemiddeld modern bedrijf van dat type (in een rustige woonwijk) wordt gewoond, geen aanmerkelijke hinder meer wordt ondervonden van het betrokken soort milieubelasting.

Bedrijven op deze lijst zijn ingedeeld in categorieën op basis van de hinder die zij kunnen veroorzaken. Op de plankaart zijn deze categorieën door middel van functieaanduidingen (zie ook hieronder) aangegeven. Hiermee wordt een onderscheid gemaakt tussen welke bedrijven binnen de aangegeven categorieën zijn toegestaan. Bedrijven die niet op de lijst voorkomen maar kunnen aantonen dat zij een vergelijkbare hinder (of minder) veroorzaken kunnen eveneens door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van de regels worden toegestaan.

Parkeren

Het vigerend bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Westervoortsedijk' kent voor alle bedrijfsbestemmingen (dus alle opgenomen toegestane bedrijfscategorieën) een parkeernorm van 1 parkeerplaats per 50 m² bedrijfsvloeroppervlak (bvo), voor zover dit bedrijfsvloeroppervlak wordt gebruikt als bedrijfsruimte. Voor kantoorruimte geldt in dit vigerende bestemmingsplan de norm van 1 parkeerplaats per 125 m² kantoorruimte.

In het ontwerpbestemmingsplan Fluvium Midden-Westervoortsedijk West is in artikel 4 Bedrijventerrein opgenomen dat voor parkeren op eigen terrein voldaan moet worden aan een parkeernorm van minimaal 1 parkeerplaats per 50 m² bedrijfsvloeroppervlak. De parkeernorm in artikel 4 zal worden aangepast naar 1 parkeerplaats per 125 m² bvo. Deze norm is reeds opgenomen in het geldende voor bedrijventerrein Het Broek, gelegen direct oostelijk van het bedrijventerrein Westervoortsedijk. Uit ervaring blijkt dat deze parkeernorm goed aansluit bij de behoefte op dergelijke bedrijventerreinen. Wij zijn van mening dat deze voor te stellen norm om twee redenen beter aansluit op de praktijk.

Ten eerste geldt dat het gebied tussen de binnenstad en het gezoneerd bedrijventerrein, dus ter plaatse van het voormalige gasfabriekterrein (Fluvium), transformeert. Er vinden veranderingen plaats in samenstelling van typen bedrijven. De bedrijvigheid wordt kleinschaliger en vormt een overgang tussen het nieuwe woongebied en het oostelijk gelegen industrieterrein. Het gebied van de Veilingstraat en omstreken ligt in die overgangszone en kent geen grote industriële bedrijvigheid meer. Het gebied ten

oosten van de Van Oldenbarneveldtstraat kent dit soort bedrijvigheid voor nog wel.

Ten tweede zijn bedrijfseconomische veranderingen waarneembaar op bedrijfslocaties in het plangebied. De huidige bedrijfsactiviteiten zijn inmiddels sterk veranderd. Veel arbeidsprocessen worden tegenwoordig geautomatiseerd uitgevoerd. Ongeacht of het een kleinschalig bedrijf is of een 'grote lawaaimaker'. Van arbeidsintensieve handelingen is steeds minder sprake. Dit betekent concreet dat er per bedrijf minder werknemers zijn en dus ook minder parkeerplaatsen benodigd zijn. Daarnaast vervult internet een grote rol in de informatievoorziening, waardoor bedrijven ook bezoekersextensiever zijn geworden; het aantal bezoekers (kijkers) ligt lager en de bezoekduur is korter.

De norm van minimaal 1 parkeerplaats per 125 m² bvo gaat gelden voor de gehele bestemming bedrijventerrein. Er wordt dus geen onderscheid gemaakt in gezoneerd en gedezoneerd industrieterrein. Een onderscheid is ook niet noodzakelijk. Binnen het gezoneerd industrieterrein zijn immers ook diverse kantoorlocaties aan de Westervoortsedijk gesitueerd. Overigens blijft tevens de afwijkingsmogelijkheid (artikel 4.5) in stand om uitzonderingsgevallen te kunnen faciliteren.

De volgende bedrijven zijn in principe binnen de bestemming "Bedrijventerrein" niet toegestaan: detailhandel, kantoren (hierop zijn enkele uitzonderingen toegelaten, zie hieronder), horeca-activiteiten, agrarische bedrijven, recreatiebedrijven en seksinrichtingen. Aan deze bedrijven, voor zover deze mogelijk gemaakt dienen te worden is daarvoor een aparte aanduiding te worden toegekend (zie hieronder).

Bouwregels

Binnen de bestemming "Bedrijventerrein" zijn twee zones te onderscheiden: de bouwzone (het bouwvlak) en de onbebouwbare zone (enkele smalle stroken langs de wegen in het plangebied) die buiten dit vlak valt. De bouwzone is bedoeld voor de (bedrijfs)gebouwen met daar waar mogelijk en/of gewenst extra mogelijkheden tot uitbreiding. Op de plankaart zijn de toegestane maximale bebouwingspercentages en bouwhoogten aangegeven. In de onbebouwbare zone zijn over het algemeen de voorerven opgenomen.

Binnen deze bestemming is het tevens mogelijk wegen, fiets- en wandelpaden, trottoirs en parkeervoorzieningen te realiseren.

Functieaanduidingen

Door middel van functieaanduidingen wordt op de plankaart aangegeven welke functies binnen de bestemming gelden die tevens als zodanig zijn bestemd. Deze functies gelden alleen op de aangegeven plaats. De functieaanduidingen worden hieronder aangegeven.

Bedrijf tot en met categorie 2.

Deze functieaanduiding houdt in dat alleen bedrijven kunnen worden gevestigd die voorkomen in categorie 1 en 2 van de bedrijvenlijst.

Bedrijf tot en met categorie 3.

Deze functieaanduiding houdt in dat alleen bedrijven kunnen worden gevestigd die voorkomen in categorie 1, 2 en 3 van de bedrijvenlijst.

Daarnaast worden door middel van functieaanduidingen de volgende functies binnen de bestemming "Bedrijventerrein" ook als zodanig bestemd. Ook deze aanduidingen gelden alleen voor de op de plankaart aangegeven plek

Specifieke vorm van bedrijf (SB 1-8)

Ten behoeve van een aantal bestaande bedrijven, die niet als zodanig in de voor de diverse onderdelen van het plangebied geldende bedrijfscategorieën vallen, zijn aanduidingen opgenomen. Hiermee zijn deze bedrijven specifiek als zodanig bestemd. Dit houdt in dat, mocht een bedrijf ter plaatse de bedrijfsvoering beëindigen, uitsluitend een identiek bedrijf of een bedrijf dat past in de voor de locatie geldende bedrijvenlijst, die onderdeel van de regels uitmaakt, zich ter plaats mag vestigen. Voor de volgende bedrijven zijn specifieke aanduidingen opgenomen: een recyclingbedrijf, een metaalbewerkingsbedrijf, een zand- en grindhandel, een meubelfabriek en een constructiewerkplaats, een vlakdrukkerij, groothandel in bouwmaterialen en een aannemersbedrijf/timmerbedrijf.

Kantoor (K)

Langs de Westervoortsedijk en de Van Oldenbarneveldtstraat liggen een aantal kantoren. Deze zijn gerealiseerd op basis van het vigerende bestemmingsplan, waarin kantooractiviteiten expliciet zijn

toegelaten. Het betreft hier de mogelijkheid om 70-30% (kantoor-bedrijfsruimte) te realiseren in een strook max. 50 meter van de Westervoortsedijk (met een afwijkingmogelijkheid tot max. 150 meter van de Westervoortsedijk). Deze kantoorpanden kennen nu uiteindelijk een volledig kantoorgebruik en worden nu met deze functieaanduiding positief bestemd. Op de plankaart zijn deze met een specifieke functieaanduiding opgenomen.

In verband met veranderende inzichten in kantorenbeleid en de huidige marktomstandigheden zijn de mogelijkheden voor het realiseren van nieuwe grootschalige kantormogelijkheden niet meer opgenomen in dit plan.

Specifieke vorm van kantoor (SK-1)

De specifieke vorm van kantoorgebruik houdt in dat het kantoorgebruik uitsluitend op één van de bouwlagen boven de begane grondlaag is toegestaan.

Deze functieaanduiding is gegeven aan een pand gelegen aan de Nieuwe Kade 18 op een bestaand pand op de hoek Veilingstraat/Westervoortsedijk. Ten aanzien van het pand aan de Nieuwe Kade geldt dat het vanuit stedenbouwkundig oogpunt wenselijk is om de hoogbouwlijn langs de kade door te zetten. Dit kan alleen worden bereikt door de functiemogelijkheden in dat pand te verruimen.

Om die reden is er voor gekozen om de functie van de lagen boven de begane grondlaag van dat pand die nu nog beperkt is tot bedrijf, te verruimen met een invulling van kantoorunits.

Voor het pand hoek Veilingstraat Westervoortsedijk is er vanuit stedenbouwkundig oogpunt eveneens geen bezwaar om de bedrijfsmogelijkheden hier enigszins te verruimen in de vorm van een kantoorunit op de verdieping. Voor het overige blijft uitgangspunt de ruimte voor kantoren in panden zoveel mogelijk te beperken.

Bedrijfswoning (BW)

in het plangebied zijn twee bedrijfswoningen aanwezig aan de Veilingstraat. Deze bedrijfswoningen zijn met een functieaanduiding "bedrijfswoning" als zodanig positief bestemd.

