

Cluster
Strategie, Beleid en Regie, Gemeente Arnhem

Bestemmingsplan

Ontwerp
Plan

Colofon

Plan:	Gebiedsontwikkeling Stadsblokken Meinerswijk
Gemeente:	Arnhem
Plannummer:	925
IMRO-identificatie:	NL.IMRO.0202.925-0201
Huidige status:	ontwerp
Plantype:	bestemmingsplan

Datum:	31-10-2018
--------	------------

Gebiedsontwikkeling Stadsblokken Meinerswijk

Hoofdstuk 1 Inleiding	7
1.1 Aanleiding	7
1.2 Situering en begrenzing plangebied	8
1.3 Opzet bestemmingsplan	9
1.4 Geldende plannen	9
1.5 Leeswijzer	10
Hoofdstuk 2 Beschrijving bestaande situatie	11
2.1 Inleiding	11
2.2 Historische ontwikkeling	11
2.3 Ruimtelijke structuur	13
2.4 Functionele structuur	14
2.5 Verkeer	15
2.6 Monumenten en archeologie	16
2.7 Groenstructuur	16
2.8 Water	17
Hoofdstuk 3 Wettelijk- en beleidskader	19
3.1 Inleiding	19
3.2 Ruimtelijk beleid	19
3.2.1 Rijksbeleid	19
3.2.2 Provinciaal beleid	21
3.2.3 Gemeentelijk beleid	27
3.3 Woonbeleid	32
3.3.1 De Arnhemse Woonprincipes 2025	32
3.3.2 Subregionale woonagenda	33
3.3.3 Toetsing van het initiatief aan het woonbeleid	34
3.4 Economisch beleid	34
3.4.1 Nota Herijking Kantorenbeleid Arnhem 2008-2020	34
3.4.2 Detailhandelsvisie Arnhem 2016 - 2021	35
3.4.3 Mise-en-Place: de Arnhemse horecavisie 2017	35
3.4.4 Regels voor evenementen in de openbare ruimte in Arnhem 2017	36
3.5 Welstandsbeleid	38
3.5.1 Welstandsnota Arnhem 2015	38
3.5.2 Toetsing van het initiatief aan de Welstandsnota Arnhem 2015	38
3.6 Verkeersbeleid	38
3.7 Overige beleidsuitgangspunten	39
3.7.1 Coffeeshopbeleid	39
3.7.2 Prostitutiebeleid	39
Hoofdstuk 4 Ruimtelijke- en programmatistische aspecten van de ontwikkeling	41

4.1	Inleiding	41
4.2	Ruimtelijke opzet en structuur	41
4.2.1	Water	41
4.2.2	Landschap en Natuur	42
4.2.3	Cultuurhistorie	43
4.2.4	Enclaves	43
4.3	Programma	46
4.3.1	Algemeen	46
4.3.2	Wonen	47
4.3.3	Horeca	48
4.3.4	Bedrijven	48
4.3.5	Recreatie, cultuur en ontspanning	49
4.3.6	Dienstverlening en maatschappelijke functies	49
4.4	Bereikbaarheid en parkeren	49
4.4.1	Bereikbaarheid	49
4.4.2	Parkeren	53
4.4.3	Evenemententerrein	53
4.5	Toetsing van de ontwikkeling aan de ladder voor duurzame verstedelijking	53
4.5.1	Algemeen	54
4.5.2	Stedelijke ontwikkeling	54
4.5.3	Behoefte	54
4.5.4	Bestaand stedelijk gebied	59
4.5.5	Conclusie	60
Hoofdstuk 5	Milieu- en omgevingsaspecten van de ontwikkeling	61
5.1	Inleiding	61
5.2	Besluit milieueffectrapportage	61
5.2.1	Algemeen	61
5.2.2	Situatie plangebied	61
5.3	Geluid (wegverkeer)	62
5.3.1	Algemeen	62
5.3.2	Situatie plangebied	64
5.4	Luchtkwaliteit	64
5.4.1	Algemeen	64
5.4.2	Situatie plangebied	65
5.5	Hinder / Bedrijven en milieuzonering	65
5.5.1	Algemeen	65
5.5.2	Situatie plangebied	66
5.5.3	Watersportcentrum	66
5.5.4	Historische Stadsblokkenwerf	67
5.5.5	Culturele activiteiten ASM-haven	67
5.5.6	Evenemententerrein	67
5.5.7	Conclusie	69
5.6	Externe veiligheid	69
5.6.1	Algemeen	69

5.6.2	Situatie plangebied	70
5.7	Groen en ecologie	71
5.7.1	Algemeen	71
5.7.2	Situatie plangebied	73
5.8	Water	80
5.8.1	Algemeen	80
5.8.2	Situatie plangebied	82
5.9	Bodem	84
5.9.1	Algemeen	84
5.9.2	Situatie plangebied	84
5.10	Cultuurhistorie	85
5.10.1	Algemeen	85
5.10.2	Situatie plangebied	86
5.11	Archeologie	88
5.11.1	Algemeen	88
5.11.2	Situatie plangebied	89
5.12	Stadsklimaat	92
5.12.1	Algemeen	92
5.12.2	Situatie plangebied	92
5.12.3	Conclusie	92
5.13	Duurzaamheid	93
5.13.1	Algemeen	93
5.13.2	Situatie plangebied	93
5.14	Kabels, leidingen en straalpaden	93
Hoofdstuk 6 Ruimtelijke afweging		95
Hoofdstuk 7 Planbeschrijving en -verantwoording		107
7.1	Inleiding	107
7.2	Opzet van de regels	107
7.2.1	Inleidende regels	107
7.2.2	Bestemmingsregels	108
7.2.3	Algemene regels	108
7.2.4	Overgangs- en slotbepalingen	109
7.3	Verantwoording van de regels	109
7.3.1	Algemeen	109
7.3.2	Afzonderlijke (dubbel)bestemmingen	109
7.4	Vergelijking met de geldende bestemmingsplannen	113
7.4.1	Algemeen	113
7.4.2	Modernisering en nieuwe wetgeving	113
7.5	Handhaving	114
7.6	Exploitatie	115
Hoofdstuk 8 Procedure		117
8.1	Vooroverleg	117
8.2	Terinzagelegging (ontwerp-bestemmingsplan)	118

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	119
Artikel 1	Begrippen	119
Artikel 2	Wijze van meten	126
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	127
Artikel 3	Bedrijf	127
Artikel 4	Bedrijf - Nutsvoorziening	128
Artikel 5	Bos	128
Artikel 6	Gemengd	129
Artikel 7	Groen - Landschap en park	131
Artikel 8	Natuur	133
Artikel 9	Verkeer - Verblijfsgebied	134
Artikel 10	Water	135
Artikel 11	Wonen	136
Artikel 12	Wonen - Bos	138
Artikel 13	Wonen - Woonschepenligplaats	140
Artikel 14	Waarde - Archeologie (archeologisch waardevol gebied)	141
Artikel 15	Waarde - Archeologie (hoge verwachting)	142
Artikel 16	Waarde - Archeologie (lage verwachting)	144
Artikel 17	Waterstaat	145
Hoofdstuk 3	Algemene regels	147
Artikel 18	Anti-dubbeltelregel	147
Artikel 19	Algemene bouwregels	147
Artikel 20	Algemene gebruiksregels	148
Artikel 21	Algemene aanduidingsregels	148
Artikel 22	Algemene afwijkingsregels	149
Artikel 23	Overige regels	150
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	153
Artikel 24	Overgangsrecht	153
Artikel 25	Slotregel	153

Bijlage 1 Onderzoek naar ontsluitingsvarianten

Bijlage 2 Onderzoek naar busprioriteit Eldensedijk

**Bijlage 3 Milieueffectrapportage Gebiedsontwikkeling Stadsblokken
Meinerswijk**

Bijlage 4 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

Bijlage 5 Onderzoek luchtkwaliteit

Bijlage 6	Akoestisch onderzoek watersportcentrum en stadsblokkenwerf
Bijlage 7	Akoestisch onderzoek culturele activiteiten ASM-haven
Bijlage 8	Akoestisch onderzoek evenemententerrein
Bijlage 9	Onderzoek externe veiligheid
Bijlage 10	Passende beoordeling stikstof
Bijlage 11	Ecologisch onderzoek
Bijlage 12	Activiteitenplan beschermde soorten
Bijlage 13	Watertoets
Bijlage 14	Bodemonderzoek
Bijlage 15	Archeologisch onderzoek
Bijlage 1	Hoofdroute Meinerseiland
Bijlage 2	Recreatieve zoneringskaart

Toelichting

bij het bestemmingsplan

'Gebiedsontwikkeling Stadsblokken Meinerswijk'

(plannummer: NL.IMRO.0202.925-0201)

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Arnhem en de Provincie Gelderland zijn al geruime tijd voornemens om het gebied Stadsblokken Meinerswijk te Arnhem om te vormen tot een uiterwaardenpark, als onderdeel van het Gelders Natuurnetwerk (GNN).

De potentie van Stadsblokken en Meinerswijk voor Arnhem ligt in de centrale ligging in de stad in combinatie met de unieke natuurlijke, landschappelijke en historische waarden. Het denken over dit gebied is in een versnelling terecht gekomen door het nationale project 'Ruimte voor de Rivier', gericht op het vergroten van de rivierveiligheid.

In 2012 is de Gebiedsvisie voor Stadsblokken Meinerswijk vastgesteld. Het uitgangspunt van deze visie is om van Stadsblokken Meinerswijk één robuust uiterwaardenpark te maken. In de gebiedsvisie zijn de volgende (sub)doelstellingen vastgelegd:

- Realiseren van het programma Ruimte voor de rivier;
- Beschermen en versterken van natuur- en landschappelijke waarden;
- Beleefbaar maken van cultuurhistorie;
- Vergroten van de recreatieve mogelijkheden;
- Verbinden van het gebied met de stad.

De uitvoering van de Gebiedsvisie is opgesplitst in twee fasen die met elkaar zijn verbonden.

De eerste fase betreft de uitvoering van rivierkundige maatregelen in het kader van Ruimte voor de Rivier, het realiseren van een recreatief netwerk en het beleefbaar maken van cultuurhistorie. Dit vindt plaats in het gebied dat in eigendom is van de overheid en is geheel door de overheid gefinancierd. De uitvoering van deze fase is inmiddels voltooid.

De tweede fase betreft ten dele particuliere eigendommen die door middel van particulier initiatief worden ontwikkeld. Het gaat onder meer om het realiseren van een recreatief, cultureel- en woningbouwprogramma en het versterken van de natuurlijke en landschappelijke waarden. Uitgangspunt is dat de kosten en investeringen om dit programma te realiseren worden gefinancierd door opbrengsten (toevoegen van waarde) in het gebied zelf en door externe subsidies. De grootste particuliere grondeigenaar in het gebied, KondorWessels Projecten (KWP), heeft dit initiatief genomen.

Dit hebben zij gedaan in twee stappen:

1. In het Uitwerkingskader is de eerste richting geschetst voor de ontwikkeling van de twee ontwikkelgebieden: Stadsblokken en Meinerswijk. Het Uitwerkingskader fase 2 Gebiedsvisie, is op 19 december 2016 door de gemeenteraad van de gemeente Arnhem vastgesteld. Dit is gebeurd nadat hierover in de stad een referendum is gehouden waar een ruime meerderheid voor het Uitwerkingskader heeft gestemd.
2. Het Uitwerkingskader is uitgewerkt in een Masterplan. Op 18 december 2017 is het Masterplan Stadsblokken Meinerswijk Eilanden 3.0 door de gemeenteraad vastgesteld.

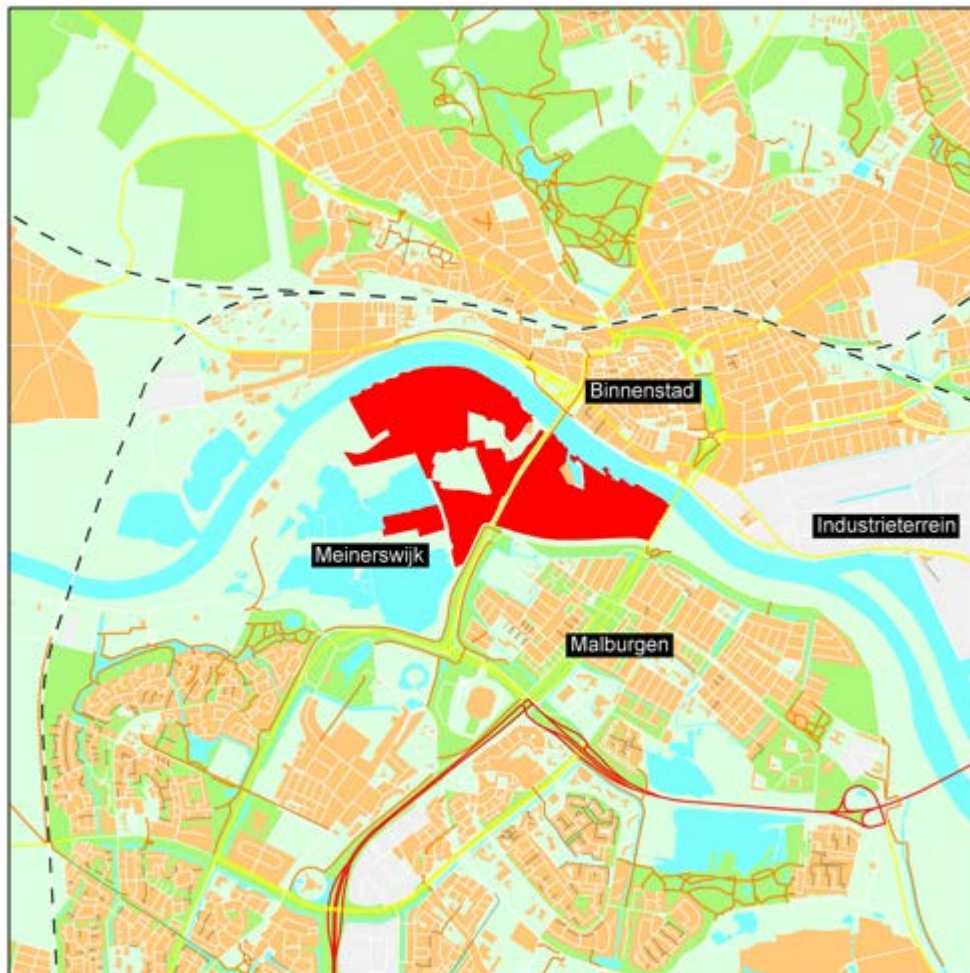
Het Uitwerkingskader en het Masterplan vormen de basis voor dit bestemmingsplan waarin de ontwikkeling van fase 2 Stadsblokken Meinerswijk juridisch-planologisch mogelijk wordt gemaakt.

1.2 Situering en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt aan de zuidelijke oever van de Nederrijn, net benedenstrooms van het splitsingspunt IJsselkop, waar het Pannerdensch Kanaal zich splitst in de IJssel en de Nederrijn. Het plangebied bestaat uit de volgende deelgebieden:

- Meinerswijk:
Dit gebied ligt ten westen van de Mandelabrug en wordt begrensd door de Eldense Dijk in het zuiden en de Nederrijn in het westen en noorden;
- Stadsblokken:
Het buitendijks gebied tussen de Mandelabrug en de John Frostbrug ten zuiden van de Nederrijn en ten noorden van de Malburgse dijk;

Het plangebied omvat de te realiseren enclaves, de nieuw aan te leggen infrastructuur en de nog aan te leggen groenzones en natuurgebieden. Het plangebied omvat dan ook niet het hele gebied Stadsblokken Meinerswijk, maar een deel ervan. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de bij dit bestemmingsplan behorende verbeelding.



Afbeelding 1.1: Begrenzing plangebied

1.3 Opzet bestemmingsplan

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

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

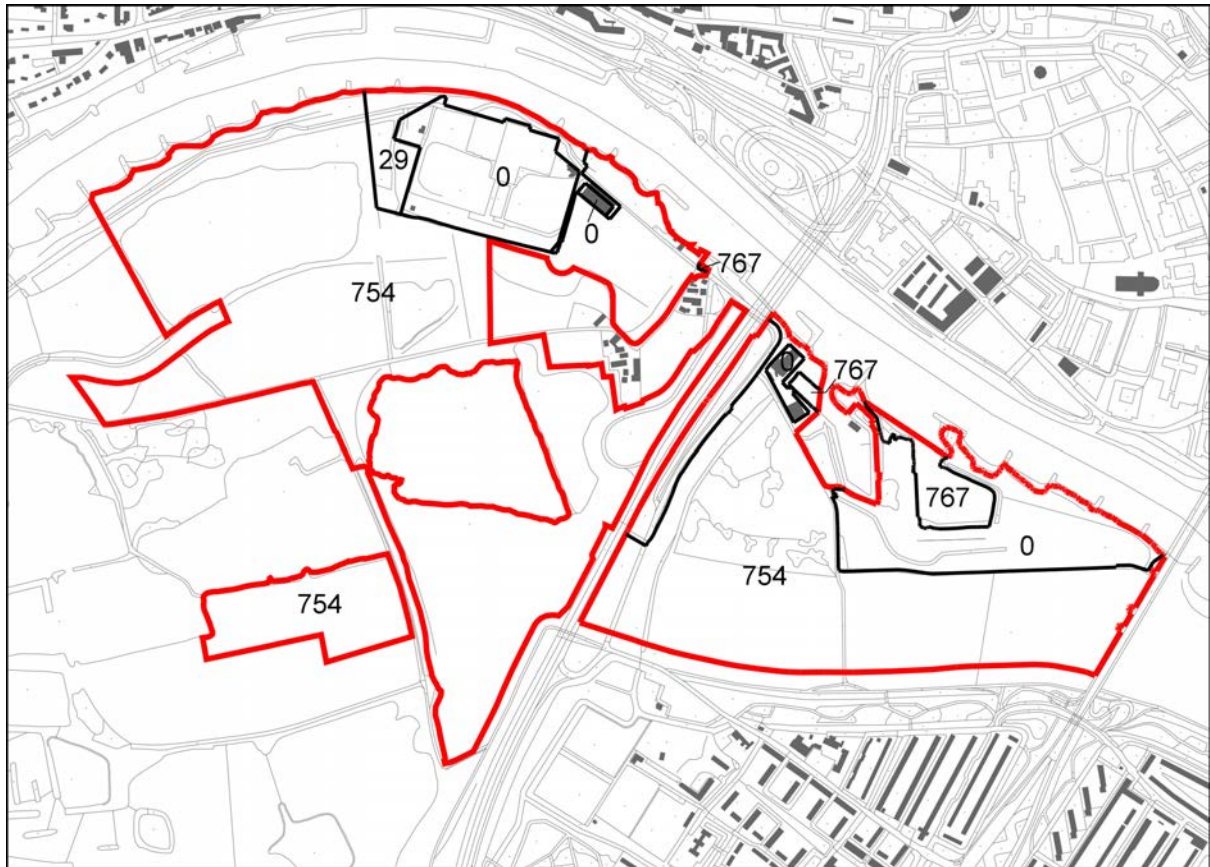
Diverse facetbelangen zijn door andere regelgeving gewaarborgd, bijvoorbeeld de Wabo, de Wet milieubeheer, de Huisvestingswet en de Erfgoedwet. Het is niet nodig dat het bestemmingsplan dezelfde waarborgen nogmaals schept.

1.4 Geldende plannen

Binnen het plangebied is sprake van diverse geldende bestemmingsplannen. Het voert te ver om alle geldende plannen en de daarin opgenomen bestemmingen uitgebreid toe te lichten. Daarom wordt hierna middels een tabel uitsluitend aangegeven wat de geldende plannen zijn die middels dit bestemmingsplan, voor zover de gronden onderdeel uitmaken van het plangebied, worden herzien.

Nummer	Bestemmingsplannen	Vastgesteld op:
0	Geen bestemmingsplan van toepassing	-
29	Polder Meinerswijk	25-03-1985
754	Stadsblokken - Meinerswijk 2015	28-09-2015
767	Rivierzone 2013	27-01-2014

Voor een deel van het plangebied is geen bestemmingsplan van kracht. De oorspronkelijke plannen (van vóór 1965) die ter plaatse golden hebben op 1 juli 2013 hun rechtskracht verloren. Dit betekent dat voor deze gronden nu geen bestemming geldt en niet is vastgelegd welke functies in dit gebied zijn toegestaan.



Afbeelding 1.2: Overzicht geldende bestemmingsplannen

De voorgenomen transformatie van het gebied, met nieuwe bebouwing en nieuwe functies, is op basis van het geldend planologisch kader niet toegestaan. Daarnaast is het wenselijk om de nieuw te ontwikkelen natuur te voorzien van een passende bestemming met een adequaat beschermingsregime.

Voorliggend plan voorziet in de gewenste juridisch planologische kaders. In deze toelichting en de daarbij behorende onderzoeken zal aangetoond worden dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke onderbouwing.

Na het in werking treden van het bestemmingsplan zullen de hiervoor genoemde geldende plannen, voor zover onderdeel uitmakend van het plangebied, en de daarin opgenomen bestemmingen komen te vervallen en worden vervangen door de bestemmingen opgenomen in dit bestemmingsplan.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 de historische en bestaande situatie in het plangebied beschreven.

In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van het Rijk, de provincie Gelderland en de gemeente Arnhem beschreven.

Hoofdstuk 4 omvat de ruimtelijke- en programmatische aspecten van de ontwikkelingen.

In hoofdstuk 5 passeren alle relevante milieu- en omgevingsaspecten de revue.

Hoofdstuk 6 omvat de ruimtelijke afweging.

Tot slot wordt in de hoofdstukken 7 en 8 respectievelijk ingegaan op de juridische aspecten/planverantwoording en de procedure.

Hoofdstuk 2 Beschrijving bestaande situatie

2.1 Inleiding

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

2.2 Historische ontwikkeling

Limes

Stadsblokken Meinerswijk heeft een lange bewoningsgeschiedenis. De Romeinen stichtten er een castellum (fort voor hulptroepen). De locatie van het fort zal strategische redenen hebben gehad: alle Rijnforten lagen aan of tegenover mondingen van zijrivieren. Er is een gedeelte van de limesweg teruggevonden, de grensweg die alle forten langs de Rijn met elkaar verbond en van levensbelang was voor de aanvoer van troepen en goederen. De limesweg lag pal ten zuiden van het fort. Rond het jaar 69 ging bij een opstand binnen het Romeinse Rijk het fort in vlammen op. Het fort in Meinerswijk is vervolgens herbouwd, mogelijk gedeeltelijk in steen. De zeespiegel steeg en de Rijn kreeg steeds meer water te verwerken. De rivierarm ten oosten van het castellum werd steeds actiever en zorgde in de 2^e eeuw voor overstromingen en beschadigingen aan het fort. Rond 175 herbouwden de Romeinen het Castellum weer in steen. De oriëntatie van het fort verradt overigens dat de Rijn in de Romeinse tijd hier niet NO-ZW stroomde, zoals nu, maar ZO-NW. Het castellum is een archeologisch rijksmonument en staat op de nominatie om in aanmerking te komen als UNESCO werelderfgoed, als onderdeel van de (Nedergermaanse) limes.

Vanwege onrust in het Romeinse Rijk trokken de Romeinen na de 4^e eeuw hun troepen terug ter bescherming van de kern van het Rijk. Franken namen het gezag over in gebieden van voormalig Romeins gezag. In Meinerswijk ontstond de nederzetting Meginhardeswich, naar verwachting nabij het castellum. Historische bronnen vermelden dat deze nederzetting door de vikingen in 847 werd gebrandschat.

In Meinerswijk bevond zich in de late middeleeuwen een heerlijkheid, met huis Meinerswijk (archeologisch rijksmonument) als centrum. De heerlijkheid lag in het midden van de polder en vormde een onafhankelijk gebied binnen het hertogdom.

