

Ontwerp Wijziging Omgevingsplan gemeente Arnhem - Zijpendaalseweg 167 - 0006

De gemeenteraad van Gemeente Arnhem

gelezen de tekstinhoud van "Omgevingsplan gemeente Arnhem" d.d. 23 juni 2026

Overwegende dat:

Besluit;

Artikel I

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

Artikel II

Dit besluit treedt in werking per [Juridisch werkend vanaf (Aanlevering)]

Artikel III

Door dit besluit vervallen - vier weken na vaststelling - de delen van het bestemmingsplannen aangegeven in dit besluit, behorende bij de pons met identificatie /join/id/regda-

ta/gm0202/2025/30f2c7c3663d4c8a8565e8d85004c385/nld@2026-06-16;14290727.

Aldus vastgesteld door Gemeente Arnhem, 23 juni 2026

Diegenen die mogen ondertekenen

Niet getekend proef-exemplaar

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

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

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

*Dit document is een
ontwerpbesluit.*

Bijlage A Bijlage bij artikel I

A

Na artikel 10.5 wordt een artikel ingevoegd, luidende:

Artikel 10.6 Transformatiegebied Zijpendaalseweg 167

De locatie Transformatiegebied Zijpendaalseweg 167 is aangewezen als transformatiegebied, waarbij het gebied wordt getransformeerd naar een gemengd gebied, een openbaar verblijfsgebied, een groengebied en parkgebied met mogelijkheden tot een woonfunctie, kantoorfunctie, verblijfsfunctie en parkfunctie.

B

Artikel 10.6 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~10.6~~ 10.7 Functie wonen transformatiegebied

Er is een functie Wonen ~~transformatiegebied~~transformatiegebied.

C

Het opschrift van artikel 10.7 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~10.7~~ 10.8 Functie verblijfsgebied transformatiegebied

D

Het opschrift van artikel 10.8 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~10.8~~ 10.9 Functie nutsvoorziening transformatiegebied

E

Het opschrift van artikel 10.9 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~10.9~~ 10.10 Functie tuin transformatiegebied

F

Het opschrift van artikel 10.10 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~10.10~~ 10.11 Functie park transformatiegebied

G

Het opschrift van artikel 10.11 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~10.11~~ 10.12 Functie groen transformatiegebied

H

Het opschrift van artikel 10.12 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~10.12~~ 10.13 Functie kantoor transformatiegebied

I

Het opschrift van artikel 10.13 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~10.13~~ 10.14 Functie dienstverlening transformatiegebied

J

Het opschrift van artikel 10.14 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~10.14~~ 10.15 Functie bedrijf transformatiegebied

K

Het opschrift van artikel 10.15 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~10.15~~ 10.16 Waarde gemeentelijk beschermd stadsgezicht Binnenstad en Singels transformatiegebied

L

Het opschrift van artikel 10.16 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~10.16~~ 10.17 Toepassingsbereik

M

Het opschrift van artikel 10.17 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~10.17~~ 10.18 Oogmerk

N

Het opschrift van artikel 10.18 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~10.18~~ 10.19 Maatwerkvoorschrift

O

Het opschrift van artikel 10.19 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~10.19~~ 10.20 Waarde landschap en natuur

P

Het opschrift van artikel 10.20 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~10.20~~ 10.21 Toepassingsbereik

Q

Artikel 10.21 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~10.21~~ 10.22 Oogmerk

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

a: ~~Het behoud, het herstel en de versterking van de op deze gronden voorkomende dan wel daaraan eigen landschappelijke-, ecologische-, cultuurhistorische- en natuurwaarden.~~

R

Het opschrift van artikel 10.22 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~10.22~~ 10.23 Maatwerkvoorschrift

S

Het opschrift van artikel 10.23 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~10.23~~ 10.24 Toepassingsbereik

T

Het opschrift van artikel 10.24 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~10.24~~ 10.25 Normadressaat

U

Het opschrift van artikel 10.25 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~10.25~~ 10.26 Algemene regels over gebruiksactiviteiten binnen transformatiegebieden

V

Het opschrift van artikel 10.26 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~10.26~~ 10.27 Toepassingsbereik gebruiksactiviteit cultuur

W

Het opschrift van artikel 10.27 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~10.27~~ 10.28 Algemene regels: locaties voor culturele functies exploiteren toegestaan

X

Subparagraaf 10.2.2.3 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Subparagraaf 10.2.2.3 Gebruiksactiviteit nutsvoorziening

Artikel ~~10.28~~ 10.29 Toepassingsbereik

1. Deze subparagraaf is van toepassing op de het gebruiken van een nutsvoorziening binnen transformatiegebieden.
2. Deze subparagraaf is niet toepassing op ondergeschikte nutsvoorzieningen bedoeld in derde lid van artikel ~~10.25~~10.26.

Artikel ~~10.29~~ 10.30 Algemene regels: locaties voor nutsvoorziening toegestaan

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

Y

Artikel 10.30 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~10.30~~ 10.31 Toepassingsbereik gebruiksactiviteit tuin

1. Deze paragraaf is van toepassing op het gebruiken van een tuin binnen transformatiegebieden.
2. Deze subparagraaf is niet toepassing op het gebruik als tuin bedoeld in derde lid van artikel ~~10.25~~10.26.

Z

Het opschrift van artikel 10.31 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~10.31~~ 10.32 Algemene regels: locaties voor tuin gebruiken toegestaan

AA

Het opschrift van artikel 10.32 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~10.32~~ 10.33 Toepassingsbereik gebruiksactiviteit verblijfsgebied

BB

Het opschrift van artikel 10.33 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~10.33~~ 10.34 Algemene regels: locaties voor verblijfsgebied toegestaan

CC

Artikel 10.34 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~10.34~~ 10.35 Toepassingsbereik gebruiksactiviteit wonen

Deze subparagraaf is van toepassing op de locatie Wonen ~~transformatiegebied~~ transformatiegebied.

DD

Het opschrift van artikel 10.35 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~10.35~~ 10.36 Algemene regels: locaties voor garagebox toegestaan

EE

Het opschrift van artikel 10.36 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~10.36~~ 10.37 Algemene regels: locaties voor wonen toegestaan

FF

Het opschrift van artikel 10.37 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~10.37~~ 10.38 Algemene regels: wonen

GG

Het opschrift van artikel 10.38 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~10.38~~ 10.39 Woning splitsen - vergunningplicht

HH

Artikel 10.39 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~10.39~~ 10.40 Woning splitsen - beoordelingsregels

1. Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel ~~10.38~~ 10.39 mag alleen worden verleend op de locatie activiteit Woning splitsen ~~transformatiegebied~~ transformatiegebied - vergunningplicht indien:
 - a. de gebruiksoppervlakte van de bestaande woning gelijk is aan of groter is dan 110 m²; en
 - b. de gebruiksoppervlakte van elke zelfstandige woning die als gevolg van splitsing ontstaat niet kleiner is dan 50 m²; en
 - c. de gesplitste woningen over een bergingsruimte met een oppervlakte van ten minste 5 m² per woning; en
 - d. de gesplitste woningen beschikken over een buitenruimte.
2. Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel ~~10.38~~ 10.39 mag alleen worden verleend op de locatie activiteit Woning splitsen kernwinkelgebied ~~transformatiegebied~~ transformatiegebied - vergunningplicht indien:
 - a. de gebruiksoppervlakte van elke zelfstandige woning die als gevolg van splitsing ontstaat niet kleiner is dan 40m².

II

Het opschrift van artikel 10.40 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~10.40~~ 10.41 Woning verkameren - vergunningplicht

JJ

Artikel 10.41 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~10.41~~ 10.42 Woning verkameren - beoordelingsregels

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel ~~10.40~~ 10.41 mag alleen worden verleend indien op de locatie activiteit Verkamering transformatiegebied - vergunningplicht:

- a. de gebruiksoppervlakte van de bestaande woning gelijk is aan of groter is dan 110 m²; en
- b. het gebouw niet opgedeeld wordt in meer dan één onzelfstandige wooneenheid per 18 m² gebruiksoppervlakte; en
- c. het verkamerde gebouw minimaal beschikt over een bergingsruimte met een oppervlakte van ten minste 3 m² ten behoeve van de stalling van fietsen, afvalcontainer(s) of afvalzakken. Vanaf 4 onzelfstandige wooneenheden geldt als aanvullende eis dat 1 m² bergingsruimte per wooneenheid wordt toegevoegd.

KK

Het opschrift van artikel 10.42 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~10.42~~ 10.43 Omgevingsnorm bouwlaag wonen

LL

Het opschrift van artikel 10.43 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~10.43~~ 10.44 Omgevingsnorm maximum aantal woningen

MM

Het opschrift van artikel 10.44 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~10.44~~ 10.45 Toepassingsbereik gebruiksactiviteit bedrijf - geschikt voor functiemenging

NN

Het opschrift van artikel 10.45 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~10.45~~ 10.46 Algemene regels: locaties voor bedrijf - geschikt voor functiemenging gebruiken toegestaan

OO

Het opschrift van artikel 10.46 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~10.46~~ 10.47 Omgevingsnorm bouwlaag bedrijf - geschikt voor functiemenging

PP

Het opschrift van artikel 10.47 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~10.47~~ 10.48 Toepassingsbereik gebruiksactiviteit dienstverlening

QQ

Artikel 10.48 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~10.48~~ 10.49 Algemene regels: locaties voor dienstverlening exploiteren toegestaan

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

RR

Het opschrift van artikel 10.49 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~10.49~~ 10.50 Omgevingsnorm bouwlaag dienstverlening

SS

Het opschrift van artikel 10.50 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~10.50~~ 10.51 Toepassingsbereik gebruiksactiviteit groen

TT

Het opschrift van artikel 10.51 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~10.51~~ 10.52 Algemene regels: locaties voor groen gebruiken toegestaan

UU

Het opschrift van artikel 10.52 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~10.52~~ 10.53 Toepassingsbereik gebruiksactiviteit kantoor

VV

Artikel 10.53 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~10.53~~ 10.54 Algemene regels: locaties voor kantoor gebruiken toegestaan

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

WW

Artikel 10.54 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~10.54~~ 10.55 Omgevingsnorm bouwlaag kantoor

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

XX

Het opschrift van artikel 10.55 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~10.55~~ 10.56 Toepassingsbereik gebruiksactiviteit ontsluitingsweg

YY

Het opschrift van artikel 10.56 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~10.56~~ 10.57 Algemene regels: locaties voor ontsluitingsweg gebruiken toegestaan

ZZ

Het opschrift van artikel 10.57 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~10.57~~ 10.58 Toepassingsbereik gebruiksactiviteit park

AAA

Het opschrift van artikel 10.58 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~10.58~~ 10.59 Algemene regels: locaties voor park gebruiken toegestaan

BBB

Na subparagraaf 10.2.2.12 wordt een subparagraaf ingevoegd, luidende:

Subparagraaf 10.2.2.13 Gebruiksactiviteit parkeren

Artikel 10.60 Toepassingsbereik gebruiksactiviteit parkeren

Deze subparagraaf is van toepassing op het parkeren binnen transformatiegebieden.

Artikel 10.61 Algemene regels: locaties voor parkeren gebruiken toegestaan

Binnen transformatiegebieden is het gebruiken van parkeren uitsluitend toegestaan op de locatie activiteit Parkeren - toegestaan.

Artikel 10.62 Omgevingsnorm bouwlaag parkeren

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

CCC

Voor subparagraaf 10.2.3.1 worden twee subparagrafen ingevoegd, luidende:

Subparagraaf 10.2.3.1 Algemeen

[Gereserveerd]

Subparagraaf 10.2.3.2 Bouwen in verblijfsgebied

[Gereserveerd]

DDD

Het opschrift van subparagraaf 10.2.3.1 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Subparagraaf ~~10.2.3.1~~ 10.2.3.3 Algemeen

EEE

Artikel 10.59 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~10.59~~ 10.63 Algemene regels over bouwen

1. Deze paragraaf is van toepassing op het bouwen, verbouwen en in stand houden van gebouwen ~~ter plaatse van transformatiegebieden~~ op de locatie Transformatiegebieden Arnhem.
2. Bouwwerken mogen uitsluitend worden opgericht, voor zover deze passen binnen de functies dan wel activiteiten zoals omschreven in deze regels.
3. Het bouwen, verbouwen en instand houden van andere bouwwerken dan die zijn geregeld in hoofdstuk 10 zijn verboden.

FFF

Het opschrift van artikel 10.60 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~10.60~~ 10.64 Wijze van meten

GGG

Artikel 10.61 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~10.61~~ 10.65 Algemene bouwregel: bouwvlak

1. Het bouwen van hoofdgebouwen is uitsluitend toegestaan binnen het Bouwvlak ~~transformatiegebieden~~ transformatiegebied.
2. In afwijking van het eerste lid is het toegestaan om buiten het bouwvlak te bouwen indien:
 - a. de overschrijding van het bouwvlak niet meer bedraagt dan 2 m, de activiteitengrens niet wordt overschreden en het de bouw betreft van erkers, luifels, balkons, keldergaten (koekoeken) of galerijen;
 - b. het de bouw van volledig beneden peil gelegen bouwwerken betreft, mits:
 1. een diepte van 6 m niet wordt overschreden;
 2. het maaiveld wordt afgewerkt op een wijze die past binnen de activiteit en de ter plaatse geldende waarden;
 3. geen onevenredige toename van de parkeerdruk plaatsvindt;
 4. de activiteitengrens niet wordt overschreden.

HHH

Artikel 10.62 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~10.62~~ 10.66 Algemene bouwregel: bouwen conform maatvoering

1. Ter plaatse van de locatie omgevingsnorm Maximum bouwhoogte transformatiegebied bedraagt de maximum bouwhoogte niet meer dan aangegeven met de omgevingsnorm Maximum bouwhoogte transformatiegebieden.
2. Ter plaatse van de locatie omgevingsnorm Maximum goothoogte transformatiegebied bedraagt de maximum goothoogte niet meer dan aangegeven met de omgevingsnorm Maximum goothoogte transformatiegebieden.
3. Afwijken van het bepaalde in het eerste en het tweede lid is toegestaan indien:
 - a. de afwijking niet meer bedraagt dan 10% van de in de regels vastgelegde maten en ~~een~~ een onevenredig afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de privacy van omwonenden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
 - b. Ten behoeve van het oprichten van hekwerken op platte daken voor het gebruik als dak-terras indien:
 1. de hoogte niet meer bedraagt dan 1 meter boven de aangegeven maximum bouw-hoogte;
 2. dit passend is in het bebouwingsbeeld van de omringende bebouwing en
 3. de belangen van omwonenden met betrekking tot privacy, uitzicht en bezonning niet onevenredig worden geschaad.
4. Ter plaatse van de locatie omgevingsnorm Maximum bouwhoogte NAP transformatiege-bied bedraagt de maximum bouwhoogte niet meer dan aangegeven met de omgevings-norm Maximum bouwhoogte NAP transformatiegebied.
5. Op de locatie van de omgevingsnorm Bebouwingstype is het bebouwingstype zoals aangege-ven met de omgevingsnorm Bebouwingstype.

III

Het opschrift van artikel 10.63 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~10.63~~ 10.67 Algemene regel: vergunningvrij bouwen

JJJ

Subparagraaf 10.2.3.2 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Subparagraaf ~~10.2.3.2~~ 10.2.3.4 Bouwen in verblijfsgebied

Artikel ~~10.64~~ 10.68 Bouwen in verblijfsgebied transformatiegebied – vergunningplicht

1. Het is verboden om op de locatie Verblijfsgebied transformatiegebied zonder omgevingsver-gunning een bouwwerk te bouwen.
2. Het bepaalde in het eerste lid geldt niet als er sprake is van vergunningsvrij bouwen con-form ~~10.63~~ 10.67.

Artikel ~~10.65~~ 10.69 Bouwen in verblijfsgebied transformatiegebied – beoordelingsregels

De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel ~~10.64~~ 10.68 wordt alleen verleend indien het aange-vraagde bouwwerk:

- a. past binnen de functie/activiteit, bedoeld in artikel ~~10.59~~ 10.63;
- b. de bouwhoogte maximaal 5 meter hoog is;
- c. voldoet aan het bepaalde in artikel 22.29.

KKK

Subparagraaf 10.2.3.3 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Subparagraaf ~~10.2.3.3~~ 10.2.3.5 Bouwen in groen

Artikel ~~10.66~~ 10.70 Bouwen in groen - vergunningplicht

1. Het is verboden om op de locatie Groen transformatiegebied zonder omgevingsvergunning een bouwwerk te bouwen.
2. Het bepaalde in het eerste lid geldt niet als er sprake is van vergunningsvrij bouwen conform ~~10.63~~10.67.

Artikel ~~10.67~~ 10.71 Bouwen in groen - beoordelingsregels

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel ~~10.66~~10.70 wordt alleen verleend indien het aangevraagde bouwwerk:

- a. past binnen de functie/activiteit, bedoeld in artikel ~~10.59~~10.63;
- b. de bouwhoogte maximaal 4 meter hoog is;
- c. voldoet aan het bepaalde in artikel 22.29.

LLL

Het opschrift van subparagraaf 10.2.3.4 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Subparagraaf ~~10.2.3.4~~ 10.2.3.6 Bouwen in park

MMM

Het opschrift van artikel 10.68 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~10.68~~ 10.72 Bouwen in park - vergunningplicht

NNN

Artikel 10.69 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~10.69~~ 10.73 Bouwen in park - beoordelingsregels

De omgevingsvergunning als bedoeld onder ~~10.68~~10.72 wordt alleen verleend indien:

- a. geen onevenredig afbreuk wordt gedaan op stedenbouwkundige, landschappelijke, ecologische, cultuurhistorische en natuurwaarden;
- b. de bouwhoogte maximaal 4 meter bedraagt;
- c. voldoet aan het bepaalde in artikel 22.29.

OOO

Het opschrift van artikel 10.70 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~10.70~~ 10.74 Toepassingsbereik

PPP

Het opschrift van artikel 10.71 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~10.71~~ 10.75 Verhouding met regels in het tijdelijke deel van het omgevingsplan van rijkswege (bruidsschat)

QQQ

Artikel 10.72 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~10.72~~ 10.76 Waar de waarden gelden

De waarden uit tabel 10.1 uit artikel ~~10.73~~10.77 voor het geluid als gevolg van die activiteit gelden, tenzij anders bepaald:

- a. op een geluidgevoelig gebouw dat op grond van dit omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit is toegelaten, anders dan een woonschip of woonwagen:
 1. op de gevel, als het gaat om een geluidgevoelig gebouw; en
 2. op de uiterste locatie waar een gevel mag komen, als het gaat om een nieuw te bouwen geluidgevoelig gebouw, tot dat het geluidgevoelige gebouw is gerealiseerd, waarna de geluidbelasting op de gevel geldt (zie onder a);
- b. op een woonschip of woonwagen, op de begrenzing van de locatie voor het plaatsen van dat woonschip of die woonwagen;
- c. voor zover er binnen 10 meter vanaf de grens van de locatie waar de activiteit wordt verricht geen geluidgevoelig gebouw is gelegen of toegelaten, gelden de waarden in dit artikel voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau ook op een afstand van 10 meter van de grens van de locatie waar de activiteit wordt verricht.
- d. de onder 3 genoemde afstand van 10 meter wordt verruimd tot maximaal 30 meter, voor zover de locatie grenst aan openbaar gebied en tot zover er geen geluidgevoelige gebouwen zijn gelegen of toegelaten.

RRR

Het opschrift van artikel 10.73 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~10.73~~ 10.77 Geluidwaarden

SSS

Het opschrift van artikel 10.74 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~10.74~~ 10.78 Toepassingsbereik

TTT

Het opschrift van artikel 10.75 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~10.75~~ 10.79 Gebouw of activiteit met parkeerbehoefte toevoegen

UUU

Het opschrift van artikel 10.76 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~10.76~~ 10.80 Laden en lossen

VVV

Het opschrift van artikel 10.77 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~10.77~~ 10.81 Specifieke bepaling strijdig gebruik

WWW

Het opschrift van artikel 10.78 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~10.78~~ 10.82 Beleidsregels

XXX

Artikel 10.79 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~10.79~~ 10.83 Afwijkbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel ~~10.75~~10.79 en artikel ~~10.76~~10.80 indien:

- a. indien het voldoen aan hetgeen in bovengenoemde artikelen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit, of
- b. voor zover op andere wijze in de benodigde parkeer- of stallingsruimte zoals bedoeld in artikel ~~10.75~~10.79 dan wel laad- of losruimte zoals bedoeld in artikel ~~10.76~~10.80 wordt voorzien.

YYY

Het opschrift van artikel 10.80 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~10.80~~ 10.84 Voorwaarden voor afwijken

ZZZ

Het opschrift van artikel 10.81 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~10.81~~ 10.85 Toepassingsbereik

AAAA

Het opschrift van artikel 10.82 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~10.82~~ 10.86 Toepassingsbereik

BBBB

Het opschrift van artikel 10.83 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~10.83~~ 10.87 Afwijken instandhoudingsverplichting klimaatadaptief en natuurinclusief bouwen - vergunningplicht

CCCC

Artikel 10.84 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~10.84~~ 10.88 Afwijken instandhoudingsverplichting klimaatadaptief en natuurinclusief bouwen - beoordelingsregels - beoordelingsregels

De omgevingsvergunning bedoeld in artikel ~~10.83~~ 10.87 kan worden verleend indien op andere wijze kan worden voorzien in het treffen van voldoende klimaatadaptieve en natuurinclusieve maatregelen zoals opgenomen in de Beleidsregels Klimaatadaptief en Natuurinclusief bouwen.

DDDD

Het opschrift van artikel 10.85 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~10.85~~ 10.89 Afwijken instandhoudingsverplichting klimaatadaptief en natuurinclusief bouwen - bijzondere aanvraagvereisten

EEEE

Het opschrift van artikel 10.86 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~10.86~~ 10.90 Toepassingsbereik

FFFF

Het opschrift van artikel 10.87 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~10.87~~ 10.91 Toepassingsbereik

GGGG

Het opschrift van artikel 10.88 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~10.88~~ 10.92 Algemene regels: Activiteiten verrichten in een tuin

HHHH

Artikel 10.89 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~10.89~~ 10.93 Activiteiten verrichten in een tuin - vergunningplicht

Het is verboden om zonder vergunning activiteiten in een Tuin transformatiegebied te verrichten zijnde het aanbrengen van oppervlakteverhardingen in afwijking van het bepaalde in ~~10.88~~ 10.92.

IIII

Artikel 10.90 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~10.90~~ 10.94 Activiteiten verrichten in een tuin - beoordelingsregels

Een omgevingsvergunning als bedoeld onder ~~10.89~~ 10.93 kan worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de cultuurhistorische waarde of de waardevolle groenelementen binnen de tuin.

JJJJ

Het opschrift van artikel 10.91 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~10.91~~ 10.95 Toepassingsbereik

KKKK

Het opschrift van artikel 10.92 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~10.92~~ 10.96 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen werken, niet zijnde bouwwerken, of werkzaamheden uitvoeren op locatie Landschap en natuur transformatiegebieden

LLLL

Artikel 10.93 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~10.93~~ 10.97 Beoordelingsregels werken, niet zijnde bouwwerken, of werkzaamheden uitvoeren op locatie Landschap en natuur transformatiegebieden

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel ~~10.92~~10.96 mag alleen worden verleend indien:

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

MMMM

Het opschrift van artikel 10.94 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~10.94~~ 10.98 Gezamenlijk geluid

NNNN

Het opschrift van artikel 10.95 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~10.95~~ 10.99 Toepassingsbereik

OOOO

Artikel 10.96 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~10.96~~ 10.100 Transformatiegebied Bartok Park Zuid – algemene regels over gebruiksactiviteiten

Met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties worden alleen de volgende activiteiten verricht:

- a. wonen, bedoeld in 10.2.2.6;
- b. verblijfsgebied, bedoeld in 10.2.2.5;
- c. exploiteren van een openbare fietsenstalling, bedoeld in ~~10.97~~10.101;
- d. het gebruiken van een nutsvoorziening, bedoeld in 10.2.2.3.

PPPP

Het opschrift van artikel 10.97 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~10.97~~ 10.101 Gebruiksactiviteiten openbare fietsenstalling - toegestaan

QQQQ

Het opschrift van artikel 10.98 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~10.98~~ 10.102 Overgangsrecht gebruik

RRRR

Het opschrift van artikel 10.99 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~10.99~~ 10.103 Toepassingsbereik bouwactiviteiten Transformatiegebied Bartok Park Zuid

SSSS

Het opschrift van artikel 10.100 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~10.100~~ 10.104 Hoofdgebouw bouwen – vergunningplicht

TTTT

Artikel 10.101 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~10.101~~ 10.105 Hoofdgebouw bouwen – beoordelingsregels

De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel ~~10.100~~10.104 wordt alleen verleend indien het aangevraagde bouwwerk:

- a. past binnen de functie/activiteit, bedoeld in artikel ~~10.59~~10.63;
- b. voldoet aan de bepalingen ten aanzien van het bouwvlak, bedoeld in artikel ~~10.61~~10.65;
- c. voldoet aan de bepalingen ten aanzien van de maatvoeringen, bedoeld in artikel ~~10.62~~10.66;
- d. voorziet in voldoende klimaatadaptieve en natuurinclusieve maatregelen zoals bedoeld in artikel ~~10.107~~10.111;
- e. voldoet aan het bepaalde in 22.29;
- f. voldoet aan Paragraaf 10.2.5 Gebouw of activiteit met parkeerbehoefte toevoegen.

UUUU

Artikel 10.102 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~10.102~~ 10.106 Bijbehorend bouwwerk bouwen – vergunningplicht

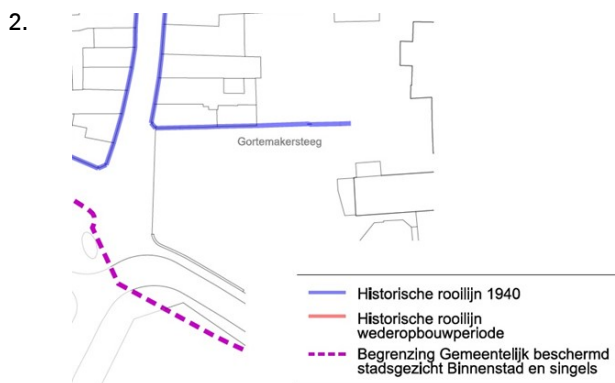
1. Het is verboden om zonder omgevingsvergunning een bijbehorend bouwwerk te bouwen of te verbouwen.
2. Het bepaalde in het eerste lid geldt niet als er sprake is van vergunningsvrij bouwen conform ~~10.63~~10.67.

VVVV

Artikel 10.103 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~10.103~~ 10.107 Bijbehorend bouwen – beoordelingsregels

1. De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel ~~10.102~~ 10.106 wordt alleen verleend indien het aangevraagde bouwwerk:
 - a. past binnen de functie/activiteit, bedoeld in artikel ~~10.59~~ 10.63;
 - b. wordt gebouwd binnen de locatie Bouwvlak ~~transformatiegebieden~~ transformatiegebied of activiteit Bijbehorende bouwwerken bouwen Bartok Park Zuid - vergunningplicht;
 - c. voldoet aan de bepalingen ten aanzien van de maatvoeringen, bedoeld in artikel ~~10.62~~ 10.66;
 - d. binnen een bouwvlak wordt gebouwd waar de figuur 'Historische rooilijn 1940' geldt zoals bedoeld in het kaartje in het tweede lid, dat de naar het openbaar gebied gekeerde gevel van een gebouw op de gevellijn gebouwd moet worden;
 - e. voorziet in voldoende klimaatadaptieve en natuurinclusieve maatregelen zoals bedoeld in artikel ~~10.107~~ 10.111;
 - f. voldoet aan het bepaalde in 22.29.



Historische rooilijnen binnen het gemeentelijk beschermd stadsgezicht Binnenstad en Singels

NL.IMRO.0202.886-0301

WWWW

Artikel 10.104 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~10.104~~ 10.108 Overige bouwwerken bouwen – vergunningplicht

1. Het is verboden om zonder omgevingsvergunning binnen de locatie Bouwvlak ~~transformatiegebieden~~ transformatiegebied een overig bouwwerk, niet zijnde een hoofgebouw of een bijbehorend bouwwerk, te bouwen.
2. Het bepaalde in het eerste lid geldt niet als er sprake is van vergunningsvrij bouwen conform ~~10.63~~ 10.67.