Vergelijking met het geldende bestemmingsplan.

Een belangrijk deel van het plangebied maakt een transformatie door van een grotendeels verlaten bedrijventerrein naar een nieuw en onderscheidend verblijfsgebied met wonen, werken en voorzieningen. Het wordt een overgangsgebied tussen de binnenstad en het industrieterrein aan de oostkant waarbij Fluvium de komende jaren getransformeerd tot een nieuw woon- en werkgebied.

De huidige voor het plangebied geldende bedrijfsbestemmingen in categorieën III en IV (3 en 4) passen niet in deze ontwikkeling qua invloed op de toekomstige woonomgeving.

Het geldende bestemmingsplannen moet daar dus op worden aangepast.

Ten behoeve hiervan zijn de toegelaten bedrijfscategorieën hiervoor aangepast naar de categorieën 2 en 3. De bijbehorend bedrijvenlijst is hierop aangepast en verder geactualiseerd. Bestaande bedrijven die niet passen in deze categorieën zijn vanuit rechtzekerheidsoogpunt specifiek als zodanig bestemd.

Zoals boven is aangegeven, is de nieuwvestiging van kantoren niet meer in het gebied toegestaan.

Daarom is er voor gekozen om de regeling (70-30% kantoor-bedrijfsruimte) die was opgenomen in het geldende bestemmingsplan niet meer in dit bestemmingsplan op te nemen. Dit betekent voor die gebieden waar (nog) geen invulling is gegeven aan deze regeling een inperking van de gebruiksmogelijkheden. Op twee uitzonderingen na zijn uitsluitend bestaande kantoren toegelaten.

6.3.4 Verkeer

De bestemming verkeer is opgedeeld in twee sub-bestemmingen te weten: "Verkeer-Verblijfsgebied" en "Verkeer- Wegverkeer". Hieronder wordt ingegaan op deze twee bestemmingen.

Artikel 5 Verkeer - Verblijfsgebied

De bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' geldt voor woonerven, woonstraten, parkeerplaatsen, voet- en fietspaden, speelplaatsen en buurtgroen. Dit zijn dus voornamelijk wijken (30 km/uur zones) waar de verblijfsfunctie belangrijker is dan de verkeersfunctie. De inrichting van de wegen is hierop afgestemd.

Deze bestemming is opgenomen voor het verblijfsgebied tussen de twee bestemmingsvlakken met een woonbestemming.

Artikel 6 Verkeer - Wegverkeer

De bestemming "Verkeer - Wegverkeer" is bedoeld voor wegen die een doorgaand karakter hebben. Vaak zijn dit wegen waar maximaal 50 km/uur gereden mag worden. Onder andere wegen, voet- en fietspaden, parkeerplaatsen, bushaltes met wachtruimten, trottoirs en groenaanleg zijn mogelijk in deze bestemming.

Vergelijking met het geldende bestemmingsplan

In het geldende bestemmingsplan zijn de wegen eveneens met een verkeersbestemming geregeld. De bestemming 'Verkeer-verblijfsgebied' is niet in het geldende plan opgenomen. Voor deze gronden geldt nog een bedrijfsbestemming.

6.3.5 Wonen

Artikel 7 Wonen

Langs de Westervoortsedijk ligt gedeeltelijk een zone voor woonbebouwing tot een maximale hoogte van 20 meter, die geheel mag worden bebouwd. Voor het overige deel van het plangebied gelden maximale bouwhoogten van 12 en 9 meter. Het binnengebied mag voor maximaal 45% worden bebouwd. In deze bestemming is ten behoeve van flexibiliteit bij de planinvulling geen onderscheid gemaakt tussen zones voor hoofd- en bijgebouwen.

In het plangebied mogen maximaal 200 woningen worden opgericht. In de akoestische onderzoeken, zoals opgenomen in de bijlagen bij dit bestemmingsplan wordt op basis van het huidige stedenbouwkundig plan uitgegaan van realisatie van circa 180 woningen (circa 140 grondgebonden en circa 40 appartementen). De circa 20 extra mogelijk te maken woningen betreffen geen nieuwe appartementblokken, maar zijn bedoeld voor splitsing van woningen (boven-benedenwoningen).

In de zone met hoofdbebouwing langs de Westervoortsedijk is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van centrum-1' op de begane grond een centrumfunctie voorzien met gezondheids- en welzijnszorg en dienstverlenende bedrijven. Daarnaast moeten in het bestemmingsgebied ook voorzieningen voor kinderopvang kunnen worden gerealiseerd.

Binnen de bestemming 'Wonen' zijn in principe beroepsmatige activiteiten toegestaan. Om hinder voor de directe omgeving te voorkomen is hieraan wel een aantal voorwaarden verbonden. In de eerste plaats mag slechts een gedeelte van de woning, inclusief de bijgebouwen (maximaal 1/3 van de totale vloeroppervlakte van de woning) worden gebruikt als praktijkruimte door de bewoner. Is er meer dan 1/3 van de woning in gebruik voor het uitoefenen van een beroep, dan is er geen sprake meer van een 'beroep aan huis' en derhalve strijd met het bestemmingsplan. Voorts mag door dit gebruik geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat (bijvoorbeeld beperkte reclamemogelijkheden) noch een onevenredige parkeerdruk ontstaan. Tot slot zijn er vormen van beroepsuitoefening expliciet uitgezonderd, omdat ze te veel overlast voor de omgeving veroorzaken (detailhandel, prostitutie, horeca-activiteiten en beroepen die milieuoverlast veroorzaken).

Voor het realiseren van woningen aan de zijde van de Van Oldenbarneveldtstraat geldt dat deze slechts mogen worden gebouwd, indien ze zijn voorzien van een vliesgevel of dove gevel of vergelijkbare bouwkundige voorziening. Hierdoor wordt geborgd dat de geluidsbelasting als gevolg van de geluidemissies van bedrijfsfuncties op het aangrenzende industrieterrein lager of gelijk zal zijn dan 55 dB(A). Deze verplichting geldt ook voor de Voorts dienst voor deze woningen en de woningen langs de Westervoortsedijk een ontheffing van voorkeursgrenswaarde voor geluid vanwege wegverkeer te worden verleend.

Artikel 7 bevat verscheidene waarborgen waarmee beperking van omliggende bedrijvigheid wordt voorkomen. Deze waarborgen komen er in de kern op neer dat maatregelen (dove gevels, vliesgevels etc.) aan de voorziene woningen moeten worden getroffen.

In de bestemming "Wonen" zijn woonwagens, woonschepen en bijvoorbeeld gevangenis en asielzoekerscentra niet inbegrepen. Deze vormen van wonen zijn, indien van toepassing, in een specifieke vorm van de woonbestemming opgenomen.

Zie voor aanpassing van deze regels in verband met de uitspraak van de Afdeling van 14 juni 2017 het gestelde in paragraaf 6.6.

Vergelijking met het geldende bestemmingsplan

In het geldende bestemmingsplan zijn de gronden uitsluitend bestemd voor bedrijven, waarbij geen woningen zijn toegestaan.

6.3.6 Dubbelbestemmingen

De SVBP (Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen) 2012 geeft ook de mogelijkheid dubbelbestemmingen op te nemen. Dubbelbestemmingen zijn bestemmingen die liggen over meerdere enkelbestemmingen en een specifiek belang beschermen. In dit bestemmingsplan zijn de volgende vijf dubbelbestemmingen opgenomen.

Artikel 8 Leiding - Gas

In het noorden van het plangebied langs de Leeghwaterstraat ligt een aardgasleiding. Deze is primair bestemd als gasleiding. De onderliggende bestemmingen zijn hieraan ondergeschikt. Voor de zone van deze leiding, waarvan de maat in dit artikel is opgenomen, zijn beperkingen van de bouwmogelijkheden opgenomen. Bouwen ten behoeve van de secundaire bestemmingen is slechts middels een afwijking van de regels mogelijk. Daarnaast is een omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden opgenomen, ten aanzien van werken en werkzaamheden in en aan de grond.

Vergelijking met het geldende bestemmingsplan

In het geldende bestemmingsplan is de leiding ook als zodanig bestemd. De bestemming wordt dus niet veranderd.

Artikel 9 Leiding - Riool

Deze bestemming ziet op de bescherming van een rioolpersleiding. Deze leiding loopt langs de Westervoortsedijk in het zuiden van het plangebied.

Vergelijking met het geldende bestemmingsplan

In het geldende bestemmingsplan is de ondergrondse rioolpersleiding langs de Westervoortsedijk ook als zodanig bestemd. De bestemming wordt dus niet veranderd.

Artikel 10 Leiding - Water

De leiding voor afvalwater die het tracé van de Van Oldenbarneveldstraat volgt heeft deze bestemming gekregen.

Vergelijking met het geldende bestemmingsplan

In het geldende bestemmingsplan is een vergelijkbare bestemming opgenomen. In dit bestemmingsplan is gewijzigde tracé van deze leiding bestemd.