De Praets

'Prast' wordt al in 834 genoemd en duidde een groter gebied aan dat destijds aan de bisschop van Utrecht werd geschonken. Sinds het eind van de 14^e eeuw werden de eerste huizen gebouwd op 'Het Heuveltje'. De buurtschap nam al snel de naam 'Praest' of 'Praets' over. Het Heuveltje lag eeuwenlang heel strategisch aan de monding van een Rijnarm, op de plek waar al in 1257 een veerverbinding lag met Arnhem. Deze veerverbinding werd in 1603 vervangen door de schipbrug.

De schipbrug zou meer dan drie eeuwen dienst doen, tot de bouw van de eerste Arnhemse verkeersbrug in 1934. Op dat moment verdween ook het eindpunt van de Betuwse Stoomtram in de Praets dat hier vanaf 1909 was gevestigd.

Buiten de Praets lagen er van oudsher boerderijen aan de Meginhardweg en naar het oosten, in Stadsblokken, was ook bewoning aanwezig vanaf minimaal 1700-1750. Een westelijk gelegen woonhuis stond bekend als het "Waardmanhuis".

Dijken en de Nederrijn

Vanaf de 12^e eeuw begon men met de aanleg van dijken in Gelderland. Vanaf de 14^e eeuw was er sprake van een continue dijk langs de Nederrijn. Stadsblokken lag echter ten noorden van de Nederrijn met bedijking. Hier lagen de gronden van Arnhem die vanaf de 16^e eeuw werden gebruikt voor de fabricage van bakstenen en dakpannen. In opdracht van de hertog werd de Nederrijn tussen 1528 en 1536 verlegd, in noordelijke richting langs de stad. Stadsblokken kwam hierdoor ten zuiden van de

Nederrijn te liggen.

Grift

Een kanaal van Arnhem naar Nijmegen, de Grift dat is aangelegd in 1610, kwam ongeveer uit bij de schipbrug. Bij het aanleggen van de Grift werd de uitgeworpen aarde gebruikt voor ophoging van de twee oevers, die gebruikt werden als jaagpaden. Het kanaal heeft maar een eeuw gefunctioneerd en is vanwege verzanding opgeheven. Daarna is het gedempt. Het tracé van de Grift is echter nog tot aan Nijmegen goed te volgen. De verhoogde oever, de Griftdijk, was namelijk ook de meest droge en veilige landweg naar Nijmegen en was tot de aanleg van de A325 de belangrijkste verkeersader. In Meinerswijk ligt de Grift onder de huidige Eldenseweg.

Baksteenfabricage

Vanaf de 16^e eeuw is er sprake van baksteenfabricage in Stadsblokken. De stad had hier gronden voor de winning van klei. Kleine veldovens werden vanaf de 19^e eeuw vervangen door fabrieken. In Stadsblokken bevond zich een fabriek ter hoogte van de latere ASM-haven; meer naar het westen "Meinerswijk" (1875), de "Gallantijnse Waard" (rond 1870) en "Elden" (rond 1870). In relatie tot de baksteenfabricage vonden kleiafgravingen plaats en nabij de fabrieken werden arbeiders gehuisvest, het "steenovenfolk".

Haven van Coers

Voor de bouw van de Mandelabrug strekte de Praets zich verder oostelijk uit. Hier bevonden zich herbergen. Het terrein van die herbergen werd in 1851 verkocht aan Gerrit Thomas Coers die hier een houtzagerij en scheepstimmerwerf vestigde. In 1866 breidde Coers zijn terrein uit en groef een haven. Ook kwamen er 50 arbeiderswoningen en zelfs een gasfabriekje voor de verlichting van gebouwen. In 1942 ging het bedrijf failliet en werd de kleine van de twee havens gedempt.

Tweede Wereldoorlog

De omgeving van de John Frostbrug en de brug zelf speelden in belangrijke rol in de Tweede Wereldoorlog. De geallieerden wilden de brug veroveren om zo in noordelijke richting door te stoten en het Ruhrgebied aan te vallen. Het plan mislukte; de brug en omgeving raakten verwoest dan wel zwaar beschadigd.

ASM

In de Stadsblokken vestigde zich meer industrie, met als belangrijkste vertegenwoordiger (vanaf 1889) de Arnhemse Scheepsbouw Maatschappij (ASM). De ASM maakte stalen schepen (vooral sleepboten), die in de eigen haven te water werden gelaten. De ASM bestond in eerste instantie uit een haven met aan de zuidzijde een hellingbaan en twee werkplaatsen. In de jaren daarna breidde het bedrijf zich uit. In 1909 groef men oostelijk een nieuwe haven en bouwde een loods met bankwerkerij. De nieuwe haven werd in 1946 vergroot voor een dwarshelling. Ondanks deze modernisering sloot het bedrijf in 1978 zijn deuren.

IJssellinie

Nederland heeft in de koude oorlog plannen ontwikkeld om de Rijnlinie via de IJssel om te buigen naar het IJsselmeer, om zo de steden in Noord-Holland te beschermen. Maar om genoeg water door de IJssel te laten stromen, was het noodzakelijk om de Waal en de Rijn af te dammen. Het in de jaren dertig aangelegde Malburgen en de groene rivier maakte deel uit van de IJssellinie. Het afsluiten was mogelijk door pontons af te zinken in de rivier. Voor de opslag van deze pontons is een speciale haven in de Rosandepolder aangelegd. De pontons zouden samen een barrière vormen van 8 m hoog, 32 m breed en 96 m lang. Om toch de waterdoorlaat te kunnen reguleren werden in 1952 doorlaatwerken opgericht. Het doorlaatwerk in Meinerswijk is later vervangen en heeft de status van rijksmonument. Het stond in functionele verbinding met de doorlaatbrug in Elden, gebouwd in de jaren '30 van de vorige eeuw en gemeentelijk monument.

Stroomopwaarts moest een groot net over de Rijn eventuele drijvende objecten tegenhouden. In de Rosandepolder en Meinerswijk werden 21 geschutskoepels van afgedankte Sherman- tanks uit de Tweede Wereldoorlog in beton gegoten ('gebetonneerd'). Voor mogelijke aanvallen van vliegtuigen werd luchtafweergeschut opgesteld. De werkzaamheden duurden van 1951-1955 en vonden plaats in het

grootst mogelijke geheim. Niemand in Arnhem wist ervan. De meeste fortificaties werden daarop opgeruimd. Toch zijn er nog een aantal overblijfselen te vinden. In de Rosandepolder vindt men nog het landhoofd voor de stuw, de defensiehaven (berghaven voor caissons, inclusief loodsen), twee commandobunkers (op terrein van KEMA) en twee tankkazematten met gebetonneerde Sherman tankkoepels. In Meinerswijk liggen nog de zandzuigerplas om de pontons van de stuw te vullen (de plas zelf is gedempt, maar de contouren zijn nog herkenbaar in de perceelsgrenzen), geasfalteerde overlaatl dijken met rijksmonumentale doorlaatl brug, vier tankkazematten en een opstelplaats van een vierlingmitrailleur.

In afbeelding 2.1 zijn enkele (historische) foto's van het gebied opgenomen.



Afbeelding 2.1: Foto's van de historie in het plangebied (Bron: Masterplan Stadsblokken Meinerswijk Eilanden 3.0)

2.3 Ruimtelijke structuur

Het gebied Stadsblokken Meinerswijk maakt ruimtelijk gezien deel uit van het uiterwaardengebied van de Nederrijn. Het bestaat uit twee deelgebieden met sterk verschillende karakters, welke ruimtelijk gescheiden worden door de Eldenseweg (N225).

Westelijk van de Mandelabrug ligt Meinerswijk, een natuurlijk uiterwaardenpark met een aantal grote plassen die zijn ontstaan door onder andere kleiwinning in het verleden. Een aantal plassen is in de loop van de tijd gedempt voor gebruik als afvalstortplaats. De natuur heeft zich er sinds 1990 sterk ontwikkeld. Een deel van het gebied maakt dan ook deel uit van het Gelders Natuurnetwerk (GNN, voorheen Ecologische Hoofdstructuur (EHS)). In het gebied liggen op de hogere gronden nog twee oude steenfabrieken waarvan één met monumentale waarde.

Het andere deelgebied, Stadsblokken, ligt tussen de twee Nederrijnbruggen tegenover de binnenstad. Dit gebied is lang in gebruik geweest voor bedrijfsdoeleinden zoals scheepsbouw. Uitsluitend de afbouwkade en funderingen van de voormalige bebouwing op het ASM-terrein zijn nu nog aanwezig evenals een gedeelte van de scheepshelling. In dit deelgebied is tevens geruime tijd afval gestort. Ondanks het incidenteel gebruik als evenemententerrein ligt het er nu desolaat en grotendeels ongebruikt bij. De 'Groene Rivier' is een waterstaatkundig werk uit ca. 1930 gerealiseerd bij de aanleg

van de dijk voor Malburgen ten behoeve van waterafvoer tijdens hoogwaterperiodes. In de Groene Rivier ligt een tweetal monumentale doorlaatwerken.

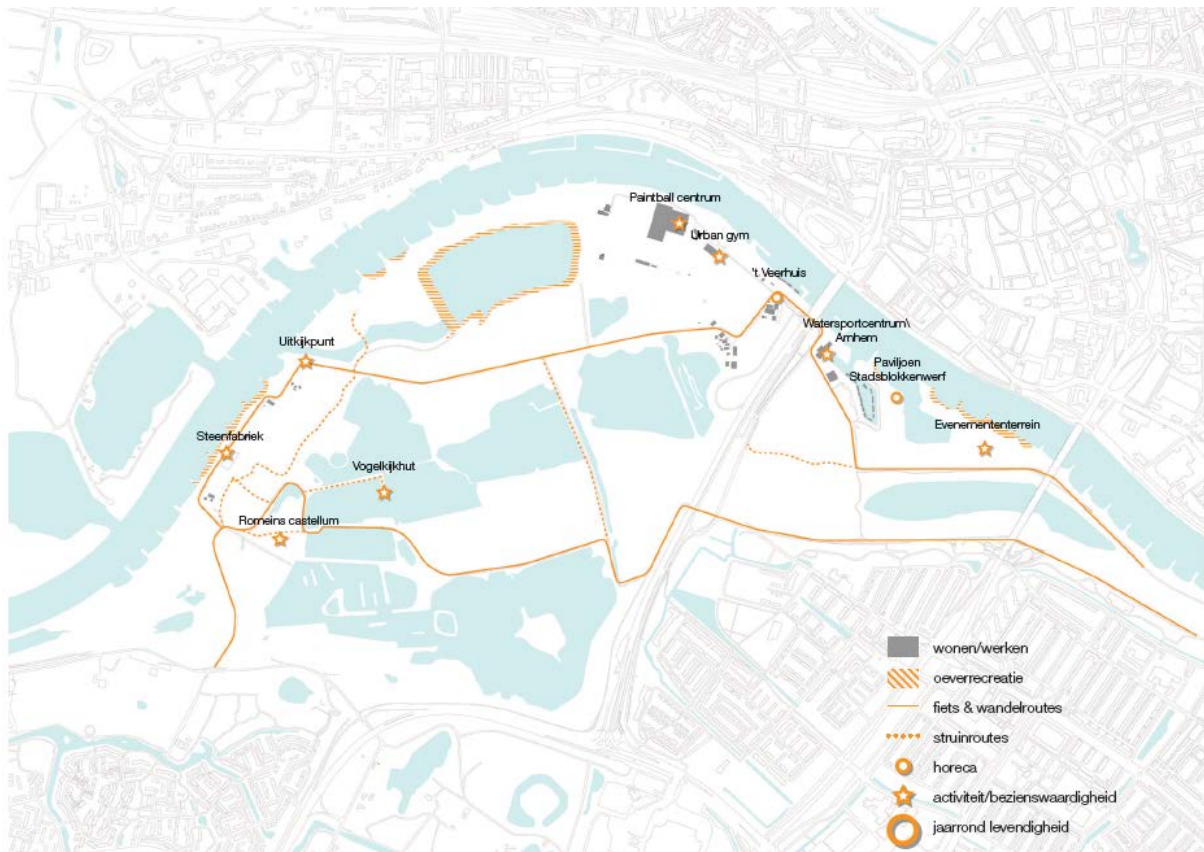
In afbeelding 2.2 zijn luchtfoto's van de huidige situatie in het plangebied opgenomen.



Afbeelding 2.2: Bestaande situatie in het plangebied (Bron: GIGA, gemeente Arnhem)

2.4 Functionele structuur

Stadsblokken Meijnerswijk wordt op verschillende plekken bewoond, is deels in agrarisch gebruik en wordt deels gebruikt als recreatiegebied. Zo worden de zandstrandjes tussen de kribben gebruikt en wordt er (hoewel het verboden toegang is) extensief gebruik gemaakt van de Plas van Bruil om te zwemmen en zonnen. Op het bedrijventerrein Meijnerswijk zitten een gym en een paintballcentrum en op de punt van Stadsblokken worden festivals georganiseerd. De rest van het jaar wordt het terrein nauwelijks gebruikt. In de Haven van Van Workum zit een jachthaven waar schepen gerepareerd worden. Het gebied is slechts op een klein aantal plekken aangesloten op de stad en het beperkte aantal routes door het gebied maken dat grote delen door de recreant niet gebruikt (kunnen) worden. Oorzaak hiervan is dat niet alles openbaar is, waardoor toegankelijke delen beperkt en versnipperd zijn.



Abbeelding 2.3: Functies in het plangebied (Bron: Masterplan Stadsblokken Meinerswijk Eilanden 3.0)

2.5 Verkeer

Het gebied is in de huidige situatie zowel met de auto als op de fiets en als voetganger matig bereikbaar. Er is een beperkt aantal verbindingen met het gebied. Omrijafstanden zijn groot, vooral voor autoverkeer. Hierdoor lijkt de afstand tot de binnenstad groter te zijn dan hij eigenlijk is. Er zijn nauwelijks doorgaande routes door het gebied. Grote delen van het uiterwaardenpark zijn beperkt toegankelijk (gezoneerd) en routes lopen door de verschillende eigendommen regelmatig dood.

De huidige auto-ontsluiting van Stadsblokken Meinerswijk biedt alleen uit noordelijke richting (centrum) directe toegang tot het gebied. Vanaf de Eldenseweg is een afrit die autoverkeer via De Praets naar de Eldensedijk en Stadsblokkenweg leidt. Vanuit en naar zuidelijke richting is autoverkeer alleen mogelijk via de busbaan op de Eldenseweg en de Gelderse Rooslaan in Malburgen. Dit is vanuit de gedachte van een heldere verkeersstructuur, een goede bereikbaarheid en vanuit verkeersveiligheid ongewenst. Deze route is een, inmiddels langdurige, tijdelijke oplossing waarmee de kostbare ingreep om de voormalige ontsluiting - het daarnaast gelegen doorlaatwerk - te renoveren is uitgesteld. Inmiddels loopt de snelfietsroute 'Rijnwaalpad' tussen Arnhem en Nijmegen over dit doorlaatwerk, waardoor de combinatie met autoverkeer niet meer mogelijk en ook niet meer wenselijk is. Tegelijkertijd kruist deze utilitaire snelfietsroute de auto-ontsluiting twee keer op een wijze waarbij de borging van de verkeersveiligheid niet optimaal is. Bij een toename van het verkeer neemt de verkeersonveiligheid toe, zowel op deze kruisingen met de snelfietsroute, als op de Gelderse Rooslaan in het verblijfsgebied van Malburgen.

De huidige ontsluiting van Stadsblokken Meinerswijk voor fietsverkeer is matig door het ontbreken van directe aansluitingen vanaf de Nelson Mandelabrug (oosttak RijnWaalpad) en de John Frostbrug (westtak RijnWaalpad). Ook van en naar Malburgen is de fietsverbinding beperkt door het ontbreken van kortsluitende routes door de groene rivier en het park aan de zuidzijde van de Malburgse Bandijk.

De ontsluiting voor de recreatieve fietser is met de uitvoering fase 1 van de gebiedsontwikkeling verbeterd. Naast de Meginhardweg is er een nieuw recreatieve fietsroute door Meinerswijk en Stadsblokken gekomen, die aansluit op de Bakenhof. Een doorgaande recreatieve route langs de Nederrijn ontbreekt.

Er is vanuit noord en zuid een beperkt aantal entrees voor voetgangers naar het gebied. De meest tot de verbeelding sprekende manier om te voet in het uiterwaardenpark te komen is via de pont vanaf de Nederrijnkade naar de Stadsblokkenwerf. Andere centrale entree's, via de bruggen en vanuit Malburgen, zijn geen van allen optimaal. Het pad vanaf de Malburgse Bandijk op de Stadsblokkenweg sluit slecht aan op Malburgen. De trap vanaf de John Frostbrug landt op het desolate evenemententerrein. De route over de Nelson Mandelabrug tenslotte geeft eerder de beleving van een wandeling over een snelweg dan een entree naar een park. De entree zelf is niet goed aangesloten op het gebied.

Er zijn op dit moment geen permanente functies in het gebied die veel verkeer aantrekken. Er is dan ook geen grote parkeerdruk op het gebied. Er kan bij de bestaande woningen en andere functie op eigen terrein of in het openbaar gebied worden geparkeerd.

Bij grote evenementen op het evenemententerrein wordt gebruik gemaakt van satelliet parkeerplaatsen (zoals bij Gelredome), van waar de bezoekers met bussen naar het evenemententerrein worden gebracht. Daarnaast bezoeken veel mensen de festivals met de fiets en het openbaar vervoer. In de directe omgeving van het evenemententerrein is geen parkeerruimte aanwezig. De organisatoren van de festivals zijn gehouden voldoende tijdelijke fietsparkeerplaatsen te realiseren.

2.6 Monumenten en archeologie

Het plangebied maakt onderdeel uit van een gebied dat vanwege de rijke geschiedenis een belangrijke cultuurhistorische waarde heeft, onder meer uit de Romeinse tijd, de Middeleeuwen, de Renaissance, de Industriële Revolutie en tot slot de perioden WOII en Koude Oorlog. Binnen het plangebied zijn diverse monumenten aanwezig, waaronder doorlaatwerken, onderdelen van militaire nederzettingen en de resten behorend bij het voormalig Kasteel Meinerswijk. Daarnaast is overige bebouwing (vanwege de historie) en aanwezige relictten (o.a. fortificaties) aan te merken als cultuurhistorisch waardevol en daarmee behoudenswaardig. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar paragraaf 5.10.

Op basis van de gemeentelijke beleidskaart kent Stadsblokken een lage archeologische verwachting evenals de oevergronden in Meinerswijk. De overige gronden in Meinerswijk kennen een hoge archeologische verwachting of zijn aangemerkt als archeologisch waardevol gebied. Ter plaatse van steenfabriek Meinerswijk, de Haven van Coers en ASM-haven zijn resten van industriële archeologie aanwezig. In paragraaf 5.11 wordt nader ingegaan op het aspect archeologie.

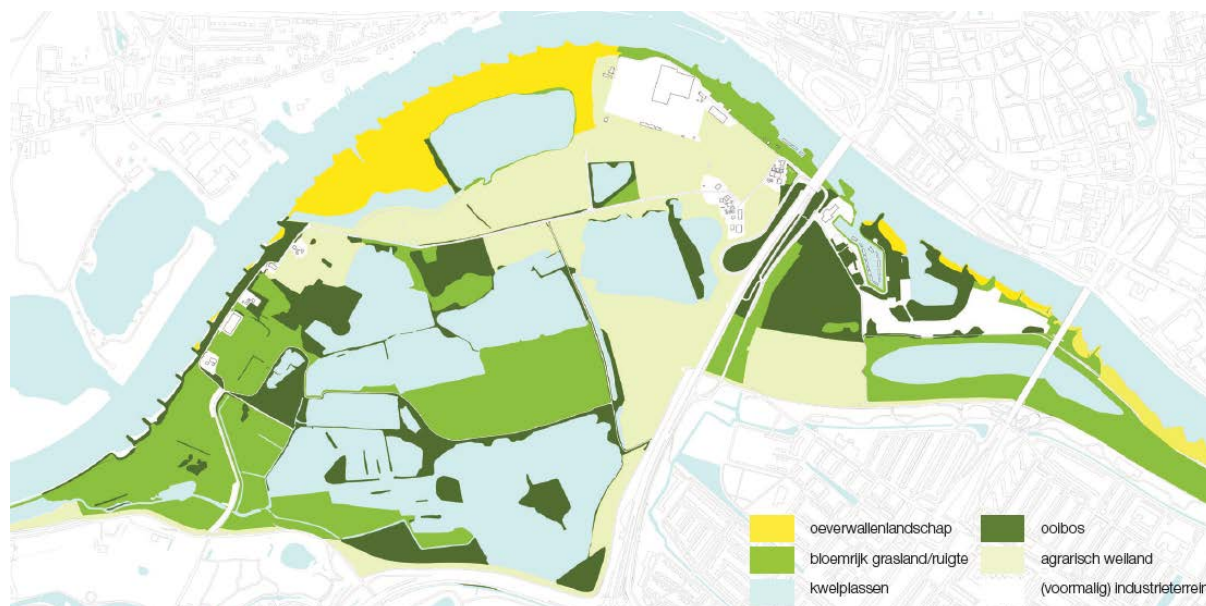
2.7 Groenstructuur

Het uiterwaardenlandschap tussen de rivieroever en de waterkerende dijk bestaat uit natuurlijke graslanden die extensief via begrazing beheerd worden en agrarische gronden met weides en meidoornhagen en uit ruigere vegetaties. Daarnaast voeren de landschappen die het product zijn van de grondstoffenwinning de boventoon; plassen die het restant zijn van ontgrondingen en oobossen die daartussen zijn opgeschoten. Delen van de agrarische landschappen zijn vergraven, met afval volgestort en al vele jaren afgedekt.

Vrijwel de gehele rivieroever is voorzien van kribben. Tussen de kribben vindt enige zandafzetting plaats. De oever is plaatselijk bestort met steen en puin. Ter plaatse van de afmeergelegenheid voor de Praets is de oever uitgevoerd als kade. De oever op Stadsblokken is op twee plaatsen onderbroken door havenkommen. De groene oever contrasteert met de stenige Rijnkade van Arnhem Noord.

In het westelijk gebied is sinds 1990, in navolging van plan Ooievaar, natuur in ontwikkeling. Op dit moment maakt circa 200 hectare van het gebied deel uit van het Gelders Natuurnetwerk (GNN, voorheen Ecologische Hoofdstructuur (EHS)). Hiervan is reeds 140 hectare ontwikkeld als natuurgebied. De GNN-doelstelling voor dit gebied gaat uit van bescherming en ontwikkeling van natuurwaarden en laat in principe geen ruimte voor andere functies tenzij deze bijdragen aan de kernkwaliteiten of er compensatie wordt geboden. Het streven is gericht op het realiseren van een robuuste uiterwaardennatuur van Meinerswijk tot en met Bakenhof (met ruimtelijke en landschappelijke continuïteit) en het zoveel mogelijk tot ontwikkeling brengen van het laagdynamische kwelplassensysteem en stroomdalvegetatie en moerasvegetatie.

In afbeelding 2.4 zijn de aanwezige landschappen en landschapselementen weergegeven.



Afbeelding 2.4: Aanwezige landschapselementen in het plangebied (Bron: Masterplan Stadsblokken Meinerswijk Eilanden 3.0)

2.8 Water

Het plangebied grenst aan de Nederrijn. Deze rivier is op nationaal gebied een belangrijke verkeersverbinding voor de scheepvaart. Deze functie stelt eisen aan de inrichting van het gebied dat direct langs de rivier is gelegen.

Uit de historie blijkt dat water altijd van grote invloed geweest is op de ontwikkeling en ontginning van het uiterwaardengebied. De invloed van de rivier is in de loop der tijd wel door de mens beteugeld. De vrije loop van de rivier is ingedamd door dijken, stenige oevers en strekdammen. Met de komst van de stuw bij Driel zijn ook de laagwaterstanden in de rivier gereguleerd. Afgezet tegen andere uiterwaardengebieden als bijvoorbeeld de Gelderse Poort is er, als gevolg van de stuw bij Driel, geen sprake van rivierdynamiek in het vak Meinerswijk-Stadsblokken-Bakenhof. Natuurlijke processen van erosie en sedimentatie zijn nauwelijks waar te nemen. Toch overstroomt (een deel van) de uiterwaarden jaarlijks. Als de waterstand op de Nederrijn stijgt begint het gebied zich langzaam vanuit het oosten te vullen tot de rivier een waterstand van NAP +11,20 m heeft bereikt. Dan stroomt het water over de aan oostzijde van de John Frostbrug gelegen instroomdrempel in de Groene Rivier. Voordat deze waterstand is bereikt stroomt het water al over de zomerkade ten westen van de Plas van Bruil het gebied in.