XXXX

Artikel 10.105 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~10.105~~ 10.109 Overige bouwwerken bouwen – beoordelingsregels

De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel ~~10.104~~ 10.108 wordt alleen verleend als het aangevraagde bouwwerk:

- a. past binnen de functie/activiteit, bedoeld in artikel ~~10.59~~ 10.63;
- b. voldoet aan de bepalingen ten aanzien van de maatvoeringen, bedoeld in artikel ~~10.62~~ 10.66;
- c. voldoet aan het bepaalde in artikel 22.29.

YYYY

Het opschrift van artikel 10.106 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~10.106~~ 10.110 Bouwen – bijzondere aanvraagvereisten

ZZZZ

Het opschrift van artikel 10.107 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~10.107~~ 10.111 Beoordelingsregel klimaatadaptief en natuurinclusief bouwen, groene inrichting en voldoende waterberging

AAAAA

Artikel 10.108 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~10.108~~ 10.112 Algemene regels: bouwen in verblijfsgebied transformatiegebied

Binnen het transformatiegebied Bartok Park Zuid is het toegestaan op de locatie Verblijfsgebied transformatiegebied te bouwen indien het bouwwerk:

- a. past binnen de functie/activiteit, bedoeld in artikel ~~10.59~~10.63;
- b. de bouwhoogte maximaal 5 meter hoog is.

BBBBB

Het opschrift van artikel 10.109 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~10.109~~ 10.113 Overgangsrecht bouwwerken

CCCCC

Het opschrift van artikel 10.110 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~10.110~~ 10.114 Toepassingsbereik

DDDDD

Het opschrift van artikel 10.111 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~10.111~~ 10.115 Transformatiegebied Bartok Park Noord – algemene regels over gebruiksactiviteiten

EEEEE

Het opschrift van artikel 10.112 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~10.112~~ 10.116 Locaties wonen – vergunningplicht

FFFFF

Artikel 10.113 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~10.113~~ 10.117 Wonen – beoordelingsregels

De omgevingsvergunning bedoeld in ~~10.112~~10.116 wordt alleen verleend als geluidsonderzoek aantoon dat het geluid dat afkomstig is van milieubelastende activiteiten op het moment van de aanvraag om omgevingsvergunning, ter plaatse van de gevel van de woning niet meer bedraagt dan 50 dB(A) etmaalwaarde, resulterend in een langtijdgemiddeld beoordelingsniveau van:

- a. 50 dB(A) in de dagperiode van 7.00 uur - 19.00 uur;
- b. 45 dB(A) in de avondperiode van 19.00 uur - 23.00 uur; en
- c. 40 dB(A) in de nachtperiode van 23.00 uur - 7.00 uur.

GGGGG

Artikel 10.114 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~10.114~~ 10.118 Wonen – aanvraagvereisten

Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning wonen bedoeld in ~~10.112~~10.116 worden de volgende gegevens en bescheiden ingediend:

- a. een akoestisch onderzoek.

HHHHH

Het opschrift van artikel 10.115 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~10.115~~ 10.119 Overgangsrecht gebruik

IIIII

Het opschrift van artikel 10.116 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~10.116~~ 10.120 Toepassingsbereik bouwactiviteiten Transformatiegebied Bartok Park Noord

JJJJJ

Het opschrift van artikel 10.117 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~10.117~~ 10.121 Hoofdgebouw bouwen – vergunningplicht

KKKKK

Artikel 10.118 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~10.118~~ 10.122 Hoofdgebouw bouwen – beoordelingsregels

De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel ~~10.117~~10.121 wordt alleen verleend indien het aangevraagde bouwwerk:

- a. past binnen de functie/activiteit, bedoeld in artikel ~~10.59~~10.63;
- b. voldoet aan de bepalingen ten aanzien van het bouwvlak, bedoeld in artikel ~~10.61~~10.65;
- c. voldoet aan de bepalingen ten aanzien van de maatvoeringen, bedoeld in artikel ~~10.62~~10.66;
- d. voorziet in voldoende klimaatadaptieve en natuurinclusieve maatregelen zoals bedoeld in artikel ~~10.107~~10.111;
- e. voldoet aan het bepaalde in 22.29;
- f. voldoet aan Paragraaf 10.2.5 Gebouw of activiteit met parkeerbehoefte toevoegen.

LLLLL

Artikel 10.119 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~10.119~~ 10.123 Bijbehorend bouwwerk bouwen – vergunningplicht

1. Het is verboden om zonder omgevingsvergunning een bijbehorend bouwwerk te bouwen of te verbouwen.
2. Het bepaalde in het eerste lid geldt niet als er sprake is van vergunningsvrij bouwen conform ~~10.63~~10.67.

MMMMM

Artikel 10.120 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~10.120~~ 10.124 Bijbehorend bouwwerk bouwen – beoordelingsregels

1. De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel ~~10.102~~10.106 wordt alleen verleend indien het aangevraagde bouwwerk:
 - a. past binnen de functie/activiteit, bedoeld in artikel ~~10.59~~10.63;
 - b. wordt gebouwd binnen de locatie Bouwvlak transformatiegebied of activiteit Bijbehorende bouwwerken Bartok Park Noord - vergunningplicht;
 - c. voldoet aan de bepalingen ten aanzien van de maatvoeringen, bedoeld in artikel ~~10.62~~10.66;
 - d. voorziet in voldoende klimaatadaptieve en natuurinclusieve maatregelen zoals bedoeld in artikel ~~10.107~~10.111;
 - e. binnen de locatie activiteit Bijbehorende bouwwerken Bartok Park Noord - vergunningplicht alleen mag worden gebouwd indien aan het bepaalde in het tweede en derde lid wordt voldaan;
 - f. voldoet aan het bepaalde in artikel 22.29.
2. Voor bouwen geldt dat:
 - a. uitbreiding van de hoofdbebouwing, tot een maximumbouwhoogte gelijk aan de hoogte van de begane-grondbouwlaag van de hoofdbebouwing, vermeerderd met maximaal 40 cm ten behoeve van isolatie of afschot;
 - b. andere bijbehorende bouwwerken, met een maximumbouwhoogte gelijk aan de goothoogte van het hoofdgebouw, waarbij de goothoogte van vrijstaande bouwwerken niet meer mag bedragen dan de hoogte van de begane-grondbouwlaag van de hoofdbebouwing;
 - c. bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd, passend binnen de activiteit, met een maximumbouwhoogte van 3 m.
3. Waarbij geldt dat de oppervlakte van het totaal van deze bebouwing per bouwperceel de in onderstaand schema opgenomen maten niet overschrijdt.

Tabel ~~10.10.2~~

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

Tabel oppervlakte bijbehorende bouwwerken

NNNNN

Artikel 10.121 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~10.121~~ 10.125 Overige bouwwerken bouwen – vergunningplicht

1. Het is verboden om zonder omgevingsvergunning binnen de locatie Bouwvlak ~~transformatiegebieden~~ transformatiegebied een overig bouwwerk, niet zijnde een hoofgebouw of een bijbehorend bouwwerk, te bouwen.
2. Het bepaalde in het eerste lid geldt niet als er sprake is van vergunningsvrij bouwen conform ~~10.63~~ 10.67.

OOOOO

Artikel 10.122 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~10.122~~ 10.126 Overige bouwwerken bouwen – beoordelingsregels

De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel ~~10.121~~ 10.125 wordt alleen verleend als het aangevraagde bouwwerk:

- a. past binnen de functie/activiteit, bedoeld in artikel ~~10.59~~ 10.63;
- b. voldoet aan de bepalingen ten aanzien van de maatvoeringen, bedoeld in artikel ~~10.62~~ 10.66;
- c. voldoet aan het bepaalde in artikel 22.29.

PPPPP

Het opschrift van artikel 10.123 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~10.123~~ 10.127 Bouwen – bijzondere aanvraagvereisten

QQQQQ

Het opschrift van artikel 10.124 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~10.124~~ 10.128 Beoordelingsregel klimaatadaptief en natuurinclusief bouwen, groene inrichting en voldoende waterberging

RRRRR

Het opschrift van artikel 10.125 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~10.125~~ 10.129 Overgangsrecht bouwwerken

SSSSS

Het opschrift van artikel 10.126 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~10.126~~ 10.130 Toepassingsbereik

TTTTT

Artikel 10.127 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~10.127~~ 10.131 Transformatiegebied Laarkwartier - algemene regels over gebruiksactiviteiten

Met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties worden alleen de volgende activiteiten verricht:

- a. wonen, bedoeld in 10.2.2.6, met inachtneming van het bepaalde in ;
- b. verblijfsgebied, bedoeld in 10.2.2.5;
- c. groen, bedoeld in 10.2.2.9;
- d. park, bedoeld in 10.2.2.12;
- e. bedrijf geschikt voor functiemenging, bedoeld in 10.2.2.7;
- f. kantoor, bedoeld in 10.2.2.10;
- g. dienstverlening, bedoeld in 10.2.2.8;
- h. ontsluitingsweg, bedoeld in 10.2.2.11
- i. parkeren, bedoeld in ~~10.129~~10.2.2.13.

UUUUU

Het opschrift van artikel 10.128 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~10.128~~ 10.132 Overgangsrecht gebruik

VVVVV

Subparagraaf 10.5.1.2 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

~~Subparagraaf 10.5.1.2 Parkeren~~

Artikel 10.129 Gebruiksactiviteit Parkeren Laarkwartier - toegestaan

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

WWWWW

Subparagraaf 10.5.1.3 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

~~Subparagraaf 10.5.1.3~~ 10.5.1.2 Wonen

Artikel ~~10.130~~ 10.133 Afwijken omgevingsnorm maximum aantal woningen - vergunningplicht

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning af te wijken van het maximum aantal woningen zoals opgenomen in ~~10.43~~10.44.

Artikel ~~10.131~~ 10.134 Beoordelingsregels afwijken omgevingsnorm maximum aantal woningen

De vergunning bedoeld in artikel ~~10.130~~10.133 kan worden verleend indien:

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

Artikel ~~10.132~~ 10.135 Afwijken omgevingsnorm maximum aantal woningen - bijzondere aanvraagvereisten

Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning bedoeld in artikel ~~10.130~~ 10.133 worden de volgende gegevens en bescheiden ingediend:

- a. situatietekening en toelichting op de gewenste uitbreiding;
- b. verkeersonderzoek;
- c. stikstofberekening en ecologische quickscan.

XXXXX

Het opschrift van artikel 10.133 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~10.133~~ 10.136 Toepassingsbereik bouwactiviteiten Transformatiegebied Laarkwartier

YYYYY

Het opschrift van artikel 10.134 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~10.134~~ 10.137 Overgangsrecht bouwwerken

ZZZZZ

Artikel 10.135 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~10.135~~ 10.138 Bouwen - bijzondere aanvraagvereisten

Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen, verbouwen of in stand houden van een gebouw worden de volgende gegevens en bescheiden ingediend:

- a. de gegevens en bescheiden bedoeld in 22.35;
- b. een ingevuld format van het Puntensysteem Klimaatadaptief en Natuurinclusief Bouwen Gemeente Arnhem;
- c. voor zover noodzakelijk voor de beoordeling van de klimaatadaptieve en natuurinclusieve maatregelen, tekeningen van:
 1. alle gevels van het bouwwerk;
 2. het dakaanzicht.
- d. bij het bouwen of verbouwen van een hoofdgebouw:
 1. het trillingsonderzoek als bedoeld in Bijlage 1;
 2. een windhinderonderzoek;
 3. voor het beoordelen van geluid:
 - I. een motivering bij de aanvraag waaruit blijkt dat aan de bepalingen in ~~10.142~~ 10.145 wordt voldaan
 - II. een uitwerking van de noodzakelijk geluidwerende maatregelen;
 - III. plattegronden van de woningen met de genomen maatregelen.

AAAAA

Het opschrift van artikel 10.136 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~10.136~~ 10.139 Beoordelingsregel klimaatadaptief en natuurinclusief bouwen

BBBBB

Het opschrift van artikel 10.137 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~10.137~~ 10.140 Beoordelingsregel omgevingskwaliteitplan Laarkwartier

CCCCCC

Het opschrift van artikel 10.138 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~10.138~~ 10.141 Hoofdgebouw bouwen - vergunningplicht

DDDDDD

Artikel 10.139 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~10.139~~ 10.142 Hoofdgebouw bouwen - beoordelingsregels

De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel ~~10.138~~10.141 wordt alleen verleend indien het aangevraagde bouwwerk:

- a. past binnen de functie/activiteit, bedoeld in artikel ~~10.59~~10.63;
- b. voldoet aan de bepalingen ten aanzien van het bouwvlak, bedoeld in artikel ~~10.61~~10.65;
- c. voldoet aan de bepalingen ten aanzien van de maatvoeringen, bedoeld in artikel ~~10.62~~10.66;
- d. voorziet in voldoende klimaatadaptieve en natuurinclusieve maatregelen, zoals bedoeld in artikel ~~10.136~~10.139;
- e. voorziet in voldoende bouwkundige dan wel andersoortige maatregelen, zoals bedoeld in artikel ~~10.140~~10.143;
- f. voorziet in acceptabel verblijfsklimaat ten aanzien van windhinder, zoals bedoeld in artikel ~~10.141~~10.144;
- g. voldoet ten aanzien van het uiterlijk van bouwwerken aan het omgevingskwaliteitsplan Laarkwartier, zoals bedoeld in artikel ~~10.137~~10.140;
- h. voldoende akoestische maatregelen worden toegepast, zoals bedoeld in ~~10.142~~10.145

EEEEEE

Het opschrift van artikel 10.140 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~10.140~~ 10.143 Beoordelingsregel trillinghinder Laarkwartier

FFFFFF

Het opschrift van artikel 10.141 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~10.141~~ 10.144 Beoordelingsregel windhinder Laarkwartier

GGGGGG

Het opschrift van artikel 10.142 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~10.142~~ 10.145 Beoordelingsregel geluid Laarkwartier

HHHHHH

Artikel 10.143 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~10.143~~ 10.146 Zorgplicht geluidmaatregelen

De in het artikel ~~10.142~~10.145 opgenomen maatregelen moeten zolang het gebouw voor wonen wordt gebruikt in stand worden gehouden.

IIIIII

Subparagraaf 10.5.2.3 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Subparagraaf 10.5.2.3 Bijbehorend bouwwerk bouwen

Artikel ~~10.144~~ 10.147 Bijbehorend bouwwerk bouwen - vergunningplicht

1. Het is verboden om zonder omgevingsvergunning een bijbehorend bouwwerk te bouwen of te verbouwen.
2. Het bepaalde in het eerste lid geldt niet als er sprake is van vergunningsvrij bouwen conform ~~10.63~~10.67.

Artikel ~~10.145~~ 10.148 Bijbehorend bouwen - beoordelingsregels

De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel ~~10.144~~10.147 wordt alleen verleend indien het aangevraagde bouwwerk:

- a. past binnen de functie/activiteit, bedoeld in artikel ~~10.59~~10.63;
- b. wordt gebouwd binnen de locatie Bouwvlak ~~transformatiegebied~~transformatiegebied;
- c. voldoet aan de bepalingen ten aanzien van de maatvoeringen, bedoeld in artikel ~~10.62~~10.66;
- d. voorziet in voldoende klimaatadaptieve en natuurinclusieve maatregelen zoals bedoeld in artikel ~~10.136~~10.139;
- e. voldoet ten aanzien van het uiterlijk van bouwwerken aan het omgevingskwaliteitsplan Laar-kwartier, zoals bedoeld in artikel ~~10.137~~10.140.

JJJJJJ

Na afdeling 10.5 wordt een afdeling ingevoegd, luidende:

Afdeling 10.6 Transformatiegebied Zijpendaalseweg 167

Paragraaf 10.6.1 Gebruiksactiviteiten Zijpendaalseweg 167

Artikel 10.149 Toepassingsbereik

Deze paragraaf is van toepassing op het verrichten van gebruiksactiviteiten op de locatie Transformatiegebied Zijpendaalseweg 167.

Artikel 10.150 Transformatiegebied Zijpendaalseweg 167 - algemene regels over gebruiksactiviteiten

Met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties worden alleen de volgende activiteiten verricht:

- a. wonen, bedoeld in 10.2.2.6;
- b. verblijfsgebied, bedoeld in 10.2.2.5;
- c. groen, bedoeld in 10.2.2.9;
- d. parkeren, bedoeld in 10.2.2.13.

Artikel 10.151 Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van afdeling 10.6 en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met het omgevingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het lid te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
4. Het bepaalde in het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.
5. Het bestaande gebruik moet, in afwijking van het bepaalde onder eerste t/m vierde van dit artikel, worden gestaakt en gestaakt blijven vanaf het moment dat er wordt gestart met de bouw van de nieuwbouw.

Paragraaf 10.6.2 Bouwactiviteiten Zijpendaalseweg 167

Subparagraaf 10.6.2.1 Algemeen

Artikel 10.152 Toepassingsbereik bouwactiviteiten Transformatiegebied Zijpendaalseweg 167

Deze paragraaf is van toepassing op het bouwen, verbouwen en in stand houden van gebouwen op de locatie Transformatiegebied Zijpendaalseweg 167.

Artikel 10.153 Bouwen – bijzondere aanvraagvereisten

Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen, verbouwen of in stand houden van een gebouw worden de volgende gegevens en bescheiden ingediend:

- a. de gegevens en bescheiden bedoeld in 22.35;
- b. een ingevuld format van het Puntensysteem Klimaatadaptief en Natuurinclusief Bouwen Gemeente Arnhem
- c. voor zover noodzakelijk voor de beoordeling van de klimaatadaptieve en natuurinclusieve maatregelen, tekeningen van:
 1. alle gevels van het bouwwerk;
 2. het dakaanzicht.

Artikel 10.154 Beoordelingsregel klimaatadaptief en natuurinclusief bouwen

1. Aan het bepaalde onder 'voorziet in voldoende klimaatadaptieve maatregelen en natuurinclusieve maatregelen' wordt geacht te zijn voldaan indien door de genomen maatregelen voldoende punten worden gehaald zoals opgenomen in de beleidsregels 'Beleidsregels Klimaatadaptief en Natuurinclusief Bouwen' en het bijbehorende 'Puntensysteem Klimaatadaptief en Natuurinclusief bouwen'.
2. Burgemeester en wethouders passen deze regels toe met inachtneming van de door hen vastgestelde beleidsregels met betrekking tot het natuurinclusief en klimaatadaptief bouwen, zoals die gelden op het tijdstip van indiening van de aanvraag om een omgevingsvergunning.
3. Indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, wordt rekening gehouden met de wijziging.

Artikel 10.155 Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van afdeling 10.6 aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
2. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid vergroten met maximaal 10%.

3. Het bepaalde in het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van afdeling 10.6, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

Subparagraaf 10.6.2.2 Hoofgebouw bouwen

Artikel 10.156 Hoofgebouw bouwen - vergunningplicht

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

Artikel 10.157 Hoofgebouw bouwen - beoordelingsregels

De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 10.156 wordt alleen verleend indien het aangevraagde bouwwerk:

- a. past binnen de functie/activiteit, bedoeld in artikel 10.63;
- b. voldoet aan de bepalingen ten aanzien van het bouwvlak, bedoeld in artikel 10.65 met dien verstande dat in afwijking van het tweede lid van dat artikel voor balkons de overschrijding van het bouwvlak maximaal 3 meter mag bedragen;
- c. voldoet aan de bepalingen ten aanzien van de maatvoeringen, bedoeld in artikel 10.66;
- d. voorziet in voldoende klimaatadaptieve en natuurinclusieve maatregelen zoals bedoeld in artikel 10.154;
- e. indien ten aanzien van het uiterlijk van bouwwerken wordt voldaan aan de bepalingen uit het omgevingskwaliteitsplan Zijpendaalseweg 167;
- f. voldoet aan Paragraaf 10.2.5 Gebouw of activiteit met parkeerbehoefte toevoegen.

Subparagraaf 10.6.2.3 Bijbehorend bouwwerk bouwen

Artikel 10.158 Bijbehorend bouwwerk bouwen - vergunningplicht

1. Het is verboden om zonder omgevingsvergunning een bijbehorend bouwwerk te bouwen
2. Het bepaalde in het eerste lid geldt niet als er sprake is van vergunningsvrij bouwen conform 10.67.

Artikel 10.159 Bijbehorend bouwwerk bouwen - beoordelingsregels

1. De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 10.158 wordt alleen verleend indien het aangevraagde bouwwerk:
 - a. past binnen de functie/activiteit, bedoeld in artikel 10.63;
 - b. wordt gebouwd binnen de locatie Bouwvlak transformatiegebied;
 - c. voldoet aan de bepalingen ten aanzien van de maatvoeringen, bedoeld in artikel 10.65;
 - d. voorziet in voldoende klimaatadaptieve en natuurinclusieve maatregelen zoals bedoeld in artikel 10.154;
 - e. indien ten aanzien van het uiterlijk van bouwwerken wordt voldaan aan de bepalingen uit het omgevingskwaliteitsplan Zijpendaalseweg 167.
2. In aanvulling op het bepaalde in het eerste lid wordt de vergunning ook verleend op de locatie bouwregel overkapping Zijpendaalseweg 167 indien het een overkapping boven parkeerplaatsen betreft met een maximale hoogte van 4 meter boven maaiveld.

Subparagraaf 10.6.2.4 Overig bouwwerk bouwen

Artikel 10.160 Overige bouwwerken bouwen – vergunningplicht

1. Het is verboden om zonder omgevingsvergunning binnen de locatie Bouwvlak transformatiegebied een overig bouwwerk, niet zijnde een hoofgebouw of een bijbehorend bouwwerk, te bouwen.
2. Het bepaalde in het eerste lid geldt niet als er sprake is van vergunningsvrij bouwen conform 10.67.

Artikel 10.161 Overige bouwwerken bouwen – beoordelingsregels

De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 10.160 wordt alleen verleend als het aangevraagde bouwwerk:

- a. past binnen de functie/activiteit, bedoeld in artikel 10.63;
- b. voldoet aan de bepalingen ten aanzien van de maatvoeringen, bedoeld in artikel 10.66
- c. voldoet aan het bepaalde in artikel 22.29.

KKKKKK

Bijlage I wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Bijlage I Overzicht Informatieobjecten

<i>activiteit Bedrijf geschikt voor functiemenging transformatiegebied - toegestaan</i>	<i>/join/id/regda- ta/gm0202/2026/18e73d95e2bd433dbe60222406103366/nld@2026- 03-02;12124261</i>
<i>activiteit Bijbehorende bouwwerken Bartok Park Noord - vergunningplicht</i>	<i>/join/id/regda- ta/gm0202/2026/ee4b5623c114401da1cc995b28f0107d/nld@2026- 02-03;18574054</i>
<i>activiteit Bijbehorende bouwwerken bouwen Bartok Park Zuid - vergunningplicht</i>	<i>/join/id/regda- ta/gm0202/2026/51dc943b81c642b0b9926d8505168399/nld@2026- 01-29;13460055</i>
<i>activiteit Cultuur transformatiegebied - toegestaan</i>	<i>/join/id/regda- ta/gm0202/2026/4c7c1d20686b4e639527401113014872/nld@2026- 02-03;18574054</i>
<i>activiteit Dienstverlening transformatiegebied - toegestaan</i>	<i>/join/id/regda- ta/gm0202/2026/89e166d03fee4366bab3d318c05451d1/nld@2026- 03-02;12124261</i>
<i>activiteit Garagebox gebruiken transformatiegebied - toegestaan</i>	<i>/join/id/regdata/gm0202/2026/bfe- da4f1d1944679a8761b77d76bfd28/nld@2026-01- 29;13460055</i>
<i>activiteit Kantoor transformatiegebied - toegestaan</i>	<i>/join/id/regda- ta/gm0202/2026/d11c0463d3404f8a922cd6ef95036186/nld@2026- 03-02;12124261</i>
<i>activiteit Nutsvoorziening transformatiegebied - toegestaan</i>	<i>/join/id/regda- ta/gm0202/2026/0225c580103c40ecb9bc8cbbbb855b8a/nld@2026- 01-29;13460055</i>
<i>activiteit Ontsluitingsweg transformatiegebied - toegestaan</i>	<i>/join/id/regda- ta/gm0202/2026/966a9290b9ac4bea8098931f7cc89022/nld@2026- 03-02;12124261</i>
<i>activiteit Openbare fietsenstalling gebruiken Bartok Park Zuid - toegestaan</i>	<i>/join/id/regda- ta/gm0202/2026/819244f39e3845c683406b5e10ea6a9d/nld@2026- 01-29;13460055</i>
<i>activiteit Parkeren Laarkwartier - toegestaan</i>	<i>/join/id/regda- ta/gm0202/2026/66bc027da07546ae9272bf39e71ec045/nld@2026- 03-02;12124261</i>
	<i>/join/id/regda- ta/gm0202/2026/66bc027da07546ae9272bf39e71ec045/nld@2026- 06-16;14290727</i>
<i>activiteit Tuin transformatiegebied - toegestaan</i>	<i>/join/id/regda- ta/gm0202/2026/a6a249696caf49e484cbc8305ee972b9/nld@2026- 02-03;18574054</i>
<i>activiteit Verkamering transformatiegebied - vergunningplicht</i>	<i>/join/id/regda- ta/gm0202/2026/f8f0dddea81646e1aa73426474efd520/nld@2026- 03-02;12124261</i>
	<i>/join/id/regda- ta/gm0202/2026/f8f0dddea81646e1aa73426474efd520/nld@2026- 06-16;14290727</i>
<i>activiteit Wonen Bartok Park Noord - vergunningplicht</i>	<i>/join/id/regda- ta/gm0202/2026/6b893a56f41e4e5f953ad5823bde279e/nld@2026- 02-03;18574054</i>

<i>activiteit Wonen transformatiegebied - toegestaan</i>	/join/id/regdata/gm0202/2026/fc19204c373c4da4aa45f6ce-ceafe076/nld@2026-03-02;12124261 /join/id/regdata/gm0202/2026/fc19204c373c4da4aa45f6ce-ceafe076/nld@2026-06-16;14290727
<i>activiteit Woning splitsen kernwinkelgebied transformatiegebied - vergunningplicht</i>	/join/id/regdata/gm0202/2026/cc0196a3ca6a490d9922415da5d73250/nld@2026-01-29;13460055
<i>activiteit Woning splitsen transformatiegebied - vergunningplicht</i>	/join/id/regdata/gm0202/2026/1f672130454441658a44a3dad118cd2c/nld@2026-03-02;12124261 /join/id/regdata/gm0202/2026/1f672130454441658a44a3dad118cd2c/nld@2026-06-16;14290727
<i>Archeologie - Hoge verwachting</i>	/join/id/regdata/gm0202/2024/9bec80fb59ab4fc58c81f7e84499b66b/nld@2025-04-17;10232600
<i>Archeologie - Lage verwachting</i>	/join/id/regdata/gm0202/2024/a2982723d6fc4964b5ba7a85fe79c50b/nld@2026-03-05;14271636
<i>Archeologie - Middelhoge verwachting</i>	/join/id/regdata/gm0202/2024/f0c45b05c4154ed9806b50856dc6f549/nld@2025-04-17;10232600
<i>Archeologie - Overige gebieden - opgehoogd terrein</i>	/join/id/regdata/gm0202/2024/16589af5b7ad4b9eb94f14bbb0224b78/nld@2025-09-26;13141662
<i>Archeologie - Overige gebieden - vergraven/afgegraven</i>	/join/id/regdata/gm0202/2024/81ec5d31bc7f425a937051815c84f4af/nld@2025-09-26;13141662
<i>Archeologie - Waardevol gebied</i>	/join/id/regdata/gm0202/2024/9a2e41f4cca34b0db24b547573e1b4a3/nld@2025-04-17;10232600
<i>Archeologie - Waardevol gebied (begraafplaats)</i>	/join/id/regdata/gm0202/2024/378528ba65524d638a8656188d3e3ea0/nld@2025-04-17;10232600
<i>Archeologie - Waardevol gebied (gemeentelijk beschermd)</i>	/join/id/regdata/gm0202/2024/1cc5cff00d954326a5688dc2ae7b963c/nld@2025-09-26;13141662
<i>Archeologie - Waardevol gebied (rijksbeschermd, UNESCO)</i>	/join/id/regdata/gm0202/2024/1fc6d89db-ceb4bc2b438172b77345373/nld@2025-04-17;10232600
<i>Archeologie - Waardevol gebied (rijksbeschermd)</i>	/join/id/regdata/gm0202/2024/9c8e77c30c3c447ea746e84ac4a684d7/nld@2025-04-17;10232600
<i>Bebouwingstype</i>	/join/id/regdata/gm0202/2026/c4d587b064eb496a8886016ba2073ad8/nld@2026-06-16;14290727
<i>Bedrijf transformatiegebied</i>	/join/id/regdata/gm0202/2026/aef67c63173c4cf0b15a65bfe90efc13/nld@2026-03-02;12124261
<i>Bodem - Arnhem zonder Rijkswaterstaatgebied</i>	/join/id/regdata/gm0202/2026/2726e61215fa4071b29860fd7dc7544c/nld@2026-03-05;14271636
<i>Bodem - Beperkt vooronderzoek</i>	/join/id/regdata/gm0202/2026/d8f87618393d40ea8a553b0945f23bb8/nld@2026-03-05;14271636