Archeologie

Artikel 11 Waarde - Archeologie (hoge verwachting) en Artikel 12 Waarde - Archeologie (lage verwachting)

Deze dubbelbestemmingen gelden voor de zone in het gebied waarvoor een hoge archeologische verwachting, respectievelijk een lage archeologische verwachting geldt. Deze artikelen bevatten een aantal naast de andere bestemmingsbepalingen geldende beschermende bouwvoorschriften en nadere eisen. De zones waarbinnen sprake is van een archeologische verwachting zijn op de plankaart nader aangeduid. Daarnaast is in de regels geregeld dat ter plaatse van de op de plankaart aangegeven zones een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van

werkzaamheden alleen mag worden afgegeven wanneer blijkt dat hierbij geen archeologische waarden worden geroerd. Daartoe geldt een onderzoeksplicht. De uitkomst van dit onderzoek is dat, voordat een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden wordt afgegeven, het inzichtelijk moet zijn dat hierbij geen archeologische waarden worden geroerd. Het belangrijkste verschil tussen beide bestemmingen is het grondoppervlak van afzonderlijke bouwwerken die zonder beperking mogen worden gebouwd. Voor het gebied met een hoge verwachting mogen bouwwerken tot 200 m² worden gebouwd en voor gebieden met een lage verwachting is dat 2000 m². Daarboven geldt een onderzoeksplicht en eventueel een omgevingsvergunningsplicht voor het roeren van de grond.

Vergelijking met het geldende bestemmingsplan

In het geldende bestemmingsplan is deze bestemming niet opgenomen en worden de archeologische waarden ook niet op een andere wijze beschermd.

Artikel 13 Waterstaat - Waterkering

Deze bestemming ziet op het oude, over de westervoortsedijk lopende tracé, dat aansluit op het nieuwe tracé van de waterkering en de in dat kadser al gerealiseerde dijkverbetering voor het gebied.

De waterkering wordt primair bestemd. Dit om de bescherming van de waterkering te garanderen. Dit betekent dat het belang van de waterkering bovengeschied is boven de onderliggende bestemmingen.

Vergelijking met het geldende bestemmingsplan

In het geldende bestemmingsplan is de bestemming van de waterkering eveneens met een apart hiervoor opgenomen bestemming geregeld.

Artikel 16.7 Karakteristieke bebouwing

Dit artikellid biedt een afwegingskader voor behoud (en bescherming) van de aanwezig karakteristieke bebouwing. Zonder vergunning mag ter plaatse niet worden gesloopt.

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 onder meer afhankelijk van het type overtreding en het type gebied (beschermd

stadsgezicht, buitengebied, industrieterrein enz.) waar de overtreding wordt geconstateerd en zal op basis van politieke realiteit per looptijd van het Handhavingsplan worden geactualiseerd.

De grondslag voor een goed werkend handhavingsbeleid wordt gevormd door een inventarisatie van het feitelijke gebruik en de bestaande bebouwing zo kort mogelijk voor respectievelijk het in ontwerp ter visie leggen van casu quo het in werking van een bestemmingsplan. Als vervolg op deze inventarisatie zullen de verleende omgevingsvergunning voor het bouwen en gevolgd afwijkingsprocedures worden geregistreerd.

Handhavend optreden tegen overtredingen van bestemmingsplannen kan niet alleen plaatsvinden via publiekrechtelijke, maar ook via de strafrechtelijke weg. In de regels is daartoe de zogenaamde strafbepaling opgenomen, waarin overtredingen van de regels worden aangemerkt als een strafbaar feit als bedoeld in artikel 1a, aanhef en lid 2 van de Wet op de Economische Delicten. De bijbehorende strafmaat is hechtenis van ten hoogste zes maanden of een geldboete van de vierde categorie (maximaal € 19.500). Bij ernstige overtredingen zal handhaving ook via de strafrechtelijke weg plaatsvinden. De opsporingsambtenaren van de gemeente of politie zullen in die gevallen proces-verbaal van de overtreding maken. Het (reguliere) bestuursrechtelijke traject zal gelijktijdig worden ingezet.

6.5 Exploitatie

Op grond van artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening rust op de gemeente 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 gemeente Arnhem heeft met de stichting Volkshuisvesting een tweetal ontwikkel- en realisatie overeenkomsten gesloten over de grondexploitatie (een anterieure overeenkomst) met betrekking tot het ontwikkelingsgebied Fluvium. Hierin zijn afspraken gemaakt over de betaling van een deel van de gemeentelijke kosten. Daarnaast worden de gemeentelijke kosten gedekt door subsidies en grondopbrengsten. De kosten van grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden zijn hiermee anderszins verzekerd. Het maken van een exploitatieplan is daardoor niet meer noodzakelijk.

Het overige deel van het plangebied met de bedrijfsmatige bestemmingen is beheermatig van aard. De uitvoering van dit deel brengt geen kosten met zich mee. Een onderbouwing van de economische uitvoerbaarheid kan achterwege gelaten worden.

6.6 Aanpassingen als gevolg van de vernietiging door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

In haar uitspraak heeft Afdeling het plangedeelte met de bestemming 'Wonen' en de parkeerregeling uit artikel 19 vernietigd.

In het onderstaande worden de aanpassingen aan de regels van het bestemmingsplan beschreven.

Definities

Aan artikel 1 Begrippen zijn de volgende definities in verband met de aanpassing van de bestemming 'Wonen' uit artikel 7 toegevoegd:

- 1.5 ander geluidgevoelig gebouw
- 1.28 geluidsgevoelige ruimte
- 1.29 geluidsluwe buitenruimte
- 1.30 geluidsluwe gevel
- 1.63 verblijfsruimte

Voorts is de definitie 'recyclingbedrijf' uit artikel 1.37 aangepast. Hierin zijn nu de aan het recyclingbedrijf aan de Leeghwaterstraat 6a verleende vergunningen op grond van de Wet milieubeheer expliciet betrokken, zoals aangegeven door de Afdeling in haar uitspraak van 14 juni 2017.

Wonen

De bestemming "Wonen" wordt opnieuw aan artikel 7 van de planregels toegevoegd.

Hierin zijn de bestaande regelingen met betrekking tot het nemen van geluidstechnische maatregelen ter voorkoming/beperking van geluidsoverlast als gevolg van industrielawaai en individuele bedrijven aangepast. Voorts zijn een tweetal nieuwe regelingen op dit vlak opgenomen.

De regeling met betrekking tot de te realiseren woningen langs de Westervoortsedijk is uitgebreid met de verplichting tot het realiseren van dove gevels, vliesgevels of gelijkwaardige bouwkundige voorzieningen, tenzij kan worden aangetoond dat ook zonder bouwkundige voorzieningen de etmaalwaarde van maximaal 35 dB(A) in geluidgevoelige ruimtes niet wordt overschreden en er tevens aan bepaalde maximale geluidswaarden vanwege bedrijfsactiviteiten wordt voldaan.

De verplichting tot het realiseren van geluidwerende maatregelen voor de bebouwing langs de van Oldenbarnenveldtstraat en de achterzijde van de geprojecteerde woningen langs de Westervoortsedijk in verband met industrielawaai vanwege het gezonde industrieterrein is tekstueel enigszins vereenvoudigd maar inhoudelijk niet aangepast.

Daarnaast zijn respectievelijk de aanduidingen 'geluidzone -1' en 'geluidzone -2' opgenomen.

De eerste voorziet in beschermende maatregelen in de vorm van bouwtechnische akoestische maatregelen als gevolg van cumulatief industrielawaai en lawaai van overige bedrijven en de tweede staat uitsluitend het bouwen toe in het centraal in het bestemmingsvlak 'Wonen' gelegen vlak met de bouwaanduiding 'maximale bouwhoogte 12 meter' indien voldaan wordt aan de voorkeurswaarde voor industrielawaai. Verder bevat artikel 7 nog andere waarborgen waarmee eveneens beperking van omliggende bedrijvigheid wordt voorkomen. Deze waarborgen komen er in de kern op neer dat maatregelen (dove gevels, vliesgevels etc.) aan de voorziene woningen moeten worden getroffen.

Ten behoeve van deze regeling is een nieuw geluidsonderzoek uitgevoerd uitgevoerd door DGMR. Dit onderzoek is als bijlage 3 aan de toelichting gehecht.

Voorts zijn op de verbeelding enkele aanpassingen uitgevoerd. Zo is bijvoorbeeld de zone langs de Westervoortsedijk waarop de aangepaste regeling uit artikel 7, lid 2 onder d van toepassing is in noordelijke richting vergroot tot aan de kruising met de Broekstraat.

Verder zijn een aantal aanduidingen met betrekking tot de maximale bouwhoogten binnen het bestemmingsgebied omlaag gebracht en nader gepreciseerd. Voor het overige is bestemming ongewijzigd gebleven.

De gebiedsaanduidingen die in de deels vernietigde versie van het bestemmingsplan op dit plandeel van toepassing waren, te weten: geluidszone industrie, geluidszone weg, milieuzone bodembeschermingsgebied 1 en geluidszone individuele bedrijven worden hernieuwd opgenomen, waarbij de geluidszone individuele bedrijven is uitgebreid.

Parkeerregeling

De parkeerregeling is met inachtneming van de uitspraak van de Afdeling aangepast.

Hoofdstuk 7 Procedure

7.1 Vooroverleg

Artikel 3.1.1 Bro overleg

In het kader van artikel 3.1.1 Bro is het concept-bestemmingsplan opgestuurd naar Provincie en het Waterschap. Daarnaast is het bestemmingsplan ter informatie naar de Gasunie en Rijkswaterstaat gestuurd.

Naar aanleiding van een reactie van de Gasunie is het nieuwe gasontvangststation specifiek als zodanig bestemd.

Voor het overige hebben de reacties niet geleid tot aanpassing van het plan.