Het laagste deel van de zomerkade stroomt 1x per jaar over. De instroomdrempel van de Groene Rivier 1x per 3 jaar.

In 2013-2014 is het Ruimte voor de Rivier project Meinerswijk gerealiseerd. Door het uitvoeren van maatregelen als de instroomdrempel naar de Groene Rivier, een verdiepte geul in de Groene Rivier, een nevengeul ten westen van de Plas van Bruil en snoeien van struiken en bomen, is een waterstandsaling van circa 8 cm gerealiseerd. Dit project is één van de 39 projecten in het kader van het Programma Ruimte voor de Rivier. Met alle 39 maatregelen kan een afvoer van 16.000 m³/sec bij Lobith de rivieren in Nederland passeren. Een afvoer van 16.000 m³/sec bij Lobith betekent een waterstand van circa NAP +13,85 meter op de Nederrijn bij Stadsblokken en van circa NAP +13,50 meter op de Nederrijn benedenstrooms van Meinerseiland. Het plangebied staat dan geheel onder water met uitzondering van hoog gelegen delen in het gebied.

In afbeelding 2.5 is de huidige situatie in het gebied bij een normale waterstand weergegeven.



Afbeelding 2.5: Normale waterstand in het plangebied

Hoofdstuk 3 Wettelijk- en beleidskader

3.1 Inleiding

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

3.2 Ruimtelijk beleid

3.2.1 Rijksbeleid

3.2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De SVIR is op 13 maart 2012 van kracht geworden en geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. In de structuurvisie schetst het Rijk de ambities voor concurrentiekracht, bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid tot 2040 (lange termijn) en doelen, belangen en opgaven tot 2028 (middellange termijn). Het Rijk formuleert in drie hoofddoelstellingen voor de middellange termijn (2028), namelijk 'concurrerend', 'bereikbaar' en 'leefbaar & veilig'. Voor de drie rijksdoelen zijn de onderwerpen van nationaal belang benoemd waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. De drie hoofddoelstellingen en dertien nationale belangen zijn:

- concurrerend = het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland. Hiervoor zijn de volgende nationale belangen benoemd:
 1. nationaal belang 1: een excellent en internationaal bereikbaar vestigingsklimaat in de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren;
 2. nationaal belang 2: Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie;
 3. nationaal belang 3: Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;
 4. nationaal belang 4: Efficiënt gebruik van de ondergrond;
- bereikbaar = het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat. Hiervoor zijn de volgende nationale belangen benoemd:
 1. nationaal belang 5: Een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor- en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen;
 2. nationaal belang 6: Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem van weg, spoor- en vaarweg;
 3. nationaal belang 7: Het in stand houden van de hoofdnetwerken van weg, spoor- en vaarwegen om het functioneren van de netwerken te waarborgen;
- leefbaar & veilig = het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn:
 1. nationaal belang 8: Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
 2. nationaal belang 9: Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke (her) ontwikkeling;
 3. nationaal belang 10: Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
 4. nationaal belang 11: Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;
 5. nationaal belang 12: Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten.

3.2.1.2 Barro

Het kabinet heeft in de hiervoor genoemde Structuurvisie (SVIR) vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. Het gaat om de volgende nationale belangen: rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, grote rivieren, Waddenzee en waddengebied, defensie, ecologische hoofdstructuur (tegenwoordig NNN), erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).

De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wet ruimtelijke ordening, gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in die zin dat van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect, dat wil zeggen door tussenkomst van de provincie, door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen.

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, vastgesteld op 30 december 2011) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, bij de Ecologische Hoofdstructuur (tegenwoordig NNN) en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind.

Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

In voorliggend geval is met name artikel 2.4.5 van belang.

Artikel 2.4.5. (stroomvoerend deel rivierbed, niet riviergebonden activiteiten met per saldo meer ruimte voor de rivier)

1. Onverminderd artikel 2.4.3 maakt een bestemmingsplan dat betrekking heeft op het stroomvoerend deel van het rivierbed ten opzichte van het daaraan voorafgaande bestemmingsplan geen wijziging mogelijk, die andere bestemmingen dan bedoeld in artikel 2.4.4, onder j tot en met m, toestaat tenzij daarbij activiteiten worden mogelijk gemaakt die per saldo meer ruimte voor de rivier opleveren op een vanuit rivierkundig oogpunt gezien zo gunstig mogelijke locatie.
2. Aan het eerste lid wordt slechts toepassing gegeven voor zover in het bestemmingsplan is vastgelegd welke maatregelen die per saldo meer ruimte voor de rivier opleveren worden genomen.

3.2.1.3 Beleidslijn grote rivieren

Het uitgangspunt van de Beleidslijn grote rivieren is het waarborgen van een veilige afvoer en berging van rivierwater onder normale en onder maatgevende hoogwaterstanden. Tevens geldt dat het bieden van mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkelingen, binnen de randvoorwaarden die de veiligheid stelt, van belang is voor het behoud en de versterking van de ruimtelijke kwaliteit van het rivierbed. Voor de Beleidslijn grote rivieren gelden twee concrete doelstellingen:

- de beschikbare afvoer- en bergingscapaciteit van het rivierbed behouden;
- ontwikkelingen tegen gaan die de mogelijkheid tot rivierverruiming door verbreding en verlaging nu en in de toekomst feitelijk onmogelijk maken.

3.2.1.4 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Op 1 juli 2017 is de Ladder in het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd. Aanleiding voor de wijziging waren de in de praktijk gesignaleerde knelpunten bij de uitvoering van de Ladder en de wens om te komen tot een vereenvoudigd en geoptimaliseerd instrument.

Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening 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.

3.2.1.5 Toetsing van het initiatief aan het rijksbeleid

Voor Stadsblokken Meinerswijk zijn de nationale belangen 7 en 9 zoals genoemd in SVIR van toepassing vanwege het invloedsgebied van de Nederrijn, met haar scheepvaart en hoogwaterrisico's. Tevens is het nationaal belang 10 van toepassing vanwege de aanwezigheid van een archeologisch monument.

Het binnen het plangebied aanwezige archeologisch gebied is rijksmonumentaal en wordt op basis van de Erfgoedwet reeds beschermd. Het is niet nodig dat het bestemmingsplan dezelfde waarborgen nogmaals schept.

De waterhuishoudkundige belangen binnen het plangebied zijn middels de toegewezen bestemmingen, specifiek met de dubbelbestemming 'Waterstaat', in voldoende mate beschermd. Conform artikel 2.4.5 van de Barro voorziet voorliggend plan per saldo in meer ruimte voor de rivier onder meer door de aanleg van een nieuwe nevengeul in het verlengde van de Plas van Bruil, tot aan De Praets. Het stukje wal dat de in 2013 gegraven nevengeul benedenstrooms nog scheidt van de Plas van Bruil wordt doorgegraven. Zo ontstaat één grote nevengeul die permanent in open verbinding is met de Nederrijn en haar dynamiek. Ook bij het evenemententerrein op de kop van Stadsblokken wordt meer ruimte gemaakt voor de Nederrijn. Een deel van het opgehoogde vlakke evenemententerrein tegen de John Frostbrug aan wordt één tot twee meter verlaagd waardoor dit gebied vloeiend aansluit op het oostelijk van de John Frostbrug gelegen natuurlijke landschap van de Bakenhof. Hiermee ontstaat meer doorstroomruimte in de bottleneck van de rivier en ontstaat tevens meer landschappelijke continuïteit en een betere beleving van het water aan weerszijden van dit terrein. De hiervoor genoemde maatregelen dragen bij aan het verbeteren van de doorstroming en het beperken van de stijging bij hoog water. De hiervoor genoemde maatregelen zijn op basis van voorliggend bestemmingsplan toegestaan en maken onderdeel uit van de Watervergunning. Tot slot is de aanleg van de nevengeul tevens juridisch planologisch verankerd in voorliggend bestemmingsplan. Een omgevingsvergunning voor het bouwen van woningen op Meinerseiland wordt pas verleend zodra de nieuwe nevengeul is aangelegd. Hiermee voldoet het plan aan artikel 2.4.5 van de Barro.

Resumerend wordt gesteld dat de voorgenomen ontwikkelingen geen rijksbelangen schaden zoals vastgelegd in het Barro.

Tot slot wordt in paragraaf 4.5 de ontwikkeling getoetst aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'. Hier wordt geconcludeerd dat het project in overeenstemming is met de ladder.

3.2.2 Provinciaal beleid

3.2.2.1 Omgevingsvisie Gelderland

Algemeen

De provincie Gelderland heeft een integraal provinciaal beleidsplan, de Omgevingsvisie Gelderland. Provinciale Staten van Gelderland heeft de Omgevingsvisie op 9 juli 2014 vastgesteld en het document is sindsdien meerdere malen geactualiseerd.

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

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

Regio Arnhem Nijmegen

Regio Arnhem Nijmegen wordt gekenmerkt door:

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

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

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

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

Ten aanzien van de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling zijn de volgende thema's van belang: *Sociaal economische vitaliteit en verstedelijking*, *Gebiedskwaliteiten benutten* en de *Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik*. Hierna wordt op de desbetreffende onderdelen nader ingegaan.

Sociaal economische vitaliteit en verstedelijking

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

Op het schaalniveau van wijken en kernen speelt het belang van voorzieningen, zowel commerciële als maatschappelijke voorzieningen. Voor de vitaliteit en leefbaarheid zijn goede en bereikbare voorzieningen van groot belang.

Gebiedskwaliteiten benutten

Natuur en landschap zijn belangrijke kwaliteiten van de Stadsregio. Het contrast tussen enerzijds sterk verstedelijkt gebied en anderzijds gevarieerde natuur (droog en nat, bos, rivier, uiterwaarden), mooie landschappen (variatie open en meer besloten), cultuurhistorische aspecten (Veluwezoom, Limes, Gelderse poort / Nederrijnstrangen) geeft het gebied van de Stadsregio zijn unieke kenmerken. Voor de bewoners van het gebied zijn dit belangrijke kwaliteiten, maar zeker ook voor toerisme en recreatie (beleveniseconomie).

Met de regio ziet de provincie het belang van het verbinden van de kwaliteiten van het buitengebied met

ruimte en mogelijkheden tot ontwikkeling. De provincie wil waar mogelijk ruimte bieden voor ontwikkelingen mits deze de kwaliteiten van het gebied vergroten (ja, mits). Daarmee komt er ook ruimte voor nieuwe verdienmodellen voor het beheer van natuur en landschap en voor hergebruik van vrijkomende gebouwen. Eveneens geldt dit voor goede mogelijkheden voor de ontwikkeling van land- en tuinbouw.

Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik

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

Toetsing van het initiatief aan de Omgevingsvisie Gelderland

Het in dit bestemmingsplan besloten voornemen voorziet onder meer in het vormen van nieuwe natuur en het transformeren van voormalige bedrijventerreinen naar enclaves met wonen, bedrijvigheid, recreatie en cultuur. Met het plan wordt invulling gegeven aan de ambitie om tot één aaneengesloten netwerk van uiterwaarden en natuur en de daarbij behorende habitats en soorten te komen. Daarnaast draagt het plan bij aan het realiseren van voldoende woningen in het sociale, midden en hogere segment in een bijzondere groen(stedelijk) woonmilieu. Ook zorgt het plan voor de nodige levendigheid en reuring in het gebied door het toestaan van diverse publieksfuncties (bedrijvigheid, horeca, recreatie etc.).

Voor wat betreft de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik wordt opgemerkt dat de nieuwe bebouwing wordt gerealiseerd ter plaatse van bestaande (bedrijven)terreinen. Bij de planvorming was behoud van karakteristieke en monumentale gebouwen uitgangspunt. Ontsierende bebouwing niet passend in het toekomstbeeld of bebouwing welke redelijkerwijs niet geschikt te maken is voor de nieuwe functie wordt gesloopt en de nieuwe bebouwing zal op een adequate wijze worden ingepast. Gelet op het vorenstaande wordt gesteld dat de gebiedsontwikkeling zorgt voor een forse verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met de Omgevingsvisie Gelderland.

3.2.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

De verordening wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch gewaarborgd is. De 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.

Dit bestemmingsplan voorziet in een transformatie waarbij onder meer mogelijkheden worden geboden voor nieuwe woningen. Daarnaast is het plangebied gelegen in een intrekgebied (grondwaterwinning), het Gelders Natuurnetwerk (GNN), de Groene Ontwikkelingszone (GO) en is het gebied aangemerkt als Romeinse Limes. Hierdoor zijn met name artikel 2.2.1.1, 2.6.3.1, 2.7.1, 2.7.2, 2.7.6.2 en 2.7.6.3 van belang. Hierna wordt het initiatief per artikel getoetst.

Artikel 2.2.1.1 Nieuwe woonlocaties

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

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.2.1.1

De 'Subregionale Woonagenda Arnhem e.o. 2017-2027' is in 2018 vastgesteld door het college van Arnhem en Gedeputeerde Staten van de provincie Gelderland. Gemeenten die binnen de subregio Arnhem en omgeving vallen zijn Arnhem, Lingewaard, Overbetuwe, Renkum, Rheden en Rozendaal. Hierna zijn delen van de woonagenda opgenomen.

Kwantitatief is afgesproken dat als horizon de komende 10 jaar (2017-2027) op basis van de meest recente Primos-prognose wordt gehanteerd. De provinciale huishoudens- en bevolkingsprognose wordt

gehanteerd als spiegel (om de twee jaar update), niet als hard maximum. Daarnaast is de ambitie om het woningtekort in te lopen (mede gebaseerd op de meest recente regionale woningmarktanalyse (Companen, met gebruik van het Socratesmodel van ABF). Kwantitatief streven de gemeenten in de subregio Arnhem in de periode 2017-2027 naar een netto toevoeging van ca. 13.500 te realiseren woningen. Hiermee hebben de gemeenten in de subregio het comfort om in te spelen op de verwachte groei de komende jaren en voor de aanpak van de kwalitatieve opgaven in de lokale en subregionale woningmarkt.

Bij de nieuwbouw gaat het om meer dan enkel 'bouwen, bouwen, bouwen' en ligt de focus meer op de kwaliteit. In de woonagenda zijn dan ook kwalitatieve toetsingscriteria (zie hierna) opgenomen en spelregels voor de woningbouwprogrammering. De kwantitatieve behoefte blijft onderdeel van de overweging en argumentatie, maar meer als een richtsnoer.

Kwalitatieve toetsingscriteria

- *De behoefte (speelt het plan in op geconstateerde mismatches, juiste woning op de juiste plek). Rapport Companen of vervangende gezamenlijk woningbehoefteonderzoek is toetsingskader*
- *Inspelen op behoefte bijzondere doelgroepen*
- *Ambities m.b.t. duurzaamheid en levensloopbestendigheid (gasloos vanaf nu!)*
- *Inspelen op behoefte aan nieuwe woonvormen (waaronder flexibele, tijdelijke concepten) en innovatieve woonmilieus*
- *Hergebruik bestaand vastgoed*
- *Herontwikkeling rotte plekken*
- *Versterken verzorgingsstructuur, bijdrage een gevarieerde wijkopbouw (kwetsbare wijken)*
- *Vroegtijdige betrokkenheid doelgroepen/woonconsument*
- *Inbreiding gaat voor uitbreiding, tenzij het ten koste gaat van de ruimtelijke kwaliteit van wijk of kern. Uitbreiding aan de randen van bestaand stedelijk gebied is onder voorwaarden acceptabel, mits het de ruimtelijke kwaliteit van het gebied vergroot, er geen acceptabele alternatieven binnen de bebouwde kom aanwezig zijn en er een bijzonder, vernieuwend woonmilieu wordt toegevoegd dat regionaal toegevoegde waarde heeft. We gaan spaarzaam om met de groene ruimte in de regio. Dit is namelijk een kwaliteit van het vestigingsklimaat in onze regio.*

Dit bestemmingsplan maakt maximaal 430 woningen mogelijk. Dit plan staat beschreven in de woningbouwplanningslijst die jaarlijks aan de provincie Gelderland wordt aangeboden. De 430 woningen passen binnen de plancapaciteit, zoals binnen de subregio is afgestemd (circa 13.500 woningen).

Wat betreft de kwalitatieve behoefte wordt opgemerkt dat voorliggend plan voorziet in een bijzonder woonmilieu welke nog niet in de regio aanwezig is en ook niet elders in de regio te realiseren valt. Het gaat om een locatie die is gelegen nabij de binnenstad en in een groene omgeving nabij de Rijn en de uiterwaarden. Er is sprake van een breed aanbod van woningen. Op de plek van de voormalige bedrijven rondom de steenfabriek Meinerswijk komen duurdere woningen op ruime percelen in het groen. Het gaat om bijzondere woningen die alle uitzicht hebben op de Rijn of de nieuw aan te leggen nevengeul. De woningen aan de zijde van Stadsblokken liggen in een stedelijkere omgeving. Het gaat om een gemengd gebied met andere functies en gelegen aan de Haven van Workum of de ASM-haven. Het gaat om historische plekken waarbij deze historie terug komt in de plannen. Daarnaast wordt er optimaal gebruik gemaakt van de mogelijkheden tot herontwikkeling door ook te kijken naar het bestaande vastgoed en deze waar mogelijk zoveel mogelijk te gebruiken.

Het plan biedt voldoende flexibiliteit om te kunnen voorzien in een gedifferentieerd woningaanbod, waarmee voor diverse doelgroepen kan worden gebouwd. Dit wordt nader toegelicht in paragraaf 4.5.3 en hoofdstuk 6. Dit brengt met zich dat er sprake is van een duurzame en toekomstbestendige woningbouwontwikkeling.

Ook is in het plan ruimschoots rekening gehouden met het aspect duurzaamheid, onder meer worden in aanvulling op de wettelijke vereisten de woningen gasloos gebouwd worden. Daarnaast heeft het plan positieve gevolgen voor de waterhuishouding (verlaging waterstand) en de ecologie (natuurontwikkeling). Tot slot wordt opgemerkt dat de enclaves waar gebouwd zal gaan worden feitelijk bestaand stedelijk gebied betreft. Als gevolg van de ontwikkelingen binnen de enclaves zijn de overige aspecten onder meer op het gebied waterhuishouding, ecologie en cultuurhistorie financieel haalbaar. Gelet op het

vorenstaande wordt gesteld dat voorliggend plan in overeenstemming is met de kwantitatieve en kwalitatieve beleidsuitgangspunten/-ambities zoals vervat in de subregionale woonagenda.

Artikel 2.6.3.1 Intrekgebied

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

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.6.3.1

Dit bestemmingsplan voorziet niet in de planologische kaders om binnen het plangebied fossiele energie te winnen. Voldaan wordt aan het bepaalde in artikel 2.6.3.1.

Artikel 2.7.1 Beschermingsregime Gelders Natuurnetwerk (GNN)

Artikel 2.7.1.1 Beschermingsregime GNN

1. In een bestemmingsplan dat betrekking heeft op gronden gelegen binnen het Gelders Natuurnetwerk (GNN) worden geen nieuwe functies mogelijk gemaakt, tenzij:
 - a. geen reële alternatieven aanwezig zijn;
 - b. sprake is van redenen van groot openbaar belang;
 - c. de negatieve effecten op de kernkwaliteiten van het gebied, de oppervlakte en de samenhang zoveel mogelijk worden beperkt; en
 - d. de overblijvende negatieve effecten op de kernkwaliteiten van het gebied, de oppervlakte en de samenhang gelijkwaardig worden gecompenseerd.
2. In afwijking van het bepaalde in het eerste lid kan een bestemmingsplan dat betrekking heeft op een gebied gelegen binnen het GNN nieuwe bebouwing of terreinverharding binnen omheinde militaire terreinen mogelijk maken, indien:
 - a. de negatieve effecten op de kernkwaliteiten, de oppervlakte en de samenhang zoveel mogelijk worden beperkt; en
 - b. de overblijvende effecten op de kernkwaliteiten, de oppervlakte en de samenhang gelijkwaardig worden gecompenseerd.
3. Compensatie als bedoeld in het eerste en tweede lid:
 - a. wordt gerealiseerd op gronden die nog geen natuurbestemming hebben in of grenzend aan de GO of grenzend aan het GNN of in het zoekgebied van 7300 ha nieuwe natuur in het GNN.
 - b. wordt, voor zover mogelijk, gerealiseerd aan of nabij het aangetaste gebied, met dien verstande dat een duurzame situatie ontstaat;
 - c. wordt planologisch verankerd in hetzelfde dan wel in een ander gelijktijdig vast te stellen bestemmingsplan;
 - d. vindt plaats in een compensatiepoule, indien combinatie van de ingreep en de compensatie in hetzelfde of een gelijktijdig vast te stellen plan niet mogelijk is;
 - e. vindt plaats op afstand van het gebied, indien fysieke compensatie aansluitend aan of nabij het aangetaste gebied en compensatie van gelijkwaardige natuur in een compensatiepoule niet mogelijk is.

Opgemerkt wordt dat met de laatste herziening (december 2016) bovenstaand artikel is aangepast in de zin dat binnen het beschermingsregime van het GNN uitzonderingen zijn opgenomen voor natuurbegraafplaatsen, kleinschalige recreatie en windturbines. Wel geldt hierbij dat er dan sprake dient te zijn van het substantiële versterken van de kernkwaliteiten van het GNN.

2.7.2 Beschermingsregime Groene Ontwikkelingszone (GO)

Artikel 2.7.2.1 Beschermingsregime (GO)

1. In een bestemmingsplan dat betrekking heeft op gronden gelegen binnen de Groene Ontwikkelingszone (GO) worden geen nieuwe grootschalige ontwikkelingen mogelijk gemaakt die leiden tot een significante aantasting van de kernkwaliteiten van het betreffende gebied, tenzij:
 - a. geen reële alternatieven aanwezig zijn;
 - b. sprake is van redenen van groot openbaar belang;

- c. de negatieve effecten op de kernkwaliteiten, de oppervlakte en de samenhang zoveel mogelijk worden beperkt; en
 - d. de overblijvende negatieve effecten op de kernkwaliteiten, de oppervlakte en de samenhang gelijkwaardig worden gecompenseerd overeenkomstig het bepaalde in de artikelen 2.7.1.1, derde tot en met zesde lid, en 2.7.1.3.
2. In een bestemmingsplan dat betrekking heeft op gronden gelegen binnen de GO kunnen nieuwe kleinschalige ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, mits:
- a. in de toelichting bij het bestemmingsplan wordt aangetoond dat de kernkwaliteiten van het betreffende gebied, in hun onderlinge samenhang bezien, per saldo substantieel worden versterkt; en
 - b. deze versterking planologisch is verankerd in hetzelfde dan wel een ander, gelijktijdig vast te stellen bestemmingsplan.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.7.1 en artikel 2.7.2

Dit bestemmingsplan voorziet in het transformeren van voormalige bedrijventerreinen naar een woonwerk- en verblijfslocatie. Deze functies worden gerealiseerd buiten het Gelders Natuurnetwerk en de Groene Ontwikkelingszone. Het voornemen voorziet daarnaast in de ontwikkeling van nieuwe natuur. De gronden binnen het GNN, met nu nog veelal een agrarische gebruik en bestemming, krijgen in dit bestemmingsplan de bestemming 'Natuur'. De terreinen welke meer recreatief gebruikt zullen worden zijn voorzien van de bestemming 'Groen - Landschap en park'.