<i>Bodem - Functieklasse industrie</i>	/join/id/regdata/gm0202/2026/e80054bc6a514a43a8bb30852f06b348/nld@2026-03-05;14271636
<i>Bodem - Functieklasse landbouw en natuur</i>	/join/id/regdata/gm0202/2026/0ee49ec4e9484546961457aec8fd300e/nld@2026-03-05;14271636
<i>Bodem - Functieklasse stedelijk wonen</i>	/join/id/regdata/gm0202/2026/5cfdd065aee84c3bba549c827150cfcd/nld@2026-03-05;14271636
<i>Bodem - Functieklasse wonen</i>	/join/id/regdata/gm0202/2026/3f65ef9a2d2849a98c657a63a013a61e/nld@2026-03-05;14271636
<i>Bodem - Graven Arnhem zonder Rijkswaterstaatgebied en Spijkerkwartier</i>	/join/id/regdata/gm0202/2026/5f9c24edf7b476b8d4f577ce916e1c4/nld@2026-03-05;14271636
	/join/id/regdata/gm0202/2026/5f9c24edf7b476b8d4f577ce916e1c4/nld@2026-06-16;14290727
<i>Bodem - Graven Spijkerkwartier</i>	/join/id/regdata/gm0202/2026/6a44cc7decf242ffb83cd97a246ac923/nld@2026-03-05;14271636
<i>Bodem - Uitgebreid vooronderzoek</i>	/join/id/regdata/gm0202/2026/f924bd987a334d13aeabdfb2f646de71/nld@2026-03-05;14271636
	/join/id/regdata/gm0202/2026/f924bd987a334d13aeabdfb2f646de71/nld@2026-06-16;14290727
<i>Bouwlaag Bedrijf geschikt voor functiemenging transformatiegebied</i>	/join/id/regdata/gm0202/2026/32b2e46fc3b549a1bd0566017c8b44f8/nld@2026-03-02;12124261
<i>Bouwlaag Dienstverlening transformatiegebied</i>	/join/id/regdata/gm0202/2026/d9fe03754a3c41da93ec3bda8ebc61cd/nld@2026-03-02;12124261
<i>Bouwlaag Kantoor transformatiegebied</i>	/join/id/regdata/gm0202/2026/a1448aee833047e1bc8203406f9c4d93/nld@2026-03-02;12124261
<u><i>Bouwlaag Parkeren</i></u>	/join/id/regdata/gm0202/2026/ed4834bc58184aa7b075dd52e069d31c/nld@2026-06-16;14290727
<i>Bouwlaag Wonen transformatiegebied</i>	/join/id/regdata/gm0202/2026/55126384f7bd461d97f3d1abbb27602d/nld@2026-03-02;12124261
<u><i>bouwregel overkapping Zijpendaalseweg 167</i></u>	/join/id/regdata/gm0202/2026/2d691f5a5dda4f2f91e053286687cb0c/nld@2026-06-16;14290727
<i>Bouwvlak transformatiegebieden</i>	/join/id/regdata/gm0202/2026/f9a98e4d0121428799c964baa38c2921/nld@2026-03-02;12124261
<u><i>Bouwvlak transformatiegebied</i></u>	/join/id/regdata/gm0202/2026/f9a98e4d0121428799c964baa38c2921/nld@2026-06-16;14290727
<i>Dienstverlening transformatiegebied</i>	/join/id/regdata/gm0202/2026/02cc47e00e5b4da48da633a9f24a9495/nld@2026-03-02;12124261
<i>Gemeentelijk beschermd stadsgezicht Binnenstad en Singels transformatiegebied</i>	/join/id/regdata/gm0202/2026/733c246bebd64ba095773c37c209ba0d/nld@2026-01-29;13460055

Geomorfologie - Leemlagen > 1,5 m	/join/id/regdata/gm0202/2024/dddfd-cf678f344ea93197f92994cdb3e/nld@2026-03-05;14271636
Geomorfologie - Leemlagen > 3,0 m	/join/id/regdata/gm0202/2024/3ebd3bf18e4243a9ad-ca462d4014572a/nld@2025-04-17;10232600
Geomorfologie - Leemlagen > 4,0 m	/join/id/regdata/gm0202/2024/ee78d41327d14286af1b2d0744f12072/nld@2025-04-17;10232600
Gezamenlijk geluid van weg- en spoorwegverkeer	/join/id/regdata/gm0202/2026/edbb638d8c4b4fad-af5918c8c5318a31/nld@2026-03-02;12124261
Groen transformatiegebied	/join/id/regdata/gm0202/2026/7a124300794b43c9804a666528aa18a6/nld@2026-03-02;12124261
	/join/id/regdata/gm0202/2026/7a124300794b43c9804a666528aa18a6/nld@2026-06-16;14290727
Kantoor transformatiegebied	/join/id/regdata/gm0202/2026/860dd4fd4b1e40199d78256ba4f067fe/nld@2026-03-02;12124261
Landschap en Natuur transformatiegebied	/join/id/regdata/gm0202/2026/5b6d59bd26464d6f82e58f744a9d6e8d/nld@2026-03-02;12124261
Maximum aantal woningen transformatiegebied	/join/id/regdata/gm0202/2026/6abdd09da804fd88db710890d2b7297/nld@2026-03-02;12124261
	/join/id/regdata/gm0202/2026/6abdd09da804fd88db710890d2b7297/nld@2026-06-16;14290727
<u>Maximum bouwhoogte NAP transformatiegebied</u>	/join/id/regdata/gm0202/2026/bf6dff5fe259741a3aa743f287d178d86/nld@2026-06-16;14290727
Maximum bouwhoogte transformatiegebieden	/join/id/regdata/gm0202/2026/432c2f63be504172b0e842e90cb551b6/nld@2026-03-02;12124261
Maximum goothoogte transformatiegebieden	/join/id/regdata/gm0202/2026/a2e46b38a8324e3c9737b4bf689e60c7/nld@2026-02-03;18574054
nadere eisen Trillinggevoelige ruimten Laarkwartier	/join/id/regdata/gm0202/2026/b0c00575ec1042b4b6cd2fc8a5b1fad0/nld@2026-03-02;12124261
nadere eisen Windhinder Laarkwartier	/join/id/regdata/gm0202/2026/be395981eded47af846db403e34fd96/nld@2026-03-02;12124261
omgevingsnorm Bouwlaag kantoor transformatiegebied	/join/id/regdata/gm0202/2026/efb0fb474c9e4f8db82e90626ee170d0/nld@2026-03-02;12124261
Nutsvoorziening transformatiegebied	/join/id/regdata/gm0202/2026/2c4acfb1b1f74b6bb7be-abd601684bf3/nld@2026-01-29;13460055
<u>omgevingsnorm Bebouwingstype</u>	/join/id/regdata/gm0202/2026/99c13f9e49394cf399222bfc7277015d/nld@2026-06-16;14290727
omgevingsnorm Bouwlaag bedrijf geschikt voor functiemenging transformatiegebied	/join/id/regdata/gm0202/2026/2743951b3f264397a8e385a656ab6af6/nld@2026-03-02;12124261
omgevingsnorm Bouwlaag dienstverlening transformatiegebied	/join/id/regdata/gm0202/2026/cbe61c143c1e4c049185a218c2128d54/nld@2026-03-02;12124261

<u>omgevingsnorm Bouwlaag kantoor transformatiegebied</u>	/join/id/regda- ta/gm0202/2026/efb0fb474c9e4f8db82e90626ee170d0/nld@2026- 03-02;12124261
<u>omgevingsnorm Bouwlaag parkeren transformatiegebied</u>	/join/id/regda- ta/gm0202/2026/78b44481bf334c3ab09b72ea6e5b5dcd/nld@2026- 06-16;14290727
<u>omgevingsnorm Bouwlaag wonen transformatiegebied</u>	/join/id/regda- ta/gm0202/2026/377b2be489a64e7a9da81912c71eb398/nld@2026- 03-02;12124261
<u>omgevingsnorm gezamenlijk geluid weg- en spoorwegverkeer</u>	/join/id/regda- ta/gm0202/2026/c5feb26ecff84215987813a42606c55c/nld@2026- 03-02;12124261
<u>omgevingsnorm Maximum aantal woningen transformatiegebied</u>	/join/id/regda- ta/gm0202/2026/c91124016bd64a599532e7bb30c88def/nld@2026- 03-02;12124261 /join/id/regda- ta/gm0202/2026/c91124016bd64a599532e7bb30c88def/nld@2026- 06-16;14290727
<u>omgevingsnorm Maximum bouwhoogte NAP transformatiegebied</u>	/join/id/regda- ta/gm0202/2026/9260eaa2c89842d9981ce35cf1883810/nld@2026- 06-16;14290727
<u>omgevingsnorm Maximum bouwhoogte transformatiegebied</u>	/join/id/regda- ta/gm0202/2026/57158ebf62894f21b3b0ba017d0158d3/nld@2026- 03-02;12124261
<u>omgevingsnorm Maximum goothoogte transformatiegebied</u>	/join/id/regda- ta/gm0202/2026/f5b3b720a0cf48f090a69ba979ae64c6/nld@2026- 02-03;18574054
<u>Park transformatiegebied</u>	/join/id/regda- ta/gm0202/2026/d48dc18491794e848ce44bd9d958d8e0/nld@2026- 03-02;12124261
<u>Transformatiegebied Bartok Park Noord</u>	/join/id/regdata/gm0202/2026/136f589c22df4104ab- dea7a7d95bfd09/nld@2026-02-03;18574054
<u>Transformatiegebied Bartok Park Zuid</u>	/join/id/regda- ta/gm0202/2026/7d82b39fb0ce4b6a9d00f60473594f18/nld@2026- 01-29;13460055
<u>Transformatiegebied Laarkwartier</u>	/join/id/regdata/gm0202/2026/f643efc93b6444cbb- ba0decbbf7e0dca/nld@2026-03-02;12124261
<u>Transformatiegebied Zijpendaalseweg 167</u>	/join/id/regda- ta/gm0202/2026/d1d5923fe27240259b360b1e6490eaa6/nld@2026- 06-16;14290727
<u>Transformatiegebieden Arnhem</u>	/join/id/regda- ta/gm0202/2026/22d71bef447a4e3392efd2b44bcd04f0/nld@2026- 03-02;12124261 /join/id/regda- ta/gm0202/2026/22d71bef447a4e3392efd2b44bcd04f0/nld@2026- 06-16;14290727
<u>Tuin transformatiegebied</u>	/join/id/regda- ta/gm0202/2026/5ed765c57270422a828b8bb470712008/nld@2026- 02-03;18574054
<u>Verblijfsgebied transformatiegebied</u>	/join/id/regda- ta/gm0202/2026/177a95c0838d43b28f16c7cbff6c6f6b/nld@2026- 03-02;12124261 /join/id/regda- ta/gm0202/2026/177a95c0838d43b28f16c7cbff6c6f6b/nld@2026- 06-16;14290727

<u>Wonen tranformatiegebied</u>	<u>/join/id/regda- ta/gm0202/2026/f1118105426d4e11b18c1df4e2f37902/nld@2026- 03-02;12124261</u>
<u>Wonen transformatiegebied</u>	<u>/join/id/regda- ta/gm0202/2026/f1118105426d4e11b18c1df4e2f37902/nld@2026- 06-16;14290727</u>

LLLLLL

Bijlage III wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

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

<i>Archeologisch deskundige</i>	Een door burgemeester en wethouders als zodanig aangewezen archeoloog die voldoet aan de door en krachtens de Erfgoedwet gestelde kwalificaties en eisen.
<i>Archeologisch onderzoek</i>	Onderzoek verricht door een dienst, bedrijf of instelling, gecertificeerd volgens de BRL 4000 en daarmee in het bezit van de voor archeologisch onderzoek noodzakelijke certificaten, werkend volgens de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie. Archeologisch onderzoek resulteert in een rapportage, in het geval van gravend onderzoek volgens de uitgangspunten van een onderliggend Programma van eisen.
<i>Archeologische verwachting</i>	De aan een gebied toegekende archeologische verwachting in verband met de kans op het voorkomen van archeologische relictten in dat gebied.
<i>Archeologische waarde</i>	De aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende archeologische relictten.
<i>Bebouwingspercentage</i>	Het in procenten uitgedrukte deel van een werkingsgebied dat maximaal mag worden bebouwd.
<i>Bed and breakfast</i>	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.
<i>Bedrijf</i>	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.
<i>Bedrijfsactiviteit</i>	Een activiteit gericht op a. het produceren, bewerken, herstellen, installeren of inzamelen van goederen; b. verhuur, opslag en distributie van goederen; c. bouwnijverheid, hoveniersbedrijven of daarmee vergelijkbare bedrijven; d. onderzoek en ingenieursbedrijven; e. groothandel.
<i>Bedrijfsactiviteit geschikt voor functiemenging</i>	Bedrijfsactiviteit, die qua aard en invloed op de omgeving past binnen een gemengd gebied met wonen, ook indien gevoelige objecten zijn gelegen: a. direct naast het bedrijf; b. in hetzelfde gebouw of een aanpandig gelegen gebouw, indien in dat gebouw gevoelige objecten zijn toegestaan.
<i>Bedrijf creatieve sector</i>	Bedrijf hoofdzakelijk gericht op: • creatieve zakelijke dienstverlening: design- en grafische bedrijven; • toegepaste kunsten: audiovisuele en fotografiebedrijven, dienstverlenende bedrijven t.b.v. de kunsten, mode en interieurbedrijven etc.; • autonome kunsten: beeldend kunstenaars, muzikanten, theatermakers etc.

<i>Beleidsregels Parkeren van de gemeente Arnhem</i>	De 'Beleidsregels Parkeren Arnhem 2022', dan wel zoals deze regels komen te luiden na wijziging van deze regels.
<i>Beroep aan huis</i>	Een (para)medisch, juridisch, administratief, therapeutisch, verzorgend, ontwerptechnisch, kunstzinnig of daarmee gelijk te stellen beroep of bedrijf dat in een woning, inclusief bijbehorende bouwwerken, wordt uitgeoefend.
<i>Bestaand(e)</i>	- bij bouwwerken: legale bouwwerken die aanwezig of in uitvoering zijn op het tijdstip van de ter visie legging van het ontwerp van hoofdstuk [22h] van dit omgevingsplan en bouwwerken die mogen worden gebouwd krachtens een vergunning; - bij gebruik: legaal gebruik van grond en opstallen zoals aanwezig tijdens de inwerkingtreding van het hoofdstuk [22h] van dit omgevingsplan dat na de inwerkingtreding van het plan niet langer onderbroken is dan een jaar.
<i>Bijgebouw</i>	Een zelfstandig bouwwerk dat niet in directe verbinding staat met het hoofdgebouw. Het bijgebouw wordt via een aparte toegangsdeur bereikt en kan tegen een hoofdgebouw worden aangebouwd. Voorbeelden van een bijgebouw zijn een garage of een schuur.
<i>Bijzondere woonvorm</i>	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.
<i>Creatieve/Culturele functies</i>	Expositieruimten, ateliers, muziek- en kunstonderwijs en naar de aard daarmee gelijk te stellen voorzieningen, met uitzondering van musea, muziektheaters, bioscopen en naar aard vergelijkbare voorzieningen.
<i>Cultuurhistorische waarde</i>	De kenmerken van het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis van grond en gebouwen heeft gemaakt, zoals dat onder meer tot uitdrukking komt in de beplanting, de stedenbouwkundig structuur en/of de architectuur.
<i>Detailhandel</i>	Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen het uitstallen ten verkoop, het verkopen of leveren van goederen aan diegenen die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van: een beroeps- of bedrijfsactiviteit. Onder detailhandel wordt niet begrepen: • dienstverlening door een horecabedrijf, • internetverkoop en bezorgservices, • tankstations, • bezorgdiensten zoals dark stores.
<i>Dienstverlenende bedrijven</i>	Bedrijven met een uitsluitend of in hoofdzaak dienstverlenende of verzorgende taak, die naar aard, verschijningsvorm en gevolgen voor de omgeving als verwant aan detailhandel kunnen worden aangemerkt, zoals een reis- of uitzendbureau, kap- of schoonheidssalon, zonnestudio, hypotheekwinkel, baliefunctie van banken en van andere kantoren, alsmede andere vormen van dienstverlening met een overwegende baliefunctie. Onder een dienstverlenend bedrijf wordt niet verstaan: - Horeca, - detailhandel,

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

	and breakfast met meer dan 4 slaappleatsen, hostels en pensions.
<i>Horecabedrijf</i>	Een bedrijf of instelling gericht op het verstrekken van logies, van maaltijden en spijzen of van dranken, alsmede het exploiteren van zaalaccommodatie; detailhandel wordt hier niet onder begrepen.
<i>Hospes/hospita</i>	De 100% economisch en juridisch eigenaar die zélf daadwerkelijk in het gebouw woont en minimaal 50% van de gebruiksoppervlakte van het gebouw gebruikt voor zijn eigen huishouden en maximaal 2 onzelfstandige wooneenheden verhuurt. Kenmerkend voor de hospes/hospita is dat de huurder van een wooneenheid de toiletruimte, badruimte en de keuken deelt met de eigenaar van de woning. De onzelfstandige wooneenheden mogen niet beschikken over eigen voorzieningen, als badgelegenheid, keuken en/of toilet.
<i>Huishouden</i>	Eén of meer personen die op hetzelfde adres wonen en een economisch-consumptieve eenheid vormen, met de intentie om zelfstandig, bestendig, voor onbepaalde tijd, in gezinsverband of in een met een gezinsverband vergelijkbaar samenlevingsverband te wonen.
<i>Internetverkoop</i>	Detailhandel zonder showroom, waarvan de handel voornamelijk via internet en andere media verloopt.
<i>Kamergewijze bewoning</i>	Een gebouw waarin zich 3 of meer onzelfstandige wooneenheden bevinden.
<i>Kantoor</i>	Voorziening gericht op het verlenen van diensten op administratief, financieel, architectonisch, juridisch, softwarematig, ontwerptechnisch gebied of een daarmee naar aard gelijk te stellen functie.
<i>Maaiveld</i>	<u>Het afgewerkte terrein ter plaatse.</u>
<i>Nutsvoorziening</i>	Voorziening ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakeluisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, voorzieningen ten behoeve van ondergrondse afvalinzameling en apparatuur voor telecommunicatie.
<i>Onderbouw</i>	Een gedeelte van een gebouw, dat wordt afgedekt door een vloer, waarvan de bovenkant minder dan 1,20 meter boven peil is gelegen.
<i>Ondergeschikte horeca</i>	Een horecavoorziening welke dient ter ondersteuning van de hoofdactiviteit en daar onderdeel van uitmaakt, waarbij de horecavoorziening qua oppervlakte, aard en ruimtelijke uitstraling ondergeschikt is aan de hoofdactiviteit, de horecavoorziening uitsluitend te bereiken is via de entree van de hoofdactiviteit en de openingstijden van de horecavoorziening niet afwijken van de openingstijden van de hoofdactiviteit, zoals een kantine of restaurant/café.
<i>Onzelfstandige wooneenheid</i>	Een onzelfstandig gedeelte van een gebouw bedoeld voor de huisvesting van één huishouden. Kenmerkend voor de wooneenheid is het gezamenlijk gebruik (met andere wooneenheden) van een toiletruimte, badruimte en/of een keuken. Een wooneenheid kan uit meerdere ruimten bestaan.
<i>Pand</i>	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.
<i>Peil</i>	

	a. voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg of pad grenst: de hoogte van die weg of dat pad ter plaatse van de hoofdtoegang; b. voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het afgewerkte terrein ter plaatse van de hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw; c. voor een ander bouwwerk: de hoogte van het afgewerkte terrein ter plaatse bij voltooiing van de bouw. d. voor zover als zodanig aangegeven in de omgevingsplanregels: Normaal Amsterdams Peil (N.A.P.)
<i>Seksinrichting</i>	Een voor publiek toegankelijke, besloten ruimte (hieronder wordt mede begrepen een voer- of vaartuig) waarin bedrijfsmatig, of in omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichtingen wordt in elk geval verstaan een (raam)prostitutiebedrijf, een seksclub, een privé-huis, een erotische massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater of parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.
<i>Specifieke archeologische verwachting</i>	De aan een gebied toegekende archeologische verwachting in verband met de kans op het voorkomen van archeologische relictten in dat gebied, specifiek relictten uit de Tweede Wereldoorlog, prehistorische akkercomplexen, het kanaal De Grift en de Romeinse Rijksgrens of Limeszone.
<i>Standplaats</i>	Een kavel, waarop nutsvoorzieningen aanwezig zijn, bestemd voor het plaatsen van een woonwagen.
<i>Tijdelijk deel omgevingsplan</i>	Het tijdelijke deel van het omgevingsplan bestaat uit: • besluiten die zijn aangewezen in artikel 4.6 van de Invoeringswet Omgevingswet; • kaarten, bedoeld in artikel 3.5, lid 2, en besluiten, bedoeld in artikel 3.5, lid 3, Aanvullingswet bodem Omgevingswet; en • omgevingsplanregels van rechtswege, bedoeld in artikel 22.2, lid 1, Omgevingswet.
<i>Toestemmingsvrij</i>	Een activiteit waarbij geen melding, informatie of een vergunning nodig is.
<i>Bodemgevoelige locatie</i>	Bodemgevoelige locatie als bedoeld in het Besluit kwaliteit leefomgeving of een locatie waar als gevolg van het gebruik sprake is van een verhoogde kans op blootstelling aan de grond: a. kinderspeelplaats; b. camping; c. moestuincomplex of aangewezen locaties voor stadslandbouw.
<i>Robuuste ontwikkeling</i>	Ontwikkeling op een (deel van een) kadastraal perceel waardoor het gebruik/de functie wijzigt, bijvoorbeeld nieuwbouw van één of meerdere woningen. Ook herbouw van een woning wordt als een robuuste ontwikkeling beschouwd.
<i>Niet-robuuste ontwikkeling</i>	Ontwikkeling op een (deel van een kadastraal) perceel waardoor het gebruik/de functie niet wijzigt, niet zijnde herbouw van woning. Voorbeelden hiervan zijn het bouwen van een schuurtje of beperkte uitbreiding (aanbouw) van een bestaande woning.
<i>Stabilisaat</i>	De toevoeging van bindmiddelen aan de bodem.

Vegetatiedak waterberging

Een dakbedekking waarop een laag is aangebracht die hoofdzakelijk bestaat uit aarde, levende planten, zoals sedum, mos of vergelijkbare vegetatie. Een vegetatiedak is minimaal 10 cm dik en heeft een minimale waterbergingscapaciteit van 40mm.

Verkamering

Het gebruiken van een (gedeelte van een) gebouw waar wonen is toegestaan voor kamergewijze bewoning. Hieronder wordt tevens verstaan het toevoegen van onzelfstandige wooneenheden aan bestaande gevallen van kamergewijze bewoning.

Vestigingsbeleid

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

Werken, werkzaamheden van geringe omvang

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

Wijk

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

Wonen

Activiteit inhoudende de bewoning van een woonruimte. Onder wonen wordt ook begrepen bijzondere woonvormen.

Woning

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

Woningsplitsing

Het bouwkundig en/ of functioneel splitsen van één woning of (een gedeelte van een) gebouw waar wonen is toegestaan tot twee of meer zelfstandige woningen.

Woonwagen

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

Zelfstandige woning

Een zelfstandig (gedeelte van een) gebouw, dat dient voor de huisvesting van één huishouden. Kenmerkend voor de woning is de aanwezigheid van eigen voorzieningen, waaronder minimaal een toiletruimte, badruimte en een keuken met kooktoestel.

MMMMMM

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~10.106~~10.110 Bouwen – bijzondere aanvraagvereisten

NNNNNN

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~10.123~~10.127 Bouwen – bijzondere aanvraagvereisten

OOOOOO

Na sectie ' Bouwen – bijzondere aanvraagvereisten ' wordt een sectie ingevoegd, luidende:

Artikel 10.153 Bouwen – bijzondere aanvraagvereisten

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

PPPPPP

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 22.31 Voorschrift omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit bouwwerken bodemgevoelig gebouw op bodemgevoelige locatie: na einde activiteit

Voordat een bodemgevoelig gebouw of een gedeelte van een bodemgevoelig gebouw in gebruik genomen wordt, wordt die informatie verstrekt waaruit blijkt hoe de sanerende of andere beschermende maatregelen, bedoeld in artikel paragraaf 4.121 van het Besluit activiteiten leefomgeving, zijn uitgevoerd.

Ter bescherming van de gezondheid van de gebruikers van een bodemgevoelig gebouw is het van belang om te waarborgen dat de voorgeschreven maatregelen daadwerkelijk zijn uitgevoerd. Daartoe dient het voldoen aan deze informatieplicht als voorwaarde voor ingebruikname. Het Besluit activiteiten leefomgeving kent ook een vergelijkbare informatieplicht na beëindiging van de activiteit bodemsanering. De initiatiefnemer kan in één keer aan beide informatieplichten voldoen.

De strekking is dat de initiatiefnemer na afloop van de sanering het bevoegd gezag informeert dat en hoe hij de sanering heeft uitgevoerd. Dit geeft het bevoegd gezag de gelegenheid om adequaat en tijdig toezicht te houden voordat het gebouw in gebruik wordt genomen om te beoordelen of de sanering is afgerond en inderdaad heeft opgeleverd dat het bodemgevoelige gebouw geschikt is voor gebruik.

Dit artikel is gericht op een vergunningvoorschrift met een verbod op ingebruikname als niet is voldaan aan de voorwaarde (voldoen aan de informatieplicht). Het voldoen aan deze informatieplicht heft dat verbod op. Ingeval van het verzuimen om te informeren of het ontbreken van de benodigde informatie kan het bevoegd gezag dus handhaven op overtreding van deze informatieplicht. Toezicht en handhaving op de wijze van saneren en of die in overeenstemming is met de voorschriften over saneren in het Besluit activiteiten leefomgeving vindt plaats op basis van dat besluit.

Een bodemgevoelig gebouw is omschreven als:

- a: gebouw of gedeelte van een gebouw dat de bodem raakt, voor zover aannemelijk is dat personen meer dan twee uur per dag aaneengesloten aanwezig zullen zijn; of
- b: woonschip of woonwagen.

Deze begripsomschrijving is afkomstig uit het Besluit kwaliteit leefomgeving en geldt via een schakelbepaling in dit omgevingsplan (artikel 1.1).
[Vervallen]

QQQQQQ

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 22.125 Toepassingsbereik

Deze artikelen regelen dat de eigenaar, erfpachter of gebruiker van een locatie, waarvoor op grond van het Besluit activiteiten leefomgeving, het omgevingsplan, een omgevingsvergunning of een maatwerkvoorschrift een deklaag of isolatielaag is aangebracht alle maatregelen moet nemen om deze deklaag of isolatielaag in stand te houden, te onderhouden of te vervangen. Dit is een voortzetting van artikel 39e Wet bodembescherming.

Door een bedoelde of onbedoelde handeling kan het resultaat van deze bodemsanering ongedaan gemaakt worden, waardoor bij het dagelijkse gebruik van de locatie blootstelling en contactmogelijkheden met de verontreinigde bodem kunnen ontstaan. De maatregelen kunnen bestaan uit het

herstellen van de afdeklaag als deze bijvoorbeeld door werkzaamheden op de locatie beschadigd is geraakt of een te geringe dikte heeft gekregen. Daarom geldt artikel 22.126 zowel voor eigenaar, erfpachter als gebruiker (zoals een huurder):

Ook onder de Omgevingswet is het gewenst dat leeflagen in stand worden gehouden of dat gebruiksbeperkingen in acht worden genomen:

Als een bodemsanering is uitgevoerd door het aanbrengen van een afdeklaag (een leeflaag van schone grond of een duurzaam aaneengesloten verhardingslaag) om blootstelling te voorkomen, dan is het voor de bescherming van de gezondheid van belang dat die afdeklaag in stand blijft. Het gaat in dit artikel om een afdeklaag, die is aangebracht als onderdeel van een sanering zoals bedoeld in paragraaf 4.121 van het Besluit activiteiten leefomgeving, een omgevingsplan, een omgevingsvergunning of op basis van een maatwerkvoorschrift.