Publicatie voornemen ontwikkeling

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

Dit is gebeurd op woensdag 11 december 2013 in de Arnhemse Koerier en het digitale gemeenteblad.

7.2 Terinzagelegging (ontwerp-bestemmingsplan)

Het bestemmingsplan heeft in ontwerpversie ter inzage gelegen van 23 januari 2014 tot en met 5 maart 2014. Gedurende de terinzageligging zijn zeven zienswijzen ingediend, welke zijn opgenomen en beantwoord in het Zienswijzenrapport Bestemmingsplan Fluvium Midden-Westervoortsedijk West. Naar aanleiding hiervan én als gevolg van ambtshalve wijzigingen heeft aanpassing van het bestemmingsplan plaatsgevonden.

7.3 Beroep

Regels

van het bestemmingsplan

Fluvium Midden - Westervoortsedijk West
(plannummer: NL.IMRO.0202.809-0304)

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan Fluvium Midden - Westervoortsedijk West met identificatienummer NL.IMRO.0202.809-0304.gml van de gemeente Arnhem.

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

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 afhankelijke woonruimte

een bijbehorend bouwwerk behorend bij een woning op één bouwperceel, waarin een gedeelte van de huishouding uit een oogpunt van mantelzorg is gehuisvest

1.6 ander geluidsgevoelig gebouw

gebouw dat op grond van artikel 1 van de Wet geluidhinder en artikel 1.1. van het Activiteitenbesluit word aangemerkt als andere geluidsgevoelige gebouw, met uitzondering van die gebouwen behorende bij de betreffende inrichting;

1.7 bebouwing

één of meer gebouwen of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

1.8 bebouwingspercentage

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

1.9 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.

1.10 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.

1.11 bedrijfswoning / dienstwoning

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of terrein noodzakelijk is.

1.12 Beleidsregels Parkeren van de gemeente Arnhem

Onder de Beleidsregels Parkeren van de gemeente Arnhem wordt verstaan: de 'Beleidsregels voor toepassing van artikel 2.5.30 van de Bouwverordening gemeente Arnhem 2003', dan wel zoals deze beleidsregels komen te luiden na wijziging ervan.

1.13 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.

1.14 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.15 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.16 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.

1.17 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.

1.18 bouwen

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

1.19 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.20 bouwlaag

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

1.21 bouwperceel

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

1.22 bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceelgrens.

1.23 bouwvlak

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

1.24 bouwwerk

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

1.25 detailhandel

het 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.

1.26 dienstverlenend bedrijf

een bedrijf met een uitsluitend of in hoofdzaak dienstverlenende of verzorgende taak, al dan niet met een baliefunctie, zoals een uitzendbureau, kapsalon, kopieerservicebedrijf, een autorijsschool en dergelijke. Detailhandel en garagebedrijven worden hieronder niet begrepen.

1.27 dove gevel

- a. een bouwkundige constructie die een ruimte in een woning of gebouw scheidt van de buitenlucht, daaronder begrepen een dak, zonder te openen delen en met een in de Wet geluidhinder bedoelde karakteristieke geluidswering die ten minste gelijk is aan het verschil tussen de geluidsbelasting van die constructie en 33 dB onderscheidenlijk 35 dB(A), of
- b. een bouwkundige constructie waarin alleen bij uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits de delen niet direct grenzen aan een geluidsgevoelige ruimte zoals bedoeld in de Wet geluidhinder.

1.28 gebouw

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

1.29 geluidsgevoelige ruimte

geluidsgevoelige ruimte als bedoeld in artikel 1.1 van het Activiteitenbesluit en artikel 1 van de Wet geluidhinder

1.30 geluidsluwe buitenruimte

bij een woning of ander geluidsgevoelig gebouw behorende buitenruimte (zoals een tuin of balkon) waar de geluidbelasting als gevolg van:

1. wegverkeer niet hoger is dan 48 dB Lden en
2. industrielawaai niet hoger is dan 50 dB(A).

1.31 geluidsluwe gevel

gevel van een woning of ander geluidsgevoelig gebouw waar de waar de geluidbelasting als gevolg van:

1. wegverkeer niet hoger is dan 48 dB Lden en
2. industrielawaai niet hoger is dan 50 dB(A).

1.32 geluidszone

Een op grond van de artikelen 40 en 52 van de Wet geluidhinder in het bestemmingsplan vastgelegd gebied rond een industrieterrein waarbuiten de geluidsbelasting ten gevolge van dat industrieterrein niet meer mag bedragen dan 50 dB(A);

1.33 hogere grenswaarde

een bij een bestemmingsplan in acht te nemen maximale waarde voor de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten, die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde en die in een concreet geval kan worden vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder.

1.34 gezondheids- en welzijnszorg

- geneeskundige verzorging en verpleging zoals ziekenhuizen;
- medische, tandheelkundige en paramedische praktijken;
- apotheken;
- verpleeg- en verzorgingshuizen;
- dag- en nachtvoorzieningen voor gehandicapten, psychiatrische patiënten, jongeren en maatschappelijke opvang met (therapeutische) behandeling inclusief overnachting;
- maatschappelijke dienstverlening zonder overnachting: dienstverlening gericht op ouderen en

gehandicapten, kinderopvang en buitenschoolse opvang, jeugdzorg, maatschappelijk werk en dergelijke.

1.35 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.

1.36 horeca - a

een horecabedrijven gericht op het verstrekken van al dan niet voor consumptie ter plaatse bereide etenswaren, met als nevenactiviteit het verstrekken van zwak- en niet alcoholische dranken zoals cafetaria's, snackbars, lunchrooms, broodjeszaken en daarmee vergelijkbare horecabedrijven.

1.37 horeca - b

horecabedrijven gericht op het verstrekken van maaltijden voor consumptie ter plaatse met als nevenactiviteit het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken, zoals restaurants, bistro's, grillrooms en daarmee vergelijkbare horecabedrijven.

1.38 horeca - c

horecabedrijven gericht op het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken voor consumptie ter plaatse, met eventueel daaraan ondergeschikt het verstrekken van etenswaren of maaltijden voor gebruik ter plaatse, zoals (eet)cafés, niet zijnde discotheken en nachtclubs.

1.39 horeca - d

horecabedrijven gericht op het verstrekken van dranken voor gebruik ter plaatse, waarbij het doen beluisteren van overwegend elektrisch versterkte muziek en het gelegenheid geven tot dansen een wezenlijk onderdeel vormen, zoals discotheken, alsmede horecabedrijven gericht op het verstrekken van dranken en kleine etenswaren voor gebruik ter plaatse, ook tussen 02.00 en 06.00 uur, zoals nachtclubs.

1.40 horeca - e

horecabedrijven gericht op het verstrekken van logies met als nevenactiviteiten het verstrekken van maaltijden of dranken voor gebruik ter plaatse, zoals hotels, pensions en bed en breakfast -bedrijven met meer dan vier slaapplekken.

1.41 hoofdgebouw

een gebouwdat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste gebouw valt aan te merken.

1.42 internetverkoop

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

1.43 kantoor

een ruimte, of bij elkaar horende ruimten, die bestemd zijn om voornamelijk te worden gebruikt voor administratieve werkzaamheden of dienstverlening.

1.44 maatgevend bouwperceel

Een op de als bijlage 2 van deze regels deel uitmakende Verkavelingskaart opgenomen bouwperceel waarvoor geldt dat sprake is van een significante geluidsuitstraling en/of geluidsimmissie bij de toetspunten.

1.45 mantelzorg

het op individuele basis, buiten organisatorisch verband, bieden van zorg aan personen die fysiek, psychisch of verstandelijk ernstig hulpbehoevend zijn.

1.46 kleinschalige bedrijvigheid

het verrichten van bedrijfsmatige activiteiten, met maximaal 6 werknemers op een bedrijfsvloeroppervlak van maximaal 250 m², met uitzondering van detailhandel en horeca, met een ruimtelijke uitstraling passend in een woongebied.

1.47 nutsbedrijven

bedrijven die uitsluitend of in hoofdzaak zijn gericht op

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

1.48 onderbouw

een gedeelte van een gebouw, dat wordt afgedekt door een vloer, waarvan de bovenkant minder dan 1,20 meter boven peil is gelegen.

1.49 onderwijs

georganiseerde communicatie van niet-incidentele aard met als doel overdracht van kennis, vermeerdering van inzicht en/of aanleren van vaardigheden zoals primair en speciaal onderwijs, voortgezet onderwijs, middelbaar (beroeps)onderwijs en educatie, tertiair onderwijs en overig onderwijs en bij onderwijs behorende sportvoorzieningen.

1.50 openbare dienstverlening

- openbaar bestuur en overheidsdiensten zoals een politiebureau, gemeentehuis, gerechtsgebouw, brandweerkazerne, bibliotheek en penitentiare inrichting;
- uitvaartverzorging, crematoria en begraafplaatsen.

1.51 overig bouwwerk

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

1.52 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.

1.53 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).

1.54 productiegebonden detailhandel

detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie.

1.55 prostitutie

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

1.56 prostitué(e)

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

1.57 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.