Als gevolg van de voorgenomen ontwikkelingen wordt er meer aaneengesloten natuurgebied ontwikkeld, vindt er een betere bescherming van de landschappelijke en natuurlijke waarden plaats door een heldere zonering en kan het areaal aan Gelders Natuurnetwerk worden vergroot. Ten aanzien van het versterken van de GO en GNN worden de volgende natuur- en landschapsdoelen geformuleerd:

- natuurcomplex Meinerswijk en oostelijk gelegen Bakenhof;
- ontwikkeling stroomdalgraslanden en glanshaverhooilanden;
- ontwikkeling struwelen en zomen op de overgang van bos naar uiterwaard;
- ontwikkeling water- en oeverhabitats;
- ontwikkeling hard- en zachthoutoobossen;
- ontwikkeling moerassen, ruigteranden en laag gelegen bloemrijke graslanden;
- ontwikkeling populaties van water-, oever- en moerasvogels;
- ontwikkelen biotopen voor vlinders, reptielen en amfibieën, w.o. ringslang en kamsalamander;
- ontwikkeling populatie bevers (en otters);
- Limes met castella;
- cultuurhistorische waarden van de uiterwaarden, oude kavelpatronen, doorbraakkolken, waterstaatswerken (kades en sluisjes), kleiwinningen;
- ecosysteemdiensten: recreatie, wateropvang en -afvoer;
- rust, ruimte en donkerte m.u.v. de omgeving van stedelijk gebied.

Geconcludeerd wordt dat dit bestemmingsplan passend is binnen artikel 2.7.1 en artikel 2.7.2 van de verordening.

Artikel 2.7.6.2 Beschrijving kernkwaliteiten Romeinse Limes

De Limes is de unieke, samenhangende en goed bewaard gebleven voormalige (militaire) grens van het Romeinse Rijk. De Limes ligt naast de toenmalige loop van de Rijn met archeologische overblijfselen uit de periode 0 tot 400 na Chr. bestaande uit:

- forten (castella), burgerlijke nederzettingen (kampdorpen/vici) en grafvelden;
- militaire infrastructuur, bestaande uit wegen, waterwerken en wachttorens;
- scheepswrakken.

Artikel 2.7.6.3 Bescherming Romeinse Limes

1. Een bestemmingsplan voor gronden die onderdeel uitmaken van de Romeinse Limes die op kaart

zijn aangegeven als terreinen met een beschermde status, maakt ten opzichte van het ten tijde van de inwerkingtreding van de verordening geldende bestemmingsplan geen activiteiten mogelijk die de kernkwaliteiten zoals bedoeld in artikel 2.7.6.2 Beschrijving kernkwaliteiten Romeinse Limes, eerste en tweede lid, aantasten.

2. De toelichting op een bestemmingsplan bevat een beschrijving van de in het plangebied aanwezige cultuurhistorische waarden, het door de gemeente te voeren beleid en de onderbouwing hiervan.
3. De wijze waarop met eventuele veranderingen wordt omgegaan, wordt vervat in daartoe strekkende planregels in het bestemmingsplan.
4. Bij de beschrijving van de waarden wordt gebruik gemaakt van de beschrijving van de kernkwaliteiten van de Romeinse Limes als bedoeld in artikel 2.7.6.2 Beschrijving kernkwaliteiten Romeinse Limes.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.7.6.2 en 2.7.6.3

Het plangebied maakt deel uit van de Romeinse Limes. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar paragraaf 5.10 (cultuurhistorie). De cultuurhistorische waarden zijn aangeduid op de verbeelding en via de regels beschermd. Huis Meinerswijk is in de Erfgoedwet geregeld; het Rijk is hierbij bevoegd gezag. Het is niet noodzakelijk om deze locatie in dit bestemmingsplan nogmaals te beschermen.

3.2.3 Gemeentelijk beleid

3.2.3.1 Structuurvisie Arnhem 2020 - 2040

Algemeen

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

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

Koersgebied; Stadsblokken en Meinerswijk: Ontwikkelingsrichtingen opgaben

De potentie van Stadsblokken en Meinerswijk voor Arnhem ligt in de centrale ligging in de stad in combinatie met de natuurlijke, landschappelijke en historische waarden. Het best komen deze kwaliteiten tot hun recht in een toekomst van het gebied als uiterwaardenpark met grote recreatieve betekenis in het hart van de stad, dat noord, zuid, oost en west met elkaar kan verbinden: Stadsblokken en Meinerswijk als 'ontmoetingsplek voor de stad'.

Het denken over dit gebied is in een versnelling terecht gekomen door het nationale project 'Ruimte voor de rivier', gericht op het vergroten van de rivierveiligheid. De ingrepen die nodig zijn voor de rivierveiligheid, worden zodanig ingezet dat er een grote ruimtelijke kwaliteitsslag wordt gemaakt: het graven van een nieuwe rivierstrang, het verwijderen van een deel van de zomerdijk en het maken van een open verbinding tussen rivier en een van de plassen vergroot de recreatieve waarde van het gebied sterk. Aanwezige cultuurhistorische objecten en structuren worden meer zichtbaar en beleefbaar gemaakt. De twee gebiedsdelen worden verbonden tot een functioneel en landschappelijk samenhangend uiterwaardenpark. Verdere ontwikkeling en versterking van natuur is inzet van beleid.

Essentieel is het versterken van de 'schakel- en ontmoetingsfunctie' van het gebied voor de stad als geheel; Stadsblokken Meinerswijk als plek waar noord en zuid elkaar ontmoeten. Sterk wordt dan ook ingezet op de realisatie van verbindingen met de rest van de stad voor langzaam verkeer.

Een passende 'publieke bestemming' kan worden gerealiseerd bij de aanlanding van de verbinding met de binnenstad: een 'stepping stone' in Stadsblokken als bestemming voor bezoekers uit de binnenstad en het stadsdeel Zuid. Deze stepping stone is onderdeel van het stedelijk 'ontmoetingspark' Stadsblokken en Meinerswijk, een centrale schakel in een verbindende reeks door het hart van de stad: de 'Stadspassage' die vanaf Arnhem-Centraal loopt naar de historische binnenstad, naar het Nieuwstraatkwartier aan de rivier, die van daaruit de verbinding legt met Stadsblokken en vervolgens

naar 'Zuid-Malburgen' en de beide flanken bij de bruggen.

Thema: Wonen

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

In Arnhem is voor de komende periode nog groei voorzien. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar het woonbeleid opgenomen in paragraaf 3.3.

Thema: Economie

Wijkeconomie

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

Toerisme en vrije tijd

De combinatie van compacte, aantrekkelijke en goed bereikbare stad en het groen dichtbij biedt Arnhem uitmuntende kansen. De focus ligt op het vasthouden en uitbouwen van de bestaande bezoekersstromen en grote attracties in de stad. Deze stromen en attracties hebben hun ruimtelijke weerslag. De belangrijkste stromen gaan naar het Nederlandse Openlucht Museum (NOM), Burgers Zoo, Gelredome, Papendal, binnenstad, Hoge Veluwe en de cruisevaart. De attracties in noord nemen een bijzondere positie in.

Thema: Cultuurhistorie

De rijkdom van Arnhemse cultuurhistorie is kader en inspiratiebron bij ruimtelijke ontwikkelingen in de stad. Hierbij ligt het accent op 'behoud door ontwikkeling' in plaats van 'behoud door bescherming'. De cultuurhistorie moet een actieve rol spelen op een vroeg moment in veranderingsprocessen en ontwerpkeuzen. Uitgangspunt is cultuurhistorie als kans in te zetten en niet als beperking. De kansen die cultuurhistorie biedt bij ruimtelijke ontwikkelingen en ingrepen zijn zichtbaar gemaakt op de Cultuurhistorische kansenkaart.

Thema: Groen-Blauwraamwerk

Respect voor de onderlegger

Verschillen in bodemsoort, water- en landschapskarakteristieken zijn richtinggevend. Behouden en versterken van de karakteristieken van de landschappelijke zones; het Veluws plateau, de Veluwe gradiënt, de poldergronden in noord en zuid, de rivierzone. De verschillen tussen deze zones zijn kenmerkend voor Arnhem en liggen ten grondslag aan de ontwikkeling van de stad.

Herkenbaarheid en diversiteit

Ontwikkelen van een afwisselende groenstructuur met herkenbare eenheden, elk met een eigen karakteristiek, inrichting en beheer. De stadswijken in opeenvolgende perioden zijn niet altijd aangelegd met 'respect voor de onderlegger'. Voor de toekomst is respect voor de onderlegger uitgangspunt, evenals respect voor de ontwerpstyl in het stedelijk weefsel. De landschappelijke onderlegger en de cultuurhistorie zijn bronnen van ruimtelijke identiteit en diversiteit.

Versterken van contrasten

De contrasten tussen bebouwd en onbebouwd gebied vertegenwoordigen een bijzondere kwaliteit, typerend voor het Arnhemse stadsbeeld: de stenen stad en het groene landschap. Als algemeen beginsel bij ruimtelijke ingrepen geldt: wordt 'het rood roder', dan moet 'het groen groener' worden gemaakt. Contrasten niet laten vervagen maar versterken. Bijvoorbeeld het vergroenen van beekdalen, blauwe elementen zichtbaar maken en gebruiksfuncties daarop afstemmen.

Van waterbeheersend naar klimaatadaptief

De extra wateropgave als gevolg van klimaatverandering (grotere extremen in neerslag, toename rivierwaterafvoer, toename kweldruk), wordt aangepakt volgens: vasthouden, bergen en afvoeren.

3.2.3.2 Gebiedsvisie Stadsblokken Meinerswijk

Het belangrijkste doel zoals geformuleerd in de gebiedsvisie uit 2012 is het realiseren van natuur. Stadsblokken Meinerswijk moet een groot en aaneengesloten uiterwaardenpark vormen.

“Op basis van het door de raad vastgestelde advies in de bevindingenrapportage zijn ten aanzien van de ruimtelijke ambities en een verkenning van rivierkundige maatregelen de volgende doelstellingen geformuleerd:

- 1. Het realiseren van een robuuste uiterwaardennatuur van Meinerswijk tot en met Bakenhof met ruimtelijke en landschappelijke continuïteit.*
- 2. Het zoveel mogelijk tot ontwikkeling brengen van het laagdynamische kwelplassensysteem en stroomdalvegetatie en moerasvegetatie.*
- 3. Het ontwikkelen van mogelijkheden voor recreatie.*
- 4. Het bevorderen van toegankelijkheid naar en in het gebied over land en water.*
- 5. Het behouden en beleefbaar maken van cultuurhistorische waarden.*
- 6. De mogelijkheid om programmatische betekenis toe te voegen.*
- 7. Het doseren van de dynamiek in het gebied zodat recreatie en natuurontwikkeling beiden goed tot ontwikkeling kunnen komen.”*

De eerste helft is gerealiseerd op de gronden welke in bezit zijn van de gemeente en het Rijk. Dit was fase één. Er zijn een aantal rivierverruimende maatregelen genomen, onder meer is er een nevengeul gegraven tussen Stadsblokken en Malburgen. Daarnaast zijn er nieuwe fiets- en wandelpaden aangelegd en is de cultuurhistorie op verschillende plekken zichtbaar gemaakt, met kunstwerken en informatiepanelen.

De tweede helft, zo'n 150 hectare groot is in merendeel in bezit van KWP en zal grotendeels ook worden ontwikkeld tot uiterwaardenpark. De gebiedsvisie beschrijft dat deze ontwikkeling een privaat initiatief moet zijn. Daartoe is in opdracht van de toenmalige eigenaar tussen 2013 en 2015 op basis van de gebiedsvisie uit 2012 het plan 'de Eilanden' gemaakt, welke de onderlegger is geweest voor het uitwerkingskader Fase 2 uit 2016.



Afbeelding 3.1: Uitsnede gebiedsvisie (Bron: Gebiedsvisie Stadsblokken Meinerswijk)

3.2.3.3 Uitwerkingskader fase 2 gebiedsvisie Stadsblokken Meinerswijk

Dit document beschrijft de nadere richtlijnen voor de verdere ontwikkeling van de twee 'dynamische gebieden in 'Stadsblokken Meinerswijk'; voormalig industrieterrein Stadsblokken en bedrijventerrein Meijnerswijk. Het document bevat zowel inspirerende voorbeelden (referentiebeelden, artist impressions) als harde randvoorwaarden (maximale footprint, bouwhoogtes, etc.) en heeft als leidraad gediend voor het Masterplan 'Stadsblokken Meinerswijk Eilanden 3.0'.

In het uitwerkingskader zijn de volgende algemene principes geformuleerd:

- Geef de natuur de ruimte
- Geef de rivier de ruimte
- Transformeer de zwakke plekken
- Voeg bijzonder programma toe
- Wonen is deel van de functiemix
- Functies verdragen elkaar in redelijkheid
- Ontwikkel het gebied organisch
- Maak enclaves in het groen
- Het landschap is van iedereen
- Streef naar duurzaamheid
- Beperk autoverkeer
- Parkeer in de enclaves

Bovenstaande principes zijn vervat in een te transformeren en een te behouden gebied. In afbeelding 3.2 zijn de hiervoor genoemde gebieden aangegeven.



Afbeelding 3.2: Uitsnede uitwerkingskader fase 2 (Bron: Uitwerkingskader fase 2 gebiedsvisie Stadsblokken Meinerswijk)

3.2.3.4 Masterplan Stadsblokken Meinerswijk Eilanden 3.0

Stadsblokken Meinerswijk wordt door het samenvoegen van de overgrote delen van het gebied een aaneengesloten robuust uiterwaardenpark. Bijna 300 hectare natuurgebied als stadscentrum, waar bevers rondzwemmen en wat soms grotendeels onder water staat. Een nieuwe nevengeul vormt een biotoop voor vissen, vogels, recreanten en het uitzicht voor nieuwe bewoners. Bestaande havens worden geactiveerd en bijzondere levendige enclaves worden verscholen in het groen.

Het landschap is aaneengesloten, toegankelijk maar ook afwisselend. De beleving van de Nederrijn staat centraal. Waar het overgrote deel van de noordelijke Nederrijnoevers stenig of geprivatiseerd zijn, kan je aan deze, zachte zijde van de Nederrijn het water aanraken, sterker - je kan er in springen.

Arnhem maakt de sprong in de Nederrijn van bijna-niemandland in het geografische midden van de stad tot een stadshart dat Noord en Zuid samenbrengt. In afbeelding 3.3 is een uitsnede van de visiekaart uit het Masterplan opgenomen.



Afbeelding 3.3: Uitsnede Masterplan (Bron: Masterplan Stadsblokken Meinerswijk Eilanden 3.0)

3.2.3.5 Toetsing van het initiatief aan het gemeentelijk beleid

Het voornemen voorziet in het realiseren van diverse functies (o.a. natuur, wonen, bedrijvigheid en recreatie). Op dit moment hebben de gronden en bebouwing binnen het plangebied deels geen functie meer of een tijdelijke in de vorm van onder andere opslag. Het merendeel is verpauperd en geeft het gebied een desolate indruk. Het gebied is ook grotendeels afgesloten.

Door het transformeren van het gebied wordt het waterbergend vermogen van de rivier groter, ontstaat er een robuust uiterwaardenpark, kan het Gelders Natuur Netwerk (GNN) worden uitgebreid, wordt cultuurhistorie meer beleefbaar gemaakt, worden de recreatieve mogelijkheden vergroot en ontstaat er ruimte voor woon-, werk- en publieksfuncties. De bebouwing en functies die in voorliggend bestemmingsplan worden toegestaan komen voort uit het uitwerkingskader van de gemeente en de uitwerking in het Masterplan, welke weer voortborduurt op de gebiedsvisie. Met voorliggend plan wordt feitelijk uitvoering gegeven aan de hiervoor genoemde visies en de daarin opgenomen ambities. Geconcludeerd wordt dan ook dat de voorgenomen gebiedsontwikkeling in overeenstemming is met de gemeentelijke kaders.

3.3 Woonbeleid

3.3.1 De Arnhemse Woonprincipes 2025

Algemeen

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

Met instrumenten als het Volkshuisvestelijk kader, de Uitvoeringsagenda en het Procesplan (langer) Zelfstandig wonen, stuurt de gemeente in het woonprogramma op een kwalitatieve en gedifferentieerde woningvoorraad die 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 van levensloopgeschikte woningen en woonvormen in verschillende prijsklassen, in koop en huur. Daarbij wordt gestreefd naar een gezonde mix aan diverse bevolkings- en inkomensgroepen naar prettige, veilige en toegankelijke woon- en leefomgevingen in wijken en buurten.

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

De vier pijlers van de Woonprincipes zijn:

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

Wonen, welzijn en zorg versus Langer Zelfstandig Wonen

Er ligt op het gebied van Wonen, Welzijn en Zorg een stevige fysieke huisvestingsopgave. Door meer levensloopgeschikte woningen aan de voorraad toe te voegen én bestaande woningen preventief aan te passen of op te plussen, kan Arnhem mensen, gezond of beperkt, in verschillende fases 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. Hierdoor komt 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 worden geboden.

3.3.2 Subregionale woonagenda

In mei 2018 is de Subregionale Woonagenda Arnhem e.o. 2017-2027 'Wendbaar sturen, verantwoord versnellen' vastgesteld. Deze agenda volgt op de woonagenda die in 2014 is vastgesteld en vooral gericht is op de kwantitatieve woningbouwprogrammering. In de tussenliggende tijd is er veel veranderd op de woningmarkt. Kort samengevat van een markt met dreigende overschotten naar een markt met oplopende tekorten. Daarom is een nieuwe woonagenda opgesteld. De drie uitgangspunten zijn:

1. Betaalbaar en beschikbaar: voldoende beschikbare, passende en kwalitatief goede woningen nu en straks in leefbare dorpen en wijken voor iedereen.
2. Op en top duurzaam; optimale levensloopbestendigheid en duurzaamheid van woningen en woongemeenschappen in de steden en dorpen
3. Verschil maken; niet alleen maar toevoegen van meer van hetzelfde (dat kan, mits met kwaliteit), maar aanvullend zoeken naar vernieuwende woonvormen en woonmilieus

Met de subregionale woonagenda wordt de regionale afstemming van woningbouwplannen en een aantal bijbehorende ambities vastgelegd. Het gaat niet alleen om 'bouwen, bouwen, bouwen', maar ook om realisatie van de juiste (toekomstbestendige) kwaliteit. De kwantitatieve behoefte blijft onderdeel, maar is meer richtinggevend. De nieuwe woonagenda sluit goed aan op de provinciale koers 'Ruimte voor

Goed wonen, samen koersen naar een toekomstbestendige woonomgeving' (2017).

Voor de woningbouwprogrammering wordt gesteld dat afstemming van cruciaal belang blijft. Maar dat meer dan in het verleden de kwaliteit van plannen centraal staat. Gemeente toetsen die kwaliteit aan de hand van woningmarktonderzoek en lokale doelstellingen, zoals verwoord in de woonvisie. Het Companen rapport 'Regio Arnhem-Nijmegen, regionale woningmarktanalyse' (2017) is uitgangspunt. Verder blijft staan dat inbreiding voor uitbreiding gaat, tenzij ruimtelijke kwaliteit van de kern onder druk komt te staan of er onvoldoende inbreidingsruimte aanwezig is. Kwantitatief is er veel ruimte; het momentum in de economie en woningmarkt is gunstig. In de subregionale woonagenda is afgesproken de meest recente Primos prognose (2016) als uitgangspunt te benoemen voor de uitbreidingsbehoefte. Het is geen hard maximum. Deze behoefte wordt aangevuld met het inlopen van het woningtekort. Voor de subregio in totaal geldt een netto uitbreidingsbehoefte van 13.500 woningen voor de periode 2017-2027. Er is geen verdeling over de gemeente gemaakt. Van gemeenten wordt gevraagd de productie in de eerstkomende 5-jaarsperiode, nu de druk groot en de markt gunstig is, te versnellen. Daarnaast wordt gemeenten gevraagd om de mogelijke negatieve consequenties van nieuwbouw op kwetsbare delen van de woningvoorraad in beeld te brengen.

De woningbouwplannen worden in subregionaal verband periodiek besproken. Dat geldt zeker voor uitbreidingsplannen. Ambtelijk wordt een advies opgesteld over de plannen. Dat advies wordt in het bestuurlijk overleg besproken. Goedgekeurde plannen kunnen worden uitgevoerd.

3.3.3 Toetsing van het initiatief aan het woonbeleid

Dit bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid om binnen het plangebied nieuwe woningen te realiseren. De woningen zullen in alle segmenten worden gebouwd en geschikt zijn voor een brede doelgroep waaronder één- en tweeverdieners, gezinnen maar ook voor mensen met een kleinschalige beroep-/bedrijfsactiviteit aan huis (bijvoorbeeld een praktijk). Met het voorgenomen programma wordt bijgedragen aan het realiseren van voldoende woningen met een groenstedelijk en centrumstedelijk karakter en het bevorderen van de woningdifferentiatie. Voor een nadere toelichting op het programma wordt verwezen naar paragraaf 4.3.2. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling in overeenstemming is met de gemeentelijke woonvisie en de Subregionale woonagenda.

3.4 Economisch beleid

3.4.1 Nota Herijking Kantorenbeleid Arnhem 2008-2020

3.4.1.1 Algemeen

In de Nota Herijking Kantorenbeleid Arnhem 2008-2020 staat het herstel van het evenwicht in de kantorenmarkt centraal. Hiertoe wordt ingezet op hergebruik/transformatie van langdurig leegstaande kantorenpanden, alsmede het prioriteren, beperken en faseren van nieuwbouwplannen. Nieuw kantorenprogramma wordt beperkt tot een gelimiteerd aantal strategische locaties in het centrum van de stad (onder andere Arnhem Centraal). Ontwikkeling van kantoren buiten deze locaties is in principe ongewenst.

3.4.1.2 Toetsing van het initiatief aan de Nota Herijking Kantorenbeleid Arnhem 2008-2020

Dit bestemmingsplan voorziet niet in nieuwe kantoorfuncties binnen het plangebied. Dit bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om een gedeelte van een woning in gebruik te nemen ten behoeve van een beroep aan huis. Aan dit gebruik zijn wel diverse voorwaarden gekoppeld, zo moet het de bewoner zijn die het beroep uitoefent en mag de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 1/3 van de vloeroppervlakte van de woning. Daarnaast mag het gebruik niet leiden tot een onevenredige aantasting van het woon- en klimaat of parkeerdruk ter plaatse. Geconcludeerd wordt dat het voornemen in overeenstemming is met het kantorenbeleid.

3.4.2 Detailhandelsvisie Arnhem 2016 - 2021

3.4.2.1 Algemeen

Met de Detailhandelsvisie Arnhem 2016 - 2021 is het beleid voor detailhandel geactualiseerd. Centraal in de nota staat hoe het beste bijgedragen kan worden aan het versterken van een evenwichtige en duurzame detailhandelsstructuur met hoogwaardige, gevarieerde en uitgebreide detailhandelsvoorzieningen voor de (boven-) regionale consument. De belangrijkste uitgangspunten uit de detailhandelsvisie zijn als volgt:

- Goede aansluiting van het detailhandelsaanbod op de wensen en behoeften van de consument
- Een evenwichtige structuur van winkelgebieden, afgestemd op het winkelgedrag
- Een verdere concentratie van winkelvoorzieningen in of aansluitend aan de aangewezen winkelgebieden, mogelijk in combinatie met andersoortige voorzieningen
- Dynamiek faciliteren
- Door regievoering de organisatiekracht en organisatiegraad in de detailhandel verbeteren
- Nieuwe detailhandelsontwikkelingen vooral beoordelen op aansluiting bij consumentenbehoeften, innovatief karakter en onderscheidend vermogen.

Ondergeschikte detailhandel (nevenactiviteit)

Detailhandel als nevenactiviteit bij een bedrijf met een andere hoofdactiviteit wordt toegestaan als de detailhandel een relatie heeft met de productie gebonden bedrijvigheid. Deze detailhandel moet bovendien ondergeschikt zijn qua benutte bedrijfsruimte.