De regels voor saneren komen in verschillende instrumenten en besluiten terug. Het Besluit activiteiten leefomgeving regelt de milieubelastende activiteit saneren van de bodem waarbij saneren met een leeflaag/isolatielaag is toegestaan. Ook is het mogelijk dat gemeenten in hun omgevingsplan maatwerkregels stellen of een omgevingsvergunning verplicht stellen voor het saneren van de bodem:

[Vervallen]

RRRRRR

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 22.126 Nazorg na afloop van saneren van de bodem

Deze artikelen regelen dat de eigenaar, erfpachter of gebruiker van een locatie, waarvoor op grond van het Besluit activiteiten leefomgeving, het omgevingsplan, een omgevingsvergunning of een maatwerkvoorschrift een deklaag of isolatielaag is aangebracht alle maatregelen moet nemen om deze deklaag of isolatielaag in stand te houden, te onderhouden of te vervangen. Dit is een voortzetting van artikel 39e Wet bodembescherming:

Door een bedoelde of onbedoelde handeling kan het resultaat van deze bodemsanering ongedaan gemaakt worden, waardoor bij het dagelijkse gebruik van de locatie blootstelling en contactmogelijkheden met de verontreinigde bodem kunnen ontstaan. De maatregelen kunnen bestaan uit het herstellen van de afdeklaag als deze bijvoorbeeld door werkzaamheden op de locatie beschadigd is geraakt of een te geringe dikte heeft gekregen. Daarom geldt artikel 22.126 zowel voor eigenaar, erfpachter als gebruiker (zoals een huurder):

Ook onder de Omgevingswet is het gewenst dat leeflagen in stand worden gehouden of dat gebruiksbeperkingen in acht worden genomen:

Als een bodemsanering is uitgevoerd door het aanbrengen van een afdeklaag (een leeflaag van schone grond of een duurzaam aaneengesloten verhardingslaag) om blootstelling te voorkomen, dan is het voor de bescherming van de gezondheid van belang dat die afdeklaag in stand blijft. Het gaat in dit artikel om een afdeklaag, die is aangebracht als onderdeel van een sanering zoals bedoeld in paragraaf 4.121 van het Besluit activiteiten leefomgeving, een omgevingsplan, een omgevingsvergunning of op basis van een maatwerkvoorschrift.

De regels voor saneren komen in verschillende instrumenten en besluiten terug. Het Besluit activiteiten leefomgeving regelt de milieubelastende activiteit saneren van de bodem waarbij saneren met een leeflaag/isolatielaag is toegestaan. Ook is het mogelijk dat gemeenten in hun omgevingsplan maatwerkregels stellen of een omgevingsvergunning verplicht stellen voor het saneren van de bodem:

[Vervallen]

SSSSSS

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 22.127 Toepassingsbereik

In dit artikel staat het toepassingsbereik van deze paragraaf.
[Vervallen]

TTTTT

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 22.128 Gegevens en bescheiden: voor het begin van de activiteit

Dit artikel bevat een informatieplicht. Voordat met het graven wordt begonnen, moet het bevoegd gezag worden geïnformeerd over de activiteit. De informatieplicht uit dit artikel in het omgevingsplan zorgt ervoor dat het bevoegd gezag over kleinschalige grondverzet geïnformeerd wordt. Deze bepaling komt in de plaats van het voormalige artikel 28 uit de Wet bodembescherming dat stelde dat alle handelingen (dus ook kleinschalig grondverzet) die plaatsvinden in een geval van ernstige verontreiniging moeten worden gemeld. Voor grondverzet in een omvang groter dan 25 m³ geldt via de algemene regels uit paragraaf 4.120 (graven in de bodem met kwaliteit boven de interventiewaarde) een meldingsplicht. Voor grondverzet in een omvang kleiner dan of gelijk aan 25 m³ (ook wel aangeduid als kleinschalig grondverzet) geldt op grond van de algemene regels uit deze paragraaf van het Besluit activiteiten leefomgeving geen informatie of meldingsplicht.
[Vervallen]

UUUUUU

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 22.129 Bodem en afval: tijdelijke opslag van vrijkomende grond

Dit artikel staat de tijdelijke opslag van vrijkomende grond toe gedurende de looptijd van de werkzaamheden en gedurende maximaal acht weken na het beëindigen van de werkzaamheden, mits de partijen van verschillende kwaliteitsklassen gescheiden worden opgeslagen.

Tijdens of na afloop van graven kan het noodzakelijk zijn om de grond tijdelijk op te slaan, bijvoorbeeld omdat de grond tijdelijk uitgenomen wordt en na afloop van de werkzaamheden weer wordt teruggebracht in het oorspronkelijk ontgravingsprofiel of omdat de grond naar elders moet worden afgevoerd. De periode van acht weken is bedoeld om een afvoerbestemming te vinden voor de partij grond. Het is niet toegestaan om de grond langer dan acht weken na het dichten van de ontgravingsput of cunet op te slaan. Als het voornemen bestaat om de grond langer dan de toegestane periode op te slaan of de vrijgekomen grond op een andere locatie dan de ontgravingslocatie op te slaan, gelden de regels voor het opslaan van grond en baggerspecie van paragraaf 3.2.24 van het Besluit activiteiten leefomgeving.

Dit artikel bevat geen regels die verplichten tot maatregelen om te voorkomen dat de bodem ter plaatse van de tijdelijke opslag verontreinigd raakt, of dat emissies zich verspreiden naar de omgeving. De achtergrond hiervan is dat de opslag doorgaans een kortdurend karakter kent en plaatsvindt op de locatie van ontgraving, waardoor meestal de uitkomende grond een vergelijkbare kwaliteit heeft als de onderliggende bodem. Het nemen van bodembeschermende maatregelen als het aanbrengen van een folie is in principe niet nodig. Dit kan anders zijn als de uitgegraven grond een slechtere kwaliteit heeft, bijvoorbeeld bij de ontgraving van een spot met minerale olie verontreinigde grond. In dat geval kan van de initiatiefnemer op basis van de specifieke zorgplicht van artikel 2.11 van het Besluit activiteiten leefomgeving verwacht worden dat maatregelen worden genomen ter bescherming van de onderliggende bodem, zoals het aanbrengen van een folie. Een ander voorbeeld is dat als sprake is van droge condities het noodzakelijk is dat voorkomen moet worden dat verwaaiing of verstuiwing van het opgeslagen materiaal kan plaatsvinden. Dit kan gerealiseerd worden door het vochtig houden van de grond, het afdekken van het depot of door het opslaan van grond in dichte containers.
[Vervallen]

VVVVVV

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 22.130 Bodem en afval: milieukundige begeleiding bij kleinschalig graven

Dit artikel regelt in welke situaties de activiteit onder milieukundige begeleiding moet plaatsvinden. Milieukundige begeleiding is noodzakelijk als de graafwerkzaamheden dieper reiken dan een eerder in het kader van een bodemsanering aangebrachte afdeklaag zoals bijvoorbeeld een leeflaag of andere duurzame afdeklaag. De milieukundige begeleiding moet uitgevoerd worden volgens de BRL SIKB 6000. Tijdens de milieukundige begeleiding houdt de milieukundige begeleider een logboek bij. Na afloop van de activiteit rapporteert de milieukundige begeleider in het evaluatieverslag milieukundige processturing volgens de BRL SIKB 6000.

Volgens de BRL SIKB 6000 is een continue aanwezigheid van de milieukundige doorgaans niet noodzakelijk. De milieukundige moet aanwezig zijn bij kritische werkzaamheden, dus bij die werkzaamheden die van invloed kunnen zijn op de kwaliteit van de leefomgeving. In dit geval is het moment van doorgraven en weer herstellen van de afdeklaag het kritische moment.
[Vervallen]

WWWWWW

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 22.131 Toepassingsbereik

Deze paragraaf is van toepassing op locaties waarvoor voorafgaand aan de inwerkingtreding van de Omgevingswet een beschikking als bedoeld in artikel 29 van de Wet bodembescherming is verleend, waarin is vastgesteld dat het huidige dan wel voorgenomen gebruik van de bodem of de mogelijke verspreiding van de verontreiniging niet leidt tot zodanige risico's voor mens, plant of dier dat spoedige sanering noodzakelijk is.
[Vervallen]

XXXXXX

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 22.132 Bodem: mitigerende maatregelen

Degene die op de locatie, bedoeld in artikel 22.131, een activiteit verricht, neemt in het belang van bescherming van de bodem maatregelen die redelijkerwijs van hem kunnen worden verlangd om verdere verontreiniging van de bodem te voorkomen of te beperken, of – als en voor zover dat redelijkerwijs mogelijk is als onderdeel van een activiteit die wordt verricht – ongedaan te maken. Zie verder hierna over de mogelijkheden en beperkingen van dit artikel. Er geldt een licht beschermingsregime voor deze bekende verontreinigde locaties in afwachting van sanering, net als onder de Wet bodembescherming.

Dit artikel heeft betrekking op zogenoemde niet-spoed locaties, zoals deze waren beschikt als saneringsgeval op grond van de Wet bodembescherming. In de toelichting bij de Aanvullingswet bodem is aangegeven dat de beschikking niet-spoed als zodanig bij inwerkingtreding van de Omgevingswet vervalt. Er is overgangsrecht geregeld voor onder meer gebruikbeperkingen op grond van artikel 37, vierde lid, van de Wet bodembescherming (artikelen 3.1 en 3.2 Aanvullingswet bodem).

Voor de spoedlocaties is overgangsrecht opgenomen in de Aanvullingswet bodem (artikel 3.1), zodat daarvoor de bestaande regels bij of krachtens de Wet bodembescherming blijven gelden. Locaties met een verontreiniging boven de interventiewaarde die onder de Wet bodembescherming waren aangemerkt als niet-spoed worden in het nieuwe stelsel, net als onder de Wet bodembescherming, gesaneerd op een natuurlijk moment, meestal bouwen. Het Besluit kwaliteit leefomgeving, het Besluit activiteiten leefomgeving en dit omgevingsplan regelen dat saneren een voorwaarde is

voor het bouwen en de saneringsaanpak. De milieubelastende activiteit graven regelt hoe om te gaan met graven in verontreiniging boven de interventiewaarde. Bij deze activiteiten is een maatregel of maatwerkvoorschrift mogelijk bijvoorbeeld als een bronaanpak aan de orde is die om een specifieke saneringsaanpak vraagt.

Artikel 22.132 heeft een tweeledig doel. Ten eerste om de in het verleden beschikte locaties, die niet onder overgangsrecht vallen, kenbaar te houden onder de Omgevingswet en het instrumentarium van de Omgevingswet te kunnen toepassen. Ten tweede om een (licht) beschermingsregime van toepassing te laten zijn op deze locaties, aangezien het gaat om niet eerder gesaneerde locaties waar nog bodemverontreiniging aanwezig is.

Ten behoeve van het eerste doel (kenbaarheid) is het mogelijk om met een maatwerkvoorschrift een individuele locatie te koppelen aan deze algemene regel in dit omgevingsplan, wat het voor de huidige of toekomstige eigenaar beter inzichtelijk maakt. Bij inwerkingtreding van de Omgevingswet zijn maatwerkvoorschriften namelijk (nog) niet zichtbaar in DSO met de zogenoemde «klik op de kaart». Het inzien van de (voormalige) registratie van de niet-spoed beschikkingen in het Kadaster blijft nodig om het volledige beeld te hebben van de exacte locaties (gekoppeld aan kadastrale percelen) waar dit artikel op van toepassing is.

Voor wat betreft het tweede doel (beschermen in afwachting van sanering) geldt dat het mogelijk is om het lichte basisregime dat geldt op deze locaties te concretiseren, verder aan te vullen of toe te spitsen op de individuele locatie. Dat kan door middel van een maatwerkvoorschrift, dat voor een initiatiefnemer voldoende concreet maakt welke actie het bevoegd gezag verwacht. Bij de activiteiten bouwen, saneren of graven voorziet de Omgevingswet al in die mogelijkheid, daarom heeft dit artikel vooral betekenis als sprake is van een andere activiteit dan bouwen, saneren of graven. Ook kan dit basisregime een aangrijpingspunt bieden voor een individueel maatwerkvoorschrift om in sommige situaties van een initiatiefnemer te verlangen dat die als onderdeel van een voorgenomen activiteit van de gelegenheid gebruik maakt om aanwezige verontreiniging van de bodem te verwijderen of mitigerende maatregelen te treffen. Gelet op die inkadering is voornamelijk bedoeld op situaties waarin de extra moeite en kosten van het beperken of verwijderen van verontreiniging niet onevenredig belastend zijn voor de initiatiefnemer. Dit basisregime is zodanig ingekaderd dat er geen sprake is van een zelfstandige saneringsplicht.

Onder verontreiniging van de bodem wordt ook verstaan de verontreiniging van het grondwater, maar aangezien grondwaterkwaliteit primair tot de taken en bevoegdheden van de provincie ligt het voor de hand dat het vooral gaat om de vaste bodem en eventuele bronnen van verontreiniging die zich verspreiden naar het grondwater.

[Vervallen]

I Overzicht Documentenbijlagen

<i>Bijlage 1 Toets Ladder voor duurzame verstedelijking</i>	/joinid/pubdata/gm02022026c89e09384d4e108f1951db76b6cdhnd@2026-06-16;14290727
<i>Bijlage 2 Analyse autobezit</i>	/joinid/pubdata/gm02022026a664bf42aa4247e81022c355b079e7dhnd@2026-06-16;14290727
<i>Bijlage 3 Akoestisch onderzoek geluid wegverkeer</i>	/joinid/pubdata/gm020220269e821f4325824f53915aeed8893aba64hnd@2026-06-16;14290727
<i>Bijlage 4 Akoestisch onderzoek milieubelastende activiteiten</i>	/joinid/pubdata/gm020220260f6a287e8e247258c0326c5784ad9dhnd@2026-06-16;14290727
<i>Bijlage 5 Quick scan omgevingsveiligheid</i>	/joinid/pubdata/gm02022026b5549a078fb45a9b28e915057673de8hnd@2026-06-16;14290727
<i>Bijlage 6 Verkennend bodem- en asbest-in-grondonderzoek</i>	/joinid/pubdata/gm02022026b1fe56e549964070ae40737e02011d5ehnd@2026-06-16;14290727
<i>Bijlage 7 Actualiserend bodemonderzoek</i>	/joinid/pubdata/gm02022026e69c3fd1db7c4ee78a78232af619b5e0hnd@2026-06-16;14290727
<i>Bijlage 8 Waterhuishoudkundig plan</i>	/joinid/pubdata/gm020220269c150f89268040248354e28aa4e5364hnd@2026-06-16;14290727
<i>Bijlage 9 Geohydrologisch onderzoek</i>	/joinid/pubdata/gm020220264c831a8b68cd4b5db0aa91aa80ba309hnd@2026-06-16;14290727
<i>Bijlage 10 Mer-beoordeling</i>	/joinid/pubdata/gm02022026bb8953b77cd54699165b1486682aehnd@2026-06-16;14290727
<i>Bijlage 11 Verleende ontheffing natuur</i>	/joinid/pubdata/gm02022026a44100ce5a964fecab8f3bb428a4fb5hnd@2026-06-16;14290727
<i>Bijlage 12 Quick scan natuur</i>	/joinid/pubdata/gm0202202669b246e8e130441e93a2969a3a63de8dhnd@2026-06-16;14290727
<i>Bijlage 13 Passende beoordeling</i>	/joinid/pubdata/gm02022026e6f6c996d694d1f6b9be367fa10d1b5bhnd@2026-06-16;14290727
<i>Bijlage 14 Nader onderzoek naar soorten</i>	/joinid/pubdata/gm020220264abfc019916e4db0b9db23cd61e2bb5hnd@2026-06-16;14290727
<i>Bijlage 15 Archeologisch bureau- en booronderzoek</i>	/joinid/pubdata/gm02022026401820b82d74417e9884060a1d81c239hnd@2026-06-16;14290727

Toelichting

Motivering

1 Inleiding

1.1 Wat is een omgevingsplan?

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

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

1.2 Waarom een wijziging van het omgevingsplan?

Aan de Zijpendaalseweg bevindt zich een voormalige schoollocatie van RijnIJssel. Door de samenvoeging van een aantal locaties naar de locatie aan de Velperweg (voormalig AKZO-terrein) heeft de locatie aan de Zijpendaalseweg zijn functie verloren. Het voornemen bestaat om dit vrijgekomen terrein te benutten ten behoeve van een woningbouwontwikkeling van maximaal 67 woningen. Het zal uitsluitend gaan om appartementen. Minimaal 30% van de appartementen is voorzien in de sociale huursector.

De ontwikkeling is niet mogelijk binnen de juridisch-planologische kaders die op grond van het (tijdelijk) omgevingsplan ter plaatse gelden. Om die reden wordt het omgevingsplan ter plaatse gewijzigd. Ten behoeve van het wijzigingsbesluit is het noodzakelijk te motiveren of het beoogde wijzigingsbesluit voorziet in een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Voorliggende motivering toont dit aan.

1.3 Waar geldt deze wijziging van het omgevingsplan?

Het besluitgebied ligt aan de Zijpendaalseweg binnen de kern Arnhem in de gelijknamige gemeente. De beoogde ontwikkeling is voorzien op de huidige locatie van het RijnIJssel-gebouw aan de Zijpendaalseweg 167. Het besluitgebied ligt aan de rand van de lommerrijke woonbuurt Gulden Bodem ten noordwesten van het stadscentrum van Arnhem. Ten noorden bevindt zich De Gulden Bodem en ten oosten van het besluitgebied ligt Park Zypendaal, dat overloopt in Park Sonsbeek. De locatie ligt op de overgang tussen woonbuurt en park. Samen met de twee basisscholen (Arnhemse Montessorischool en GBS Pieter Jongeling) vormt het huidige gebouw een voorzieningencluster als schakel tussen het park en de kleinschaligere bebouwing van het lommerrijke tuindorp. Door de groene uitstraling van het gebied hoort het cluster eerder bij het park dan bij de woonbuurt. De hoogteverschillen zijn karakteristiek voor de locatie en haar omgeving. Op de navolgende afbeeldingen zijn de globale ligging in Arnhem en de globale begrenzing van het besluitgebied zelf weergegeven. Voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de geometrie, behorende bij dit omgevingsplan.



Afbeelding 1.1 Ligging besluitgebied (rode ster) in relatie tot de kern Arnhem

Bron: PDOK viewer



Afbeelding 1.2 Het besluitgebied bij benadering globaal rood omlijnd

Bron: PDOK viewer

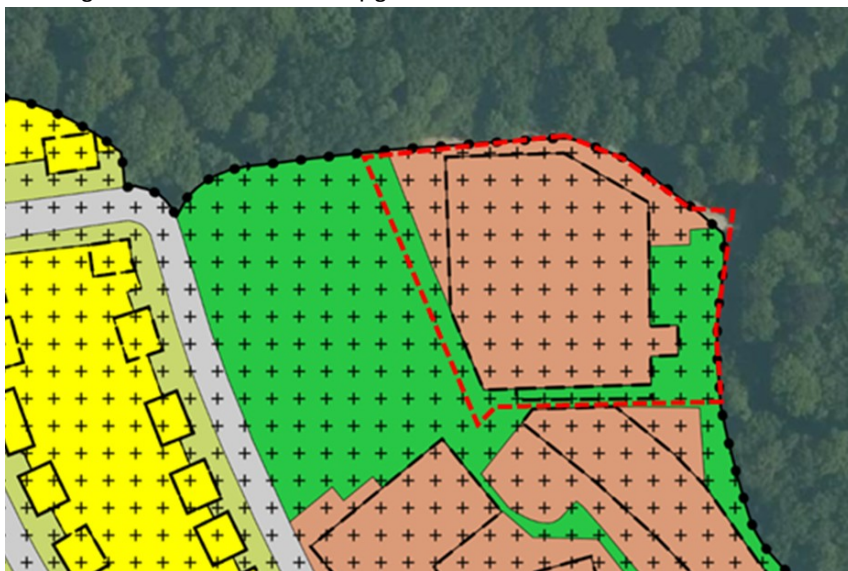
1.4 Wat wijzigd dit besluit?

1.4.1 Vervallen onderdelen

Dit besluit heeft niet als gevolg dat er onderdelen van het omgevingsplan komen te vervallen.

1.4.2 Toegevoegde onderdelen

Aan het besluitgebied worden de regels toegevoegd die nodig zijn om de gebiedsontwikkeling te kunnen realiseren. Deze regels gelden in plaats van de volgende plannen binnen het besluitgebied: 'Bestemmingsplan Parken Sonsbeek, Zijpendaal en Gulden Bodem 2011', 'Hoogkamp Sterrenberg Gulden Bodem 2012', 'Leemlagen', 'Facetplan parkeren' en 'Facetplan woningsplitsing en verkamering'. Navolgend is de verbeelding van het, voor vrijwel het volledige besluitgebied geldende, bestemmingsplan 'Hoogkamp Sterrenberg Gulden Bodem 2012' opgenomen.



Afbeelding 1.3 Verbeelding geldend bestemmingsplan 'Hoogkamp Sterrenberg Gulden Bodem 2012'

Bron: Ruimtelijkeplannen.nl

2 Beschrijving bestaande situatie

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt eerst ingegaan op de historische ontwikkeling van het gebied. Daarna volgt een beschrijving van de huidige ruimtelijke en functionele structuur in en om het besluitgebied.

2.2 Historische ontwikkeling

Het laatste kwart van de 19^e eeuw werd beheerst door de internationale bouwcrisis. Er was grote werkloosheid op het platteland. Landarbeiders trokken op zoek naar werk naar de grote steden, daardoor nam het inwonertal van Arnhem toe. Tegelijkertijd kwamen ook grootgrondbezitters in financiële problemen. Vanaf ongeveer 1890 breidde de stad in westelijke richting uit. Kort na elkaar werden delen van, of gehele landgoederen, door bouwmaatschappijen opgekocht (o.a. Hoge Kamp en Sterrenberg). Voor een deel zijn de landgoederen door de stad aangekocht. Het aanbod van bouwgrond was zo groot dat tot ver in de 20^e eeuw landgoederen in Arnhem-Noord in particuliere exploitatie werden gebracht. Ook Sterrenberg behoorde tot deze particuliere uitbreidingen. Het huis "de Sterrenberg" aan de Tooropstraat 41 bleef behouden en bevat nu monumentale waarden.

De stedenbouw stond rond de eeuwwisseling in het teken van de Engelse tuinstadbeweging. Het plangebied behoort tot deze tuinvijken. De woningen zijn eenvoudig, goed ingericht, solide gebouwd en sloten naadloos aan bij de rationele inslag van de zakelijke architecten. Tuinvijken zijn te herkennen aan een lagere dichtheid waardoor alle woningen tuinen kregen. De vijken kennen een grote intimiteit doordat lange rechte straten werden vermeden. Openbaar groen kreeg veel aandacht.

Het uitbreidingsplan van 1917 bevatte onder andere de reeds ingezette uitbreidingen van Gulden Bodem en Hoogkamp. Dit plan heeft echter nooit rechtskracht gekregen. Pas in 1944 kwam er een rechtsgeldig "Algemeen Uitbreidingsplan". Volgens dit plan moest het gemeentebestuur aan parken en landgoederen onbebouwd blijven. Het onbebouwde particuliere gebied zou worden verkaveld. Het plan zou ervoor moeten zorgen dat de exploitatie van deze gebieden als woonwijk op een betere wijze zou geschieden dan op de voor die tijd gebruikelijke wijze.

De grens voor de nog toe te laten particuliere uitbreidingen lag bij de Schelmseweg. Ten noorden van deze lijn was elke uitbreiding ongewenst. De situering van middenstandsvijken en villavijken was hiermee bepaald. Zij zouden alle op het heuvelachtige landgoederenlandschap aan de noordzijde van de stad plaatsvinden.

Door het uitbreken van de tweede wereldoorlog is de bouw stilgelegd. Na de oorlog was er een grote vraag naar woningen. De in de bezettingstijd gestaakte uitbreidingen (o.a. Sterrenberg en Gulden Bodem) zijn afgerond. De bebouwing binnen het besluitgebied is eind jaren '50 gerealiseerd. Toen was ook het ten westen gelegen stierenveldje reeds in kaart gebracht.

2.2.1 De parken Sonsbeek, Zijpendaal en Gulden Bodem

Aan de noordzijde van Arnhem ontwikkelden zich in de 17^e en 18^e eeuw diverse landgoederen, waaronder Sonsbeek, Zijpendaal en Gulden Bodem. Deze gebieden zijn landschappelijk en cultuurhistorisch van grote waarde.

Sonsbeek ligt direct ten noorden van het stadscentrum op een stuwwal, wat zorgt voor duidelijke hoogteverschillen. Het park wordt gekenmerkt door oude boomgroepen, open weiden, vergezichten en stromend water. De sprengen monden uit in vijvers met watervallen en historische watermolens. De naam 'Sonsbeek' verwijst waarschijnlijk naar de St. Jansbeek, die van oudsher een belangrijke rol speelde in het gebied.

Zijpendaal, ten noorden van Sonsbeek en ten oosten van Gulden Bodem, ligt in een beekdal en heeft een vergelijkbare landschappelijke opbouw. Ook hier zijn bronnen, vijverpartijen, weiden en oude bomen aanwezig. De naam komt vermoedelijk van het 'sijpelen' van water. Het landgoed werd voor het eerst genoemd in 1644.

Gulden Bodem vormt de overtuin van Zijpendaal. In tegenstelling tot de andere twee parken zijn hier geen waterpartijen. Het oorspronkelijke hoofdgebouw is afgebroken, maar het koetshuis, een houten huis en delen van het park met gazons, boomgroepen en een bosgebied zijn behouden gebleven.

Archeologisch zijn deze gebieden zeer interessant. Ze liggen in een beekdal, waar al in de laatste ijstijd jager-verzamelaars kwamen. In de bronstijd ontstonden er nederzettingen en landbouwgebieden, onder andere van de klokbekercultuur. Sporen hiervan, zoals stenen bijlen en raatakkers (Celtic Fields), zijn in

de parken teruggevonden. In het landschappelijk ontwerp zullen beplantingsoorten terug te vinden zijn die vanuit deze parken.

2.3 Ruimtelijke en functionele structuur

Het besluitgebied bevindt zich ten noordwesten van het stadscentrum van Arnhem aan de Zijpendaalseweg. Het besluitgebied wordt omringd door de parken Zijpendaal en Gulden Bodem. Aan de zuidzijde vormt het terrein van de Arnhemse Montessorischool de begrenzing. De wijk Gulden Bodem en het karakteristieke stierenveld bevinden zich aan de westzijde. Het besluitgebied heeft een oppervlakte van circa 8.300 m² en is vrijwel volledig verhard. Bijzonder is het sterke hoogteverschil dat vooral aan de westzijde goed beleefbaar is. In de huidige situatie is een schoollocatie binnen het besluitgebied aanwezig. Het schoolgebouw bestaat uit verschillende vleugels variërend in hoogte van één bouwlaag tot drie bouwlagen met en kap.



Afbeelding 2.1 Huidige situatie besluitgebied gezien vanaf de Zijpendaalseweg

Bron: GoogleMaps

3 Beschrijving van de ontwikkeling

3.1 Inleiding

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

3.2 Ruimtelijke opzet en structuur

3.2.1 Ruimtelijke aspecten

De gronden aan de Zijpendaalseweg in Arnhem zijn jarenlang in gebruik geweest als schoollocatie van ROC Rijn IJssel. Door een samenvoeging van meerdere locaties heeft de locatie aan de Zijpendaalseweg haar functie verloren en is daarmee vrijgekomen voor een nieuwe invulling. Het voornemen bestaat om de huidige bebouwing te slopen en hiervoor in de plaats een woningbouwontwikkeling ten behoeve van maximaal 67 appartementen te realiseren. Deze appartementen zullen in vier woonblokken gerealiseerd worden welke bereikbaar worden via een centrale toegangsweg. Het terrein krijgt een openbaar karakter en er lopen routes om ommetjes te maken, aangesloten op de omgeving.