1.58 recyclingbedrijf

het aan de Leeghwaterstraat 6 te Arnhem gevestigde recyclingbedrijf, voor zover het betreft de uitoefening van de bedrijfsactiviteiten zoals vergund in de revisievergunning van 24 mei 2007 (kenmerk MPM4823), inclusief de veranderingsvergunning van 12 november 2008 (kenmerk MPM13449), de melding verandering inrichting van 3 maart 2008 (kenmerk MPM13686) en de veranderingsvergunning van 21 september 2009 (kenmerk MPM17265/2009-006558), welke als respectievelijk bijlage 2, bijlage 3, bijlage 4 en bijlage 5 aan de planregels zijn gehecht.

1.59 seksinrichting

een voor publiek toegankelijke, besloten ruimte (hieronder wordt mede begrepen een voer- of vaarttuig) 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 seks theater of parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.60 standplaats

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

1.61 straatmeubilair

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

1.62 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).

1.63 toetspunt

Een op bijlage 2, Verkavelingskaart, bij deze regels opgenomen beoordelingspunt gelegen op een locatie buiten de geluidszone of bij een woning die in de geluidszone is gelegen.

1.64 verblijfsruimte

verblijfsruimten als bedoeld in artikel 1.1 van het Activiteitenbesluit en artikel 1.1, onderdeel d, van het Besluit geluidhinder.

1.65 vestigingsbeleid

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

1.66 vliesgevel

een bouwkundige constructie aangebracht aan de buitenzijde van een gevel met een geluidswerende functie ten behoeve van de betrokken gevel van het gebouw, waarbij de afstand tussen de vliesgevel en de gevel van het gebouw ten minste 0,5 meter bedraagt.

1.67 voorkeursgrenswaarde

de maximale waarde voor de geluidbelasting, zoals deze rechtstreeks kan worden afgeleid uit de Wet geluidhinder c.q. het Besluit geluidhinder.

1.68 werkplek

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

1.69 wijk

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

1.70 winkel

een ruimte of bij elkaar behorende ruimten, die bestemd zijn voor de uitoefening van detailhandel, met inbegrip van bijbehorende magazijnruimte of werkruimte.

1.71 wonen

voor de werking van dit bestemmingsplan wordt onder wonen in ieder geval begrepen bijzondere woonvormen en bed and breakfast met ten hoogste vier slaapplekken;

1.72 woning

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

1.73 woonwagen

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten

2.1 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.2 de goothoogte van een bouwwerk

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

2.3 de inhoud van een bouwwerk

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

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijf - Gasontvangststation

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Bedrijf - Gasontvangststation aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de aanleg en instandhouding van een gasontvangststation;
- b. ondergrondse en bovengrondse leidingen en toebehoren;
- c. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals wegen, paden, parkeervoorzieningen, lichtvoorzieningen, erf- en terreinafscheidingen en groen.

3.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen, met inachtneming van de aangegeven maximumbouwhoogte, uitsluitend in de gegeven bestemming passende bouwwerken worden gebouwd.

Artikel 4 Bedrijventerrein

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Bedrijventerrein aangewezen gronden zijn, met inachtneming van het bepaalde in Artikel 16, bestemd:

- a. voor bedrijven of gedeelten van bedrijven die:
 1. zijn genoemd in de categorieën 1 en 2 van de bij deze regels behorende bedrijvenlijst (Bijlage 1 Bedrijvenlijst) ter plaatse van de aanduiding "bedrijf tot en met categorie 2";
 2. zijn genoemd in de categorieën 1, 2 en 3 van de bij deze regels behorende bedrijvenlijst (Bijlage 1 Bedrijvenlijst) ter plaatse van de aanduiding "bedrijf tot en met categorie 3";
 3. voor het parkeren op eigen terrein voldoen aan een parkeernorm van minimaal 1 parkeerplaats per 125 m² bedrijfsvloeroppervlak;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf -1' tevens voor een recyclingbedrijf;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf -2' tevens voor een constructiewerkplaats/metaalbewerkingsbedrijf;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf -3' tevens voor een zand- en grindhandel;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf -5' tevens voor een constructiewerkplaats;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 6' tevens voor een vlakdrukkerij;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 7' tevens voor een groothandel in bouwmaterialen ;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 8' tevens voor een aannemersbedrijf/timmerwerfabriek
- i. ter plaatse van de aanduiding kantoor (k), tevens voor kantoor met inachtneming van het bepaalde in lid 4.4;
- j. ter plaatse van de aanduidingen specifieke vorm van kantoor (sk-1) tevens voor kantoorunits op de verdieping ;
- k. ter plaatse van de aanduiding (bw) tevens voor een bedrijfswoning.
- l. ondergeschikte horeca ten dienste van de in dit lid onder a. tot en met j. genoemde bestemmingen, zoals een bedrijfskantine;
- m. productiegebonden detailhandel, zoals bedoeld in artikel 1.49 ten dienste van de in dit lid onder a. tot en met i. genoemde bestemmingen;
- n. ontsluitingswegen, inritten.

4.2 Bouwregels

- a. Op deze gronden mogen, met inachtneming van de aangegeven maximumbouwhoogte, en voorzover

aangegeven, het bebouwingspercentage, uitsluitend in de gegeven bestemming passende bouwwerken worden gebouwd.

- b. De hoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag maximaal 3 meter bedragen met dien verstande dat de hoogte van geluidwerende voorzieningen maximaal 5 meter mag bedragen.
- c. In afwijking van het bepaalde in lid 4.2 mag ten behoeve van een gebouwde parkeervoorziening worden afgeweken van het op de verbeelding aangegeven bebouwingspercentage tot een maximum van 95%.

4.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 14.1 voor het bouwen van ondergeschikte bouwwerken, zoals trappartijen, toegangen tot gebouwen tot een maximum van 3 meter buiten de bouwgrens.

4.4 Specifieke gebruiksregels

- a. Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'Geluidzone - industrie' zijn geen inrichtingen als bedoeld in artikel 2.1, derde lid van het Besluit omgevingsrecht (grote lawaaimakers) toegestaan.
- b. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van kantoor-2' mag 30 % van het oppervlak gebruikt worden voor 'kantoor'.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 4.1. sub a voor de vestiging van, dan wel wijziging of aanpassing van een bestaand bedrijf in een bedrijf (of een gedeelte daarvan), dat niet dan wel in een hogere categorie van de bedrijvenlijst voorkomt, voorzover het bedrijf naar aard en invloed op de omgeving geacht kan worden te behoren tot de categorieën zoals in artikel 3.1.genoemd, mits het geen geluidszoneringsplichtige of risicovolle inrichting betreft;
- b. lid 4.1. sub a ten behoeve van de verlaging van de parkeernorm indien de aanvrager kan aantonen met een beperkter aantal parkeerplaatsen te kunnen volstaan en dit niet leidt tot een toename van de parkeerdruk in de omgeving.

Artikel 5 Verkeer - Verblijfsgebied

5.1 Bestemmingsomschrijving

De als Verkeer - Verblijfsgebied aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

5.2 Bouwregels

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

Artikel 6 Verkeer - Wegverkeer

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Verkeer - Wegverkeer aangewezen gronden zijn, met inachtneming van de aangegeven maximum aantal rijstroken, bestemd voor:

- a. wegen, fiets- en voetpaden, trottoirs met een inrichting hoofdzakelijk gericht op de afwikkeling van het doorgaande verkeer;
- b. groen- en watervoorzieningen;
- c. geluidwerende voorzieningen;
- d. parkeervoorzieningen.

6.2 Bouwregels

- a. Op deze gronden mogen uitsluitend in de gegeven bestemming passende bouwwerken zoals bruggen, viaducten, straatmeubilair en bouwwerken ter geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer worden gebouwd.
- b. De hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde, anders dan ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, zoals geluidwerende voorzieningen, mag ten hoogste 4 meter bedragen.

Artikel 7 Wonen

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen, hieronder niet begrepen bewoning van woonwagens of woonschepen;
- b. gezondheids- en welzijnszorg, dienstverlenende bedrijven en kleinschalige bedrijvigheid op de begane grondverdieping ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van centrum-1';
- c. maatschappelijke functies in de vorm van kinderdagverblijven;
- d. groen- en speelvoorzieningen;
- e. gebouwde en ongebouwde parkeervoorzieningen;
- f. buurtwegen, woonstraten en andere voorzieningen ten behoeve van het verkeer;
- g. verblijfsgebieden.

7.2 Bouwregels

- a. Op de in lid 1 van dit artikel bedoelde gronden mogen, met inachtneming van de aangegeven maximumbouwhoogten en het maximum aantal woningen, uitsluitend de in de gegeven bestemming passende hoofdbebouwing en bijbehorende bouwwerken worden gebouwd.
- b. Op de in lid 1 van dit artikel bedoelde gronden mogen uitsluitend woningen of andere geluidsgevoelige gebouwen worden gebouwd indien deze zijn voorzien van een geluidsluwe buitenruimte of geluidsluwe gevel.
- c. Gebouwde parkeervoorzieningen in de vorm van parkeergarages mogen tot een maximale hoogte van 16,3 meter boven N.A.P. worden gerealiseerd.
- d. In afwijking van het bepaalde onder a. geldt dat ter plaatse van de aanduiding 'geluidszone-1' uitsluitend mag worden gebouwd indien de hoofdbebouwing is voorzien van een dove gevel, vliesgevel of vergelijkbare bouwkundige voorzieningen waarbij de geluidbelasting op de gevel ter plaatse als gevolg van cumulatieve geluidsemissies van het gezoneerde industrieterrein en de individuele bedrijven lager is dan 55 dB(A). Het bepaalde in artikel 16.1 is onverminderd van toepassing.
- e. In afwijking van het bepaalde onder a. geldt dat ter plaatse van de aanduiding 'geluidszone-2' uitsluitend mag worden gebouwd indien de hoofdbebouwing is voorzien van een dove gevel, vliesgevel of vergelijkbare bouwkundige voorzieningen waarbij de geluidbelasting op de gevel ter plaatse als gevolg van geluidsemissies van het gezoneerde industrieterrein lager is dan 50 dB(A),

dan wel anderszins is gewaarborgd dat de geluidsbelasting als gevolg van geluidsemissies van het gezoneerde industrieterrein lager is dan 50 dB(A). Het bepaalde in artikel 16.1 is onverminderd van toepassing.