3.4.2.2 Toetsing van het initiatief aan de Detailhandelsvisie Arnhem 2016 - 2021

Binnen het plangebied wordt slechts zeer beperkte detailhandelsmogelijkheden toegestaan. Het gaat om (bestaande) detailhandel ter plaatse van het watersportcentrum en eventueel ondergeschikte detailhandel bij andere niet-wonen functies. De hiervoor genoemde detailhandelsactiviteiten worden gelet op de aard (watersport) en omvang in overeenstemming geacht met de detailhandelsvisie. De activiteiten dragen bij aan de gewenste levendigheid in het gebied. Het toestaan van meer detailhandel wordt in principe niet wenselijk geacht, gelet op het feit dat er voldoende detailhandelsvestigingen in de omgeving (o.a. binnenstad) van het plangebied te vinden zijn en een omvangrijk detailhandelsaanbod niet past bij het gewenste eindbeeld voor het gebied.

3.4.3 Mise-en-Place: de Arnhemse horecavisie 2017

3.4.3.1 Algemeen

In Mise-en-Place: de Arnhemse horecavisie 2017 is het beleid voor horeca geactualiseerd. Horeca is steeds belangrijker als drager van verblijfskwaliteit en beleving in de stad. Het gaat de consument in toenemende mate om dynamiek, lifestyle, cultuur, beleven en shoppen. Horeca geeft invulling aan deze consumentenbehoefte met als gevolg dat we een toename zien van het horeca aanbod in de stad. Daarom is onderzoek gedaan naar de gewenste horecaontwikkeling in zowel kwalitatieve als kwantitatieve zin. Dit heeft geresulteerd in een ruimtelijk-economische horecavisie die een horeca-ontwikkeling stimuleert die bijdraagt aan de kwaliteit en identiteit van de stad. De visie is tevens bedoeld als toetsingskader waardoor ondernemers, bewoners en andere belanghebbenden weten waar ze aan toe zijn. Hierin ligt een spanningsveld besloten tussen flexibiliteit en zekerheid. De behoefte om te kunnen innoveren en inspelen op wijzigende marktomstandigheden vraagt om een flexibel beleid. Anderzijds willen bewoners, ondernemers en andere belanghebbenden juist zoveel mogelijk zekerheid over de ontwikkelingen die ze in hun omgeving kunnen verwachten.

In deze visie is juist het midden gezocht tussen flexibiliteit en zekerheid. Dit wordt bereikt door:

1. Per focusgebied in de stad een kwaliteitsbeeld van de gewenste horeca te schetsen;
2. Voor de onderscheiden focusgebieden naast kwalitatieve kaders ook kwantitatieve parameters op te stellen aan de horecaontwikkeling (gedefinieerd in ontwikkelen, consolideren, terugdringen);
3. Voor innovatieve en bijzondere concepten geen beperkingen op te leggen.

Het plangebied is niet gelegen in een focusgebied, echter kan horeca wel worden toegestaan in het

plangebied indien het concept aangemerkt kan worden als een 'Grand Cru'.

Grand Cru

De keuze voor gerichte versterking van de gesegmenteerde horecagebieden heeft consequenties. Wanneer er initiatieven komen die niet passen binnen de visie, kan niet worden meegewerkt. Deze keuze kan ook een kans opleveren. Bij een initiatief dat als een 'Grand cru' kan worden beschouwd, kan wel medewerking worden verleend. Dit zijn horecabedrijven die qua karakter, uitstraling, ligging of concept bijdragen aan een sterke uitstraling van het gebied en die vanwege uniciteit iets toevoegen aan het bestaande aanbod in de stad of de regio. Een sterrenrestaurant bijvoorbeeld. Ook marginale uitbreiding van de oppervlakte van bestaande horeca-inrichtingen in consolidatiegebieden hoeft niet per definitie in strijd te zijn met het beleid. Een bijzondere omstandigheid kan zijn gelegen in de verwachting dat het woon- en leefklimaat zal verbeteren door een kwalitatieve verbetering van een horecagelegenheid. Bij beoordeling van aanvragen kijken we daarom zoveel mogelijk naar de specifieke omstandigheden.

Een horecaconcept kan als een 'Grand cru' worden beschouwd bij één of meer van de volgende uitgangspunten:

- Het concept dient iets toe te voegen aan het bestaande aanbod (uniciteit);
- Het zijn bewezen succesformules, zowel internationaal als nationaal;
- Kopstukken qua ondernemer/gezicht (sterrenchef, top-dj);
- Het betreft een topmerk (ook branchevreemd);
- Concept komt veelvuldig voor in de vakliteratuur en andere media;
- 's Werelds/s lands eerste, grootste, diepste, hoogste.....;
- Het betreft een ontwikkeling op een strategische sleutellocatie;
- Het betreft een initiatief dat het Arnhems erfgoed toegankelijk maakt en voor het voetlicht brengt.

Met behulp van deze uitgangspunten bestaat de mogelijkheid om gemotiveerd van het gestelde richtinggevende kader af te wijken.

3.4.3.2 Toetsing van het initiatief aan Mise-en-Place: de Arnhemse horecavisie 2017

Om de attractiviteit van dit deel van de stad en te zorgen voor de nodige levendigheid is het wenselijk om binnen het plangebied meerdere horecavoorzieningen te realiseren. Op dit moment zijn onder meer een paviljoen ter plaatse van de passantenhaven (Haven van Workum) en een strandpaviljoen ter plaatse van het grootschalige evenemententerrein gepland. Daarnaast zijn er in de afgelopen jaren diverse tijdelijke functies in de gebouwen ondergebracht, waaronder ondergeschikte horeca (Stadsblokkenwerf Meinerswijk). Geconstateerd is dat er blijvende behoefte is om deze functie in de bebouwing te vestigen. De in het plangebied voorziene horeca voegt qua concept toe aan het bestaande aanbod, zijn gelegen op een strategische sleutellocatie en maakt het Arnhems erfgoed beter toegankelijk en beleefbaar. Hiermee voldoen de voorziene horecavoorzieningen aan de uitgangspunten gesteld aan een 'Grand Cru' en is het in voorliggend geval mogelijk om van het gestelde richtinggevende kader af te wijken. Geconcludeerd wordt dat het voornemen passend is in de Arnhemse horecavisie.

3.4.4 Regels voor evenementen in de openbare ruimte in Arnhem 2017

3.4.4.1 Algemeen

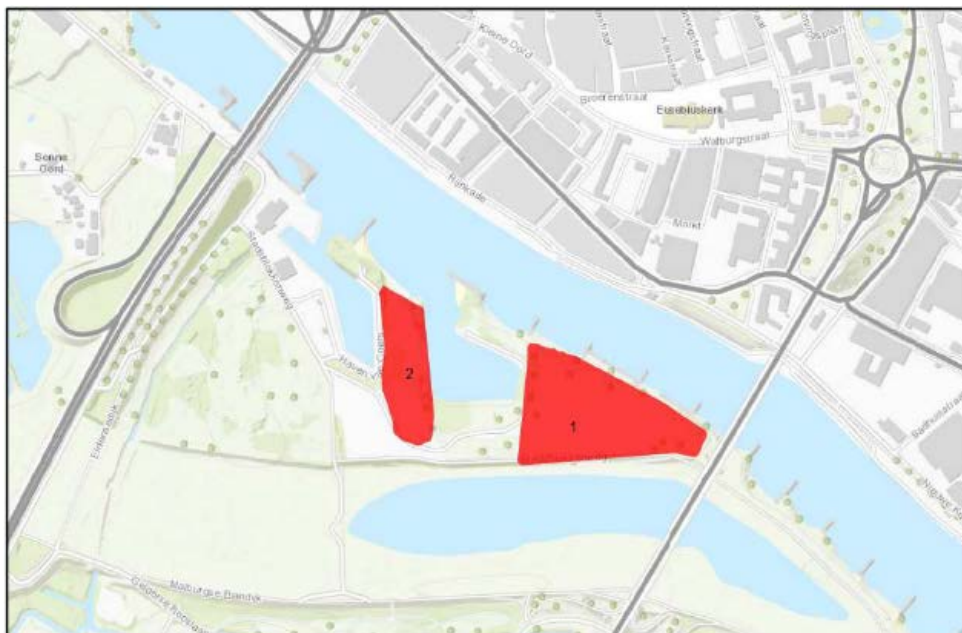
In de nota Regels voor evenementen in de openbare ruimte in Arnhem 2017 zijn de randvoorwaarden vastgelegd waaronder evenementen in Arnhem kunnen plaatsvinden. Het doel van de regels is het voorkomen van:

- onevenredige overlast voor omwonenden;
- schade aan de natuur, openbare ruimte en het milieu;
- risico's voor de openbare orde en veiligheid en de volksgezondheid.

In de nota zijn algemene basisregels opgenomen en aanvullende regels voor kermissen en evenementen op natuurterreinen en in bossen en parken. De categorie-indeling is als volgt:

Categorie evenement	Omschrijving
0 Melding	Zeer kleinschalig. Evenementen voor minder dan 250 bezoekers. Geen verkoop van alcohol.
A Vergunning	Kleinschalig. Evenementen waarbij het (zeer) onwaarschijnlijk is dat die gebeurtenis leidt tot risico's voor de openbare orde, openbare veiligheid, de volksgezondheid of het milieu. Het evenement heeft een beperkte impact op de omgeving. De muziek is niet versterkt en dient als achtergrond voor de circa 500 gelijktijdig aanwezige bezoekers om een feestelijke en gezellige uitgaansomgeving te creëren.
B Vergunning	Grootschalig. Evenementen waarbij het mogelijk is dat die gebeurtenis leidt tot risico's voor de openbare orde, openbare veiligheid, de volksgezondheid of het milieu. Het evenement heeft een grote impact op de directe omgeving. Het geluidsvolume op de dansvloer mag niet meer dan 103 dB(A) en 113 dB(C) bedragen. Het gemiddeld aantal gelijktijdig aanwezige bezoekers kan tussen de 500 en 7500 bedragen.
C Vergunning	Zeer grootschalig. Evenementen waarbij het (zeer) waarschijnlijk is dat die gebeurtenis leidt tot risico's voor de openbare orde, openbare veiligheid, de volksgezondheid of het milieu. Het evenement heeft een grote impact op de stad. Het geluidsvolume op de dansvloer mag niet meer dan 103 dB(A) en 118 dB(C) bedragen. Het gemiddeld aantal gelijktijdig aanwezige bezoekers kan meer dan 7500 bedragen.

Stadsblokken/ASM en de Haven van Coers zijn aangemerkt als evenementenlocaties. Op deze locaties zijn onderstaande evenementen toegestaan.



Categorie	Aantal per jaar	Opmerking
0	onbeperkt	Locatie 1 en 2
A	onbeperkt	Locatie 1 en 2
B	8	Locatie 1
C	5	Locatie 1

3.4.4.2 Toetsing van het initiatief aan de Regels voor evenementen in de openbare ruimte in Arnhem 2017

De bestaande aangewezen evenemententerreinen zijn meegenomen in de plannen en zullen worden gehandhaafd. Wel is er een akoestisch onderzoek uitgevoerd om te kijken hoe de nieuwe invulling van het plangebied zich verhoudt tot toekomstige evenementen. Dit heeft geleid tot enkele aanpassingen qua evenementen alsmede de begrenzing van de terreinen. Het stadsblokkenterrein (1) betreft de primaire evenementenlocatie en is als zodanig op in het bestemmingsplan mogelijk gemaakt. Op deze locatie zijn 9 categorie-A evenementen, 7 categorie-B evenementen (3 dagen per evenement) en 5 categorie-C evenementen (2 dagen per evenement) toegestaan. Er mogen per jaar niet meer dan 21 evenementendagen plaatsvinden. De evenementen op het terrein in de Haven van Coers (2) zijn kleinschaliger van omvang en kent daarom een andere systematiek. Ter plaatse zijn onder voorwaarden evenementen toegestaan. Voor een nadere toelichting op de uitgevoerde akoestisch onderzoeken wordt verwezen naar paragrafen 5.5.5 en 5.5.6.

Met de in dit bestemmingsplan opgenomen regels kunnen in de toekomstige situatie nog steeds evenementen binnen het plangebied worden gehouden, maar wordt overlast, schade en risico's zoveel mogelijk voorkomen. Geconcludeerd wordt dit bestemmingsplan in overeenstemming is met het gemeentelijk evenementenbeleid.

3.5 Welstandsbeleid

3.5.1 Welstandsnota Arnhem 2015

Op 13 juli 2015 heeft de gemeenteraad van Arnhem de nieuwe welstandsnota vastgesteld. Arnhem is een aantrekkelijke stad om te wonen en te verblijven. Het uiterlijk van de stad draagt daar aan bij. De gemeente wil dat zo houden.

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

Voor grootschalige (her)ontwikkelingen is een aparte werkwijze voor de totstandkoming van plannen opgenomen. Bij dergelijke complexe opgaves is het noodzakelijk om de kwaliteitsbewaking goed te organiseren. Kwaliteitsteams zijn daarvoor een gewaardeerd middel. Complexe plannen worden vaak over een langere periode tot stand gebracht en gerealiseerd. Deze langere termijnen vereisen een flexibele houding ten opzichte van (de invulling van) de opgave. Door het proces rondom kwaliteit te organiseren en niet de criteria vooraf vast te leggen wordt in deze opgaven maximaal de ruimte geboden voor creativiteit terwijl goed wordt toegezien op de kwaliteit van de plannen voor de stad. Door de inbreng van een kwaliteitsteam kan de regievoering op de kwaliteit van plannen en de samenhang tussen de deelprojecten en de samenhang met de omgeving /openbare ruimte gewaarborgd worden.

3.5.2 Toetsing van het initiatief aan de Welstandsnota Arnhem 2015

De gebiedsontwikkeling betreft een grootschalige transformatie, waarvoor de projectgewijze aanpak geldt. In voorliggend geval wordt voor het gebied, gelijktijdig met het bestemmingsplan, een beeldkwaliteitsplan vastgesteld. Het beeldkwaliteitsplan vormt voor dit gebied een aanvulling op de welstandsnota en vormt voor het kwaliteitsteam bij omgevingsvergunningaanvragen het kader voor wat betreft welstandscriteria.

3.6 Verkeersbeleid

Rijks- en provinciaal beleid

Rijks- en provinciaal verkeersbeleid is gericht op het realiseren van een robuust en samenhangend mobiliteitssysteem, met keuzemogelijkheden en voldoende capaciteit om te zorgen voor een goede (regionale) bereikbaarheid en om de groei van de mobiliteit op de middellange (2028) en lange (2040) termijn op te vangen. De beoogde transformatie van het plangebied, is relatief beperkt van omvang en

kent hoofdzakelijk een lokaal karakter. Als gevolg van de beoogde ontwikkeling wijzigt hooguit het motief en samenstelling; er worden geen effecten verwacht die strijdig zijn met het rijks- en provinciaal beleid.

Gemeentelijke beleid

De gemeente Arnhem heeft haar verkeersbeleid op hoofdlijnen verwoord in de Structuurvisie Arnhem 2020-2040 (vastgesteld 2012). Voor mobiliteit biedt het structuurplan een ruimtelijk ontwikkelingsperspectief. Arnhem streeft naar een duurzame bereikbaarheid in een aantrekkelijke en veilige stad. Vooral in de bestaande stad geldt daarbij het principe: eerst de bestaande verkeersruimte beter benutten en pas daarna zoeken naar mogelijkheden tot uitbreiding van de (auto)verkeersruimte. De inzet van slim ruimtegebruik, voor versterking van fiets en openbaar vervoer, aangevuld met spitsmijdende maatregelen moet Arnhem de komende jaren bereikbaar houden. De duurzaamheidsdoelstellingen van het onderhavige plangebied versterken het belang van optimale bereikbaarheid voor duurzame vervoerswijze, met een beperkte milieubelasting: De voetganger, de fiets en het openbaar vervoer. Vanwege de ligging van het plangebied ten opzichte van de binnenstad en centrale voorzieningen in Arnhem ligt hierbij in dit geval het primaat bij de fiets.

De fietser heeft vooral behoefte aan een samenhangend fietsnetwerk, directe verbindingen, veiligheid, comfort, snelheid en stallingsvoorzieningen. Om nieuwe fietsers te verleiden wordt vooral ingezet op de aanleg van nieuwe verbindingen met een gegarandeerde korte reistijd naar belangrijke bestemmingen. De opkomst van de elektrische fiets draagt bij aan meer fietsgebruik.

Voor het onderdeel parkeren gelden de Beleidsregels Parkeren van de gemeente Arnhem (Beleidsregels voor toepassing van artikel 2.5.30 van de Bouwverordening gemeente Arnhem 2003; 12 december 2011).

Toetsing van het initiatief aan het verkeersbeleid

Wat betreft de toetsing van het aspect verkeer (bereikbaarheid en parkeren) wordt kortheidshalve verwezen naar paragraaf 4.4. Hier wordt geconcludeerd dat het plan past in het bovenlokaal beleid en, onder voorwaarden, in overeenstemming is met het gemeentelijk verkeersbeleid.

3.7 Overige beleidsuitgangspunten

3.7.1 Coffeeshopbeleid

Algemeen

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

Toetsing van het initiatief aan het coffeeshopbeleid

Dit bestemmingsplan laat binnen het plangebied geen coffeeshops toe.

3.7.2 Prostitutiebeleid

Algemeen

In de nota 'Van Rood naar Groen Arnhemse Prostitutie op weg naar normalisatie (2000)' is het Arnhems prostitutiebeleid verrat. De opheffing van het wettelijke bordeelverbod per 1 oktober 2000 was aanleiding voor het opstellen van dit beleid. Dit beleid is nog steeds van kracht.

Ten aanzien van de raamprostitutie, overige seksinrichtingen en de tippelprostitutie voert het gemeentebestuur van Arnhem een actief vestigingsbeleid. Het actief vestigingsbeleid bestaat uit de volgende elementen:

- concentratie van de raamprostitutie op één plek;
- het aan een maximum binden van het aantal ramen en werkplekken (120 en dat is een halvering van

het aantal ramen en werkplekken ten opzichte van de voormalige raamprostitutielocatie in het Spijkerkwartier);

- het aan een maximum binden van het aantal overige seksinrichtingen op 8 in heel Arnhem, waarbij – overgangsrechtelijke situaties uitgezonderd - in elke wijk (CBS- wijkindeling) maximaal 1 seksinrichting gevestigd mag zijn, ook worden hierbij beperkingen toegepast;
- concentratie van de tippelprostitutie.

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

Toetsing van het initiatief aan het prostitutiebeleid

In het plangebied is geen seksinrichting toegestaan.

Hoofdstuk 4 Ruimtelijke- en programmatische aspecten van de ontwikkeling

4.1 Inleiding

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

4.2 Ruimtelijke opzet en structuur

De opgave voor dit gebied is om er één aaneengesloten uiterwaardenpark van te maken, met meer doorgaande (fiets-)routes, struinpaden, zwem- en vaarmogelijkheden, natuurbeleving en ruimte voor cultuur en festivals. Vanuit de gebiedsvisie wordt een dynamische zone met twee ontwikkelgebieden voorgesteld; langs de Nederrijn, op Stadsblokken tussen binnenstad en Malburgen in en op het huidige bedrijventerrein Meijnerswijk. Er wordt een luwe zone voorgesteld in het zuiden van Meijnerswijk. Stadsblokken en bedrijventerrein Meijnerswijk zijn hiermee ontwikkellocaties die als levendige dynamische onderdelen van het uiterwaardenpark ontwikkeld moeten worden, met een mix van natuur, wonen (water-)sport, festivals en cultuur.

Het totaal nieuw te realiseren gebouwde programma (in bestaande en nieuwe bebouwing, met uitzondering van te behouden bestaande bebouwing die geen nieuwe functie krijgt) voor Stadsblokken en Meijerseiland, is 20.000 m² footprint. Dat is 10.000 m² op beide terreinen, waarbij een verschuiving van 20% van Meijerseiland naar Stadsblokken mogelijk is. In totaal moet minimaal 20% van het gebouwde oppervlakte een niet-wonen functie krijgen. Indien er dus 20.000 m² footprint bebouwing wordt gerealiseerd, komt er minimaal 4.000 m² andere functies dan wonen. De opgave is om woonmilieus in het hogere segment te realiseren, waar deze unieke locaties zich ook in het bijzonder voor lenen. Door tevens in het lage en middensegment woningen toe te voegen in het gebied ontstaan diverse milieus met diverse bewoners.

In het 'Masterplan Stadsblokken Meijnerswijk Eilanden 3.0' wordt concreet ingegaan op ambities en ruimtelijke doelstellingen voor het plangebied. In de volgende subparagrafen wordt ingegaan op de thema's water, landschap, natuur, cultuurhistorie en wordt de ruimtelijke opzet van de enclaves behandeld.

Voor het gebiedsontwikkeling wordt tevens een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Dit beeldkwaliteitsplan is op het moment van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan nog niet gereed. Het beeldkwaliteitsplan wordt tezamen met dit bestemmingsplan vastgesteld en vormt het welstandskader voor de in dit bestemmingsplan te realiseren bebouwing.

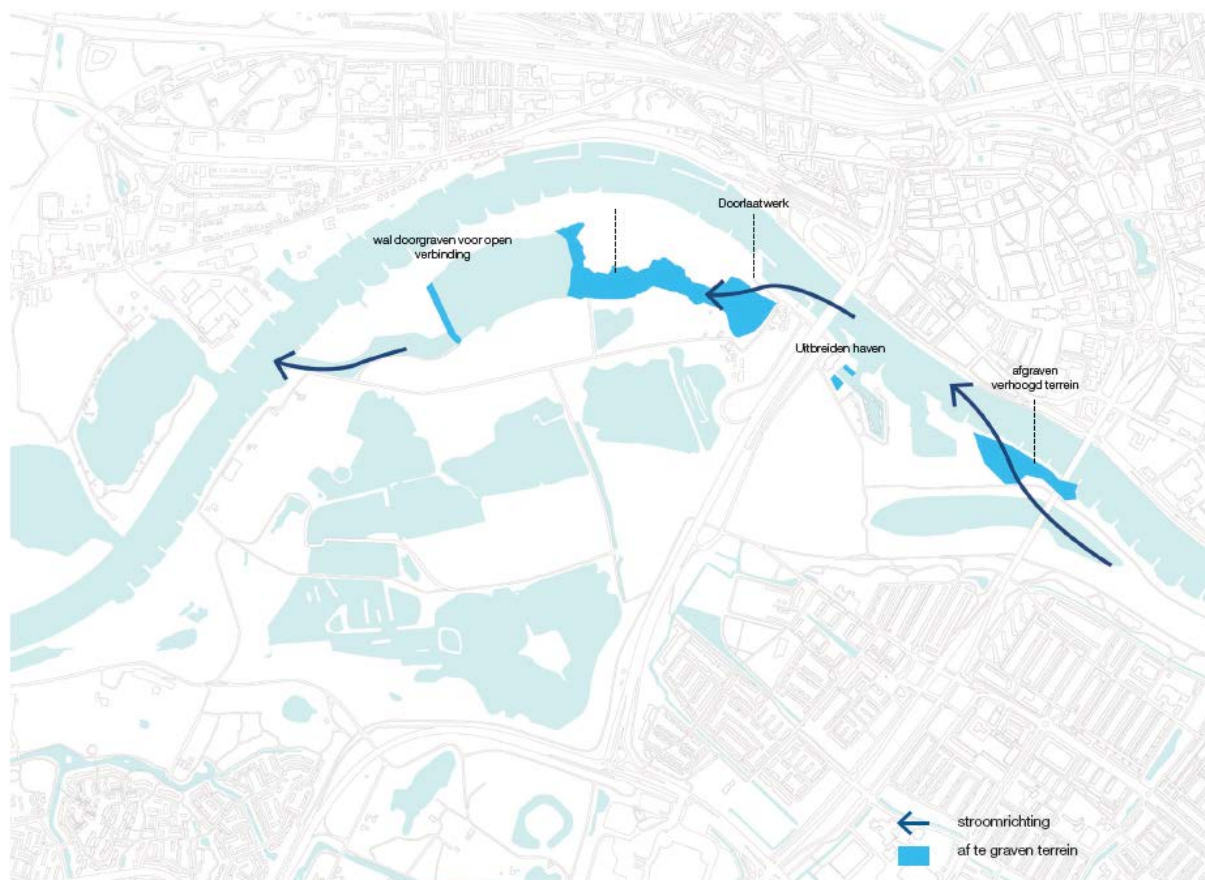
4.2.1 Water

Er wordt een nieuwe nevengeul gegraven in het verlengde van de Plas van Bruil, tot aan De Praets. Het stukje wal dat de in 2013 gegraven nevengeul benedenstrooms nog scheidt van de Plas van Bruil wordt doorgegraven. Zo ontstaat één grote nevengeul die permanent in open verbinding is met de Nederrijn en haar dynamiek. Het huidige bedrijventerrein Meijnerswijk wordt hiermee een schiereiland. De weg van De Praets naar dit Meijerseiland wordt vormgegeven als een doorlaatwerk; een brug waar bij hoog water de Nederrijn onderdoor gaat stromen. Dit vergemakkelijkt de doorstroom van het water en verlaagt de rivierwaterstand. Het graven van de nieuwe nevengeul gaat voor een deel ten koste van het nu hoogwatervrij vergunde bedrijventerrein Meijnerswijk, waarmee de blokkade van dit hoger gelegen gebied kleiner wordt.