Wat betreft de toekomstige bouwhoogtes wordt als gevolg van het hoogteverschil in het besluitgebied gewerkt met maximum bouwhoogtes ten opzichte van NAP. Voor drie van de vier woonblokken geldt een maximale bouwhoogte van 63 meter boven NAP. Voor het noordoostelijke woonblok geldt een maximale bouwhoogte van 66 meter boven NAP. Dit hogere woonblok zorgt hiermee voor een accent bij de entree van het woonpark.

Het parkeren voor de toekomstige bewoners zal voor de twee woonblokken aan de oostzijde plaatsvinden in een verdiepte parkeerlaag onder de bebouwing. Voor de westelijke twee woonblokken wordt het parkeren op maaiveld geregeld. Dit zal bestaan uit parkeerplaatsen aan de noordelijke en zuidelijke randen van het besluitgebied en een overdekte parkeerkoffer tussen de twee westelijke woonblokken in. Deze parkeerplaatsen worden allen ingepast in het groen.



Afbeelding 3.1 Stedenbouwkundige schets van de beoogde indeling van de locatie

Bron: opZoom

Stedenbouwkundige randvoorwaarden

Wonen in een boskamer

De nieuwe woningen bevinden zich in een boskamer. Het bouwveld sluit aan op het terrein dat in de huidige situatie in gebruik is voor bebouwing, maar de afstanden tot de omgeving zijn vergroot tot 10 m aan de zuid- en noordzijde en 25 m aan de Zijpendaalseweg. Dit versterkt de ligging in de parkzone. Om de boskamer te versterken wordt de boomstructuur langs de Zijpendaalseweg aangevuld met aanplant van nieuwe bomen.

Bouwblokken in het groen

Er dienen meerdere gebouwen in het bouwveld gerealiseerd te worden. De bouwblokken worden zodanig in het groen gepositioneerd dat het park beleefbaar blijft tussen de woonblokken en vanaf de Zijpendaalseweg. Minimaal 60% van het bouwvlak wordt groen. Parkeerplaatsen kunnen, mits groen ingepast, in het groene gebied worden gerealiseerd. De locatie ligt ingeklemd tussen de Rijksmonumentale parken Zijpendaal en Gulden Bodem en is daardoor bijzonder kwetsbaar. Gebouwen en landschap zullen hierop goed moeten aansluiten. De uitwerking van plannen op basis van het voorliggende kader zal in nauwe samenspraak met de gemeente en omwonenden moeten plaatsvinden. Plannen zullen worden getoetst op samenhang met- en uitstraling op de omgeving.

Stierenveldje en bufferzone

Het stierenveldje blijft behouden in de nieuwe ontwikkeling. Tussen het stierenveldje en het bouwveld is een landschappelijke bufferzone van circa 20 meter breed. Deze bufferzone zorgt ervoor dat kinderen ongestoord kunnen spelen op het Stierenveld en er een goed woon- en leefklimaat voor de nieuwe bewoners ontstaat. Daarvoor zal de bufferzone zelf ongeschikt moeten zijn om te spelen. De minimale breedte van het speelterrein is 45 meter.

Geluidsbelaste zone

Een deel van bouwveld ligt binnen de geluidsbelaste zone vanwege het aangrenzende schoolplein van de Pieter Jongeling school. In deze zone zal bij het ontwerp van de woningen aangetoond moeten worden dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Dit kan door woningen buiten deze zone te realiseren of door een slim ontwerp (met woonvertrekken en buitenruimtes aan de geluidluwe zijde).

3.2.2 Verkeer en parkeren

Verkeer

Het verkeer dat van en naar de nieuwe ontwikkeling rijdt wordt afgewikkeld op de Zijpendaalseweg. Hiervoor wordt de bestaande inrit van het terrein gebruikt. De te verwachten beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen kan hier zonder problemen worden afgewikkeld. De woningen en (ondergrondse) parkeerplaatsen worden bereikbaar middels een nieuwe toegangsweg op eigen terrein.

Parkeren

Binnen het stedenbouwkundig plan is voorzien in 77 parkeerplaatsen. 51 van de parkeerplaatsen worden meeverkocht bij de woningen. De overige parkeerplaatsen worden openbaar. De parkeerplaatsen zijn deels beoogd in een ondergrondse parkeervoorziening onder de twee oostelijke woonblokken en deels op maaiveldniveau. De parkeerplaatsen op maaiveldniveau zijn grotendeels beoogd als (overdekte) parkeerplaats tussen de twee westelijke gebouwen en aan de zuidzijde van het besluitgebied en de nieuwe toegangsweg. De openbare parkeerplaatsen worden gerealiseerd met halfverharding, om zo de waterdoorlatendheid van het gebied te vergroten.

3.2.3 Landschappelijke inpassing

Het besluitgebied is in de huidige situatie vrijwel volledig verhard en er zijn nauwelijks groen- of water-elementen aanwezig. Het besluitgebied wordt omsloten door een zogenoemde boskamer. De bomen aan de randen van het besluitgebied blijven behouden en worden waar mogelijk zelfs versterkt.

De groenstructuur wordt versterkt door het bos tussen de gebouwen door te trekken en de bomenrij langs de Zijpendaalseweg voort te zetten. Hierdoor krijgt het plangebied een bosachtig karakter dat aansluit op het groene terrein van de naastgelegen school, terwijl het open karakter van het Stierenveld behouden blijft.

Het plan benut bestaande en nieuwe zichtlijnen om de relatie met het landschap te versterken. Noord-zuid zichtlijnen verwijzen naar de historische verkaveling en brengen licht, lucht en uitzicht in het binnen-gebied. Oost-west zichtlijnen sluiten aan op de oriëntatie van het schoolgebouw en structureren het plan. Zo ontstaat een sterke visuele verbinding tussen Park Zijpendaal, het Stierenveld en Gulden Bodem.

De gebouwen volgen het natuurlijke reliëf en liggen op verschillende hoogtes, wat zorgt voor een geleidelijke overgang tussen het hogere Stierenveld en de lagergelegen Zijpendaalseweg. De hoogteverschillen worden benut voor een speelse opzet van de woonblokken en het landschappelijk inpassen van parkeervoorzieningen in het talud.

Het natuurlijke karakter met een gevarieerde boom- en struiklaag sluit goed aan bij de aangrenzende parken en zorgt voor een vloeiende en samenhangende overgang naar de omliggende groene omgeving.

In paragraaf 5.4 wordt verder stilgestaan bij het aspect groen. Daar is een nadere toelichting terug te vinden op de groenbalans waaruit volgt dat zowel feitelijk als juridisch-planologisch sprake is van een toevoeging van groen op de locatie.

3.2.4 Duurzaamheid en klimaat

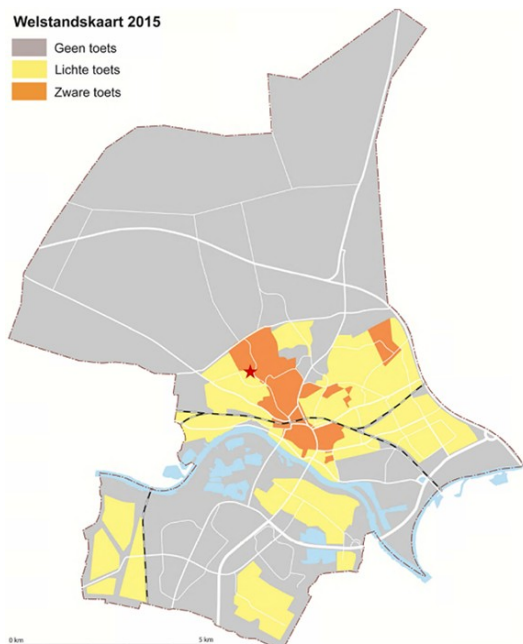
In voorliggende situatie wordt de nieuwbouw aardgasloos ontwikkeld en wordt zoveel mogelijk duurzaam materiaal gebruikt. Per saldo wordt bij deze ontwikkeling het aandeel groen op de locatie verhoogd en wordt voorzien in voldoende waterbergingsmogelijkheden en schaduwrijke plekken. Door het nemen van voorgenoemde maatregelen wordt aangenomen dat voldoende rekening wordt gehouden met de aspecten duurzaamheid en klimaatadaptie.

3.3 Programma

Programmatisch is het uitgangspunt dat er maximaal 67 woningen worden gerealiseerd. Het zal uitsluitend gaan om appartementen. Hiervan zijn 22 appartementen sociale huur (33%), 7 appartementen betaalbare koop (10%) en 38 appartementen dure koop (57%). Alle appartementen worden levensloopbestendig ingericht, zijn bereikbaar met een lift en zijn daarmee uitermate geschikt voor senioren. Dit is echter niet de enige doelgroep. Een deel van de woningen is ook passend voor starters.

3.4 Welstandsaspecten

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



Afbeelding 3.3 Welstandskaat 2015

Bron: Welstandsnota 2015

Gelet op de welstandskaat kent de locatie een lichte welstandstoets. Hiervoor geldt dat in gebieden die zich kenmerken door samenhang in het straatbeeld – bijvoorbeeld door een eenheid in dakvormen, architectuur of materiaalgebruik – is het van belang dat dit eigen karakter bewaard blijft. Welstandsregels voor dit niveau zijn beperkt en gaan alleen over het gevelbeeld en de daken die vanaf de straat zichtbaar zijn. Voor de achterkanten van gebouwen gelden geen regels, die zijn dus welstandsvrij. De regels zijn bedoeld om de kenmerken van het gevelbeeld in relatie tot het openbaar gebied op hoofdlijnen in stand te houden. In het stedenbouwkundig plan is rekening gehouden met deze aspecten. Voor voorliggende ontwikkeling is aanvullend een omgevingskwaliteitsplan opgesteld waarin kaders voor de uitwerking van de uiterlijke verschijningsvorm van de gebouwen en de uitgangspunten en randvoorwaarden van de inrichting van de (semi-) openbare ruimten zijn geformuleerd. Het omgevingskwaliteitsplan is als voorwaardelijke verplichting in de regels van dit omgevingsplan opgenomen en zal te zijner tijd voor de welstandstoets worden gebruikt in het kader van de omgevingsvergunningprocedure voor de bouwactiviteiten in het besluitgebied.

4 Visie en beleid op locatie

4.1 Algemeen

Voorliggend plan is zoveel mogelijk getoetst aan het meest recente beleid. Het vastgestelde ontwikkelkader, met daarin onder andere uitgangspunten over het aantal woningen en de verschillende typologieën, is echter het uitgangspunt. Getoetst is of het voornemen destijds aan het beleid is voldeed. Aangezien het ontwikkelkader vervolgens is vastgesteld kan dit ook als vigerend beleid worden gezien. Dit maakt dat bijvoorbeeld niet getoetst is aan het meest recente woonbeleid.

4.2 Rijksbeleid

4.2.1 De Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De NOVI biedt een duurzaam perspectief voor de leefomgeving met ambities. In deze NOVI worden de nationale belangen in de fysieke leefomgeving en de daaruit voortkomende opgaven beschreven.

Er worden vier prioriteiten voor Nederland geformuleerd:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

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

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: in het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Er wordt weer gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van ruimte.
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: er moet altijd gekeken worden naar de context van het gebied. Keuzes in verschillende gebieden kunnen daarom verschillen.
3. Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat onze leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van toekomstige generaties.

Toetsing

Gelet op het feit dat er met voorliggend plan wordt voorzien in een duurzame en toekomstbestendige herontwikkeling van een vrijgekomen perceel binnen de bebouwde kom van Arnhem, waarbij de bestaande kwaliteiten en identiteit van de omgeving van het plangebied behouden blijven, is dit plan in lijn met het gedachtegoed van de NOVI.

4.2.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking is als instructieregel in het Besluit kwaliteit leefomgeving (artikel 5.129g) opgenomen. Doel van de Ladder voor duurzame verstedelijking is een evenwichtige toedeling van functies aan locaties door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij geldt een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt. Voor voorliggende ontwikkeling is de Toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking positief doorlopen.

Toetsing van het initiatief aan de Ladder voor duurzame verstedelijking

Voorliggende ontwikkeling is te definiëren als een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 5.129g van het Bkl. Om die reden is een toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking (Bijlage 1 Toets Ladder voor duurzame verstedelijking) doorlopen. Uit de toets volgt dat de ontwikkeling voorziet in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte voor het verzorgingsgebied. Deze behoefte wordt gerealiseerd binnen bestaand stedelijk gebied. Daarmee wordt geconcludeerd dat het plan de toetsing aan de Ladder positief heeft doorlopen.

4.2.3 Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)

Het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) geeft instructieregels voor omgevingsplannen. Diverse instructieregels hebben betrekking op het waarborgen van verschillende nationale belangen, zoals het Waddengebied, het kustgebied, Rijkswaardwegen, het IJsselmeergebied, de grote rivieren, militaire terreinen en buisleidingen van nationaal belang.

In voorliggende situatie raakt dit omgevingsplan geen van de nationale belangen die in de instructieregels van het Bkl zijn opgenomen. Een nadere beschouwing van deze instructieregels is daarom niet vereist.

4.3 Provinciaal beleid

4.3.1 Omgevingsvisie en -verordening Gelderland

Op 19 december 2018 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie 'Gaaf Gelderland' vastgesteld. Sinds 1 maart 2019 is deze Omgevingsvisie van kracht. De provincie heeft in de Omgevingsvisie een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland centraal gesteld.

- *Gezond en veilig.* Dat = een gezonde leefomgeving, schone en frisse lucht, een schoon milieu, een niet vervuilde bodem, voldoende schoon en veilig (drink)water, bescherming van onze flora en fauna. Dat = voorbereid zijn op klimaatverandering, zoals hitte, droogte, bosbranden en overstromingen. En, dat = aandacht hebben voor verkeersveiligheid en veilige bedrijvigheid.
- *Schoon en welvarend.* Dat = een dynamisch, duurzaam en aantrekkelijk woon-, werk- en ondernemersklimaat, goed bereikbaar en met een goed functionerende arbeidsmarkt en dito kennis- en onderwijsinstellingen. Maar dat = ook: het tegengaan van schadelijke uitstoot, afval en uitputting van grondstoffen. En: het investeren in nieuwe, alternatieve vormen van energie.

Onderdeel van de Omgevingsvisie zijn diverse thematische visieschetsen met de volgende thema's:

- Energietransitie: van fossiel naar duurzaam.
- Klimaatadaptatie: omgaan met veranderend weer.
- Circulaire economie: sluiten van kringlopen.
- Biodiversiteit: werken met de natuur.
- Bereikbaarheid: duurzaam verbonden.
- Vestigingsklimaat: een krachtige, duurzame topregio.
- Woon- en leefomgeving: dynamisch, divers, duurzaam.

De Omgevingsvisie bevat de strategische ambities voor de lange termijn. De Omgevingsverordening wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch gewaarborgd is. De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen.

De Omgevingsverordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de Provincie Gelderland. Dit betekent dat vrijwel alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving opgenomen zijn in de Omgevingsverordening. Het gaat hierbij om regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, water, mobiliteit en bodem. De verwachting is dat de Omgevingsverordening op termijn alle regels zal gaan bevatten die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving.

Toetsing

Eén van de ambities uit de provinciale Omgevingsvisie betreft het bereiken van een dynamisch, duurzaam en divers woonklimaat. De provincie Gelderland kent een unieke ligging; een strategische en aantrekkelijke positie te midden van sterke regio's in binnen- en buitenland. Juist door de bijzondere kwaliteiten en veelzijdigheid van Gelderland kan zij zich verder ontwikkelen als ideale vestigingsplek en uitvallocatie om te werken en te wonen. Met voorliggend project worden (betaalbare) woningen gerealiseerd in een binnenstedelijke locatie en wordt tegelijkertijd een in onbruik geraakte locatie herontwikkeld, waardoor verloedering en verpaupering door leegstand wordt voorkomen. De woningbouwontwikkeling wordt tevens, middels een groene bufferzone aan de randen van het besluitgebied, op een natuurinclusieve wijze ingericht. Ook wordt zo een goede overgang tussen het bebouwd stedelijk gebied en de omliggende parken gerealiseerd. Hiermee wordt aansluiting gevonden bij meerdere punten uit de omgevingsvisie van Gelderland.

Daarnaast heeft raadpleging van de digitale versie van de Omgevingsvisie en -verordening uitgewezen dat de gronden van het besluitgebied zijn aangewezen als 'intrekgebied'. De provincie streeft ernaar het grondwater als bron voor de drinkwatervoorziening te beschermen. Voor een effectieve en duurzame veiligstelling van de openbare drinkwatervoorziening maakt de provincie daardoor onder andere gebruik van regelgeving en vergunningverlening. De provincie wil niet dat fossiele energie (aardgas, aardolie, schaliegas of steenkoolgas) gewonnen wordt in de intrekgebieden voor de drinkwatervoorziening. De Omgevingsverordening regelt dan ook dat een ontwikkeling ter plaatse van een intrekgebied niet mag voorzien in een functie die de winning van fossiele energie mogelijk maakt. Met voorliggend initiatief is geen sprake van de winning van fossiele energie en worden er geen problemen ten aanzien van de drinkwatervoorziening veroorzaakt. Ook vormt de woonfunctie geen bedreiging voor de kwaliteit van de drinkwatervoorzieningen in Gelderland.

Volgens artikel 5.44 van de provinciale omgevingsverordening moet bij iedere ontwikkeling rekening worden gehouden met de voor die streek vastgestelde kernkwaliteiten en ontwikkeldoelen van het landschap. In voorliggende situatie maakt het besluitgebied onderdeel uit van de Veluwe. Gelet op de stedelijke setting van het besluitgebied zijn veel van de landschappelijke kernkwaliteiten en ontwikkeldoelen niet direct te herleiden en van toepassing op deze situatie. Dat neemt niet weg dat in voorliggende situatie binnen de ontwikkeling rekenschap wordt gegeven van het aanwezige reliëf op de locatie en wordt ingezet op een vergroening van het besluitgebied. Onder andere door het creëren van een groene bufferzone aan de randen van het besluitgebied. Op die manier wordt zo veel mogelijk rekening gehouden met de kenmerkende kwaliteiten die de locatie heeft binnen de streek de Veluwe.

Daarnaast geldt dat in artikel 5.85 van de provinciale omgevingsverordening is vastgesteld dat in de motivering bij het omgevingsplan een beschrijving dient te worden gegeven van de maatregelen die worden genomen om de risico's van klimaatverandering te voorkomen of te beperken. In voorliggende situatie wordt de nieuwbouw aardgasloos ontwikkeld en wordt gekeken naar het deels gebruiken van

duurzaam materiaal. Per saldo wordt bij deze ontwikkeling het aandeel groen op de locatie verhoogd en wordt voorzien in voldoende waterbergingsmogelijkheden en schaduwrijke plekken. Door het nemen van voorgenoemde maatregelen wordt aangenomen dat voldoende rekening wordt gehouden met de aspecten duurzaamheid en klimaatadaptie.

Dit alles maakt dat het initiatief dan ook niet in strijd is met de doelstellingen van de Omgevingsvisie en -verordening.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Omgevingsvisie

Om te zorgen dat Arnhem zichzelf blijft op weg naar de toekomst, is samen met de stad de omgevingsvisie 'Arnhem 2040' opgesteld.

Op naar 2040: waar ligt onze focus? Arnhem is in trek bij bewoners, bedrijven en bezoekers en groeit. In de komende twintig jaar neemt de behoefte aan woningen naar verwachting met 16.000 toe. Deze groei willen we benutten om de stad aantrekkelijker, socialer en vitaler te maken. Het gewenste toekomstbeeld voor Arnhem 2040 is een stad als onderdeel van een sterke regio met een veelzijdig landschap, waardevolle wijken en krachtige knooppunten.

Er wordt rekening gehouden met wat er in heel Nederland speelt en daarbij worden bij het maken van keuzes de drie criteria uit de nationale omgevingsvisie gehanteerd: we combineren op één plek liefst meerdere functies, we gaan uit van de kenmerken van een gebied en we lossen onze eigen problemen hier en nu op. In Arnhem worden nog vier aanvullende 'afwegingsprincipes' onderscheiden, bij het maken van keuzes. De volgende voorwaarden worden aan het ruimtegebruik in een groeiende stad gesteld:

1. De Arnhemse identiteit versterken;
2. Duurzaam en gezond ontwikkelen;
3. Wijken versterken waarin iedereen mee kan doen;
4. Slim omgaan met ruimtegebruik.

De Arnhemse binnenstad is een economische motor van de stad en regio. De aanwezige straten, pleinen, groen en blauw met voorzieningen krijgt steeds meer economische betekenis. De aanwezige functies vloeien steeds meer in en door elkaar, waarbij ontmoeten en beleven centraal staan. Richting 2040 wordt een vergroting van de binnenstad in de richting van Arnhem Centraal Station, de Steenstraat en omgeving, Centrum West en Centrum Oost gezien.

Om de landschappen, parken en polderlinten in het groenblauwe netwerk te kunnen koesteren, wordt ingezet in het bouwen op plekken in of direct aan de bestaande stad. Bij voorkeur gaat het om goed bereikbare plekken in en rond het centrum, de omgeving van treinstations en (winkel)centra. Daarbij geldt dat maatwerk altijd aan de orde is en er specifieke uitdagingen voor iedere locatie zullen gelden. Daarom wordt gewerkt aan een integraal kwaliteitskader waarin wordt aangegeven welke kwaliteiten versterkt moeten worden en waar verdichting kan bijdragen aan de karakteristiek van het gebied.

Toetsing

Met voorliggend plan wordt deels invulling gegeven aan de grote woningbehoefte de komende twintig jaar. Door het samenbrengen van de locaties van RijnIJssel is het schoolgebouw binnen het besluitgebied in onbruik geraakt. Om verloedering tegen te gaan is een plan opgesteld voor de sloop van dit gebouw ten behoeve van maximaal 67 woningen. Dit sluit aan bij de voorwaarde uit de omgevingsvisie om slim met de ruimte om te gaan. De ontwikkeling sluit tevens aan bij de voorwaarde voor het versterken van de wijk waarin iedereen mee kan doen. Deze voorwaarde wordt behartigd door 30% voor de sociale huursector te ontwikkelen en 10% als betaalbare koop. Daarnaast worden de woningen ook levensloopbestendig ingericht, waardoor deze onder meer geschikt zijn voor senioren. Ook de opbouw van de woningen in vier verschillende woonblokken en het behoud van het ten westen gelegen stierenveldje en daarbij meerdere 'ommetjes' zorgen voor een passende ontwikkeling in relatie tot de bestaande wijk 'Gulden Bodem'. Met het toevoegen van een groene bufferzone vindt het plan ook aansluiting met de omliggende parken. Hiermee wordt geacht dat de ontwikkeling in lijn is met het gestelde uit de Omgevingsvisie Arnhem 2040.

4.4.2 Woonbeleid

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

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

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

De vier pijlers van de Woonprincipes zijn:

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

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

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

Plan van aanpak woningbouwontwikkeling Arnhem

Om beschikbaarheid en betaalbaarheid van woningen in Arnhem op peil te houden moeten er meer woningen worden gerealiseerd de komende jaren. Dit geldt voor alle soorten woningen en voor alle doelgroepen: aantrekkelijke woningen voor ouderen, woningen voor kleine huishoudens, sociale woningbouw in goedkoop en betaalbare segment, de middenhuurcategorie en het hogere segment.

Het vergt een inspanning van de gemeente om samen met de ontwikkelaars en corporaties te zorgen voor een evenwichtig aanbod dat enerzijds aansluit bij de woningbehoefte de komende jaren en anderzijds aansluit bij het streefbeleid en de gewenste ruimtelijke kwaliteiten uit de omgevingsvisie.

In februari 2026 is het regionale woningbehoefteonderzoek voor de Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen opgeleverd. Dit onderzoek geeft een actueel beeld van het functioneren van de woningmarkt.

Daaruit is goed af te leiden dat er met name een kwalitatieve behoefte is aan sociale huur appartementen en dure grondgebonden koopwoningen in de gemeente Arnhem. Echter bestaat er ook nog steeds een significante vraag naar goedkope en dure koopappartementen.

Het plan past binnen de plancapaciteit, zoals binnen de subregio Arnhem en draagt bij aan de huisvestingsopgave. Er wordt voldaan aan de norm om minimaal 30% van de woningen als sociale huurwoning te realiseren.

Toetsing

Voorliggend plan voorziet in de toevoeging van circa 67 woningen op een binnenstedelijke locatie. Het zal gaan om uitsluitend appartementen. Hiervan zijn 22 appartementen sociale huur (33%), 7 appartementen betaalbare koop (10%) en 38 appartementen dure koop (57%). Alle appartementen zijn bereikbaar met een lift en zijn daarmee uitermate geschikt voor senioren. Dit is echter niet enige doelgroep. Een deel van de woningen is ook passend voor starters. Volgens de woonvisie is de vraag naar appartementen in alle prijsklassen groot, waardoor voorliggend plan aansluit op de vraag. Het plan levert een bijdrage aan de Arnhemse woningbouwopgave. De ontwikkeling past bij de vraag binnen de regio, waardoor geen mismatch ontstaat. Hiermee wordt geacht dat op een juiste manier wordt bijgedragen aan de gewenste tempoversnelling van de woningproductie en dat het plan aansluit bij de hoofdopgaven van het wonen, zoals gesteld in de Arnhemse Woonvisie.

4.4.3 Verkeers- en mobiliteitsbeleid

Gemeentelijk beleid

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

Naast de structuurvisie is sinds 19 maart 2025 ook het Duurzaam Mobiliteitsplan (DMP) vigerend. Het Duurzaam Mobiliteitsplan Arnhem 2024–2040 is cruciaal om woningbouw in Arnhem toekomstbestendig te maken. Door autoverkeer te beperken en fietsen, wandelen en openbaar vervoer aantrekkelijker te maken — gecombineerd met parkeerregulering, hubs en gezondheidstoetsing — creëert het plan de voorwaarden voor groeiende, gezonde en leefbare woonwijken.

Fiets

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

De doelen van deze fietsambitie zijn:

- Meer fietsgebruik;
- Betere ontsluiting van stedelijke bestemmingen voor alle inwoners van de stad;
- De binnenstad beter bereikbaar en aantrekkelijker maken voor fiets;
- Schone lucht en verminderen van CO₂ uitstoot;
- Inspelen op de trend van toenemende stedelijke verdichting en urbanisatie;
- Het verduurzamen en toekomstvast maken van het stedelijk vervoersnetwerk;
- Het beïnvloeden van duurzaam stedelijk verplaatsingsgedrag.

Openbaar vervoer

In december 2018 zijn door de gemeenteraad het HOV-Actieplan en de Stadsnetten-visie vastgesteld. Deze twee beleidsdocumenten voor het openbaar vervoer hebben tot doel om de aantrekkelijkheid en concurrentiekracht van het stedelijk en regionaal OV te vergroten. Om daarmee de bereikbaarheid en

economische aantrekkelijkheid van de regio en de steden te verbeteren. Het openbaar vervoer wordt toekomstvast door een kwaliteitsslag met als maatregelen:

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

Toetsing

Zoals in paragraaf 3.2.2 is terug te lezen kent de ontwikkeling op basis van het stedenbouwkundig plan een parkeeropgave van 77 parkeerplaatsen. De parkeerplaatsen zijn deels beoogd in een ondergrondse parkeervoorziening onder de twee oostelijke woonblokken en deels op maaiveldveldniveau. De parkeerplaatsen op maaiveld zijn grotendeels beoogd als (overdekte) parkeerbox tussen de twee westelijke gebouwen en aan de zuidzijde van het besluitgebied en de nieuwe toegangsweg. Ten tijde van de bouwvergunning zal sprake zijn van een sluitende parkeerbalans. Verder kent de omgeving van het besluitgebied een goede bereikbaarheid via het openbaar vervoer en de fiets. De verwachting is dan ook dat toekomstige bewoners van deze mogelijkheden gebruik zullen maken. Op die manier sluit de ontwikkeling aan op het verkeers- en mobiliteitsbeleid van Arnhem.

4.4.4 Ruimte voor creativiteit

Een bloeiende culturele sector draagt bij aan de identiteit van een stad en zorgt voor de nodige reuring. In de bruisende stad speelt de creatieve sector een sleutelrol als producent van cultuur. Zowel in het centrum als in de wijken kan de creatieve sector een belangrijke bijdrage leveren aan gebiedsontwikkelingen. De creatieve sector is bij uitstek een vorm van stedelijke economie die zich laat mengen met wonen en andere vormen van bedrijvigheid en die de gewenste levendigheid in deze gebieden kan brengen. Huisvesting ten behoeve van de creatieve industrie is ook goed te verbinden met de maatschappelijke opgaven in de stad. De beleidsregel om bij woningbouwprojecten minimaal dertig procent sociale huur te realiseren, biedt kansen voor de huisvesting van de creatieve en culturele sector.