- f. In afwijking van het bepaalde onder a. geldt dat ter plaatse van de aanduiding wetgevingszone wet geluidhinder' uitsluitend mag worden gebouwd indien de hoofdbebouwing is voorzien van een dove gevel, vliesgevel of vergelijkbare bouwkundige voorzieningen waarbij de geluidbelasting op de gevel ter plaatse als gevolg van geluidsemissies van het gezoneerde industrieterrein, lager is dan 55 dB(A). Het bepaalde in artikel 16.1 is onverminderd van toepassing.
- g. Ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - individuele bedrijven' mogen, in afwijking van het bepaalde onder a. van dit lid, uitsluitend woningen en/of andere geluidsgevoelige gebouwen worden gebouwd indien deze zijn voorzien van een dove gevel, tenzij de woningen of andere geluidsgevoelige gebouwen voorzien zijn van gevels (met eventueel bouwkundige voorzieningen, zoals bijvoorbeeld vliesgevels) waarvan bij de indiening van de aanvraag om omgevingsvergunning voor het bouwen is aangetoond dat het niet realiseren van dove gevels
 1. niet leidt tot overschrijding van een etmaalwaarde van maximaal 35 dB(A) in de geluidgevoelige ruimtes dan wel verblijfsruimtes van de te bouwen woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen, én
 2. niet leidt tot overschrijding van de volgende in onderstaande tabel opgenomen geluidswaarden ter plaatse van de in die tabel genoemde punten als gevolg van het aan de Westervoortsedijk 95 gevestigde bedrijf (De Smidse):

	Dagperiode (07.00 – 19.00 uur)	Avondperiode (19.00 – 23.00 uur)	Nachtperiode (23.00 – 07.00 uur)
Waarde op de gevel (niet zijnde een dove gevel)			
Langtijdgemiddeld beoordelingsniveau	50 dB(A)	45 dB(A)	40 dB(A)
Maximaal geluidsniveau veroorzaakt door aandrijfgeluid van transportmiddelen	--	70 dB(A)	70 dB(A)
Maximaal geluidsniveau veroorzaakt door andere piekgeluiden	70 dB(A)	65 dB(A)	65 dB(A)
Grenswaarden in geluidsgevoelige ruimten / verblijfsruimten			
Maximaal geluidsniveau	55 dB(A)	50 dB(A)	45 dB(A)

3. én niet leidt tot beperkingen in de, ten tijde van de vaststelling van dit bestemmingsplan bestaande en legaal aanwezige, bedrijfsvoering van het aan de Westervoortsedijk gevestigde bedrijf De Smidse, zoals omschreven in het rapport van Peutz van 11 december 2013 (kenmerk F 20454-1-RA-001) en de maatwerkvoorschriften van 3 maart 2014 (kenmerk 2014.0.021.383/mj).

Het bepaalde in artikel 16.1 is onverminderd van toepassing.

7.3 Specifieke gebruiksregels

- a. Onder gebruik van de gronden en opstallen in strijd met de bestemming wordt in elk geval begrepen gebruik als beroeps- of bedrijfsmatige werk- of opslagruimte;
- b. Het bepaalde in lid 7.3 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.
- c. Tot een gebruik strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend het gebruiken of het (doen) laten gebruiken van de voor 'Wonen' aangewezen gronden ter plaatse van de aanduiding

'wetgevingszone wet geluidhinder' conform het bepaalde in lid 1 van artikel 7 zonder dat is voorzien in de onder d. van lid 2 dit artikel genoemde aangebrachte bouwkundige voorziening, tenzij uit akoestisch onderzoek is gebleken dat ook zonder deze voorziening kan worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde of een verkregen hogere waarde op grond van de Wet geluidhinder.

- d. Tot een gebruik strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend het gebruiken of het (doen) laten gebruiken van de voor 'Wonen' aangewezen gronden ter plaatse van de aanduidingen 'geluidzone-1', 'geluidzone-2', 'wetgevingszone wet geluidhinder' en 'geluidzone - individuele bedrijven' zonder dat wordt voldaan aan de eisen die zijn vastgelegd in artikel 7.2 respectievelijk onder d., e., f. en g.
- e. In aanvulling op het bepaalde in artikel 7.2 onder d., e., f. en g. geldt dat voor zover een woning of ander geluidsgevoelig gebouw is voorzien van een dove gevel dan wel in andere geluidoverdrachtbeperkende voorziening(en), zoals bijvoorbeeld een vliesgevel, is voorzien, deze dove gevel dan wel andere geluidoverdrachtbeperkende voorziening(en) ook bij aanpassingen of veranderingen van dan wel aan het gebouw in stand moet worden gehouden.

7.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.2, onder d, e en f indien is aangetoond dat als gevolg van gewijzigde omstandigheden wordt voldaan aan maximale toelaatbare geluidsnormen zoals deze zijn vastgesteld bij het ten behoeve van dit bestemmingsplan op grond van de Wet geluidhinder vastgestelde besluit hogere waarden industrielawaai, met dien verstande dat geen toepassing gegeven kan worden aan deze afwijkingsbevoegdheid indien dit leidt tot beperkingen in de, ten tijde van de vaststelling van dit bestemmingsplan bestaande en legaal aanwezige, bedrijfsvoering van de aan de Westervoortsedijk gevestigde bedrijf De Smidse, zoals omschreven in het rapport van Peutz van 11 december 2013 (kenmerk F 20454-1-RA-001) en de maatwerkvoorschriften van 3 maart 2014 (kenmerk 2014.0.021.383/mj).

Artikel 8 Leiding - Gas

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Leiding - Gas aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor een ondergrondse leiding voor het transport van gas met een diameter van ten hoogste 12 inch en een druk van ten hoogste 40 bar met de daarbij behorende belemmeringenstrook.

8.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 8.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag, met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels, uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

8.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor het bouwen overeenkomstig de andere daar voorkomende bestemming(en) indien de veiligheid van de betrokken leiding niet wordt geschaad en vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de betrokken leidingexploitant. Een omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen kwetsbare objecten worden toegelaten.

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

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

- a. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen;
- b. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- c. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- d. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;'
- e. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- f. het permanent opslaan van goederen.

8.4.1 Uitzonderingen omgevingsvergunningsplicht

Het in lid 8.4 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van de volgende werken en werkzaamheden:

- a. die reeds in uitvoering zijn op het van kracht worden van het plan;
- b. die het normale onderhoud ten aanzien van de leiding en belemmeringenstrook of ten aanzien van de functies van de andere voorkomende bestemming(en) betreffen;
- c. welke graafwerkzaamheden als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten vormen.

8.4.2 Toelaatbaarheid werken en werkzaamheden

Werken en werkzaamheden als bedoeld in lid 8.4 zijn slechts toelaatbaar, indien door de uitvoering daarvan, dan wel de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen:

- a. geen afbreuk wordt gedaan aan de belangen van en de veiligheidssituatie rond de betreffende leiding en bijbehorende belemmeringenstrook en
- b. ter zake daarvan vooraf schriftelijk advies van de leidingbeheerder is ingewonnen.

Artikel 9 Leiding - Riool

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Leiding - Riool aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen mede bestemd voor transport van afvalwater door een rioolpersleiding.

9.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen, in afwijking van het bepaalde bij de andere daar voorkomende bestemming(en) uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd tot een hoogte van maximaal 2 meter ten behoeve van in lid 9.1 genoemde bestemming.

9.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 9.2 voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van de andere bestemming(en) mits:

- a. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het doelmatig en veilig functioneren van de hoofdtransportleiding;
- b. vooraf advies wordt ingewonnen van de leidingbeheerder.

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

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

- a. het egaliseren en ophogen van gronden en/of het anderszins ingrijpend wijzigen van de bodemstructuur;
- b. het uitvoeren van graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm;
- c. het in de grond brengen van voorwerpen dieper dan 30 cm;
- d. het aanleggen van oppervlakteverhardingen;
- e. het planten van bomen en het aanbrengen van andere beplantingen die dieper wortelen of kunnen wortelen dan 30 cm.

9.4.1 Uitzonderingen omgevingsvergunningsplicht

Het in dit lid vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud en beheer betreffen;
- b. noodzakelijk zijn in verband met het op de betreffende bestemming gerichte beheer of gebruik van de grond.

9.4.2 Toelaatbaarheid werken en werkzaamheden

Werken en werkzaamheden als bedoeld in lid 9.4 zijn slechts toelaatbaar, indien door de uitvoering daarvan, dan wel de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen:

- a. geen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van en de veiligheidssituatie rond de betreffende leiding en
- b. ter zake daarvan vooraf advies van de leidingbeheerder is ingewonnen.

Artikel 10 Leiding - Water

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Leiding - Water aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen mede bestemd voor transport van afvalwater door een afvalwaterriool.