Ook bij het evenemententerrein op de kop van Stadsblokken wordt meer ruimte gemaakt voor de Nederrijn. Een deel van het opgehoogde vlakke evenemententerrein tegen de John Frostbrug aan wordt één tot twee meter verlaagd waardoor dit gebied vloeiend aansluit op het oostelijk van de John Frostbrug gelegen natuurlijke landschap van de Bakenhof. Hiermee ontstaat meer doorstroomruimte in de bottleneck van de rivier en ontstaat tevens meer landschappelijke continuïteit en een betere beleving van het water aan weerszijden van dit terrein.

Nieuwe bebouwing wordt uitsluitend toegevoegd op de nu al hoog gelegen delen, op Stadsblokken en op het huidige bedrijventerrein Meijnerswijk, het toekomstige Meijnerseiland.

De hiervoor genoemde maatregelen zullen leiden tot een verbetering van de doorstroming en een beperking van de stijging bij hoogwater. In afbeelding 4.1 zijn de betreffende maatregelen aangegeven.



Afbeelding 4.1: Waterstandsverlagende maatregelen (Bron: Masterplan Stadsblokken Meijnerswijk Eilanden 3.0)

4.2.2 Landschap en Natuur

Het ontwikkelen van een aaneengesloten natuurlijk rivierenlandschap, met kansen voor bestaande en nieuwe planten en dieren.

Stadsblokken Meijnerswijk wordt ontwikkeld tot een aaneengesloten robuust uiterwaardenpark. Dat betekent een aaneengesloten natuurgebied, dat met uitzondering van de bewoonde en intensief recreatieve delen door grazers beheerd wordt. Het landschap langs de Nederrijn bestaat hier uit 5 verschillende landschapstypen. Door deze landschapstypen met elkaar te verbinden ontstaat een afwisselend, maar continu landschap en natuurnetwerk.

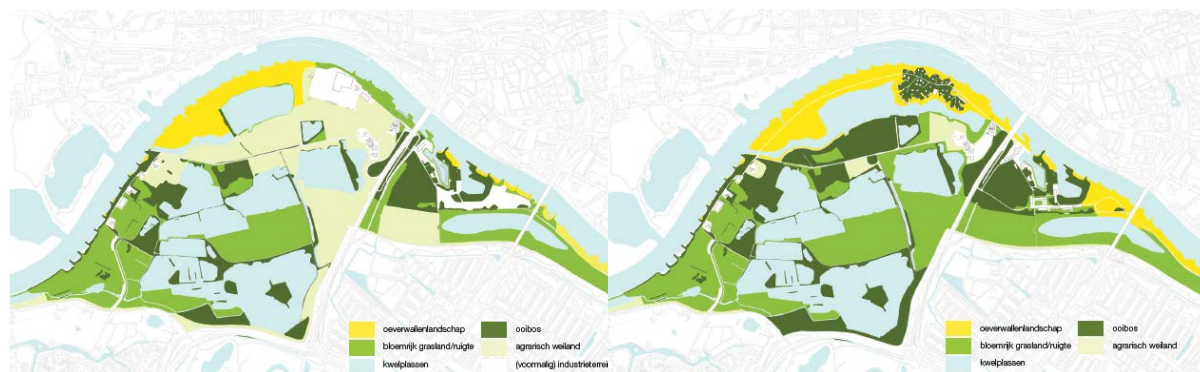
1. Langs de rivier een zandige oeverwal, met rivierduintjes, stroomdalgraslanden en hardhoutoibossen. Op het huidige evenemententerrein en het huidige bedrijventerrein Meijnerswijk wordt dit landschapstype nadrukkelijk doorgezet.
2. De ruige bloemrijke graslanden met wat struwelen in de stroombaan van de nevengeulen en de groene rivier. Voldoende begrazingsdruk in het gebied zal hier dichtgroeien tegengaan.
3. Het derde landschapstype bestaat uit de rechthoekige plassen die gegraven zijn en zich deels voeden met schoon kwelwater uit de Veluwe.
4. Rondom deze plassen, buiten de stroombaan van de nevengeulen en groene rivier kunnen zich oibossen ontwikkelen.
5. Tenslotte maken agrarisch beheerde gedeelten ook in de toekomst onderdeel uit van het uiterwaardenpark als onderdeel van de cultuurhistorische enclaves rondom de nederzettingen.

Al met al wordt door samenvoegen van gronden, het openstellen hiervan, het ontwikkelen van gronden

tot natuurgebied en het planologisch beschermen hiervan, een aaneengesloten, samenhangend natuurgebied gerealiseerd.

Alle agrarische gronden die nu nog eigendom zijn van KWP en aangemerkt zijn als GNN (Gelders Natuurnetwerk) en/of GO (Groene Ontwikkelingszone) worden toegevoegd aan het bestaande uiterwaardenpark en krijgen afhankelijk van de gebruiksintensiteit (o.a. recreatie) de bestemming 'Groen - Landschap en Park' (intensiever gebruik) of 'Natuur' (extensiever gebruik). Daarmee ontsnippert het gebied en komt de grote eenheid natuur tot stand in één beheereenheid.

In afbeelding 4.2 zijn afbeeldingen opgenomen van de huidige en toekomstige voorkomende landschapstypen in het plangebied.



Afbeelding 4.2 Landschap- en natuurontwikkeling (Bron: Masterplan Stadsblokken Meinerswijk Eilanden 3.0)

4.2.3 Cultuurhistorie

De grote hoeveelheid zichtbare én onzichtbare cultuurhistorie in het gebied vormt een extra laag in de beleving van het uiterwaardenpark. Niet meer zichtbare cultuurhistorie wordt incidenteel als bijzonder object in het park verbeeld. De nog wél zichtbare cultuurhistorie zal nadrukkelijk de aandacht krijgen, maar in dit bewust niet aangeharkte landschapspark past het ook deze elementen juist enigszins verborgen in het gebied aanwezig te laten zijn met de ruimte voor verbeelding en ontdekken die daar bij hoort.

4.2.4 Enclaves

De gehuchten De Praets, Het Heuveltje en Meinerswijk zijn vanzelfsprekend onderdeel van het uiterwaardenlandschap. Doordat het gebied transformeert in een aaneengesloten, natuurlijk uiterwaardenpark, verandert de context van deze gehuchten wel; het worden cultuurhistorische enclaves binnen dat natuurgebied. Ook de nieuw te ontwikkelen buurtschappen rond Van Workum en ASM zullen als enclaves in dat continue landschap liggen; op een heldere, natuurlijke manier begrensd, het zijn wereldjes op zich, met een eigen, onderscheidende identiteit, die je duidelijk binnenkomt en weer verlaat. Het zijn kleine stukjes cultuur in een aaneengesloten riviernatuurgebied, onopvallend en verrassend tegelijkertijd.

Voor de natuur bieden de enclaves ook ruimte door daar waar mogelijk behoud van bestaande natuurwaarde en door nieuwe toevoegingen met natuurinclusief bouwen.

4.2.4.1 Meinerseiland

Het fabrieksterrein maakt plaats voor een natuurlijk schiereiland, dat ontstaat door het graven van een nieuwe nevengeul als verlengde van de Plas van Bruil en het ophogen van het fabrieksterrein. Het is een glooiend, natuurlijk bebost eiland met moerassige oevers en zandige stranden. Het landschap is dominant en zichtbaar vanuit de omgeving. De bebouwing staat los in het landschap, verscholen in het bos of de grillige bosrand. Meinerseiland is een dynamische bestemming waar natuur, (water)recreatie, cultuur en bewoning hand in hand gaan.

Voor dit gebied gelden 9 ruimtelijke hoofdprincipes:

1. De nevengeul vormt het eiland; nevengeul en rivierduin.
2. Het bestaande als basis; bestaande gebouwen en bomen als uitgangspunt, het landschap glooit eromheen.

3. Een groen eiland; open oevers, beboste iets hogere delen.
4. De oevers zijn van iedereen; Meinerseiland als onderdeel van het park, toegankelijk voor de recreant.
5. Wonen in het bos / de bosrand; de woningen (maximaal 80) op Meinerseiland trekken zich terug in het bos of in de bosrand op de hogere delen. Zij staan hoog en droog, boven het maatgevende hoogwaterpeil (13.50 m + NAP).
6. Een route door het bos; doorgaande fietsroute tevens ontsluiting voor woningen.
7. Ontsluiting woonclusters; woningen liggen niet direct aan de hoofdroute, maar zijn toegankelijk via zijweggetjes.
8. Routes door laagtes verbinden hoog en laag.
9. Architectonische ensembles in het natuurlijk oeverwal landschap.

RUIMTELIJK CONCEPT MEINERSEILAND



Afbeelding 4.3: Functies op Meinerseiland (Bron: Masterplan Stadsblokken Meinerswijk Eilanden 3.0)

4.2.4.2 Haven van Van Workum

De aanwezigheid van de haven is één van de grootste kwaliteiten van het gebied. Vandaag is deze haven een relatief afgesloten bedrijventerrein waar boten staan en opgeknapt worden. Een verborgen plek voor de Arnhemmer.

Het doel is om van deze haven een levendige plek te maken aan het water, voor de Arnhemmer, de toerist én de booteigenaar. Een publieke jachthaven waar het voor iedereen goed vertoeven is en nog steeds gewerkt wordt. Een stoere plek, waar boten in en uit het water getakeld worden, waar verkeer doorheen rijdt, waar gewoond wordt en met een prachtig uitzicht over de Nederrijn en de binnenstad.

Door het verplaatsen van de hoofdroute route van de achterzijde naar de voorzijde van de werf wordt de haven 'omgedraaid'. De huidige achterkant, aan het water, wordt de voorkant. De huidige voorkant, tussen bebouwing en de Eldenseweg, wordt de achterkant. Dat wordt het 'erf' voor de werf, waar gewerkt kan worden en opslag plaatsvindt.

De haven wordt vergroot en ook geschikt als passantenhaven. Een paviljoen met zicht over de Nederrijn versterkt het karakter van de haven als verblijfsruimte. Er worden woningen voorzien die zowel op omliggend landschap als op de haven uitkijken. Woningen zorgen voor levendigheid, ook als publieke functies gesloten zijn.

Voor dit gebied gelden 7 ruimtelijke hoofdprincipes:

1. De haven staat centraal; Maximale beleving van de haven en de Nederrijn, met uitzicht naar de stad.
2. Tussen oobos en Nederrijn; het landschappelijke kader omarmt de haven.
3. Een gezicht naar de stad.
4. Bebouwing omarmt de haven; nieuwe gebouwen begrenzen ruimtelijk de haven en maken nieuwe voorkanten.
5. Een publieke verblijfsplek; van ontoegankelijk naar publiek.
6. Het gehucht van Van Workum; Van Workum als schakel in reeks gehuchten.
7. Voor- en achterkant worden omgedraaid; Parkeren van auto's en stalling van boten concentreert zich aan de achterzijde. Parkeren bewoners vindt plaats ondergronds of wordt opgenomen in de architectuur.



Abbeelding 4.4: Functies in de Haven van Van Workum (Bron: Masterplan Stadsblokken Meinerswijk Eilanden 3.0)

4.2.4.3 ASM Haven

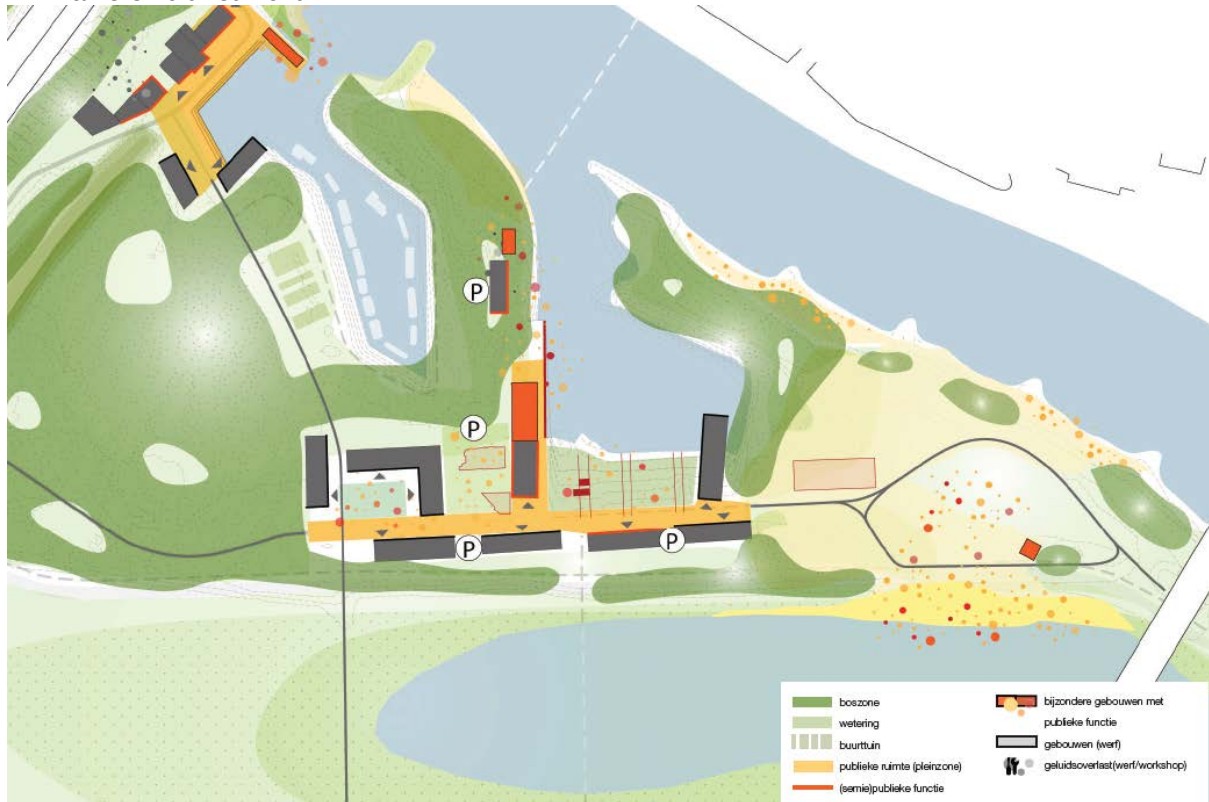
De aanwezigheid van de haven is een cadeau voor de stad. Deze voormalig industriële zone ligt ondanks zijn ligging pal tegenover het stadscentrum als een onbekende oase in het groen. Industriële restanten zoals de oude, overgroeide scheepshelling en de nog bestaande afbouwkade, ademen de sfeer van het verleden. Het doel van de herontwikkeling is om van deze haven een levendige plek in de stad te maken. Waar je aan het water kan zitten, het verleden kan proeven en een hapje kan eten. Waar voorstellingen de haven tot leven wekken, waar gewoond, gesport, gewerkt en gerecreëerd kan worden.

Door de ligging van de ASM haven tussen Nederrijn en nevengeul, tussen bos en festival-strandlandschap heeft het vier gezichten en brengt het daarmee al het goede van het gebied op één plek samen in deze historische setting. Nieuwe gebouwen worden zorgvuldig tussen de bestaande relictten en bomen geplaatst. Ze kaderen en begrenzen de bijzondere ruimte als enclave binnen het robuuste uiterwaardenpark. Wonen, werken, horeca en de bestaande Stadsblokkenwerf maken van deze verborgen plek een onverwacht levendige wereld, een verrassende bestemming in het groen.

Voor dit gebied gelden 11 ruimtelijke hoofdprincipes:

1. De haven staat centraal;
2. Enclave omkaderd door een continu landschap;
3. Omarmen van de haven;
4. Kruispunt van routes vormt vestibule van de enclave;
5. Het bestaande als basis;

6. Vier hoofdverblijfruimtes verbonden door één boulevard;
7. Bebouwing verhoudt zich tot groene kader;
8. Publiek programma activeert; Horeca, wonen en werken brengen leven en reuring.
9. Markante gebouwen in het zicht; Paviljoen op de landtong en gebouw op de kade als herkenningspunten.
10. Duin als buffer; Oeverwallenlandschap als ruimtelijk en akoestische buffer tussen ASM enclave en festivalenlandschap.
11. Parkeren uit het zicht.



Afbeelding 4.5: Functies in het plangebied (Bron: Masterplan Stadsblokken Meinerswijk Eilanden 3.0)

4.3 Programma

Het toestaan van de functies komt voort uit de ambities om het gebied om te vormen tot stadspark, waarbij er een verbinding tussen Arnhem Noord en Zuid tot stand wordt gebracht. Daarnaast draagt het bij aan het tot stand brengen van de gewenste levendigheid in met name Stadsblokken.

4.3.1 Algemeen

Hierna wordt per onderdeel beknopt het programma beschreven.

Rivierverruimende activiteiten

De rivierverruimende activiteiten in het gebied betreffen:

- Het aanleggen van een nevengeul onderlangs Meinerseiland en deze te verbinden met de Plas van Bruil;
- Het aansluiten van de Plas van Bruil op de ten westen van deze plas gelegen bestaande nevengeul;
- Het verlagen van het maaiveld op het evenemententerrein op Stadsblokken.

Natuurontwikkeling

De natuurontwikkeling in het gebied betreft:

- Versterken van natuur- en landschappelijke waarden, waarbij tevens het (dag)recreatieve karakter

van het gebied wordt versterkt, bijvoorbeeld door middel van wandel- en fietspaden en een stadsstrand;

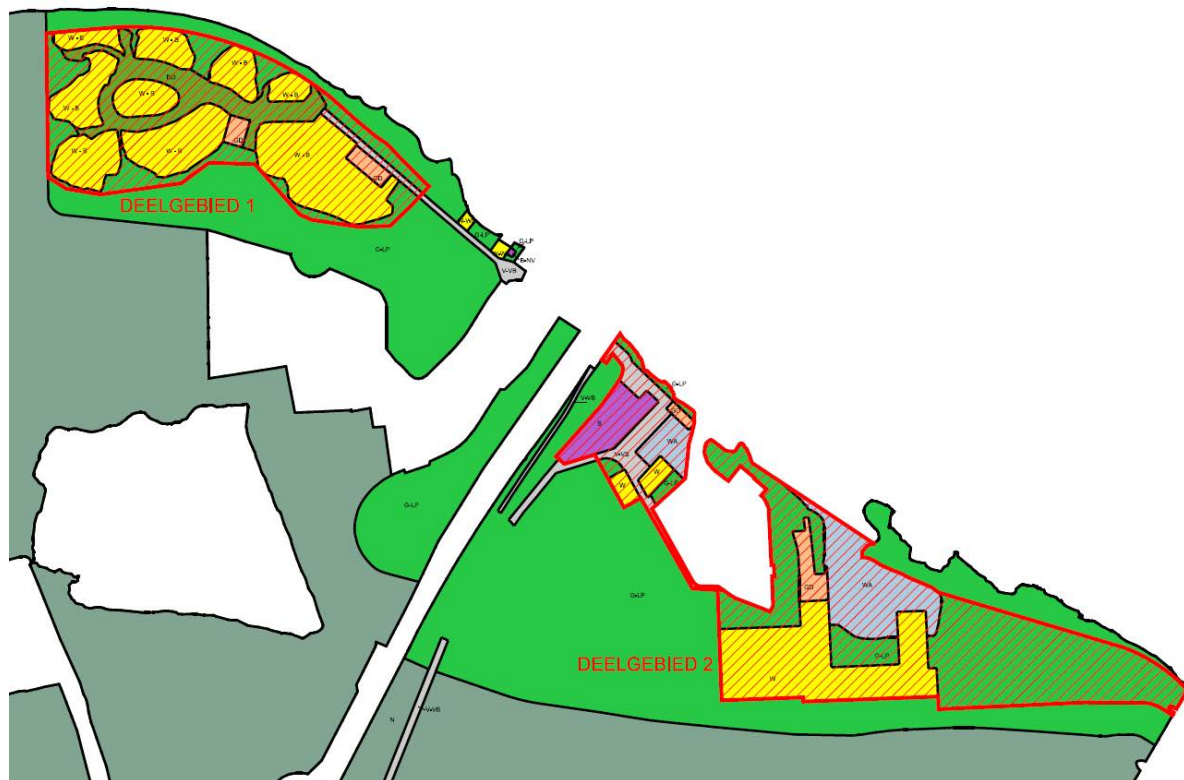
- Het transformeren van huidige agrarische gronden naar natuurgebieden;
- Het leggen van verbindingen tussen de huidige gebieden zodat migratie van flora en fauna in het plangebied wordt versterkt.

Overige ontwikkelingen

Naast natuurontwikkeling en de rivierverruimende activiteiten zijn de volgende ontwikkelingen voorzien:

- Maximaal 60.000 m² te realiseren programma aan wonen, culturele en recreatieve voorzieningen (voor definitie programma zie art. 21.2.1 van de regels);
- Maximaal 20.000 m² van het nieuw te realiseren programma bestaat uit bebouwing (footprint), waarbij op zowel Meijnerseiland als Stadsblokken 10.000 m² is toegestaan en maximaal 20% van de oppervlakte mag worden verschoven van Meijnerseiland naar Stadsblokken. De bestaande bebouwing bij de Haven van Workum behoudt dezelfde functie. Deze bebouwing telt niet mee bij de berekening van het maximum oppervlak.
- Minimaal 20% van het te bebouwen oppervlak (footprint) bestaat uit andere functies dan wonen.
- Maximaal 350 woningen in Stadsblokken, gemiddelde bouwhoogte is 15 meter;
- Maximaal 80 woningen in Meijnerseiland, maximale bouwhoogte is 7,5 meter.

Voor de onderzoeksopgave is voor het programma-onderdeel 'anders dan wonen' (minimaal 4000 m² bvo en maximaal 5000 m² bvo) uitgegaan van een worst-case situatie. Dit voor zowel de oppervlakte als de uitwisselbaarheid van diverse functies. Dit laatste sluit aan bij de juridische regeling van dit bestemmingsplan waarin is gekozen voor ruime bestemmingen waarmee diverse combinaties van functies mogelijk zijn gemaakt. De voorwaarden in het programma zijn veelal gekoppeld aan twee deelgebieden: Meijnerseiland (deelgebied 1) en Stadsblokken (deelgebied 2). In onderstaande afbeelding zijn de begrenzingen van deze deelgebieden weergegeven.



Afbeelding 4.6: Deelgebieden (Bron: Gemeente Arnhem)

4.3.2 Wonen

Programma

Stadsblokken en Meinerswijk hebben een geheel eigen identiteit. Waarbij Stadsblokken van oudsher een meer stedelijk doch groen karakter heeft en daarmee meer geschikt is voor bedrijvigheid en recreatie, heeft Meinerswijk een veel natuurlijker karakter geschikt voor een rustig woonmilieu met beperkte recreatie. Met deze kwaliteiten is rekening gehouden bij de programmering van het project.