Toetsing

Voorliggende ontwikkeling geeft invulling aan de genoemde beleidsregel en voorziet dan ook in minimaal 30% sociale huurwoningen. Op die manier wordt een bijdrage geleverd aan het bieden van ruimte voor creativiteit.

4.4.5 Duurzaamheidsbeleid

New Energy made in Arnhem

Het gemeentelijke beleid op het gebied van duurzaamheid is vastgelegd in het Programmaplan New energy made in Arnhem 2020-2030 (op 29 januari 2020 vastgesteld door de gemeenteraad) en De Arnhemse Aanpak van de wijkgerichte Energietransitie (op 15 april 2019 vastgesteld door de gemeenteraad).

Circulaire economie

De Visie circulaire economie Arnhem is op 3-11-2020 door het college vastgesteld. Voor nieuwbouwplannen is minimaal 25% toepassen van circulaire bouwmaterialen in projecten opgenomen. Hoe dit wordt toegepast is aan de ontwikkelaar.

Strategie klimaatadaptatie

In de strategie klimaatadaptatie zijn ambities benoemd om Arnhem klimaatbestendiger te maken. Belangrijk uitgangspunt is dat het klimaatbestendig maken van Arnhem wordt meegenomen in alle ruimtelijke plannen. Voor ontwikkelingen is van belang:

- het oppervlakte verharding tot een minimum te beperken;
- hemelwater van gebouwen af te koppelen;
- de openbare ruimte dusdanig in te richten zodat zware buien zo min mogelijk overlast veroorzaken;
- de bebouwing in deze velden heeft een zodanige verkaveling dat de ontwikkeling geen effect heeft op de verkoelende winden naar de stad;

- er wordt een balans gezocht tussen verdichten (toename bebouwing en verharding) en groen/blauwe inrichting zodat de gevoelstemperatuur aangenaam blijft;

- de ontwikkeling niet mag leiden tot een verslechtering op het gebied van hittestress

Toetsing

In paragraaf 3.2.4 wordt nader stilgestaan bij het aspect duurzaamheid en is terug te lezen dat er binnen de ontwikkeling op verschillende manieren invulling wordt gegeven aan ambities rondom duurzaamheid.

4.4.6 Ontwikkeldkader 'Woonpark Guldenbodem'

In overleg met omwonenden, wijkbewoners, gemeente Arnhem en betrokken partijen zoals Rijn IJssel is in 2021 het ontwikkeldkader 'Woonpark Guldenbodem' vastgesteld. Het ontwikkeldkader is vastgesteld door het College van B&W, waardoor dit een beleidsstuk met rechtskracht is. In het ontwikkeldkader zijn randvoorwaarden opgesteld die als leidraad voor de verdere planontwikkeling van voorliggende locatie hebben gediend. Deze randvoorwaarden zijn vormgegeven in een traject van ruim een jaar waarin actieve participatie heeft plaatsgevonden.

Toetsing

In het ontwikkeldkader zijn stedenbouwkundige randvoorwaarden opgenomen. Hier wordt met voorliggend plan in de meeste gevallen aan voldaan. Enkel voor wat betreft de maximale bouwhoogte wordt van deze kaders afgeweken. In het ontwikkeldkader werd gesproken van een maximale bouwhoogte van 62m +NAP (4 woonlagen op een parkeervoorziening) voor het grootste gedeelte van het bouwveld. Eén gebouw met een maximale footprint van 500m² mag een bouwhoogte van 65m + NAP hebben (5 woonlagen op een parkeervoorziening). Voorliggend plan kent een maximale bouwhoogte van respectievelijk 63m +NAP en 66m +NAP, waardoor de maximale bouwhoogte met maximaal 1 meter wordt overschreden. Met deze afwijking van de maximale bouwhoogte kan een sluitend programma worden gerealiseerd en is het project financieel haalbaar. Geacht wordt dat deze beperkte afwijking van de stedenbouwkundige randvoorwaarden acceptabel is.

5 Omgevingsaspecten

5.1 Inleiding

Op grond van artikel 4.2 van de Omgevingswet bevat een omgevingsplan in ieder geval de regels die nodig zijn met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. In dit hoofdstuk worden de verschillende milieu- en omgevingsaspecten onderbouwd.

5.2 Mobiliteit

5.2.1 Verkeer

Voorliggende ontwikkeling zal resulteren in een effectieve verkeerstoename van circa 225 motorvoertuigbewegingen per weekdagemaal ten opzichte van de huidige situatie. Het planverkeer zal worden ontsloten op de Zijpendaalseweg, waarna verwacht wordt dat circa 75 % van het planverkeer zich in zuidelijke richting verspreidt en circa 25 % in noordelijke richting. Op basis van het akoestisch onderzoek geluid wegverkeer (Bijlage 3 Akoestisch onderzoek geluid wegverkeer) blijkt dat op de Zijpendaalseweg momenteel sprake is van een etmaalintensiteit van minimaal 2.300 motorvoertuigbewegingen per weekdagemaal. Verwacht mag worden dat de relatief beperkte verkeerstoename van de ontwikkeling zonder nadelige effecten op het gebied van doorstroming en veiligheid kan worden opgenomen in het heersende verkeersbeeld.

5.2.2 Parkeren

Volgens het huidige parkeerbeleid zijn voor deze ontwikkeling 82 parkeerplaatsen nodig. Hierbij wordt het dubbelgebruik niet meegenomen. Een deel van de nieuwe parkeerplaatsen worden toegewezen aan een appartement. Deze kunnen niet dubbel worden gebruikt. Er zijn 26 parkeerplaatsen die niet worden toegewezen aan een appartement. Deze kunnen dubbel worden gebruikt. Als dit wordt meegerekend bij het berekenen van het aantal parkeerplaatsen dan zijn er in totaal 75 parkeerplaatsen nodig.

De ontwikkelaar heeft een onderzoek naar de parkeerbehoefte van de ontwikkeling gebaseerd op het autobezit voor vergelijkbare woningen in de wijk (zie: Bijlage 2 Analyse autobezit). Uit dit onderzoek komt

dat voor deze ontwikkeling 77 parkeerplaatsen voldoende zijn. Hiermee wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernorm.

5.3 Milieu

5.3.1 Geluid

Besluit kwaliteit leefomgeving

In het Besluit kwaliteit leefomgeving zijn in afdeling 3.5 regels opgenomen voor het geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen. Er moet akoestisch onderzoek verricht worden wanneer geluidgevoelige gebouwen geheel of gedeeltelijk binnen een geluidaandachtsgebied komen te liggen. Er wordt daarbij gewerkt met een standaardwaarde en grenswaarde. Voor rijkswegen en provinciale wegen, gemeente- en waterschapswegen, hoofd- en lokale spoorwegen en industrieterreinen gelden ieder eigen standaard- en grenswaarden volgens het Bkl.

De standaardwaarden hebben als doel geluidhinder te voorkomen en te beperken tot aanvaardbare geluidniveaus. Maar ook voor het aspect geluid geldt dat wordt gekeken naar een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De aanvaardbaarheid van zowel geluidbelasting als geluidhinder is afhankelijk van de planologische context; in een woonwijk worden andere geluidniveaus aangetroffen en verwacht dan in een bruisend stadscentrum. Een overschrijding van de standaardwaarden kan daarmee door het bevoegd gezag acceptabel worden geacht en hoeft geen obstakel te zijn. Wel geldt dat in het Bkl grenswaarden zijn opgenomen waarboven er doorgaans geen aanvaardbaar geluidniveau kan bestaan. Bij een geluidbelasting boven deze grenswaarde is de ontwikkeling niet zonder meer mogelijk.

Beleidsplan Geluid

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

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

Situatie besluitgebied

Akoestisch onderzoek geluid wegverkeer

Om de akoestische situatie ter plaatse inzichtelijk te maken is een akoestisch onderzoek geluid wegverkeer (Bijlage 3 Akoestisch onderzoek geluid wegverkeer) uitgevoerd. Uit het onderzoek volgt dat:

- De geluidbelasting als gevolg van de relevante spoorwegen tezamen niet zorgt voor een overschrijding van de standaardwaarde van 55 L_{den} .
- De geluidbelasting als gevolg van de omliggende gemeente- en waterschapswegen individueel en tezamen niet zorgt voor een overschrijding van de standaardwaarde van 53 L_{den} .
- Onderzoek naar maatregelen is, ook op basis van gemeentelijk beleid, niet noodzakelijk.

Op basis van voorgaande conclusies wordt aangenomen dat de ontwikkeling voldoet aan de kaders voor het aspect geluid.

Individuele bedrijvigheid

In het kader van bedrijven en milieuzonering dienen de effecten van milieubelastende activiteiten op hun omgeving (gevoelige functies, waaronder eventueel nieuw te ontwikkelen woningen) in beeld gebracht te worden. Voorbeelden van hinder zijn geluid, geur, stof of gevaar. Voorafgaand de inwerkingtreding van de Omgevingswet werd gewerkt met de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering 2009'. Hierin is een lijst van inrichtingen opgenomen waarbij de inrichtingen op grond van de hinder die zij veroorzaken, zijn opgedeeld in 6 categorieën. Hierbij wordt ervan uitgegaan dat een inrichting uit categorie 1 relatief weinig hinder veroorzaakt en een inrichting uit categorie 6 bijzonder veel hinder veroorzaakt. In de Om-

gevingswet wordt niet langer gewerkt met de term inrichting en wordt gesproken over milieubelastende activiteiten. Omdat in voorliggende situatie het gemeentebrede omgevingsplan nog niet gereed is en daarmee de bestemmingsplannen nog onderdeel uitmaken van omgevingsplan, is het kader van de VNG-publicatie nog wel relevant.

In onderhavige situatie is sprake van de realisatie van nieuwe, gevoelige functies in de zin van het aspect bedrijven en milieuzonering. Het besluitgebied is – tezamen met het Christelijk kindcentrum Gulden Bodem en de Arnhemse Montessorischool – onderdeel van een bestaand scholencluster, gelegen in een gebied dat aan de zuid- en westzijde overwegend wordt gekenmerkt door de functie wonen. Aan de noord- en oostzijde bevinden zich Park De Gulden Bodem en Park Zypendaal. De omgeving van het besluitgebied is in de basis dan ook aan te merken als een rustig woongebied. In een rustig woongebied komen naast woningen vrijwel geen andere functies voor, zoals kantoren of bedrijven. Ook de naastgelegen scholen zijn functies passend binnen een rustig woongebied. Om de relatie tussen de beoogde woningbouw en omliggende milieubelastende activiteiten inzichtelijk te krijgen is een Onderzoek milieubelastende activiteiten (Bijlage 4 Akoestisch onderzoek milieubelastende activiteiten) uitgevoerd. Hierin is de geluidbelasting van de twee voorgenoemde scholen en de ten noorden gelegen scoutingvereniging onderzocht. Hierbij geldt dat gekeken dient te worden naar het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau en het maximale geluidsniveau.

Een toets van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties toont overschrijdingen van het maximaal geluidniveau; deze zijn afkomstig vanwege schreeuwende spelende kinderen van basisschool CKC Gulden Bodem. Er wordt wel voldaan aan het Bkl en het tijdelijke omgevingsplan.

Bronmaatregelen

Bronmaatregelen zoals het verplaatsen van de speelplaats beperkt de school in de bedrijfsvoering; er zijn daarmee geen effectieve bronmaatregelen.

Overdrachtsmaatregelen

Een geluidreducerend scherm kan de geluidbelasting terugbrengen tot 70 dB(A). Een dergelijk scherm is ten minste 2 meter hoog; dit is landschappelijk onwenselijk.

Maatregelen bij de ontvanger

Balkons met geluidreducerend scherm kunnen de geluidbelasting op de gevel terugbrengen tot 70 dB(A). Op de begane grond is een hogere afscherming van tenminste 1,7 meter benodigd. Deze maatregelen stuit op stedenbouwkundige en financiële bezwaren.

De overschrijdingen zijn afkomstig wanneer wordt geschreeuwd aan de rand van het speelplein, maatregelen blijken niet mogelijk, wenselijk of effectief of stuiten op stedenbouwkundige en financiële bezwaren. De overschrijdingen treden alleen op wanneer vlak bij deze gevel hard wordt geschreeuwd. Dit gebeurt enkel tijdens de pauze (maximaal 2 uur gedurende dagperiode). Gezien de nauwe kaders in ruimte en tijd waarbinnen een overschrijding op kan treden wordt geconcludeerd dat dit sporadisch voorkomt. Daarnaast wordt het stemgeluid van spelende kinderen gezien als een omgevingseigen geluid. Daarmee worden de geluidbelastingen acceptabel geacht. De indeling van de appartementen is nog niet bekend, maar redelijkerwijs mag worden verwacht dat elke woning waarbij een overschrijding optreedt nog een andere geluidluwe gevel tot zijn beschikking heeft.

De geluidbelastingen worden daarom acceptabel geacht; er kan worden voldaan aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.3.2 Lucht

Algemeen

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

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

- PM₁₀ (fijnstof)

1. De jaargemiddelde concentratie van $40 \mu\text{g PM}_{10}/\text{m}^3$ mag niet worden overschreden;
2. De 24 uursgemiddelde concentratie van $50 \mu\text{g PM}_{10}/\text{m}^3$ mag niet vaker dan 35 keer per jaar worden overschreden;
- NO_2 (stikstofdioxide)
 1. De jaargemiddelde concentratie van $40 \mu\text{g NO}_2/\text{m}^3$ mag niet worden overschreden;
 2. De uurgemiddelde concentratie van $200 \mu\text{g NO}_2/\text{m}^3$ mag niet vaker dan 18 keer per jaar worden overschreden.

Voor de overige stoffen worden in Nederland geen overschrijdingen gerapporteerd.

In de artikelen 5.53 en 5.54 van het Besluit kwaliteit leefomgeving is bepaald wanneer activiteiten 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. In deze situaties is toetsing aan de omgevingswaarden niet noodzakelijk.

Situatie besluitgebied

Onderliggend plan voorziet in de realisatie van maximaal 67 woningen. Het plan draagt daarom 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Raadpleging van de achtergrondconcentraties uit de Atlas Leefomgeving heeft aangetoond dat er geen sprake is van (dreigende) overschrijdingen van de omgevingswaarden uit het Bkl. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's. Op basis hiervan vormt het plan op het gebied van luchtkwaliteit geen belemmering.

5.3.3 Omgevingsveiligheid

Landelijk gebied

Omgevingsveiligheid gaat om de risico's van het gebruik en transport van gevaarlijke stoffen, de veiligheid van inrichtingen en de veiligheid van nieuwe, zich snel ontwikkelende technologieën. Onder omgevingsveiligheid vallen ook de risico's door luchthavens en windturbines. In paragraaf 5.1.2.1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving zijn de algemene bepalingen met betrekking tot het waarborgen van de veiligheid opgenomen. Hieruit volgt dat in een omgevingsplan voor risico's van branden, rampen en crises, rekening wordt gehouden met het voorkomen, beperken en bestrijden daarvan, de mogelijkheden voor personen om zich daarbij in veiligheid te brengen en de geneeskundige hulpverlening. Voor zowel de handelingen met gevaarlijke stoffen bij bedrijven als het transport van gevaarlijke stoffen zijn drie aspecten van belang, het plaatsgebonden risico (PR), aandachtsgebieden en het groepsrisico (GR).

Gemeentelijk beleid

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

Situatie besluitgebied

Om inzichtelijk te krijgen welke risicobronnen zich in de omgeving van het besluitgebied bevinden is een quick scan omgevingsveiligheid (Bijlage 5 Quick scan omgevingsveiligheid) uitgevoerd. Hieruit volgt dat binnen de afkappgrens van 1,5 kilometer rondom het besluitgebied zich één buisleiding en twee spoorlijntrajecten bevinden. Het besluitgebied bevindt zich in alle gevallen op ruim voldoende afstand van deze risicobronnen. Het besluitgebied valt daarmee buiten alle aandachtsgebieden. De Veiligheidsregio moet in de gelegenheid gesteld worden om een advies uit te brengen.

5.3.4 Bodem

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

Als toetskader wordt gebruik gemaakt van de volgende bodemregelgeving:

- Besluit kwaliteit leefomgeving;
- Beleidsnota bodem 2012, Provincie Gelderland, gemeente Arnhem en gemeente Nijmegen, 1 december 2012;
- Nota Bodembeheer, september 2011

Situatie besluitgebied

Ter plaatse van het besluitgebied is in 2019 een verkennend bodem- en asbest-in-grondonderzoek (Bijlage 6 Verkennend bodem- en asbest-in-grondonderzoek) uitgevoerd. Dit onderzoek is in 2025 opgevolgd met een actualiserend bodemonderzoek (Bijlage 7 Actualiserend bodemonderzoek). Uit dit onderzoek volgt dat de kwaliteit van de bovengrond varieert van 'Landbouw/natuur' tot 'Industrie'. Over het algemeen zijn in de bovenlaag lichte verontreinigingen aangetoond met lood, kwik, molybdeen, zink, minerale olie, PAK en PCB. Deze verontreinigingen komen overeen met wat vastgesteld is in voorgaand bodemonderzoek in 2019. Verder is geconcludeerd dat op basis van de gegevens van voorgaand bodemonderzoek de onderlaag niet verontreinigd is met de onderzochte parameters. Het grondwater bevindt zich dieper dan 5 m -mv en is conform de norm niet onderzocht.

Bij de actualisatie van de PAK-verontreiniging komen de resultaten grotendeels overeen met voorgaand bodemonderzoek. Uitzondering hierop betreffen de boringen 004 en 212 (noordoosthoek besluitgebied) waar in tegenstelling tot voorgaand bodemonderzoek nu een sterke verontreiniging met PAK is vastgesteld. Uit de afperkende boringen blijkt dat de PAK-verontreiniging zich iets verder uitstrekt richting de bebouwing. Aangezien de verontreiniging te relateren is aan de bodemvreemde bijmengingen met asfalt, slakken en puin is het aannemelijk dat de verontreiniging beperkt wordt door de contouren van het gebouw. Op basis van de voorhanden gegevens van voorgaand en voorliggend bodemonderzoek wordt het verontreinigd oppervlak geschat op circa 400 m². Met een gemiddelde laagdikte van circa 0,35 m bedraagt het verontreinigd bodemvolume circa 140 m³. Indien hier (in de toekomst) sloop- en of graafwerkzaamheden in de bodem plaatsvinden, dan moet deze locatie als een saneringshandeling worden beschouwd. Hier is de veiligheidsklasse 'Oranje- vluchtig' van toepassing. Voor alle overige werkzaamheden buiten de saneringslocatie is geen veiligheidsklasse van toepassing (basishygiënische maatregelen). Op basis hiervan vormt het aspect bodem geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.3.5 Water

Rijksbeleid

Het Rijksbeleid op het gebied van het waterbeheer is onderdeel geworden van het Nationale Omgevingsvisie, de NOVI (2020). De NOVI bevat nieuw strategisch beleid op het gebied van de fysieke leefomgeving en komt in de plaats van gebiedsdekkende structuurvisies en relevante delen van zelfstandige strategische beleidsplannen (natuurvisie, verkeer- en vervoerplannen) en de strategische gedeelten van nationale én provinciale waterplannen en milieubeleidsplannen.

De NOVI is een integrale omgevingsvisie voor de fysieke leefomgeving, maar de relatie met de sociale leefomgeving wordt uitdrukkelijk gelegd. Naast de ruimtelijk-functionele indeling van de leefomgeving gaat het ook om de activiteiten die een effect hebben op de leefomgeving in brede zin, waaronder het milieu, water, bodem, lucht en het natuurlijk kapitaal. Boven- en ondergrond zijn onlosmakelijk verbonden.

In de NOVI worden 4 prioriteiten gesteld: Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie, Duurzaam economisch groeipotentieel, Sterke en gezonde steden en regio's en Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied. Daarnaast zijn 3 afwegingsprincipes vastgelegd.

Onder de eerste prioriteit vallen nu ook de eerdere bestuursakkoorden die voor het thema Water zijn afgesloten. In 2050 is Nederland Klimaatbestendig en waterrobuust ingericht, is de veiligheid tegen overstroming gegarandeerd, hebben rivieren en beken de ruimte gekregen en is voldoende zoetwater van goede kwaliteit aanwezig. Bij het laatste gaat het om oppervlaktewater en grondwater.

In de Omgevingswet (1 januari 2024) zijn de gemeentelijke watertaken vanuit de Waterwet integraal overgenomen. Het gaat onder meer om:

- De zorgplicht voor hemelwater indien de eigenaar van het terrein het hemelwater in alle redelijkheid niet op eigen terrein kan verwerken; en
- De regierol van gemeenten bij de grondwaterzorgplicht.

In het gemeentelijke rioleringsplan heeft de gemeente aangegeven hoe zij invulling geeft aan deze zorgplichten.

In het Bkl staat dat rekening wordt gehouden met de gevolgen van een wijziging op het beheer van de watersystemen.

Provinciaal en regionaal beleid

Op provinciaal niveau zijn alle beleidsplannen geïntegreerd in één plan: de Omgevingsvisie Gelderland (vastgesteld 9 juli 2014). Daarnaast is ook rekening gehouden met (de updates van) de omgevingsverordening. Water is opgenomen in twee centrale doelstellingen, te weten het borgen van de kwaliteit en de veiligheid van de leefomgeving. Realisatie van deze doelstellingen betekent onder meer:

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

Verder is de provincie het aanspreekpunt voor drie watergerelateerde zaken:

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

Beleid waterschap en gemeente

De verantwoordelijkheid voor het stedelijk waterbeheer in Arnhem-Noord, inclusief het in stand houden van de waterkering, ligt bij het Waterschap Rijn en IJssel. Relevant beleid voor de gemeente Arnhem is het Waterbeheerprogramma 2022-2027 en de keur en de legger van het waterschap.

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

- Het geactualiseerde Gemeentelijk RioleringsPlan (GRP) vastgesteld op 14 november 2018. Het plan richt zich op een verbetering van de kwaliteit van het rioleringsstelsel door het verminderen van de vuiluitwerp naar het oppervlaktewater, de bodem en het grondwater, op het voorkomen van overlast door klimaatverandering en op het vasthouden van schoon hemelwater in stedelijk gebied.
- Aanpak wateroverlast Arnhem-Noord (vastgesteld 2 november 2015). Het plan heeft tot doel om Arnhem en vooral Arnhem-Noord, beter waterbestendig te maken tegen zware regenbuien. Daarom zal over elk plan een waterscan worden gelegd. Tijdens werkzaamheden in de openbare ruimte worden ruimtelijke maatregelen genomen die wateroverlast verminderen dan wel beperken.

Strategie Klimaatadaptatie "Groen, Slim en Samen"

In januari 2021 is de Strategie adaptatie "Groen, Slim en Samen" vastgesteld. In de Strategie geeft Arnhem aan hoe zij zich in dit decennium klimaatbestendig wil maken op de thema's die voor de klimaatadaptatie van belang zijn: Droogte, Hitte, Wateroverlast en Waterveiligheid.

De belangrijkste ambities zijn:

- De klimaatopgave is een gezamenlijke opgave voor alle bewoners, bedrijven en instellingen in Arnhem;
- De verdichtingsopgave wordt gecombineerd met de klimaatadaptatie;
- 10% minder verharding, meer groen en water;
- De ambities voor het thema Water is de schade en overlast door extreme buien zoveel mogelijk te voorkomen, door onder meer:

1. Bij nieuwbouw al het hemelwater af te koppelen;
2. Bij renovatie maximaal af te koppelen, waarbij de haalbaarheid per geval beoordeeld zal worden. (In beide situaties geldt de minimale eis van 40 mm. neerslag op eigen terrein verwerken);
3. In 2030 in ieder geval 90% van de huidige openbare ruimte afgekoppeld te hebben;

- 4. Voorkomen van wateroverlast bij toename bebouwing en /of verharding.
- Voor het thema Hitte en Droogte geldt dat de negatieve effecten van hitte worden tegengegaan;
- Aanvullend voor het thema Droogte geldt dat meer inzicht nodige is in de effecten van droogte ook op de waterkwaliteit;
- En voor het thema Waterveiligheid sluit de gemeente aan bij de waterschappen en RWS, de verantwoordelijke organisaties voor dit thema.

Resumé

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

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

Situatie besluitgebied

Ten behoeve van een ruimtelijke ontwikkeling dient een watertoets met het waterschap overlegd te worden. Bij de watertoets gaat het om allerlei waterhuishoudkundige aspecten, waaronder veiligheid, wateroverlast, watertekort, waterkwaliteit en verdroging, en om alle wateren: rijkswateren, regionale wateren en grondwater. Hierbij is ook gekeken naar eventuele relevante leemlagen in en rondom het plangebied. Deze zijn navolgend besproken.

Verharding en waterberging

Het besluitgebied is in de huidige situatie grotendeels verhard. Met de voorgenomen ontwikkeling zal het verhard oppervlak afnemen. Op basis van de eisen vanuit het waterschap Rijn en IJssel is compensatie alleen nodig wanneer sprake is van een toename van verhard oppervlak. Dit betekent dat de ambitie van de gemeente Arnhem waarbij 40 mm berging over het verhard oppervlak en 30 mm voor het groen wat gerealiseerd wordt maatgevend is. In het kader hiervan is een waterhuishoudkundig plan (Bijlage 8 Waterhuishoudkundig plan) opgesteld. Hieruit volgt dat binnen het besluitgebied 280 m³ bergingscapaciteit benodigd is. Vanwege de voldoende goede doorlatendheid van de ondergrond kan uit worden gegaan van een dynamische berging, wat betekent dat een deel van de neerslag al infiltreert tijdens de bui. Om in de overige bergingseis te kunnen voldoen worden infiltratiekratten en een wadi op eigen terrein gerealiseerd. Dit is navolgend nader uitgewerkt.

De waterberging wordt verzorgd door infiltratiekratten in het zuiden van de locatie en een wadi aan de oostzijde van het besluitgebied. De wadi heeft een bergingscapaciteit van 40 m³ op basis van een waterhoogte van 30 cm. Vooralsnog is rekening gehouden met een krathoogte van 120 cm voor het krattenveld en een vullingsgraad van 95%. Het krattensysteem heeft een oppervlakte van 125 m², en heeft daarmee een bergingscapaciteit van 140 m³. Het hemelwater zal via een hemelwaterriool naar de infiltratiekratten worden geleid. Het water van het meest noodoostelijk gelegen appartementengebouw kan oppervlakkig, al dan niet middels uitleggers, naar de wadi worden geleid. De wadi wordt met de infiltratiekratten verbonden middels een overstortvoorziening. Overtollig water in de wadi kan hierdoor naar de infiltratiekratten worden geleid. De hoeveelheid hemelwater kan volledig geborgen worden in de wadi en infiltratiekratten.

Oppervlaktewater

Het plan veroorzaakt, door de compensatiemaatregelen, geen nadelige gevolgen voor het oppervlaktewaterstelsel in de omgeving. Raadpleging van de legger van het Waterschap Rijn en IJssel wijst tevens uit dat in het besluitgebied geen oppervlaktewater is gelegen dat in het beheer is van het Waterschap.

Grondwater

De ontwikkeling is gelegen binnen het paraplubestemmingsplan 'leemlagen'. Met dit bestemmingsplan wordt de waterremmende werking van de leemlagen die in het gestuwde zandpakket in Arnhem-Noord kunnen voorkomen beschermd tegen doorboren of vergraven. Het grondwater van het eerste watervoerend pakket stroomt in zuidelijke richting. Op basis van de gegevens van grondwaterpeilputten alsmede de grondwaterstromingsrichting is voor de onderzoekslocatie ingeschat dat de Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand (GHG) dieper is gelegen dan 5,0 m -mv. Dit maakt dat aangenomen wordt dat met voorliggende ontwikkeling het grondwater niet bereikt en/of aangetast zal worden.

Vuilwater

Het vuilwater wordt gescheiden van het hemelwater ingezameld en onder vrij verval afgevoerd naar het omliggende gemengd stelsel. Nagegaan dient te worden of de extra vuilwaterafvoer afgevoerd kan worden via de riolering. Omdat in de huidige situatie ook het hemelwater aangesloten is op het gemengd stelsel, heeft deze voldoende afvoercapaciteit. Daardoor is ook voldoende berging in het stelsel aanwezig.