10.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen, in afwijking van het bepaalde bij de andere daar voorkomende bestemming(en) uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd tot een hoogte van maximaal 2 meter ten behoeve van in lid 10.1 genoemde bestemming.

10.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 10.2 voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van de andere bestemming(en) mits:

- a. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het doelmatig en veilig functioneren van de hoofdtransportleiding;
- b. vooraf advies wordt ingewonnen van de leidingbeheerder.

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

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

- a. het egaliseren en ophogen van gronden en/of het anderszins ingrijpend wijzigen van de

- bodemstructuur;
- b. het uitvoeren van graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm;
- c. het in de grond brengen van voorwerpen dieper dan 30 cm;
- d. het aanleggen van oppervlakteverhardingen;
- e. het planten van bomen en het aanbrengen van andere beplantingen die dieper wortelen of kunnen wortelen dan 30 cm.

10.4.1 Uitzonderingen omgevingsvergunningsplicht

Het in dit lid vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud en beheer betreffen;
- b. noodzakelijk zijn in verband met het op de betreffende bestemming gerichte beheer of gebruik van de grond.

10.4.2 Toelaatbaarheid werken en werkzaamheden

Werken en werkzaamheden als bedoeld in lid 10.4 zijn slechts toelaatbaar, indien door de uitvoering daarvan, dan wel de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen:

- a. geen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van en de veiligheidssituatie rond de betreffende leiding en
- b. ter zake daarvan vooraf advies van de leidingbeheerder is ingewonnen.

Artikel 11 Waarde - Archeologie (hoge verwachting)

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie (hoge verwachting)' aangewezen gronden zijn naast de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische waarden.

11.2 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 200 m² bedraagt.
 3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 40 centimeter en zonder heilwerkzaamheden kan worden geplaatst

11.3 Afwijken van de bouwregels

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd af te wijken van het bepaalde in lid 11.2 met inachtneming van de voor deze gronden geldende overige bouwregels.
- b. Afwijken als bedoeld in lid 11.3 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 11.3 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.

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

11.4.1 Verboden werkzaamheden

Het is verboden op of in de gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie (hoge archeologische verwachtingskans)' zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. grondwerkzaamheden dieper dan 40 centimeter, waartoe worden gerekend het afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren, het verwijderen van funderingen en het aanleggen van drainage;
- b. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- c. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- d. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

11.4.2 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden, waarvoor het verbod van lid 11.4.1 geldt, zijn slechts toelaatbaar, indien op basis van archeologisch onderzoek of naar het oordeel van een archeologisch deskundige is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad of mogelijk schade kan worden voorkomen door aan de vergunning regels te verbinden gericht op:

- a. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. het doen van opgravingen;
- c. begeleiding van de aanlegwerkzaamheden door een archeologisch deskundige.

11.4.3 Uitzonderingen

Het verbod, als bedoeld in lid 11.4.1 sub a, is niet van toepassing indien:

- a. de werken die, voor zover deze zijn gelegen binnen deze bestemming, een oppervlakte hebben tot ten hoogste 200 m² of een omvang van 200 m¹;
- b. de werken of werkzaamheden mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning voor het bouwen, omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden of een ontgrondingsvergunning;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van in werking treden van het plan;
- d. behoren tot het normale onderhoud en beheer van de gronden;
- e. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

11.5 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

Het is verboden binnen de voor 'Waarde - Archeologie (hoge archeologische verwachtingskans)' aangewezen gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning (omgevingsvergunning) reeds aanwezige bouwwerken te slopen indien het oppervlak groter is dan 200 m², de verstoringsdiepte daarbij meer dan 40 cm bedraagt en deze liggen in een beschermd stadsgezicht.

11.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met toepassing van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het plan te wijzigen door de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie (hoge archeologische verwachtingskans)' geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat:

- a. op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
- b. wel aanwezige archeologische waarden in voldoende mate zijn veilig gesteld.

Artikel 12 Waarde - Archeologie (lage verwachting)

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie (lage verwachting)' aangewezen gronden zijn naast de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor de bescherming en het behoud van de op of in deze gronden voorkomende archeologische waarden.

12.2 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 2000 m² bedraagt;
 3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 40 centimeter en zonder heilwerkzaamheden kan worden geplaatst.

12.3 Afwijken van de bouwregels

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd af te wijken van het bepaalde in lid 12.2 met inachtneming van de voor deze gronden geldende overige bouwregels.
- b. Afwijken als bedoeld in artikel 12.3 sub a. is mogelijk, 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 artikel 12.3 sub a. is voorts mogelijk, 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.

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

12.4.1 Verboden werkzaamheden

Het is verboden op of in de gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie (lage verwachting)' zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- b. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- c. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

12.4.2 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden, waarvoor het verbod van artikel 12.4.1 geldt, zijn slechts toelaatbaar, indien op basis van archeologisch onderzoek of naar het oordeel van een archeologisch deskundige is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad of mogelijk schade kan worden voorkomen door aan de vergunning regels te verbinden gericht op:

- a. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. het doen van opgravingen;
- c. begeleiding van de aanlegwerkzaamheden door een archeologisch deskundige.

12.4.3 Uitzonderingen

Het verbod, als bedoeld in artikel 12.4.1 sub a, is niet van toepassing indien:

- a. de werken die, voor zover deze zijn gelegen binnen deze bestemming, een oppervlakte hebben tot ten hoogste 2000 m² of een omvang van 2000 m¹;
- b. de werken of werkzaamheden mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning voor het bouwen, omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden of een ontgrondingsvergunning;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van in werking treden van het plan;
- d. behoren tot het normale onderhoud en beheer van de gronden;
- e. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

12.5 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

Het is verboden binnen de voor 'Waarde - Archeologie (lage verwachting)' aangewezen gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning (omgevingsvergunning) reeds aanwezige bouwwerken te slopen indien het oppervlak groter is dan 2000 m² en deze liggen in een beschermd stadsgezicht.

12.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met toepassing van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het plan te wijzigen door de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie (lage verwachting)' geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat:

- a. op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
- b. wel aanwezige archeologische waarden in voldoende mate zijn veilig gesteld.

Artikel 13 Waterstaat - Waterkering

13.1 Bestemmingsomschrijving

De als "Waterstaat-Waterkering" aangewezen gronden, zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor een waterkering en de daarvoor benodigde voorzieningen.

13.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen, in afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen, uitsluitend bouwwerken worden gebouwd ten dienste van de waterkering.

13.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn door middel van een omgevingsvergunning bevoegd af te wijken van het bepaalde in lid 13.2, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels worden in acht genomen;
- b. het belang van de waterkering wordt niet onevenredig geschaad en vooraf wordt schriftelijk advies ingewonnen bij de betreffende waterbeheerder.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 14 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 15 Algemene bouwregels

15.1 Bouwen binnen bouwvlak

- a. Indien binnen een bestemmingsvlak een bouwvlak is aangegeven mag, behoudens andersluidende bepalingen in deze regels, uitsluitend worden gebouwd binnen dit bouwvlak.
- b. Indien in een bestemmingsvlak geen bouwvlak is aangegeven, mag uitsluitend worden gebouwd voor zover daartoe in de betreffende bestemmingsregel uitdrukkelijk mogelijkheden zijn opgenomen.

15.2 Bebouwingspercentage

- a. Indien in een bouwvlak geen bebouwingspercentage is aangegeven, mag dit vlak geheel worden bebouwd.
- b. Indien binnen een bestemmingsvlak een bouwvlak en een bebouwingspercentage zijn aangegeven is het bebouwingspercentage van toepassing op de gronden binnen het bouwvlak, met dien verstande dat het bebouwingspercentage voor zover dat op de plankaart binnen de bestemming "Bedrijventerrein" wordt aangegeven, geldt voor elk afzonderlijk bouwperceel binnen het bestemmingsvlak .
- c. Indien in een bestemmingsvlak respectievelijk bouwvlak slechts één bebouwingspercentage is aangegeven geldt dit percentage voor het gehele bestemmingsvlak respectievelijk bouwvlak.
- d. Indien in een bestemmingsvlak respectievelijk bouwvlak meerdere bebouwingspercentages zijn aangegeven, gelden deze percentages voor die delen van het bestemmingsvlak respectievelijk bouwvlak waarin ze zijn aangegeven.

Artikel 16 Algemene aanduidingsregels

16.1 Geluidzone - industrie

16.1.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie ' zijn de gronden, naast de aldaar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het tegengaan van een te hoge geluidsbelasting op nieuwe geluidsgevoelige bebouwing als gevolg van het industrielawaai.

16.1.2 Bouwregels

In aanvulling op het bepaalde in de regels van dit bestemmingsplan mogen ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'geluidzone - industrie - ' geen nieuwe woningen of andere geluidgevoelige functies worden gebouwd tenzij wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde of een verkregen hogere waarde op grond van de Wet geluidhinder en, voorzover van toepassing, de voorwaarden die zijn opgenomen in het ten behoeve van dit bestemmingsplan genomen besluit hogere waarden.

16.2 Geluidzone - weg

16.2.1 Aanduidingsomschrijving

De gronden ter plaatse van de aanduiding "geluidzone - weg" zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van het woon- en leefklimaat in verband met de geluidsbelasting van de weg.