Het bestemmingsplan laat de bouw van 430 woningen toe. Deze woningen worden in een divers woonsegment gebouwd. Op Stadsblokken (Haven van Workum en ASM) zullen maximaal 350 woningen komen waarvan 30% sociale woningbouw gelijkelijk verdeeld over sociale huurwoningen en betaalbare koopwoningen. Er zal een combinatie worden gebouwd van appartementen en grondgebonden woningen. In Meinerswijk ligt dit aantal een stuk lager, maximaal 80 woningen. Dit zullen allemaal grondgebonden woningen zijn waarvan de meeste vrijstaand. Deze 80 woningen vallen in het dure segment. Het plan voorziet in voorliggend geval dan ook in een gedifferentieerd woningbouwprogramma.

Doelgroepen

Het woonmilieu zoals hierboven genoemd is voor verschillende leeftijdsgroepen, huurders en kopers. De locatie is vooral geschikt voor starters, (jonge) gezinnen, eenpersoonshuishoudens en senioren. In het bijzonder bewoners met een leefstijl die is gericht op levendigheid van het gebied en de nabije binnenstad zullen zich tot de locatie aangetrokken voelen.

Wonen, welzijn en zorg

Eén van de pijlers van de Arnhemse Woonprincipes is het toevoegen van levensloopbestendige woningen aan de woningvoorraad (zie paragraaf 3.3.1). De wens is dat de nieuwe woningen voldoen aan de eisen met betrekking tot levensloopbestendig bouwen, die de gemeente Arnhem stelt. De gemeente gaat daarbij uit van de criteria voor levensloopbestendige nieuwbouw. De woningen zijn daarmee geschikt voor alle leeftijdsgroepen, inclusief zelfstandig wonende ouderen. Bovendien is het rijksbeleid dat mensen steeds langer thuis zorg moeten kunnen ontvangen en dus langer zelfstandig kunnen blijven wonen. Dat vraagt om zorggeschikte woningen. In aanvulling hierop geldt als eis dat sprake is van voldoende stallingsruimte voor scootmobielen bij de appartementen. Een belangrijk aandachtspunt is tot slot dat ook de woonomgeving veilig en toegankelijk is voor mensen met een rollator, invalidenwagen of scootmobiel.

4.3.3 Horeca

Het voornemen is om binnen het plangebied meer horeca te realiseren, onder meer in de vorm van een paviljoen (Haven van Van Workum) en een strandpaviljoen ter plaatse van het grootschalige evenemententerrein. Horecavoorzieningen vergroten de attractiviteit van dit deel van de stad en zorgen voor de nodige levendigheid.

In het kader van het herontwikkelingsproces zijn er in de afgelopen jaren diverse tijdelijke functies in de gebouwen ondergebracht. De historische Stadsblokkenwerf heeft zich bijvoorbeeld in het gebied gevestigd. Een onderdeel van deze werf is een beperkte horecavoorziening (ondergeschikt). Er is behoefte om deze functie hier te handhaven en is daarom als ondergeschikte horeca meegenomen in de regels van dit bestemmingsplan.

4.3.4 Bedrijven

In de Haven van Van Workum is nu het watersportcentrum gevestigd. Het watersportcentrum is een plek waar onderhoud en reparatie aan schepen plaats vind, vaartuigen kunnen worden gestald, voorzieningen aanwezig zijn die horen bij een jacht- of passantenhaven en een winkel voor watersport- en aanverwante artikelen. Voor de gronden waar het watersportcentrum is gelegen geldt nu geen bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan maakt het watersportcentrum mogelijk. Het toekomstige bedrijfsperceel, met een gedeeltelijke verplaatsing van de bedrijfsactiviteiten, is conform de uitgangspunten uit het Masterplan opgenomen in dit bestemmingsplan.

4.3.5 Recreatie, cultuur en ontspanning

Het bestemmingsplan biedt ruime mogelijkheden ten aanzien van extensieve dagrecreatie (wandelpaden, fietspaden, etc.) conform de uitgangspunten van de Gebiedsvisie en het Masterplan. Daarnaast zijn er mogelijkheden voor gebouwde voorzieningen, bijvoorbeeld musea, een theaterboot en soortgelijke voorzieningen.

Meinerseiland zal naast bewoning en een aantal publieke recreatieve en culturele functies ook een recreatieve functie hebben. De oevers zijn opengesteld als wandelgebied; een recreatieve route langs de Nederrijn vergroot de mogelijkheden voor fietsen en wandelen en biedt ook ruimte voor bereikbaarheid van Meinerseiland door hulpvoertuigen.

Met de verbinding over Meinerseiland via het uiterwaardpark naar steenfabriek Elden wordt het mogelijk om in zijn geheel langs de zuidelijke Rijnsoever te fietsen. Door de fietsroute in het gebied Stadsblokken door te trekken onder het doorlaatwerk en de Eldensedijk door, worden Stadsblokken en Meinerswijk veel beter en logischer verbonden. Deze nieuwe recreatieve routes versterken de continuïteit en beleefbaarheid van het uiterwaardenlandschap in sterke mate (loopt immers dan door tot de Bakenhof).

Onderdeel van het plan is het opknappen van het kale en vlakke evenemententerrein tussen de John Frostbrug en het ASM-terrein tot een park dat het hele jaar te gebruiken is. Hiermee is het straks voor grootschalige festivals goed te gebruiken (met permanente voorzieningen) maar wordt de plek het hele jaar onderdeel van de stad.

4.3.6 Dienstverlening en maatschappelijke functies

Het bestemmingsplan biedt op sommige locaties de mogelijkheid om optioneel op de begane grond van de bebouwing dienstverlenende bedrijven en maatschappelijke functies te realiseren. Vanwege de publieksaantrekkende werking en het feit dat er ook meer mensen in het gebied gaan wonen, gaat het hier om in het gebied passende functies. Daarbij is ook ondergeschikte detailhandel toegestaan.

4.4 Bereikbaarheid en parkeren

4.4.1 Bereikbaarheid

Naar aanleiding van de plannen is gekeken naar de beste wijze waarop de bereikbaarheid van het gebied kan worden gegarandeerd en de diverse modaliteiten kunnen worden afgewikkeld.

Uitgangspunt is dat de in ontsluiting voor de duurzame modaliteiten voetganger, fiets en openbaar vervoer optimaal voorzien wordt en dat de ontsluiting voor de auto een informeel karakter heeft, primair bedoeld voor bewoners en hun bezoekers.

Voor de voetganger en fietser komt er een fijnmazig netwerk van korte, snelle en aantrekkelijke verbindingen met de omgeving, zodat het gebied met langzaam verkeer goed bereikbaar is. Het fijnmazige interne netwerk heeft tevens een belangrijke recreatieve functie. Gebruikers van openbaar vervoer worden bediend door de langzaam verkeer verbindingen goed te laten aansluiten op nabijgelegen haltes.

Voor autoverkeer wordt zoveel mogelijk uitgegaan van de bestaande tracés. Desondanks zal een nieuwe ontsluiting gerealiseerd moeten worden, omdat de bestaande verkeersstructuur niet optimaal is, zowel uit oogpunt van bereikbaarheid als van veiligheid en leefbaarheid.

4.4.1.1 Fiets

Bereikbaarheid

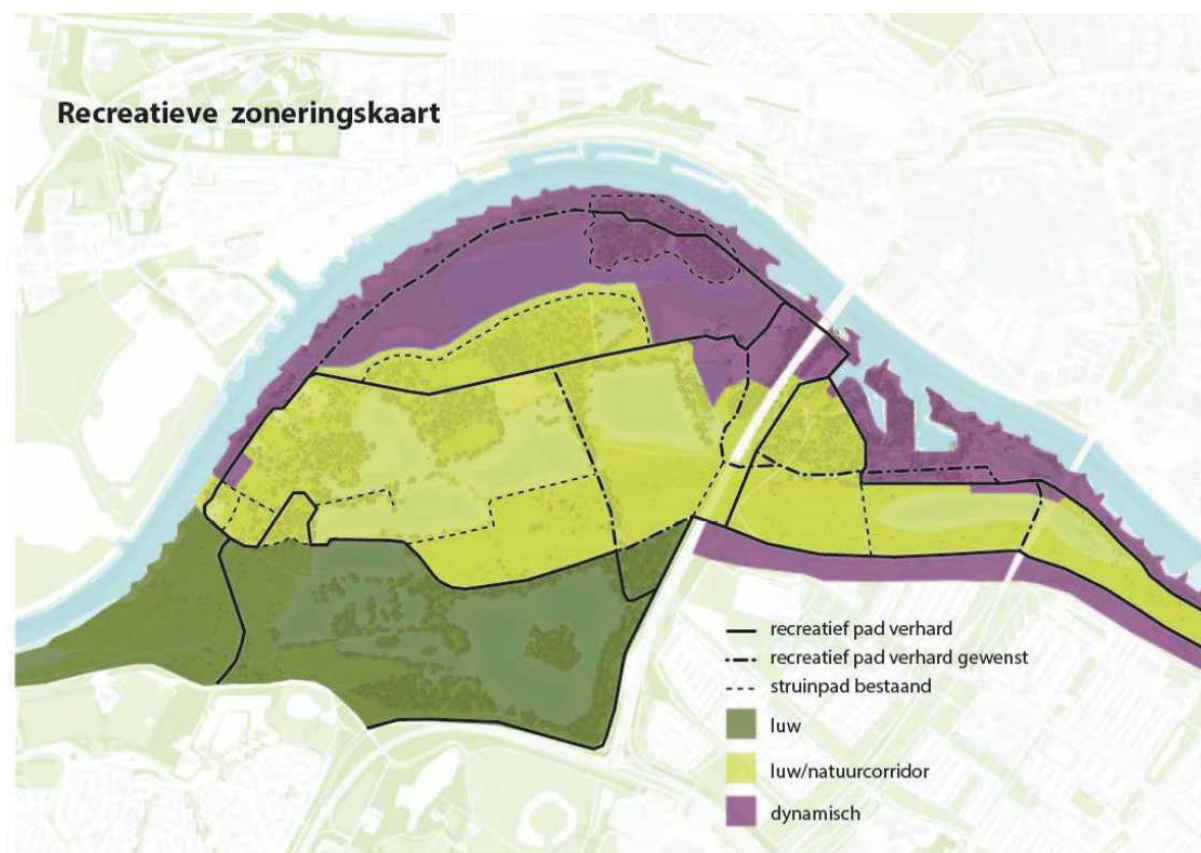
Voor de bereikbaarheid van Stadsblokken Meinerswijk met de fiets zijn korte, snelle verbindingen nodig vanaf de rijnbruggen naar het gebied. Onder andere de visuele relatie tussen Rijnkade en Stadsblokken moet bediend worden met een zichtbare en herkenbare fysieke fietsverbinding. Vanwege de te overwinnen hoogteverschillen is dit niet eenvoudig inpasbaar. Mogelijkheden voor het realiseren van deze verbindingen zijn in studie.

Om de directheid en fijnmazigheid van de verbinding tussen Malburgen (en zuidelijker gelegen delen van

Arnhem) en Stadsblokken Meinerswijk te verbeteren zijn extra fietsverbindingen door de 'Groene Rivier' eveneens in studie.

Recreatieve functie

Met de verbinding over Meinerseiland via het uiterwaardenpark naar steenfabriek Elden wordt het mogelijk om in zijn geheel langs de Nederrijn te fietsen. In de voorgestelde ontsluitingsvariant voor het autoverkeer vervalt de huidige afrit van de Eldenseweg. Hierdoor ontstaat er plek voor het ontwikkelen van een langzaam verkeersroute naar De Praets. Door de fietsroute in het gebied Stadsblokken door te trekken onder het doorlaatwerk en onder de Eldenseweg door, worden Stadsblokken en Meinerswijk fijnmaziger en logischer verbonden. Deze nieuwe routes versterken de continuïteit en beleefbaarheid van het uiterwaardenpark in sterke mate. In onderstaande afbeelding zijn de bestaande en nieuwe fietsroutes aangegeven. Het huidige wandelpad door de 'Groene Rivier' dat Malburgen met Stadsblokken verbindt, wordt verbeterd en opgewaardeerd tot fietspad. Daarmee ontstaat ook een kwalitatief betere verbinding tussen Malburgen en Stadsblokken.



Afbeelding 4.7: Recreative zoneringskaart met daarop de bestaande en gewenste fietsroutes

4.4.1.2 Voetganger

Voetgangers maken medegebruik van de fietsverbindingen naar en in het gebied, aangevuld met specifieke voetgangersverbindingen (doorsteekjes) en trappen voor kortsluitingen bij hoogteverschillen. Tevens wordt voorzien in goede, rechtstreekse looproutes naar bushaltes. Logische (recreatieve) verbindingen die door eigendomsgrenzen geblokkeerd werden kunnen nu alsnog gerealiseerd worden waardoor een aaneengesloten netwerk van doorgaande wandel- en struipaden ontstaat.

4.4.1.3 Auto

Het belangrijkste aspect voor het autoverkeer is de ontsluiting. Zoals in paragraaf 2.5 is aangegeven is de ontsluiting van het terrein nu niet optimaal. Voor dit aspect is onderzoek uitgevoerd door Goudappel Coffeng (zie bijlage 1).

Voor de bereikbaarheid van Stadsblokken Meinerswijk met de auto is een alternatieve ontsluiting nodig, vanwege helderheid / herkenbaarheid van de verkeersstructuur en veiligheid en leefbaarheid in het verblijfsgebied Malburgen (Gelderse Rooslaan) en voor de fietsers op het RijnWaalpad. In beginsel zijn

een tweetal alternatieven onderzocht:

- bestaande (westelijke) ontsluiting Meinerswijk (zie hierna ook wel: alternatief 1);
- oostelijke aansluiting Eldenseweg (zie hierna ook wel: alternatief 2).

De algemene wens binnen het project om de huidige bereikbaarheid van Stadsblokken-Meinerswijk te optimaliseren door een gelijkvloerse kruising te creëren op de Eldenseweg, heeft geleid tot nader verkeerskundig onderzoek naar onderstaande varianten binnen deze 2 alternatieven:

- Westelijke ontsluiting
- Oostelijke ontsluiting
- 4-taks kruispunt
- Oprit westzijde toevoegen

Variant 1 westelijke ontsluiting



1. Westelijke aansluiting

Ontsluiting Meinerswijk - directe aansluiting Eldenseweg - 4taks kruispunt



3. 4-takskruispunt

Variant 2 oostelijke ontsluiting



2. Oostelijke aansluiting

Ontsluiting Meinerswijk - oprit aan zijde Meinderswijk



4. Toevoegen oprit

Afbeelding 4.8: Varianten auto-ontsluiting

De verkeerskundige beoordeling van de alternatieven is gebaseerd op een berekende verkeersgeneratie, gebaseerd op het functieprogramma, bestaande uit circa 500 woningen en maximaal 5.000 m² bvo "andere functie dan wonen". Daarnaast is rekening gehouden met de verkeersproductie van het evenemententerrein. In de regels worden 21 evenementendagen toegestaan, dit betreffen zowel de kleine (maximaal 500 bezoekers), middelgrote (maximaal 7.500 bezoekers) als grote evenementen (maximaal 25.000 bezoekers). In totaal zijn 5 evenementendagen tot een maximale capaciteit van 25.000 bezoekers en 7 evenementendagen tot 7.500 bezoekers toegestaan. Bij de onderzoeken is uitgegaan van een worst-case benadering, namelijk 12 evenementendagen per jaar met maximale capaciteit van 25.000 bezoekers. De kleine evenementen bij de ASM-haven hebben niet tot nauwelijks effect op de verkeerssituatie en zijn daarom niet expliciet meegenomen.

De aspecten waarop de alternatieven beoordeeld zijn betreffen:

- Verkeersafwikkeling Eldenseweg
- Ruimtegebruik
- Routing (heldere verkeersstructuur / veiligheid en leefbaarheid bestaande structuren)
- Kruising busbaan en snelfietsroute

Variant westelijke ontsluiting

Dit is een variant op alternatief 1 waarin de rechtstreekse aansluiting van het plangebied op de Eldenseweg westelijk gaat, door het behoud van de huidige afrit die dan ook oprit wordt. In de verkeerskundige effecten (verkeerstoename en verkeersveiligheid) verschilt deze variant niet van het beschouwde alternatief 2, omdat het gebruik van de busbaan door autoverkeer ook in deze variant niet meer noodzakelijk is. Het verschil zit in het effect op de route-opties langzaam verkeer: het voorziene fietspad naar De Praets is niet mogelijk omdat de huidige afrit behouden blijft. Daarbij leidt deze variant al het verkeer van de nieuwe woningen van Stadsblokken-Meinerswijk langs alle bestaande woongebieden: Haven van Coers, haven van Workum en De Praets en het Heuveltje, en is daarom niet aantrekkelijk. Positief punt is dat in deze variant geen kruising met de busbaan en fietspad zit. Echter, vanwege de te verwachten overlast langs de huidige woonbebouwing is deze variant niet verder beschouwd.

Variant 2B oostelijke aansluiting via Stadsblokkenweg

Dit is een variant van alternatief 2, het verschil zit in het ontbreken van een directe kortsluiting vanaf de toegang van het plangebied naar de ASM-haven. De structuur volgt meer de huidige infrastructuur in het plangebied. Deze variant is ook beschouwd op diens effecten op het thema geluid. Wat betreft de verkeerskundige effecten (verkeerstoename, route-opties langzaam verkeer, verkeersveiligheid) verschilt deze variant niet van het beschouwde alternatief 2, met die kanttekening dat er een aandachtspunt bij komt, namelijk het mogelijk moeten scheiden van gemotoriseerd en langzaam verkeer bij de Eldensedijk omdat de intensiteit daar dan toeneemt boven de maximaal wenselijke vanuit een Duurzaam Veilige weginrichting.

Variant rechtsreeks aansluiting Gelderse Rooslaan op de Eldenseweg

Dit is een variant van alternatief 2 waarin het plangebied wordt ontsloten door aan te sluiten op de Gelderse Rooslaan. Het verschil in effecten zit in de toename van verkeersintensiteit op de Gelderse Rooslaan en het 2 keer moeten kruisen van de snelfietsroute. Om deze redenen is deze variant niet verder beschouwd.

Variant Viertaks kruispunt

De variant van alternatief 2 waarin de aansluiting Eldenseweg in een viertaks kruising wordt vormgegeven (in plaats van een drie-taks kruispunt) levert geen extra voordelen op ten opzicht van alternatief 2. Dit heeft wel nadelen: door extra opstelstroken en complexere verkeerslichtenregelingen moet het verkeer langer wachten. Daarom is deze variant niet verder beschouwd.

Variant Toevoegen oprit

Deze variant van alternatief 1 gaat uit van het toevoegen van een oprit op de Eldenseweg naast de bestaande afrit. Dit geeft alleen een voordeel voor vertrekkend verkeer dat niet naar het centrum van Arnhem moet. Richting Arnhem Centrum is de route via busbaan en Gelderse Rooslaan aantrekkelijker. Om deze reden, en omdat het ruimtebeslag zeer ongunstig is, is deze variant niet verder beschouwd.

Van deze varianten is de variant 'oostelijke aansluiting via Stadsblokkenweg', ook wel variant 2B, als enige als kansrijk beoordeeld, mede vanwege het feit dat bij deze variant de ontsluiting het minst langst bestaande woningen ligt. Wel zijn onderstaande maatregelen benodigd om te komen tot een goede verkeerskundige situatie:

- De kruising met de busbaan wordt zodanig in de verkeerslichtenregeling opgenomen dat de kans dat bussen niet met prioriteit geregeld kunnen worden minimaal is. Goudappel Coffeng geeft daarvoor regeltechnische mogelijkheden aan (zie bijlage 2).
- Op de snelfietsroute wordt (op termijn) voorzien in een ongelijkvloerse kruising met de nieuwe toegangsweg van Stadsblokken Meinerswijk.

4.4.1.4 Water

Over het water zou, met nieuwe op- en afstapplekken, het netwerk voor pontje/watertaxi kunnen worden uitgebreid. Voor een betere bereikbaarheid van zowel Stadsblokken als Meinerswijk voor zowel de bezoeker als de huidige en toekomstige bewoners is het inzetten op een uitgebreid netwerk van pont over de Nederrijn een goed streven om in een nadere fase van de planvorming invulling aan te geven, zodra toekomstige bewoners dit meer rendabel maken.

4.4.2 Parkeren

Voor de nieuwe voorzieningen en functies in het plangebied wordt voldoende parkeergelegenheid gerealiseerd. Het aantal benodigde parkeerplaatsen wordt bepaald door de voor het plan beoogde functies te koppelen aan de daarbij behorende parkeernormen volgens het gemeentelijk parkeerbeleid, zoals opgenomen in de Beleidsregels Parkeren. Bij het benodigd aantal parkeerplaatsen wordt waar mogelijk 'dubbelgebruik' toegepast: verschillende functies maken gebruik van dezelfde parkeergelegenheid. Daarmee wordt ingezet op efficiënt ruimtegebruik en wordt voorkomen dat onnodig extra parkeerplaatsen worden gerealiseerd in deze groene en landschappelijke omgeving. Dit past in het streven naar ontwikkeling van een duurzame (woon)omgeving.

In het gebied Meinerswijk parkeren bewoners binnen de architectonische ensembles, bezoekers parkeren langs de secundaire zijwegen. In geval van Stadsblokken zal het parkeren bij woongebouwen plaatsvinden onder de gebouwen of worden opgenomen in de architectuur. Op maaiveldniveau worden parkeerplaatsen voor bezoekers en werknemers van bedrijven gerealiseerd, zoveel mogelijk aan de (vanaf de openbare weg niet zichtbare) achterzijde van de bebouwing.

4.4.3 Evenemententerrein

In de begrenzing van dit bestemmingsplan ligt een evenemententerrein. Dit evenemententerrein wordt al jaren als zodanig gebruikt en is meegenomen in de plannen. Op het evenemententerrein wordt een aantal keer per jaar een (groot) evenement georganiseerd. Deze evenementen trekken veel bezoekers (capaciteit: maximaal 25.000 bezoekers). Hierbij zal bij de inrichting van het terrein rekening worden gehouden.

Festivalbezoekers parkeren, net als nu, buiten Stadsblokken bij parkeerplaatsen aan de rand van de stad, zoals op het terrein van GelreDome. Van daar worden de bezoekers met bussen naar het evenemententerrein vervoerd. Dat wordt geborgd in de evenementenvergunning die per evenement worden verleend.

De organisatoren van de evenementen worden bij vergunning eveneens gehouden te voorzien in voldoende (tijdelijke) fietsparkeerplaatsen op loopafstand van het evenemententerrein.

Voor bevoorrading, artiesten en mindervaliden is het evenemententerrein bereikbaar via ASM, waarbij de organisatoren zorgen voor voldoende parkeerplaatsen op het terrein en toezicht op het gebruik van de voorzieningen.

De wegen en paden in de omgeving van het evenemententerrein bieden voldoende ruimte voor mensen die lopend komen en het terrein verlaten.

4.5 Toetsing van de ontwikkeling aan de ladder voor duurzame verstedelijking

In deze paragraaf volgt de toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Bij de toets wordt allereerst ingegaan op de vraag of en waarom er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarna volgt de toetsing of de ontwikkeling voorziet in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte en wordt gekeken of de ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied plaatsvindt. De laatste paragraaf bevat een conclusie als gevolg van de toets aan de Ladder.

4.5.1 Algemeen

De Ladder voor Duurzame Verstedelijking is opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van het Rijk en per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Bro (artikel 3.1.6, lid 2 Bro). Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening 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.

Op 1 juli 2017 is de Ladder in het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd. Aanleiding voor de wijziging waren de in de praktijk gesignaleerde knelpunten bij de uitvoering van de Ladder en de wens om te komen tot een vereenvoudigd en geoptimaliseerd instrument.

4.5.2 Stedelijke ontwikkeling

De 'Ladder voor duurzame verstedelijking' is van toepassing bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen (3.1.6 Bro). Het begrip 'stedelijke ontwikkeling' wordt in art. 1.1.1 Bro als volgt gedefinieerd: *ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen*.

In voorliggend geval is sprake van het herontwikkelen van voormalige fabrieksterreinen tot een locatie voor wonen, werken en recreëren. Er lijkt dus sprake van een ruimtelijke ontwikkeling en hiermee van een 'stedelijke ontwikkeling' zoals hiervoor gedefinieerd.