Waterveiligheid

Het plan ligt niet binnen de kern- of beschermingszone van een waterkering. Daarnaast grenst het plan ook niet aan een beschermingszone van een watergang.

Hemelwater

In een geohydrologisch onderzoek (Bijlage 9 Geohydrologisch onderzoek) is een gefundeerde afweging gemaakt omtrent de haalbaarheid en de toepasbaarheid van infiltratie. Geconcludeerd wordt dat de bodem geschikt wordt geacht voor de infiltratie van hemelwater. Ook zijn tot een diepte van ten minste 4,0 meter onder maaiveld geen storende (leem)lagen aangetroffen. Met de beoogde ontwikkeling zal het verhard oppervlak in het besluitgebied afnemen. In combinatie met de acties die omtrent waterberging worden genomen maakt dat geacht wordt dat er voldoende ruimte is voor de waterberging van hemelwater.

5.3.6 Geur

Geurhinder van industriële bedrijven

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

Situatie besluitgebied

In voorliggend geval zijn in en rondom het projectgebied geen dergelijke inrichtingen aanwezig die een onderzoek naar geurhinder noodzakelijk maken.

5.3.7 Licht

Lichthinder

De Nederlandse Stichting voor Verlichtingskunde (NSVV) heeft in 2021 de geactualiseerde richtlijn Lichthinder uitgegeven. In deze richtlijn zijn grenswaarden opgenomen. De grenswaarden voor de verschillende parameters zijn afhankelijk van de soort verlichting. Grenswaarden zijn opgenomen voor de verticale verlichtingssterkte (Ev lux) en de richtingsafhankelijke lichtsterkte per armatuur (cd). Tevens wordt er een onderscheid gemaakt in de dag- (07.00 tot 19.00 uur), avond- (19.00 tot 23.00 uur) en nachtperiode (23.00 tot 07.00 uur). In dit geval gaat het om veldverlichting van de voetbalvelden van MASV. De grenswaarden zijn afhankelijk van het omgevingstype. Op basis van de richtlijn kan de omgeving worden getypeerd als stedelijk gebied (E3).

Situatie besluitgebied

In voorliggend geval zijn in en rondom het projectgebied geen dergelijke inrichtingen aanwezig die een onderzoek naar lichthinder noodzakelijk maken.

5.3.8 Trillingen

Bij de beoordeling van trillingen op het aspect trillinghinder wordt SBR-richtlijn "Meet-en beoordelingsrichtlijnen voor trillingen, deel B Hinder voor personen in gebouwen" aangehouden. Deze richtlijn heeft geen wettelijke status, maar heeft mede door jurisprudentie een ruim draagvlak opgebouwd en wordt geïnterpreteerd als de meest recente stand der inzichten.

De richtlijn hanteert afhankelijk van de functie streefwaarden voor trillingen ter voorkoming van hinder.

Situatie besluitgebied

Het besluitgebied ligt op circa 950 meter afstand van het dichtstbijzijnde spoortraject. De afstand tot dit spoortraject is ruim voldoende groot om aan te nemen dat hiervan geen trillinghinder ondervonden hoeft te worden. Daarnaast bevinden zich in de omgeving geen activiteiten die mogelijk trillinghinder veroorzaken. Er is geen aanleiding om nader onderzoek naar trillingen te doen.

5.3.9 M.e.r.-beoordeling

De wetgeving over de milieueffectrapportage (m.e.r.) is opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit. Daarin is bepaald dat het bevoegd gezag bij de voorbereiding van een plan of programma een milieueffectrapport opstelt, als dat plan of programma het kader vormt voor te nemen besluiten voor projecten die zijn aangewezen in artikel 16.43 van de Omgevingswet. Onder een plan of programma, als bedoeld in artikel 2, onder a, van de SMB-richtlijn (EU-richtlijn voor strategische milieubeoordeling), wordt in ieder geval verstaan een omgevingsvisie, programma, omgevingsplan en voorkeursbeslissing. Voor de plannen en programma's waarvoor een plan-milieueffectrapport moet worden opgesteld is in de Omgevingswet een generieke aanwijzing opgenomen. Hiervoor is aansluiting gezocht bij de SMB-richtlijn. In Bijlage V bij het Omgevingsbesluit staan de aangewezen categorieën van projecten waarvoor een m.e.r.-procedure verplicht is.

Voor plannen en programma's die betrekking hebben op kleine gebieden op lokaal niveau en/of kleine wijzigingen heeft de Omgevingswet de plan-m.e.r.-beoordeling geïntroduceerd. Voor deze ontwikkelingen is een plan-m.e.r. alleen verplicht als voor de activiteit aanzienlijke milieugevolgen worden verwacht. Een plan-m.e.r.-beoordeling is ook van toepassing op plannen of programma's die een kader vormen voor m.e.r.-(beoordelings)plichtige projecten en besluiten die niet in het Omgevingsbesluit zijn genoemd.

De plan-m.e.r.-beoordeling betreft een toets om na te gaan of sprake is van een plan met grote milieugevolgen. Deze toets dient plaats te vinden aan de hand van de criteria van Bijlage III, van de EU-richtlijn m.e.r. De hoofdcriteria waaraan moet worden getoetst zijn: kenmerken van het project, plaats van het project en kenmerken van het potentiële effect.

Situatie besluitgebied

Onderhavig plan betreft de herontwikkeling van de voormalige schoollocatie aan de Zijpendaalseweg in Arnhem ten behoeve van woningbouw. Het plan voorziet in totaal maximaal 67 appartementen. Het plan kan worden gekwalificeerd als de wijziging van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen als genoemd in onderdeel J11 van de bijlage van het Omgevingsbesluit. Voor dit type project gelden geen drempelwaarden voor een m.e.r.-plicht, maar geldt wel dat bij de aanleg, wijziging of uitbreiding van een dergelijk project sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplicht.

Voor onderhavige ontwikkeling is tevens een passende beoordeling opgesteld. Wanneer een passende beoordeling voor natuur moet worden gemaakt, dient een plan-m.e.r. te worden doorlopen. Artikel 3, lid 3 uit smb-richtlijn biedt echter de mogelijkheid van een plan-m.e.r. beoordeling, wanneer het plan een klein gebied op lokaal niveau betreft of voorziet in kleine wijzigingen. Als uit de passende beoordeling blijkt dat er geen significant negatieve gevolgen zijn er ook anderszins geen aanzienlijke gevolgen voor het milieu zijn, is een plan-m.e.r. niet verplicht. Hiervan is sprake. De oppervlakte van onderhavig besluitgebied bedraagt namelijk fors minder dan 1% van het totale grondgebied van de gemeente Arnhem.

Daarom is voor de ontwikkeling een m.e.r.-beoordeling (Bijlage 10 Mer-beoordeling) uitgevoerd. Hieruit volgt dat er geen sprake is van bijzondere omstandigheden ten aanzien van de kenmerken en locatie van het plan, die zouden kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Voor de meeste beoordeelde milieuaspecten geldt dat er geen effect optreedt. Uitsluitend voor wat betreft natuur (soortenbescherming) zijn er mogelijk negatieve milieueffecten, maar die zijn zeer gering en niet als een belangrijk negatief milieueffect te kwalificeren. De conclusie is dan ook dat belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten. Het opstellen van een MER is daarom niet nodig.

5.4 Natuur, groen en bomen

5.4.1 Soorten- en gebiedsbescherming

Soortenbescherming

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden in en om het besluitgebied. De Omgevingswet beschermt bepaalde plant- en diersoorten. Het gaat hoofdzakelijk om soorten van Europees belang die onder de reikwijdte van de Vogel- en Habitatrichtlijn vallen. Daarnaast betreft het bepaalde soorten van nationaal belang. In principe zijn provincies verantwoordelijk voor de bescherming van soorten (artikel 2.18, lid 1, sub f). Echter kunnen ook andere overheden actief beleid voeren. Zo is het vaststellen van een programma voor soortenbescherming een mogelijkheid.

Soortenbescherming is in de Omgevingswet vooral gericht op het reguleren van flora- en fauna-activiteiten. Een flora en fauna-activiteit is een activiteit met mogelijke gevolgen voor van nature in het wild levende dieren of planten. Door deze brede formulering van een flora- en fauna-activiteit is het bij activiteiten in de fysieke leefomgeving nodig om te controleren of:

1. Er soorten aanwezig zijn;
2. Welke soorten dat zijn.

Voordat een flora en fauna-activiteit mag worden verricht, moet gecontroleerd worden of er aanwijzingen zijn dat op die plek of in de directe nabijheid bepaalde beschermde soorten of habitats voorkomen. Als er aanwijzingen zijn dat deze aanwezig zijn, dan is het verplicht om na te gaan of nadelige gevolgen voor die dieren of planten uit te sluiten zijn. Als nadelige gevolgen niet uitgesloten kunnen worden, moet de gene die de activiteit verricht alle passende preventieve maatregelen treffen om nadelige gevolgen voor dier- en plantensoorten te voorkomen. Voor schadelijke handelingen geldt in de meeste gevallen een vergunningplicht. In een aantal gevallen is echter ook sprake van een vrijstelling.

Gebiedsbescherming

De bescherming van natuurgebieden is tweeledig; het Rijk is verantwoordelijk voor de bescherming van Natura 2000-gebieden en de bescherming van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is een verantwoordelijkheid van de provincies.

Een Natura 2000-gebied is een beschermd natuurgebied van Europees belang. Bescherming van deze gebieden is nodig voor het behoud van de biodiversiteit (soortenrijkdom) en om te voldoen aan de verplichtingen van de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Nieuwe ontwikkelingen (activiteiten) die - afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten – significant negatieve gevolgen kunnen hebben op een Natura 2000-gebied, zijn onder de Omgevingswet gedefinieerd als '*Natura 2000-activiteit*'. Deze kunnen zowel binnen als buiten een Natura 2000-gebied plaatsvinden. In de meeste gevallen vindt de activiteit echter plaats buiten een Natura 2000-gebied. Ook dan kan een activiteit effect hebben op het Natura 2000-gebied. Dit wordt ook wel de 'externe werking van een Natura 2000-gebied' genoemd. Als het effect significant kan zijn, is in veel gevallen een omgevingsvergunning voor een Natura 2000-activiteit nodig.

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is verankerd in de omgevingsverordening van de provincies. Daarin zijn de wezenlijke kenmerken en waarden van NNN-gebieden vastgelegd en zijn regels gesteld in het belang van de bescherming, instandhouding, verbetering en ontwikkeling van de kenmerken en waarden van NNN-gebieden.

Toets

In 2020 is voor voorliggende locatie reeds natuuronderzoek uitgevoerd. Deze onderzoeken zijn inmiddels verouderd. Daarom is het onderzoek opnieuw uitgevoerd. De in 2024 verkregen ontheffingen (Bijlage 11 Verleende ontheffing natuur) voor gebouwbewonende vleermuizen en de steenmarter zijn nog wel van kracht. Om te beginnen is met een quick scan natuur (Bijlage 12 Quick scan natuur) onderzocht of er beschermde natuurwaarden aan- of afwezig zijn in het besluitgebied. Ook is nagegaan of de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt, mogelijk negatieve effecten kan hebben op beschermde natuur buiten het plangebied. Navolgend worden kort de conclusies van de quick scan uiteengezet.

Gebiedsbescherming

Uit de quick scan volgt dat de Natura 2000-gebieden "Rijntakken" en "Veluwe" in de directe omgeving van het besluitgebied liggen. In de voorgenoemde Natura 2000-gebieden zijn habitattypen aanwezig die gevoelig zijn voor de verzurende en vermestende werking van stikstofdepositie. Daarom is een passende beoordeling (Bijlage 13 Passende beoordeling) opgesteld waarin de mogelijke effecten van de woningbouwontwikkeling op stikstofdepositie in Natura 2000 gebieden zijn onderzocht. Uit het onderzoek blijkt dat negatieve effecten door stikstofdepositie op deze gebieden als gevolg van stikstofemissie van dit plan zijn uit te sluiten.

Daarnaast ligt het besluitgebied niet in het Natuurnetwerk Nederland of andere provinciaal beschermde natuurzones. De provinciale bescherming van deze gebieden staat de uitvoering van het plan dan ook niet in de weg.

Soortenbescherming

In en rondom het besluitgebied kunnen in het wild levende planten en dieren aanwezig zijn. Iedereen dient voldoende zorg in acht te nemen voor deze soorten en hun directe leefomgeving.

In en nabij het besluitgebied kunnen ook soorten voorkomen die zijn beschermd, maar waarvoor een provinciale vrijstelling van de verboden geldt, voor werkzaamheden die men uitvoert in het kader van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting. Door de provinciale vrijstelling staat de aanwezigheid van deze soorten de geplande ontwikkeling niet in de weg. Daarnaast zijn mogelijk nog enkele essentiële elementen aanwezig, voor soorten waarvoor geen provinciale vrijstelling geldt. Zo blijkt uit de quick scan dat in en rondom het besluitgebied vogels kunnen broeden. Om overtreding van de wet te voorkomen wordt geadviseerd om de geplande ruimtelijke ontwikkeling buiten de broedperiode te starten. Op deze manier worden geen in gebruik zijnde nesten beschadigd of vernield.

Verder blijkt uit de quick scan dat mogelijk verblijfplaatsen van vleermuizen en gierzwaluwen in de bestaande bebouwing aanwezig zijn. Ook vogelsoorten met een jaarrond beschermd zijn mogelijk aanwezig binnen het besluitgebied. Het gaat in dit geval om de boomvalk, buizerd, havik, ransuil, sperwer, wespandief en de zwarte wouw. Met een nader onderzoek naar soorten (Bijlage 14 Nader onderzoek naar soorten) is onderzocht of kan worden uitgesloten dat voorgenoemde soorten negatieve effecten ondervinden door de voorgenomen ontwikkeling. Uit het onderzoek blijkt dat nestplaatsen van de gierzwaluw niet in het besluitgebied aanwezig zijn. Wel maakt het besluitgebied onderdeel uit van het leefgebied van de steenmarter. Deze maakt zeer frequent gebruik van de gebouwen en de omgeving. Verder zijn ook vleermuizen in het besluitgebied waargenomen. Het gaat om drie zomerverblijfplaatsen en drie paarverblijfplaatsen. Met de geplande werkzaamheden gaan de verblijfplaatsen waarschijnlijk verloren. Ook is de kans aanwezig op het verwonden of doden van vleermuizen bij de werkzaamheden. Hiervoor is in 2023 een ontheffing aangevraagd en verleend op 24 mei 2024. Conform de voorschriften van de ontheffing is het onderzoek naar deze soort herhaald.

Ook is er mogelijk essentieel foerageergebied voor vleermuissoorten aanwezig ten noorden van het besluitgebied en boombewonende vleermuissoorten kunnen gebruikmaken van boomholtes in het bos rondom het besluitgebied. Indien de verlichting richting de bosrand in de aanlegfase en gebruiksfase niet meer is dan in de huidige situatie, is nader onderzoek naar essentieel foerageergebied en boombewonende vleermuissoorten én het aanvragen van een omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit niet noodzakelijk. Daarnaast is er een groot nest aangetroffen die mogelijk van een roofvogel is. Indien de ontwikkelaar de zware werkzaamheden zoals heien en slopen buiten het broedseizoen uitvoert, hebben de werkzaamheden geen negatief effect op roofvogels. Bij uitvoering van deze preventieve maatregelen is er een nader onderzoek naar dit nest noodzakelijk. In dat geval is het aanvragen van een omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit voor deze soorten niet noodzakelijk.

Andere essentiële elementen, zoals essentieel leefgebied of verblijfplaatsen, van andere beschermde soorten waarvoor geen provinciale vrijstelling geldt, zijn niet aanwezig. De bescherming van deze categorie soorten staat de ontwikkeling niet in de weg.

Houtopstanden

Bij deze ruimtelijke ontwikkeling wordt geen houtopstand geveld waarop de regels van de Wet natuurbescherming van toepassing zijn. De bescherming van houtopstanden vormt dan ook geen beperking voor de beoogde ruimtelijke ontwikkeling.

5.4.2 Groen

Groenvisie 2017-2035

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

Aan groen heeft belangrijke waarden en kwaliteiten voor een leefbare stad. Zo ook het Arnhemse groen. Daarbij valt te denken aan gezondheid, klimaat (vermindere van hitte en van wateroverlast), milieu (verbeteren luchtkwaliteit), stadslandbouw, dierenwelzijn, toerisme en sport en bewegen. Het groen biedt ruimte voor een gezonde, leefbare, aantrekkelijke en daarmee ook toekomstbestendige woon- en werk-omgeving.

De Groenvisie legt niet alleen het Groen-blauw raamwerk vast, dus de stedelijke hoofdgroenstructuur, maar geeft ook richting aan het belang van groen in de wijken, zodat initiatieven de waarden van het groen (landschap, biodiversiteit, gezondheid, waterbuffering, koelte) niet aantasten maar juist versterken. Zij vormt daarmee een basis voor de vertaling naar de (planologische) bescherming van waardevolle gebieden en waardevolle bomen in de omgevingsplannen.

Er wordt ingezet op het versterken van de natuurwaarden in het Groen-blauw netwerk en het stedelijke gebied. Bij de realisatie van (nieuw) bouw bestaan er veel kansen voor de vergroting van de biodiversiteit in de stad: de natuurinclusieve stad. Voor het plangebied zetten we in op typische soorten van de gebouwde omgeving: o.a. vleermuizen, gierzwaluw en huismus.

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

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

Toets

Het aantal vierkante meters met een Groenbestemming/activiteit groen zal in de beoogde situatie toenemen. Ook binnen de woonfunctie wordt (openbaar) groen toegevoegd. Dit is geborgd in de opgenomen voorwaardelijke verplichting voor het omgevingskwaliteitsplan. Geacht wordt daarom dat wordt voldaan aan de groenvisie 2017-2035.

5.4.3 Bomen

Bomenplan 2020

Het Bomenplan kent vier pijlers:

1. Vergroten groenmassa

Bij vaststellen van het bomenbeleid heeft de raad besloten dat het kroonvolume, de bladmassa van onze bomen, met minimaal 5% moet toenemen. In wijken met hitte-eilanden (rode en oranje gebieden op de hitte attentiekaart) streven we naar een toename van het kroonvolume met 10%. Dit gaan we doen door behouden van bestaande bomen, het aanplanten van extra bomen en het verbeteren van groeiplaatsomstandigheden.

2. Beschermen bomen

Groeiplaatsen van bomen worden (fysiek) beschermd. Bomen moeten beter worden beschermd op bouwlocaties en bij de uitvoering van werken. Bij evenementen worden er boombescherming afspraken gemaakt met de organisatie. Het beleid wordt juridisch geborgd in de APV en het omgevingsplan. Waardevolle particuliere bomen en buitengewone gemeentebomen genieten extra bescherming.

3. Duurzaam toekomstbestendig bomenbestand

Groeiplaatsen voor bomen worden optimaal ingericht met voldoende boven- en ondergrondse groeiruimte. Het handboek bomen 2018 van het Norm Instituut Bomen wordt hierbij gehanteerd. We willen veel variatie en diversiteit. Zowel inheemse als niet inheemse soorten worden toegepast. Geen monoculturen om ziekten en plagen te voorkomen.

4. Bomen krijgen bij planontwikkeling meer gewicht.

Door gebruik te maken van een BoomAfwegingsrapportage (BAR) worden keuzes omtrent bomen zorgvuldig integraal afgewogen. Boominclusief ontwerpen (zoals rekening houden met de reeds aanwezige bomen en bomen vanaf het begin intekenen in de plannen, met hun volwassen kroondiameter en ondergrondse groeiplaats) is uitgangspunt.

Situatie besluitgebied

De gemeente Arnhem hanteert een groenbalans: uitgangspunt is dat de totale groenbalans in de stad neutraal blijft of toe neemt. Moet er toch groen verdwijnen (planologisch of feitelijk), dan wordt dat gecompenseerd. Allereerst kwantitatief, dan kwalitatief en als laatste financieel. Met de voorgenomen ontwikkeling is sprake van een toename van groen van circa 2.690 m². Hiermee wordt aangenomen dat voorliggend plan positief bijdraagt aan de groenbalans binnen de gemeente Arnhem. Om de bebouwing en de ontsluitingsweg goed in te kunnen passen zullen enkele bomen binnen het besluitgebied worden gekapt. Aan de hand van een Bomen Effect Analyse (BEA) is gebleken dat de resterende bomen kunnen blijven staan. Voor deze bestaande bomen geldt dat ze vooraf, tijdens en na de bouw extra zorg zullen krijgen om de bouwwerkzaamheden te kunnen overleven. Verder worden er enkele tientallen extra bomen aangeplant binnen het besluitgebied. Met name in de te creëren groene bufferzone aan de randen van het besluitgebied en langs de beoogde ontsluitingsweg. Deze bufferzone zal ook de groenfunctie toebedeeld krijgen.

In de huidige situatie is slechts een klein deel van het besluitgebied groen ingericht. Met het beoogde stedenbouwkundig plan wordt toegewerkt naar een flinke toename van het (openbaar) groen in het besluitgebied. Het concept van het landschap is gebaseerd op het concept van het stedenbouwkundig plan met twee verschillende sferen van de buiten- en binnenwereld. De buitenwereld wordt gezien als een boskamer. Het natuurlijke karakter met een gevarieerde boom- en struiklaag sluit goed aan bij de aangrenzende parken en zorgt voor geleidelijke overgang naar de omgeving. De binnenwereld daarentegen, is een bostuin: een meer gecontroleerd en gecultiveerd stukje natuur. Dit contrast benadrukt de overgang van de onbeheerde 'wildernis' naar een meer zorgvuldig ingerichte en goed onderhouden tuin. Beide delen zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. Het idee is dat de grens tussen de twee sferen subtiel vervaagt, waardoor een dynamische relatie ontstaat tussen de natuurlijke bossfeer en de meer gecontroleerde en gecultiveerde natuursfeer van de bostuin. Voor de volledige ontwikkeling wordt gekozen voor inheemse beplanting die bijdraagt aan de biodiversiteit en ecologische samenhang met de omgeving.

Aanvullend op het voorgaande wordt binnen het plan zoveel mogelijk gewerkt met groene daken en waterdoorlatende bestrating. Op die manier wordt er met de ontwikkeling ingezet op meer fysiek groen en een meer groene uitstraling van de locatie. Juridisch-planologisch wordt daarbij ook nieuw groengebied vastgelegd, wat voorheen met de hoofdzakelijk aanwezige maatschappelijke bestemming minder was op de locatie.



Afbeelding 5.2 Landschappelijke verhouding groen/verharding beoogde situatie

Bron: Strootman Landschapsarchitecten

5.5 Archeologie, cultuurhistorie en landschap

5.5.1 Cultureel erfgoed

Rijksbeleid

Door ondertekening van het verdrag van Valletta (1992) heeft Nederland zich verplicht om bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden met het niet-zichtbare deel van cultuurhistorisch erfgoed, te weten de archeologische waarden. In de Omgevingswet is geregeld hoe met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden moet worden omgegaan. Het uitgangspunt is dat de beschermingsniveaus zoals die in de eerdere wetten en regelingen golden, worden gehandhaafd. Het streven is om deze belangen tijdig bij het plan te betrekken. Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast.

In het Bkl staat in artikel 5.130 dat in een omgevingsplan rekening wordt gehouden met het belang van het behoud van cultureel erfgoed met inbegrip van bekende of aantoonbaar te verwachten archeologische monumenten.

Provinciaal beleid

'Beleef het mee!' (2017-2020)

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

Situatie besluitgebied

In de jaren '80 is de schoollocatie van het ROC tot ontwikkeling gekomen. Het huidige schoolgebouw heeft geen monumentale waarden en bevindt zich tevens niet binnen een beschermd stadsgezicht. Raadpleging van de cultuurhistorische Kansenkaart Arnhem laat zien dat geen specifieke cultuurhistorische

waarden worden aangetast met het voorgenomen plan. Met de ontwikkeling wordt aansluiting gezocht bij de bebouwde omgeving aan de zuid- en westzijde en de parken aan de noord- en oostzijde. De ontwikkeling heeft ook aandacht voor het bewaren van karakteristieke zichtlijnen. Zo wordt met zichtlijnen de waardevolle beleving van de Zijpendaalseweg door middel van een opeenvolging van dichte en open gebieden hersteld en worden de parken Zypendaal en Gulden Bodem beter met elkaar verbonden. Dit maakt dat het plan niet zal leiden tot een verstoring van het stadsbeeld, maar deze waar mogelijk zelfs zal versterken.

5.5.2 Archeologie

Gemeentelijk beleid

Archeologische verwachtingenkaart

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

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

Situatie besluitgebied

Binnen het besluitgebied zijn mogelijk archeologische resten aanwezig. In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is een archeologisch bureau- en booronderzoek (Bijlage 15 Archeologisch bureau- en booronderzoek) uitgevoerd. Hieruit volgt dat het besluitgebied deels in een droogdal op de stuwwal ligt. Onder natuurlijke omstandigheden komen in het projectgebied waarschijnlijk holtpodzolgronden voor. In de top van de natuurlijke bodem kunnen archeologische resten uit alle archeologische perioden aanwezig zijn. In 2005 is in het plangebied een archeologisch booronderzoek uitgevoerd. Bij dit onderzoek is, voor zover bekend, geen intacte bodem aangetroffen. Volgens dit onderzoek is in het westen van het besluit gebied de bodem afgetopt en verstoord tot maximaal 100 cm -mv en in het oosten opgehoogd. Het archeologische booronderzoek geeft aan dat in het oosten van het besluitgebied de verstoringsdiepte ongeveer 200 cm -mv is.

Om het booronderzoek uit 2005 te actualiseren en aan te vullen zijn opnieuw boringen in het besluitgebied gezet. Bij het huidige onderzoek zijn twaalf boringen gezet met einddieptes tussen 200 en 320 cm -mv. Deze boringen bevestigen de bevindingen van het booronderzoek uit 2005. De bodem in het grootste deel van het besluitgebied bestaat uit een verstoord pakket op de natuurlijke ondergrond van (gestuwde) Pleistocene rivierafzettingen. In het besluitgebied zijn geen holtpodzolgronden herkend. Het verstoorde pakket is 40 tot 215 cm dik. Gezien de verstoringen in het besluitgebied is het aannemelijk dat het potentiële archeologische niveau verstoord is.

In het zuidwesten van het besluitgebied lijkt de bodem nog intact. In de top van de AE, E en/of B horizont kunnen potentieel archeologische resten aanwezig zijn. Echter, na boren met een 15 cm Edelmanboor en het zeven van het bodemmateriaal zijn enkel houtskoolfragmenten aangetroffen. Het gebrek aan andere archeologische indicatoren, wijst erop dat de kans op de aanwezigheid van archeologische resten klein is. In het besluitgebied worden geen archeologische resten meer verwacht. Daarom wordt in de rapportage van het onderzoek geadviseerd om het besluitgebied vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.5.3 Rijksmonumenten

Binnen het besluitgebied zijn geen rijksmonumenten aanwezig. De omliggende parken Gulden Bodem, Sonsbeek en Zypendaal zijn wel rijksmonumenten. Door het realiseren van een groenstrook rondom de beoogde bebouwing wordt een passende, robuuste overgang gecreëerd tussen de beoogde appartementsgebouwen en de rijksmonumentale parken. Geacht wordt dat de cultuurhistorische waarden van de parken niet worden aangetast als gevolg van voorliggende ontwikkeling.

5.5.4 Gemeentelijke monumenten

Er zijn ook geen gemeentelijke monumenten binnen het besluitgebied aanwezig. Wel zijn de hiervoor benoemde Parken ook aangewezen als gemeentelijk monument. De conclusies blijven onveranderd. Verder bevinden zich gemeentelijke monumenten aan de Zijpendaalseweg 159 en 161. Deze bevinden zich echter op een zodanige afstand tot het projectgebied dat als gevolg hiervan geen belemmeringen verwacht hoeven te worden. Als gevolg van voorliggend plan worden geen cultuurhistorische waarden van gemeentelijke monumenten aangetast.

5.5.5 Beschermd stadsgezichten

Het besluitgebied ligt niet in een rijks- dan wel gemeentelijk beschermd stadsgezicht.