16.2.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij de bestemming 'Wonen' in artikel 7 mogen geen nieuwe woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen worden gebouwd binnen de 'Geluidzone - weg' (48 dB contour wegverkeerslawaaï), tenzij wordt voldaan aan de wettelijke voorkeursgrenswaarde, een verkregen hogere grenswaarde op grond van de Wet geluidhinder en, voorzover van toepassing, de voorwaarden die zijn opgenomen in het besluit hogere grenswaarden.

16.3 Milieuzone - bodembeschermingsgebied-1

16.3.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding "milieuzone - bodembeschermingsgebied-1" zijn de gronden, naast de aldaar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de aanwezige afschermingslaag.

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

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

- a. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgroning of ophoging;
- b. het verrichten van graafwerkzaamheden anders dan normaal spit- en ploegwerk;
- c. het aanbrengen van diepwortelende beplanting;
- d. het dieper dan 1 meter beneden peil indrijven van voorwerpen in de grond;

16.3.3 Uitzonderingen omgevingsvergunningsplicht

De in lid 16.3.2 vervatte verboden gelden niet voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden:

- a. die van geringe omvang zijn, dan wel het normale onderhoud en beheer betreffen;
- b. welke op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt, in uitvoering zijn.

16.3.4 Toelaatbaarheid werken en werkzaamheden

- a. Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 16.3.2 kan slechts worden verleend indien geen afbreuk wordt gedaan aan de belangen die gediend zijn met instandhouding van de afschermingslaag.
- b. De omgevingsvergunning wordt niet verleend dan nadat de beheerder van de afschermingslaag is gehoord.

16.4 Milieuzone - bodembeschermingsgebied-2

16.4.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding "Milieuzone - bodembeschermingsgebied-2" zijn de gronden, naast de aldaar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de aanwezige afschermingslaag.

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

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

- a. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgronding of ophoging;
- b. het verrichten van graafwerkzaamheden anders dan normaal spit- en ploegwerk;
- c. het aanbrengen van diepwortelende beplanting.

16.4.3 Uitzonderingen omgevingsvergunningsplicht

De in lid 16.4.2 vervatte verboden gelden niet voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden:

- a. die van geringe omvang zijn, dan wel het normale onderhoud en beheer betreffen;
- b. welke op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt, in uitvoering zijn.

16.4.4 Toelaatbaarheid werken en werkzaamheden

- a. Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 16.4.2 kan slechts worden verleend indien geen afbreuk wordt gedaan aan de belangen die gediend zijn met instandhouding van de afschermingslaag.
- b. De omgevingsvergunning wordt niet verleend dan nadat de beheerder van de afschermingslaag is gehoord.

16.5 Milieuzone - bentonietcementwand

16.5.1 Aanduidingsomschrijving

De gronden gelegen binnen 5 meter ter weerszijden van de op de plankaart gegeven aanduiding "milieuzone-bentonietcementwand" mogen slechts in overeenstemming met de in dit bestemmingsplan gegeven bestemmingen worden gebruikt, indien de belangen, gediend met instandhouding van de bentonietcementwand, niet worden geschaad.

16.5.2 Verbod uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

Het is verboden op de in lid 1 genoemde gronden de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren, te doen of te laten uitvoeren:

- a. het oprichten van gebouwen;
 - b. het oprichten van bouwwerken, geen gebouw zijnde;
 - c. het aanbrengen van gesloten wegdek;
 - d. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgronding of ophoging;
 - e. het verrichten van graafwerkzaamheden anders dan normaal spit- en ploegwerk;
 - f. het aanbrengen van diepwortelende beplanting;
 - g. het indrijven van voorwerpen in de grond;
- het permanent opslaan van goederen.

16.5.3 Afwijking verbod uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het verbod in lid 16.5.2 lid 2, met uitzondering van het sub a bepaalde, gehoord de wandbeheerder.

16.6 Veiligheidszone - gasontvangststation

Ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - gasontvangststation' zijn kwetsbare objecten niet toegestaan.

16.7 Karakteristieke bebouwing

16.7.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' wordt de instandhouding van de karakteristieke hoofdvorm van gebouw(en) nagestreefd

16.7.2 Omgevingsvergunning voor het slopen

- a. Voor het slopen van bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'karakteristieke bebouwing' is een omgevingsvergunning vereist.
- b. Het is ter plaatse van de aanduiding 'karakteristieke bebouwing' verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het slopen bouwwerken geheel of gedeeltelijk te slopen.

16.7.3 Uitzondering omgevingsvergunningsplicht

Het bepaalde in lid 16.7.2 is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden, die:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het pla

16.7.4 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien:

- a. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de karakteristieke hoofdvorm van de bebouwing;
- b. de karakteristieke hoofdvorm niet langer aanwezig is en niet zonder ingrijpende wijzigingen aan het gebouw kan worden hersteld;
- c. de karakteristieke hoofdvorm in redelijkheid niet te handhaven is;
- d. het delen van een gebouw of bijgebouwen betreft, die op zichzelf niet als karakteristiek vallen aan te merken, en door sloop daarvan geen onevenredige aantasting van de karakteristieke hoofdvorm plaatsvindt.

Artikel 17 Algemene gebruiksregels

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

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

Artikel 18 Algemene afwijkingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van:

1. de in deze regels opgenomen bebouwingsregels, voor zover betreffende de maximum bouwhoogte, de maximumgoothoogte, het maximumoppervlak en de maximuminhoud, mits de afwijking niet meer bedraagt dan 10% van de in de regels vastgelegde maten;
2. de verplichting tot het bouwen binnen het bouwvlak, zoals bedoeld in lid 15.1 mits:
 - a. de overschrijding van het bouwvlak niet meer bedraagt dan twee meter, de bestemmingsgrens niet wordt overschreden en het de bouw betreft van erkers, luifels, balkons, keldergaten (koekoeken) of galerijen;
 - b. het de bouw van volledig beneden peil gelegen bouwwerken betreft, mits:
 1. een diepte van 6 meter niet wordt overschreden;
 2. het maaiveld wordt afgewerkt op een wijze die past binnen de bestemming;
 3. geen onevenredige toename van de parkeerdruk plaatsvindt;
 4. de bestemmingsgrens niet wordt overschreden;
3. de bestemmingsbepalingen voor het oprichten van:
 - a. kunstobjecten en niet voor bewoning bestemde bouwwerken van openbaar nut, zoals transformatorstations, rioolgemalen, schakelhuisjes, telefooncellen voorzover met een inhoud

- groter dan 3 m³, en haltes van vervoersdiensten, alle met een inhoud van maximaal 75 m³;
 - b. sirenemasten met een hoogte van maximaal 18 meter;
 - c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van (tele)communicatie:
 - 1. voorzover vrijstaand, met een hoogte van maximaal 20 meter;
 - 2. voorzover op of aan een ander bouwwerk te plaatsen, met een hoogte van maximaal 8 meter boven de aangegeven maximumbouwhoogte;
 - d. geluidwerende voorzieningen voor zover deze noodzakelijk zijn ingevolge de bepalingen van de Wet geluidhinder.
- 4. de in deze regels opgenomen bepalingen omtrent de maximum bouwhoogte voor het oprichten van hekwerken ten behoeve van het gebruik van platte daken als dakterras tot een maximum van 1 meter boven de maximaal toegestane bouwhoogte mits:
 - a. dit passend is in het bebouwingsbeeld van de omringende bebouwing en
 - b. de belangen van omwonenden met betrekking tot privacy, uitzicht en bezonning niet onevenredig worden geschaad.
- 5. het bepaalde in artikel 17 voor de vestiging van maximaal één seksinrichting per wijk onder voorwaarde dat:
 - a. het geen raamprostitutie betreft;
 - b. de aanvraag past binnen de ruimtelijk relevante aspecten van het vestigingsbeleid prostitutie;
 - c. het aantal seksinrichtingen, niet zijnde raamprostitutiebedrijven, op het grondgebied van de gemeente Arnhem na het afwijken van de regels niet meer dan acht zal bedragen;
 - d. er in de wijk nog geen seksinrichting is;
 - e. de seksinrichting niet in een appartementengebouw wordt gevestigd;
 - f. het woon- en leefklimaat niet onevenredig wordt aangetast;
 - g. er geen onevenredige vergroting van de parkeerdruk ontstaat;
 - h. de afstand tot de dichtstbijzijnde seksinrichting hemelsbreed tenminste 250 meter bedraagt;
 - i. de inrichting niet meer dan acht werkplekken bevat.

Artikel 19 Overige regels

19.1 Parkeren

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

19.2 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.

19.3 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in de leden 19.1 en 19.2:

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

wordt voorzien.

19.4 Voorwaarden voor afwijken

Afwijken van de regels, als bedoeld in de leden 19.1 en 19.2 is slechts mogelijk, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

19.5 Beleidsregels

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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 20 Overgangsrecht

20.1 Overgangsrecht bouwwerken

20.1.1 *Overgangsbepaling*

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

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

20.1.2 *Afwijken*

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van sublid 20.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

20.1.3 *Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken*

Het bepaalde in lid 20.1.1 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.

20.2 Overgangsrecht gebruik

20.2.1 *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.

20.2.2 *Strijdig gebruik*

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 20.2.1 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.

20.2.3 *Verbod hervatten strijdig gebruik*

Indien het gebruik, bedoeld in lid 20.2.1 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.

20.2.4 *Uitzondering op het overgangsrecht gebruik*

Het bepaalde in lid 20.2.1 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 21 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan "Fluvium Midden - Westervoortsedijk West".