5.5.6 Landschap

Rijksbeleid

De Kamerbrief 'Water en bodem sturend' (november 2022) introduceert het Rijk toetsing van ruimtelijke keuzes op de invloed op natuur, waterveiligheid, klimaatadaptatie (droogte, hitte en wateroverlast) en waterbeschikbaarheid. Het natuurlijke karakter met een gevarieerde boom- en struiklaag sluit goed aan bij de aangrenzende parken en zorgt voor geleidelijke overgang naar de omgeving. De binnenwereld daarentegen, is een bostuin: een meer gecontroleerd en gecultiveerd stukje natuur.

Provinciaal beleid

Volgens artikel 5.44 van de provinciale omgevingsverordening moet bij iedere ontwikkeling rekening worden gehouden met de voor die streek vastgestelde kernkwaliteiten en ontwikkeldoelen van het landschap. In voorliggende situatie maakt het besluitgebied onderdeel uit van de Veluwe. Specifiek geldt voor deze zone het behouden en versterken van de landgoederen en buitenplaatsen van het Gelders Arcadië. Ook het ontwikkeldoel herstellen van de loop en vorm van sprengenbeken in hun cultuurhistorische betekening en haar zichtbaarheid vergroten. Binnen het plangebied wordt hier rekening mee gehouden door de beekloop van de Jansbeek zichtbaar en beleefbaar te maken en met de vergroening aan te sluiten op het omliggende groene erfgoed van de Velperweg en haar omliggende cultuurhistorische landgoederen.

Regionaal beleid

Binnen de Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen is in het Regioarrangement vastgesteld. In dit plan wordt uitgegaan van drie sturende principes:

- Bij alle ruimtelijke ontwikkelingen moet aandacht zijn voor de kwaliteit van de ruimte, het landschap en het erfgoed.
- Water- en bodemsturend, waarbij op de stuwwallen ingezet wordt op het verminderen van verdamming, het beperken van grondwateronttrekking en het vasthouden en laten infiltreren van water.
- Brede welvaart; dit gaat over het welzijn van mensen hun leefomgeving.

De ontwikkeling van het besluitgebied haakt landschappelijk in op alle drie deze thema's. Naast meer stad (woningen) wordt er ruimte gegeven aan meer landschap (meer groen). Vanuit de buitenzijde wordt een soort boskamer gerealiseerd. Het natuurlijke karakter met een gevarieerde boom- en struiklaag sluit hier goed aan bij de aangrenzende parken en zorgt voor geleidelijke overgang naar de omgeving. De binnenwereld daarentegen, is een bostuin: een meer gecontroleerd en gecultiveerd stukje natuur. Het groene karakter zorgt voor een goed geïntegreerde ontwikkeling, waarbij het groen uit de parken tot midden in het plan reikt.

5.6 Duurzaamheid, klimaatadaptatie en energie

5.6.1 Strategie klimaatadaptatie

Omgevingsvisie Arnhem 2040

Eén van de grote thema's uit de Arnhems Omgevingsvisie 2040 gaat over het zorgen voor een aantrekkelijke, gezond, klimaatadaptief en groen woon- en leefmilieu voor mens en dier. Ondanks de inspanningen om de opwarming van de aarde te beperken, krijgen we te maken met de effecten van klimaatverandering. Meer en extremere regenbuien vragen om een andere inrichting van de stad. Meer hittegolven zullen leiden tot meer sterfgevallen onder ouderen en een minder aangenaam verblijfsklimaat in onze binnensteden.

We zorgen voor meer koelte in de stad . We willen zoveel mogelijk voorkomen dat onze inwoners, en vooral de kwetsbare Arnhemmers, negatieve gezondheidseffecten ondervinden van de hoge temperaturen. Het gaat dan om de situatie binnen- en buitenshuis. We zorgen voor goede groeiplaatsen voor bomen zodat deze straks beschikken over een fraaie kroon die veel schaduw en verkoeling biedt. Bij hitte-eilanden, zoals bedrijventerreinen, de binnenstad, oudere wijken en Kronenburg, moeten stadsbomen, groene pleinen, daken en gevels de oplopende temperaturen tijdens de zomer reduceren. Daarom realiseren we het koele netwerk van schaduwroutes en koele plekken. Daarnaast stimuleren we eigenaren en gebruikers om hun eigen tuinen en erven verder te vergroenen.

Strategie Klimaatadaptatie Arnhem 2020-2030

In de strategie klimaatadaptatie Arnhem 2020-20240 (vastgesteld januari 2021) is vastgelegd wat Arnhem de komende 10 jaar moet doen om onze stad klimaatadaptief te maken.

De verdichtingsopgave combineren met klimaatadaptatie.

Arnhem kent een grote verdichtingsopgave; de komende jaren zullen er veel woningen bijgebouwd worden. Naast wonen, vragen ook werken en mobiliteit (met name fiets en OV) om (verharde) ruimte in onze stad. De verdichtingsopgave staat daarom op gespannen voet met opgaven op het gebied van klimaatadaptatie. Verdichting vraagt om meer bebouwing en meer verharding terwijl voor klimaatadaptatie juist meer groen en onverharde ruimte nodig is. De meest uitdagende ambitie is daarom om beide opgaven op een slimme manier te combineren.

Dit is alleen mogelijk door de verdichting zeer zorgvuldig uit te voeren en strenge voorwaarden te stellen aan uitbreiding en aanpassing van de bebouwing en de bijbehorende buitenruimte. Daarbij is overigens ook het binnenmilieu belangrijk. Behalve om integrale en innovatieve plannen vraagt dit om compenserende maatregelen op, aan en in de directe omgeving van de bebouwing. Bijvoorbeeld door vergroening, materiaalkeuze, verkoeling en opslag/hergebruik van hemelwater.

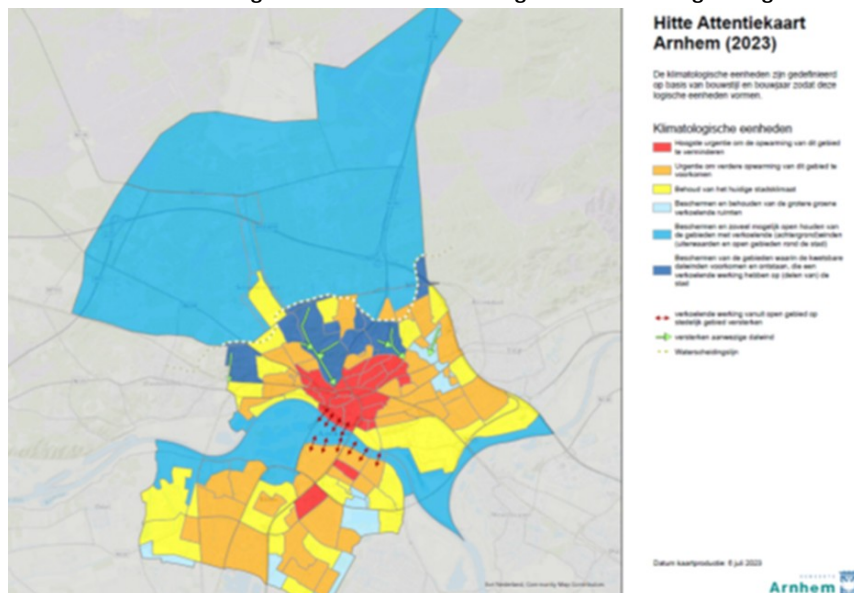
Speerpunten zijn:

- Schade en overlast door extreme buien zoveel mogelijk voorkomen, dit betekent (zie verder bij 4.7 Water):
 1. Bij nieuwbouw koppelen we al het regenwater af.
 2. Bij renovatie koppelen we maximaal af; de haalbaarheid beoordelen we per geval; hierbij geldt dat minimaal 40mm op eigen terrein moet worden verwerkt.
 3. We koppelen 90% van alle openbare ruimte af hierbij nemen we als uitgangspunt een bui van 40 mm die ter plaatse verwerkt moet kunnen worden.
 4. We voorkomen toename van wateroverlast bij toename bebouwing en/of verharding.
- Negatieve effecten door droogte tegengaan:
 1. Schade aan beplanting tegengaan.
 2. Waterkwaliteit in droge perioden op acceptabel te houden ter voorkoming blauwalg en botulisme.
 3. Duurzaam hergebruik (regen)water.
- Negatieve effecten van hitte tegengaan. Op de hitte attentiekaart van Arnhem zijn de uitgangspunten vastgesteld:
 1. Rode gebieden: hier gaan we de gevoelstemperatuur, de manier waarop de temperatuur wordt ervaren, verbeteren;
 2. Oranje en Gele gebieden: dit zijn gebieden waar het belangrijk is dat de gevoelstemperatuur niet verslechterd;
 3. Blauwe gebieden: we willen de blauwe gebieden als bronnen van koelte in stand houden, dus beschermen, en stimuleren dat koele winden de stad in kunnen stromen.

Negatieve effecten van hitte tegengaan

Het is de ambitie om de negatieve effecten van vooral langdurige hitte zoveel mogelijk tegen te gaan. Dan gaat het om de effecten op mensen (gevoelstemperatuur, gezondheid en welbevinden) én om de effecten op techniek en infrastructuur.

Wat betreft de effecten op mensen zoveel mogelijk voorkomen dan kwetsbare Arnhemmers negatieve gezondheidseffecten ondervinden van de hoge temperaturen. Het gaat dan om de situatie binnen- en buitenshuis. Speciale aandacht gaat daarom uit naar kinderopvanglocaties, verzorgingstehuizen, zelfstandig wonende senioren, chronisch zieken en mensen met een fysieke beperking. De risico's die zitten aan de gevolgen van hitte op de infrastructuur en technische installaties moeten nog beter in beeld gebracht worden en waar nodig dienen daarvoor dan gerichte maatregelen genomen te worden.



Afbeelding 5.3 Hitteattentie-kaart

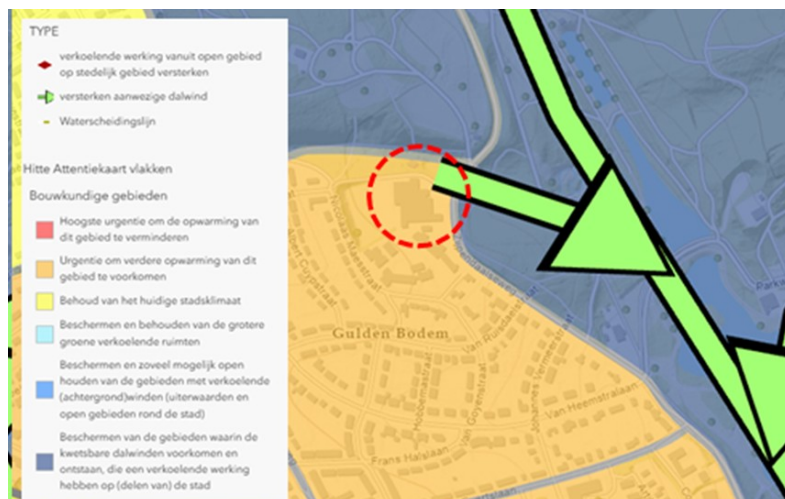
Bron: gemeente Arnhem

Belangrijk is om op een duurzame manier opwarming of zelfs hittestress in het besluitgebied en in de gebouwen te voorkomen. Daarvoor is de volgende voorkeursvolgorde van belang:

1. Als eerste een Koele Omgeving
2. Daarna Warmte Weren
3. Als dat niet lukt Passief Koelen
4. En als laatste middel Actief Koelen

Situatie besluitgebied

De klimaatbestendigheidambitie is voor wat betreft hitte in de stad vertaald naar aanbevelingen voor specifieke gebieden. Op de Hitte-attentiekartaat ligt het besluitgebied in de oranje zone. Dit is in navolgende afbeelding weergegeven.



Afbeelding 5.4 Uitsnede hitteattentie-kaart met globale aanduiding projectgebied (rode stip)

Bron: gemeente Arnhem

De gemeente Arnhem streeft bij gebiedsontwikkelingen in de oranje gekleurde gebieden op de Hitte-attentiekaart naar voorkomen van verdere opwarming qua hitte. In voorliggende ontwikkeling worden in ieder geval de volgende maatregelen toegepast om verdere opwarming qua hitte te voorkomen:

- Het verhard oppervlak neemt flink af ten opzichte van de huidige situatie. Verharding wordt alleen toegepast waar het echt nodig is en wordt zo veel mogelijk waterdoorlatend aangebracht.
- Er vindt waterbuffering plaats in de vorm van infiltratiekragen en een wadi.
- Er worden bomen geplant voor verdamping en schaduwwerking.

5.6.2 Natuur- en klimaatadaptief bouwen

In heel Nederland, ook in Arnhem, krijgen we steeds vaker te maken met zware buien, langdurige droogte en extreme hitte. Om ons tegen de gevolgen daarvan te beschermen, is het nodig dat we onze omgeving aanpassen en toekomstbestendig bouwen. Dit doen we door het 'Puntensysteem Klimaatadaptief en Natuurinclusief Bouwen' vast te leggen in de regels van dit omgevingsplan. Het puntensysteem is verankerd in de 'Beleidsregels Klimaatadaptief en Natuurinclusief Bouwen', op 14 november 2023 vastgesteld door het college.

Het puntensysteem geeft initiatiefnemers kaders voor klimaatadaptief en natuurinclusief bouwen bij ruimtelijke projecten in Arnhem. Er is gekozen voor een puntensysteem om de creativiteit en keuzevrijheid van ontwerpers te bevorderen. Er dient een minimum aantal punten te worden behaald op de thema's hitte, wateroverlast, droogte en natuurinclusiviteit. Met sommige maatregelen zijn punten te behalen op één thema (bijvoorbeeld buitenzonwering, op hitte), met andere maatregelen op meerdere thema's (bijvoorbeeld een groen, waterbergend dak, op alle thema's). Welke maatregelen precies worden gekozen om de punten te behalen is aan de ontwikkelaar. Het projectgebied ligt in een deel van de stad waarin sprake is van aanzienlijke hittestress. Met alle nadelige gevolgen voor de gezondheid van bewoners van de wijk.

Initiatiefnemers kunnen ook maatregelen treffen die niet in het Puntensysteem staan. In dat geval wordt in overleg met de gemeente bepaald hoeveel punten de maatregel waard is. In het omgevingskwaliteitsplan zijn een aantal ambities voor natuurinclusief bouwen uitgewerkt, zoals groendaken, gevelgroen en ingebouwde nestkasten. De definitieve uitwerking van 'natuurinclusief bouwen' en de invulling van het puntensysteem worden in een later stadium verder uitgewerkt.

Situatie besluitgebied

De gebouwen versterken de biodiversiteit door middel van: groene daken; geïntegreerde beplanting; nestelvoorzieningen (indien relevant). Installaties worden zorgvuldig uit het zicht geplaatst, bij voorkeur op of geïntegreerd in de 'vijfde gevel' (dak).

5.6.3 Energie

New energy made in Arnhem 2020 - 2030

Het gemeentelijke beleid op het gebied van energie is vastgelegd in het 'Programmaplan New energy made in Arnhem 2020 - 2030' (vastgesteld door de raad op 29 januari 2020).

Arnhem wil een actieve regierol innemen bij de energietransitie in de wijken. De uitgangspunten en aanpak zijn vastgesteld in 'De Arnhemse aanpak van de wijkgerichte energietransitie' (vastgesteld op 17 april 2019). Twee belangrijke uitgangspunten uit dit beleidskader voor deze ontwikkeling zijn:

- De Trias Energetica is leidend: eerst besparen.
- De meest duurzame warmtebron heeft de voorkeur: minder duurzame bronnen zijn tijdelijk en de centrale bronnen gaan voor.

Ruimte bieden voor Arnhemse innovaties

In het programma NemiA 2020-2030 is ook aandacht voor energie innovaties. Waar in de komende jaren gewerkt wordt aan de gebouwde omgeving vragen wij om, waar mogelijk, (Arnhemse) innovatieve bedrijven mee te laten denken en mee te doen.

Temperatuurregime vereiste - TVW

Bij nieuwbouw wordt alleen LT- verwarming (lage temperatuur verwarming) toegestaan. Collectief dan wel individueel. Hieronder verstaan we: 35 tot 50 graden Celsius. Deze vereiste is in de Transitievisie Warmte opgenomen die op 17 februari 2022 is vastgesteld door de gemeenteraad.

Onderzoek naar mogelijkheden omgeving aardgasvrij maken - TVW

Voor wat betreft de warmteoplossing vragen wij de initiatiefnemer verder te gaan dan alleen hun eigen ontwikkeling en onderzoek te doen naar de mogelijkheden om een deel van de omliggende gebouwde omgeving tevens van het aardgas af te halen. Het doel is om het momentum van de ruimtelijke ontwikkeling te benutten om ook (een deel van de) omliggende bestaande bebouwing van het aardgas af te halen. Dit loopt vooruit op de integrale benadering vanuit de omgevingswet. Deze doelstelling is vastgelegd in de Transitievisie Warmte opgenomen die op 17 februari 2022 is vastgesteld door de gemeenteraad.

Energievisie

Arnhem verplicht ontwikkelaars tot opstellen van een energievisie bij nieuwbouw van meer dan 50 woningequivalenten, vanuit het programma NemiA 2020-2030. Klimaatneutraliteit is hierbij het streven.

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

Situatie besluitgebied

Het energieconcept binnen het plan wordt in overleg met de installatieadviseur zorgvuldig onderzocht. Daarbij ligt de focus op energieverbruik, mogelijkheden voor teruglevering, en de geschiktheid voor zowel warmtevoorziening als eventuele koeling. In de huidige planopzet is al rekening gehouden met de plaatsing van een nieuwe trafo bij de 8 parkeerplaatsen aan de entree van het gebied. Vanuit deze trafo zal een hoofdleiding onder de weg door worden aangelegd richting de vier gebouwen. Ook de haalbaarheid van actieve koeling maakt nadrukkelijk onderdeel uit van het onderzoek.

5.6.4 Circulair bouwen

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

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

De regio spant zich in om in 2025 minimaal 25% en in 2030 minimaal 50% van het aantal woningen industrieel te laten bouwen. En om in 2025 minimaal 25% en in 2030 minimaal 50% minder primaire grond-

stoffen in projecten te gebruiken. Deze verschuiving leidt onder meer tot een betere betaalbaarheid, kortere bouwtijd, minder stikstofuitstoot op de bouwplaats en een betere milieuprestatie.'

De gemeente Arnhem heeft de circulair bouwdoelstellingen uit de woondeal overgenomen in verschillende door de gemeenteraad vastgestelde documenten:

- Visie Circulaire Economie Arnhem, november 2020;
- Omgevingsvisie Arnhem 2040 (vastgesteld door de gemeenteraad 6 december 2023);
- De Arnhemse Woonvisie (vastgesteld door de gemeenteraad maart 2024).

In 2025 heeft een actualisatie van de afspraken over de Woondeal 2.0. plaatsgevonden. Deze actualisatie heeft betrekking op woningbouw aantallen, betaalbaarheid en randvoorwaarden en is terug te vinden in de Woondeal 2.1.

Situatie besluitgebied

In de raadsbrief 'Vaststellen Stedenbouwkundig plan Woonpark Guldenbodem' d.d. 16 december 2025 is vastgelegd dat vanwege het eerder vastgestelde ontwikkelkader onderhavige ontwikkeling niet hoeft te voldoen aan de Woondeal 2.0.

5.7 Kabels, leidingen en obstakelbeheergebieden

In het besluitgebied zijn geen ondergrondse hogedruk aardgasleidingen en hoogspanningslijnen aanwezig.

5.8 Explosieven

Tijdens de Tweede Wereldoorlog hebben er oorlogshandelingen plaatsgevonden in Arnhem. Gezien het voorgaande is de kans aanwezig dat er zich binnen het besluitgebied nog niet-gesprongen explosieven bevinden. Bij de aanlegwerkzaamheden c.q. grondroerende activiteiten is er een risico dat op resten van explosieven wordt gestuit. Dit aspect verdient om die reden nadere aandacht.

Toetsing

Tijdens WOII is gevochten in en rondom Arnhem. Daardoor liggen er op sommige plekken nog (restanten van) conventionele explosieven in de grond. Tijdens grondroerende werkzaamheden (o.a. graven, heien) kunnen die alsnog ontploffen, waardoor dit een risico vormt voor de (Arbo)veiligheid. Voorliggend besluitgebied betreft echter een locatie die tijdens de oorlog onbebouwd was, waardoor het niet aannemelijk is dat hier niet-gesprongen explosieven zijn neergekomen. Daarnaast hebben er na de oorlogshandelingen ten tijde van de tweede wereldoorlog veel bodemwerkzaamheden plaatsgevonden binnen het besluitgebied, waardoor de bodem grotendeels geroerd is. In dergelijke gebieden zijn geen extra maatregelen nodig en volstaat het protocol 'spontane vondst'.

6 Uitleg van de regels

6.1 Opzet van de regels

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De Crisis- en herstelwet maakt het mogelijk om De Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012) los te laten. Dit betekent dat we als gemeente Arnhem zelf kunnen bepalen op welke manier we het omgevingsplan opbouwen en verbeelden.

Het juridisch bindend gedeelte van het omgevingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende plankaart waarop de 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. Functies;
3. Waarden;
4. Activiteiten;

5. Bouwen, werken en werkzaamheden;

6. Algemene regels;

7. Overgangs- en slotregels.

6.1.1 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 3 Wijze van meten:

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

6.1.2 Functies

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

6.1.3 Waarden

Hoofdstuk 3 bevat de regels over de waarden. Deze regels moeten in samenhang worden gelezen met hoofdstuk 5 en 7.

6.1.4 Activiteiten

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

6.1.5 Bouwen

Hoofdstuk 5 bevat de regels over bouwen, werken en werkzaamheden. 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. In artikel 14 zijn de algemene bouwregels opgenomen zoals de verplichting tot het bouwen binnen het bouwvlak en de uitleg van het bebouwingspercentage. Deze regel is van toepassing op het gehele besluitgebied.

De overige regels zijn locatiespecifiek.

6.1.6 Omgevingsplanactiviteiten

Hoofdstuk 7 bevat de omgevingsplanactiviteiten. Alleen met een vergunning zijn deze activiteiten toegestaan.

6.1.7 Algemene regels

Hoofdstuk 8 bevat de algemene regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied. Dit hoofdstuk is opgebouwd uit:

1. Artikel 29 Anti-dubbeltelregel

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

2. Artikel 30 Strijdige activiteiten

Hierin is aangegeven welke functies in ieder geval in strijd zijn met het omgevingsplan.

3. Artikel 31 Overige regels

In dit artikel zijn de regels over parkeren uit het 'Facetplan Parkeren' opgenomen.

6.1.8 Overgangs- en slotbepalingen

Hoofdstuk 9 bevat de overgangs- en slotbepalingen. In de overgangsbepalingen is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit omgevingsplan.

6.2 Functies

6.2.1 Groengebied

Wat is het doel van deze functie?

Binnen deze functie is het toegestaan om groen in de breedste zin (grasvelden, struiken, speelvelden) aan te leggen en in stand te houden. Daarnaast zijn tevens waterlopen en waterpartijen mogelijk.

Waar geldt deze functie?

Deze functie geldt in ieder geval voor de groenvoorzieningen in de stad die opgenomen zijn in de Groenvisie Arnhem 2017-2035. De functie geldt niet voor solitaire bomen en andere kleinere groenvoorzieningen zoals bloembakken en geveltuinen.

De zone aan de buitenzijde van de woongebouwen tot aan de rand van het plangebied zal de groenfunctie krijgen. Een Groenfunctie voorziet in een groene invulling van het gebied, zonder daarmee afbreuk te doen aan de benodigde flexibiliteit.

6.2.2 Openbaar gebied

Wat is het doel van de functie?

De functie 'Openbaar gebied' omvat de infrastructurele voorzieningen in het verkeersluwe, op verblijf gerichte gedeelte plangebied zoals woonstraten, pleinen, voetgangersgebieden en parkeervoorzieningen.

Waar geldt deze functie?

Deze functie geldt ter plaatse van de hoofdinfrastructuur waar auto's mogen komen.

6.2.3 Woongebied

Wat is het doel van deze functie?

De functie 'Woongebied' richt zich voornamelijk op het wonen. Bijbehorende functies als parkeren zijn hier ook toegestaan.

Waar geldt deze functie?

Deze functie geldt ter plaatse van de nieuw te bouwen woningen en gedeeltelijk bij de bijbehorende parkeerplaatsen, ontsluiting en groen.

6.3 Handhaving

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

De raad bepaalt ieder jaar in de begroting waar de handhavingsprioriteiten liggen. Op grond van de hoofddoelstelling uit het gemeentelijke 'Handhavingsplan Fysieke Leefomgeving 2011-2014': 'het zorgdragen voor een aantrekkelijke, leefbare en veilige leefomgeving' is onze inzet gericht op het toezicht en de handhaving van de regels die betrekking hebben op de bescherming van de veiligheid en kwaliteit van de leefomgeving. Handhaving is daarbij geen doel op zich, maar een van de instrumenten om een

leefbare en veilige leefomgeving te creëren. Door toe te zien op de naleving van regelgeving wordt een bijdrage geleverd aan de verschillende doelen van de gemeente op het gebied van de veiligheid en leefbaarheid.

Buiten de handhavingsprioriteiten heeft de gemeente in beginsel ook een handhavingsplicht als er een handhavingsverzoek wordt ingediend (de beginselplicht tot handhaving). De gemeente kijkt dan eerst of de overtreding te legaliseren valt. Is dat niet zo, dan wordt overgegaan tot handhaving.

6.4 Exploitatie

Afdeling 13.6 van de Omgevingswet gaat in over het kostenverhaal bij activiteiten en activiteiten vanwege gebruikswijzigingen. Daarin is bepaald dat het niet is toegestaan om aangewezen bouw- of gebruiksactiviteiten te verrichten zonder het kostenverhaal geregeld te hebben. Het kostenverhaal kan daarbij zowel via privaatrechtelijke weg met een overeenkomst als via publiekrechtelijke weg met regels in het omgevingsplan worden vastgelegd.

Het voorliggende plan wordt volledig gerealiseerd op particulier initiatief. De gemeente en de initiatiefnemer hebben een anterieure overeenkomst gesloten waarin de rechten en plichten van zowel de initiatiefnemer als de gemeente zijn aangegeven, alsmede de definitieve regeling van kostenverhaal. Met deze overeenkomst is het kostenverhaal voor dit plan verzekerd.

7 Voorbereiding en participatie

7.1 Participatie en vooroverleg

Op grond van artikel 10.2 van het Omgevingsbesluit wordt bij het vaststellen van een omgevingsplan aangegeven hoe burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en bestuursorganen bij de voorbereiding zijn betrokken en wat de resultaten daarvan zijn. Daarbij moet worden aangegeven op welke wijze invulling is gegeven aan het toepassen van eventueel gemeentelijk participatiebeleid.

Het RijnIJssel heeft in 2016 een nieuw strategisch huisvestingsbeleid opgesteld. Hieruit is gebleken dat de locatie Zijpendaalseweg niet meer benodigd is. Na overleg met de gemeente is besloten om deze locatie te verkopen. RijnIJssel heeft ten behoeve van het ontwikkelkader voor de locatie geparticipeerd met de omgeving. Vervolgens heeft de ontwikkelende partij in op 28 maart 2022 een eerste bijeenkomst gehouden, waar zich meer dan 100 mensen voor hadden aangemeld. Voor deze bijeenkomst was iedereen uit de Burgemeesterswijk uitgenodigd. Op 16 mei 2022 heeft een tweede bijeenkomst plaatsgevonden. Hier hadden zich ongeveer 50 mensen voor aangemeld. Tijdens deze bijeenkomsten is de buurt breed geïnformeerd over de nieuwe plannen en het verdere proces. Na deze bijeenkomsten is nog twee keer met de directe buurt gesproken. De laatste keer was op 19 december 2024. Hier is het concept van het omgevingskwaliteitsplan laten zien. Het voornemen bestaat om ook in de verdere procesgang met de directe buurt in gesprek te blijven. Onder andere over de uitstraling en de inrichting van de bufferzone. Ook zal er nog een informatieavond volgen tijdens de terinzagelegging van het ontwerp-wijzigingsbesluit omgevingsplan.

7.2 Terinzagelegging (ontwerp-omgevingsplan)

Het ontwerp-omgevingsplan zal te zijner tijd voor een periode van zes weken voor eenieder ter inzage liggen. Eenieder kan in deze periode zienswijzen indienen. In deze paragraaf of in een bijlage bij dit omgevingsplan zullen de binnengekomen zienswijzen worden samengevat en van een antwoord worden voorzien.