Daarbij moet worden opgemerkt dat hier echter sprake is van een – juridische - situatie waarin voor het grootste deel van het plangebied geen bestemmingsplan geldt (zie ook paragraaf 1.4). Dit komt doordat het uitbreidingsplan (van vóór 1965) dat gold voor deze gebieden op 1 juli 2013 zijn rechtskracht heeft verloren. Hierdoor gelden op deze gronden geen functionele beperkingen of beperkingen aan de oppervlak of hoogte van bouwwerken. Dat betekent dat op de gronden waar geen bestemmingsplan geldt alle functies in alle oppervlakten mogelijk zijn. Geconstateerd is dat het gewenste plan op basis van het ontbreken van een planologisch kader met een reguliere omgevingsvergunning grotendeels zou kunnen en moeten worden vergund. Van nieuw ruimtegebruik is dan ook geen sprake.

Deze bestaande mogelijkheden hebben tot gevolg dat weliswaar sprake is van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in art. 1.1.1 Bro, maar niet van een *nieuwe* stedelijke ontwikkeling in de zin van art. 3.1.6, lid 2 Bro. Het toetsen van de ontwikkeling aan de Ladder voor duurzame verstedelijking is dan ook niet noodzakelijk.

Wat hier ook van zij, om te kunnen spreken van een goede ruimtelijke ordening is (zo heeft ook de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State meermaals geoordeeld) ook van belang om te onderzoeken of het plan voorziet in een behoefte. Van dat onderzoek wordt in deze paragraaf verslag gedaan, waarbij gebruik is gemaakt van de methodiek van de ladder voor duurzame verstedelijking.

4.5.3 Behoefte

Onderzocht is of het plan voorziet in een behoefte binnen het markt- of verzorgingsgebied. Bij het bepalen van de behoefte is zowel naar de kwantitatieve als de kwalitatieve behoefte gekeken.

Multifunctionaliteit

Zoals in voorgaande hoofdstukken reeds is aangegeven, krijgt het plangebied een mix aan functies. Een levendig gebied heeft een combinatie van woningen, horeca, bedrijvigheid, recreatie en maatschappelijke en culturele voorzieningen nodig. Het bestemmingsplan laat deze functies op verschillende plekken toe. Deze functies kunnen en zullen elkaar versterken, hetgeen bijdraagt aan de behoefte aan die functies.

De verschillende gebieden krijgen een duidelijke eigen identiteit doordat er naast wonen ook andere stedelijke functies aanwezig zijn en worden toegevoegd. Gezien de locatie midden in de stad en nabij de binnenstad is een gemengde invulling zeer passend. Meinerseiland zal een rustig groen gebied worden met woningen en andere daarbij passende functies. Deze andere functies zullen met name gericht zijn op cultuur, natuur en recreatie.

Het water vormt de belangrijkste kwaliteit van de andere ontwikkelgebieden. De Haven van Workum wordt met het bestaande watersportcentrum en de passantenhaven een gebied met een mix aan

functies. Door het toevoegen van horeca en wonen ontstaat hier een voor Arnhem unieke plek.

Dit geldt ook voor de ASM-haven. Hier zal ook sprake zijn van een mix van functies. De historische stadsblokkenwerf zorgt voor de link naar het industriële verleden van de plek. Door de combinatie van wonen met andere publieksaantrekkende functies (zoals de historische stadsblokkenwerf) en culturele activiteiten wordt het een plek met reuring voor gehele stad.

Deze mix aan functies draagt zonder meer bij aan een succesvolle ontwikkeling. Dit maakt dat bepaalde functies juist op deze plek noodzakelijk zijn, en het marktgebied daarmee ook zeer lokaal kan zijn.

In de volgende paragrafen wordt ingegaan op de onderbouwing van de diverse functies; wonen, horeca en overige functies.

Wonen (woningen en/of appartementen)

Woningmarkt gebied

De provincie Gelderland stuurt op een gezonde regionale woningbouwprogrammering. Hierbij is de provincie opgebouwd in regio's. Arnhem valt binnen de regio Arnhem-Nijmegen en deze regio vormt ook het verzorgingsgebied van de woningbouwontwikkelingen in Arnhem. Er zijn afspraken gemaakt met de Regio Arnhem Nijmegen over de groei van de woningvoorraad (dus: aantallen nieuwbouw) en over de 'kwaliteiten', zoals het aandeel huur- en betaalbare woningen. Dit is vertaald naar subregio's.

Kwantitatieve woningbouwbehoefte

De 'Subregionale Woonagenda Arnhem e.o. 2017-2027' is in 2018 vastgesteld door het college van Arnhem en Gedeputeerde Staten van de provincie Gelderland. Gemeenten die binnen de subregio Arnhem en omgeving vallen zijn Arnhem, Lingewaard, Overbetuwe, Renkum, Rheden en Rozendaal.

Kwantitatief is afgesproken dat als horizon de komende 10 jaar (2017-2027) op basis van de meest recente Primos-prognose wordt gehanteerd. De provinciale huishoudens- en bevolkingsprognose wordt gehanteerd als spiegel (om de twee jaar update), niet als hard maximum. Daarnaast is de ambitie om het woningtekort in te lopen (mede gebaseerd op de meest recente regionale woningmarktanalyse (Companen, met gebruik van het Socratesmodel van ABF). Kwantitatief streven de gemeenten in de subregio Arnhem in de periode 2017-2027 naar een netto toevoeging van circa 13.500 te realiseren woningen.

Uit onderzoek van ABF blijkt dat er zowel in de regio Arnhem-Nijmegen als in de subregio Arnhem met name in de grote steden nog veel behoefte is aan nieuwe woningen. Uitgegaan wordt van een netto uitbreidingsbehoefte van 6.180 woningen in Arnhem over de periode van 2015 tot en met 2025. In onderstaande tabel is het vorenstaande weergegeven.

NIEUWBOUW EN SLOOP

Tabel 12: Mutaties woningvoorraad, Gemeente Arnhem (2015-2030) Bron: ABF, Socrates 2016 scenario Middoelgroep

gemeente Arnhem	Nieuwbouw/sloop			Huidige voorraad
	2015-2020	2020-2025	2025-2030	2015
Nieuwbouw	3.930	4.520	2.200	
Sloop	710	1.560	590	
Toename voorraad	3.230	2.950	1.610	
<i>Invulling nieuwbouw Socrates (consumentgericht)</i>				
Huur eengezins	1.560	1.270	680	15.020
Huur meergezins	520	810	460	24.420
Koop eengezins	1.500	2.000	910	22.480
Koop meergezins	360	450	170	10.050
Totaal	3.930	4.520	2.200	71.960
Verkoop huurwoningen	1.210	1.110	980	

Dit bestemmingsplan maakt maximaal 430 woningen mogelijk. Waarvan 80 in Meinerswijk en 350 in Stadsblokken. Dit plan staat beschreven in de woningbouwplanningslijst die jaarlijks aan de provincie Gelderland wordt aangeboden. De 430 woningen passen binnen de harde plancapaciteit, zoals binnen de subregio is afgestemd. Onder deze omstandigheden kan worden aangenomen dat er sprake is van voldoende behoefte aan deze woningen.

Kwalitatieve woningbouwbehoefte

Bezien naar woonmilieu's blijkt uit onderzoek (Regionale woningmarkt Regio Arnhem-Nijmegen, Companen 2017) dat in Arnhem met name vraag is naar centrum-stedelijk en groen-stedelijke woonmilieu's. Voor het centrum-stedelijke woonmilieu geldt dat er sprake is van een substantiële nieuwbouwopgave (zo'n 1.700 woningen in de periode tot 2025). Datzelfde geldt voor het groen-stedelijke woonmilieu: een forse nieuwbouwopgave en tevens een flinke restvraag, wat er op duidt dat het beschikbare aanbod in de bestaande voorraad wellicht niet is gesitueerd op de locaties waar belangstellenden voor woningen in dit woonmilieu willen wonen, of dat de kwaliteit van de woningen in deze wijken niet aansluit op de vraag.

De ontwikkeling van Stadsblokken en Meinerswijk voorziet in een specifieke kwalitatieve behoefte en draagt bij aan een belangrijke kwaliteitsverbetering van het gebied maar ook een verbreding van het woonaanbod in de regio.

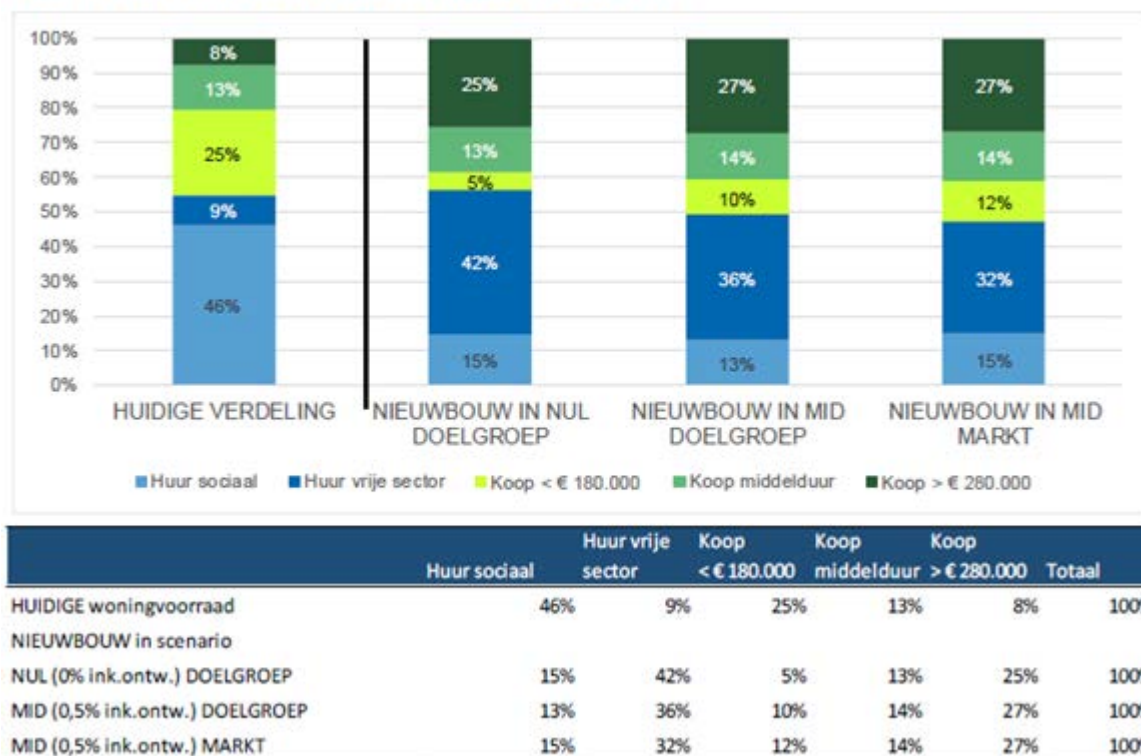
Vanwege de locatie biedt de ontwikkeling een unieke toevoeging op het regionale woningaanbod. Door de ligging aan de Rijn, omgeven door groen en natuur en in de nabijheid van de (binnen)stad biedt de locatie een uniek woonklimaat.

Op Meinerseiland komt een beperkt aantal woningen in het groen en aan de rand van het robuuste uiterwaardenpark. De woningen liggen in het uiterwaardengebied met aan een zijde de rivier met daarachter de stuwwal van de Veluwe en aan de andere zijde een nevengeul met het uiterwaardenpark. Het woonmilieu van Meinerseiland is aan te merken als groen-stedelijk en sluit aan op de hiervoor genoemde vraag.

Aan de zijde van Stadsblokken ontstaat een heel ander woonmilieu, namelijk een centrum-stedelijk milieu. De woningen zullen grotendeels gestapeld zijn en liggen zeer dichtbij de rivier. De Haven van Workum met de passantenhaven zal een speciale plek worden en ook rondom de ASM-haven komen woningen die deels met de voeten in het water staan. Tegelijk ligt dit gebied recht tegenover de Arnhemse binnenstad. Zoals hiervoor reeds beschreven is ook naar woningen in het centrum-stedelijke milieu grote vraag. Deze woningen sluiten dan ook qua woonmilieu aan op de vraag.

Daarnaast is gekeken naar de verdeling van nieuwbouw naar eigendom en prijsklasse weergegeven.

Figuur 6: Verdeling huidige woningvoorraad en consumentgerichte nieuwbouw per scenario naar eigendom en prijsklasse, Gemeente Arnhem (2015-2025) Bron: ABF, Socrates 2016



Afbeelding 4.10: Nieuwbouw naar eigendom en prijsklasse (Bron: ABF, Socrates 2016)

Er zal een mix van woningtypen worden gebouwd, zowel huur als koop en in verschillende prijsklassen. Hiermee is het voor verschillende doelgroepen mogelijk om op deze locatie te gaan wonen. Op Meinerseiland zal het gaan om grondgebonden woningen met een speciale uitstraling en vooral in het dure segment. In de regels van het bestemmingsplan is geborgd dat hier uitsluitend grondgebonden woningen gebouwd mogen worden. Daarnaast is ook het bouwen in het groen/bos juridisch geborgd.

Aan de zijde van Stadsblokken zal het voornamelijk gaan om gestapelde woningen van verschillende grootte en voor verschillende doelgroepen. Hier komen ook een beperkt aantal grondgebonden stadswoningen. In de regels van het bestemmingsplan is opgenomen dat minimaal 30% van de woningen op Stadsblokken moet bestaan uit sociale huur- en betaalbare koopwoningen waarvan minimaal 15% uit sociale huurwoningen.

Resumerend wordt gesteld dat het plan regionaal bijdraagt aan de kwalitatieve woonbehoefte behoefte uit de regio.

Horeca

Het bestemmingsplan maakt beperkt horeca mogelijk. Het gaat om:

- Maximaal 500 m² bij de Haven van Workum;
- Maximaal 250 m² bij de ASM-haven; en
- Maximaal 150 m² bij het evenemententerrein/nevengeul.

Het gaat dus in totaal om maximaal 900 m² zelfstandige horeca in de vorm van horeca A1 en horeca B. Horeca A1 betreft lunchrooms, broodjeszaken, koffiezaken, juicebars, ijssalon. Onder horeca B vallen restaurants, bistro's en grand-café's.

In januari 2017 heeft de gemeente Arnhem de Arnhemse Horecavisie 2017 vastgesteld (zie paragraaf 3.4.3). De visie stelt met de ruimtelijk-economische nota een richtinggevend kader voor. Het kader bevat zowel een kwantitatieve als een kwalitatieve component, op basis van een geactualiseerde omschrijving

van de verschillende horecacategorieën.

In dit onderzoek is op basis van het toekomstig omzetpotentieel en de minimale omzet per bedrijf vastgesteld dat er voor de restaurantsector uitbreidingsmogelijkheden zijn, terwijl voor de dranken- en fastservicesector een krimp wordt geadviseerd. De gemeente gaat echter niet over tot het stellen van een absoluut maximum horeca m² voor de stad als geheel of per segment om individuele aanvragen aan te toetsen.

De andere kant is dat onbeperkte toevoeging van horeca niet gewenst is, omdat dit zal leiden tot vershraling van het aanbod. Ondernemers met een marginale exploitatie hebben te weinig middelen om te innoveren of te investeren. Hierdoor ontstaan veel bedrijven met een marginale uitstraling, die op prijs concurreren. Dit past niet bij de gewenste kwalitatieve uitstraling van de gastvrije stad.

Met inachtneming van dit horecabeleid maakt dit bestemmingsplan in beperkte mate horeca mogelijk, en wel op locaties waar dit een bijdrage levert aan de uitstraling en beleving van het gebied. Hierbij zijn beperkingen opgenomen qua:

- a. type horeca (uitsluitend horeca - A1 en horeca - B) en
- b. maximaal aantal vierkante meter horeca (maximaal 900 m²).

Gezien de ontwikkeling van Stadsblokken naar een gemengd stedelijk karakter, ligt het oprichten van restaurants en lunchrooms voor de hand. Aangezien het plan voorziet in een toevoeging van maximaal 430 te realiseren woningen - waardoor ook het Arnhems verzorgingsgebied wordt vergroot - is het economisch gezien mogelijk om een lunchroom (horeca A1) in het gebied te verwezenlijken. Horeca zorgt bovendien voor reuring in een gebied. Op de gebieden waar horeca is toegestaan is dit een wenselijke ontwikkeling.

Een belangrijke doelstelling van de herontwikkeling is immers ook om te zorgen voor levendigheid in dit deel van de stad. Het bestemmingsplan maakt horeca op specifieke locaties mogelijk zoals een paviljoen ter plaatse van de passantenhaven (Haven van Workum) en een strandpaviljoen ter plaatse van het grootschalige evenemententerrein. Op deze plaatsen kan horeca zorgen voor meer beleving van de plek en zorgt het voor een levendig gebied. Daarnaast zijn het locaties die uniek zijn in Arnhem en daardoor qua concept iets toevoegt aan het bestaande aanbod.

Overige functies

Binnen het plangebied wordt naast wonen tevens onderstaande functies toegestaan;

- bedrijvigheid;
- dienstverlening;
- maatschappelijke voorzieningen;
- cultuur en ontspanning;
- (extensieve) dagrecreatie.

In artikel 21.2 van de regels is aangegeven dat de totale gezamenlijke oppervlakte aan bebouwing met een functie anders dan wonen niet meer mag bedragen dan 5.000 m² bvo. Dit betreft de boven genoemde functies en horeca. Deze functies zijn veelal gebonden aan een locatie (middels aanduiding) en voor het grootste deel slechts toegestaan op de begane grond. Daarmee zijn de functies aan te merken als kleinschalig.

Het gaat op twee plekken om het bestemmen van een bestaande (tijdelijke) functie. Deze functies kennen al een bestaande behoefte. De wens is ook om deze functies te behouden. Het Watersportcentrum maakt integraal onderdeel uit van het plan en de bestaande functie is positief bestemd. Er is wel sprake van verplaatsing van een deel van de activiteiten maar dit betreft nauwelijks een uitbreiding. Ook de historische stadsblokkenwerf wordt mogelijk gemaakt in het plangebied. Dit is ook een bestaande functie die een maatschappelijke functie heeft en bijdraagt aan het beleefbaar maken van de historische functie van het gebied.

Uitsluitend worden functies toegestaan die functioneel in overeenstemming zijn met de locatie. Het toestaan van de functies komt voort uit de beleidsambities om het gebied om te vormen tot stadspark, waarbij er een verbinding tussen Arnhem-Noord en Zuid tot stand wordt gebracht. Daarnaast draagt het

bij aan het tot stand brengen van de gewenste levendigheid in met name Stadsblokken.

Een deel van de toegestane functies zijn noodzakelijk in het gebied doordat er maximaal 430 nieuwe woningen worden gebouwd. De toekomstige bewoners hebben ook behoefte aan bijvoorbeeld maatschappelijke functies zoals een huisarts.

Gelet op de aard, het kleinschalig karakter en de locatie, is het plan niet concurrerend met het huidige aanbod.

Conclusie

Uit het voorgaande blijkt dat er zowel in kwantitatieve als in kwalitatieve zin sprake is van een behoefte aan de in het bestemmingsplan voorziene woningen, horeca en overige functies.

4.5.4 Bestaand stedelijk gebied

Wanneer art. 3.1.6, lid 2 Bro van toepassing is en de ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt buiten bestaand stedelijk gebied, moet worden onderbouwd waarom niet binnen bestaand stedelijke gebied in de ontwikkeling kan worden voorzien. Hoewel, zoals hiervoor in par. 4.5.2 is opgemerkt, art. 3.1.6, lid 2 Bro niet van toepassing is, wordt hierna toch voor de volledigheid ingegaan op het deze extra motiveringseis uit art. 3.1.6, lid 2 Bro.

Daarbij wordt er in de eerste plaats nog op gewezen dat 'bestaand stedelijk gebied' in het Bro als volgt wordt gedefinieerd: *bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur*. Naast de criteria uit de definitie moet de geldende bestemming ook betrokken worden bij het beoordelen of sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied.

De gebiedsontwikkeling richt zich op de (her)ontwikkeling van een bestaand en deels voormalig bedrijventerrein. De geplande rode ontwikkelingen vinden plaats binnen de bestaande bebouwde enclaves. Deze enclaves hebben op basis van het geldende bestemmingsplan reeds een bestemming waarin stedelijke functies mogelijk worden gemaakt of zijn helemaal niet bestemd waardoor alle functies zijn toegestaan. Er is dus sprake van een bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur. Gelet op het vorenstaande is in voorliggend geval sprake van een locatie welke aan te merken is als 'bestaand stedelijk gebied'.

Omdat er sprake is van bestaand stedelijk gebied, hoeft – ook indien art. 3.1.6, lid 2 Bro van toepassing zou zijn – niet te worden onderbouwd waarom in de ontwikkeling niet op andere locaties binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien.

Overigens is het evident dat andere locaties binnen het bestaand stedelijk gebied niet voor deze ontwikkeling in aanmerking komen,

Het toestaan van de functies komt immers voort uit de beleidsambities om juist dit gebied om te vormen tot stads- en uiterwaardenpark, waarbij er een verbinding tussen Arnhem-Noord en Zuid tot stand wordt gebracht. Daarnaast draagt het bij aan het tot stand brengen van de gewenste levendigheid in met name het deelgebied Stadsblokken. Op een andere locatie woningbouw realiseren draagt niet bij aan de realisatie van de beoogde gebiedsontwikkeling.

In het eindrapport regionale woningmarktanalyse uit december 2016 staat beschreven dat er in het groen-stedelijke woonmilieu nog een grote behoefte zit aan woningen, dit kan in diverse prijsklassen. Dit plan voorziet in die behoefte. Daarnaast heeft Arnhem weinig andere plannen in het bestaand stedelijk gebied die ook in deze behoefte (kunnen) voorzien. Arnhem heeft hierin ook een regionale functie waarbij Arnhem als stad als enige kan voorzien in de regionale behoefte aan (groen-) stedelijke woonmilieus. De toevoeging van dit woonmilieu aan de regio draagt dan ook bij aan een regionale versterking in het woningaanbod.

Voor andere functies dan wonen geldt dat dit een unieke plek is in de stad waar bepaalde maatschappelijk en culturele functies zeer goed passen. Hieronder wordt ingegaan op een aantal functies waaraan gedacht wordt en die in dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt:

- natuureducatiecentrum. De locatie aan de rand van het uiterwaardenpark aan de Nederrijn maar toch midden in de stad past bij de wensen en doelen van het natuureducatiecentrum.
- informatiecentrum voor het uiterwaardenpark. Dit informatiecentrum moet aan de rand van het gebied en kan niet elders worden gevestigd.
- watersportvereniging. Er zijn plannen om zeil- en roeivereniging ergens in het gebied te vestigen. Deze zijn nu gevestigd aan de Nieuwe Haven maar deze locatie is niet optimaal. Het plangebied is binnen Arnhem de enige goede alternatieve locatie.
- creatieve bedrijvigheid. Er zijn bestaande bedrijfspanden met cultuurhistorische waarde die blijven staan. Deze panden zijn lastig te transformeren naar andere functies zonder dat dit ten koste gaat van de cultuurhistorische waarden. Een invulling met creatieve bedrijven past binnen de doelstelling voor een levendig gebied en hiermee blijven de cultuurhistorische waarden in stand. Er is ook vraag naar vanuit de creatieve ondernemers naar aantrekkelijke en bijzondere locaties die toch centraal zijn gelegen. Binnen het bestaand stedelijk gebied zijn deze locaties niet of nauwelijks te vinden.
- maatschappelijke functies. Er worden onder andere praktijkruimten en kinderdagverblijven mogelijk gemaakt. In het gebied komen maximaal 430 woningen. De toekomstige bewoners hebben behoefte aan bepaalde functies in hun woonomgeving. Praktijkruimten en kinderdagverblijven zijn functies die goed in een woonomgeving passen.
- horeca. Er is onder andere horeca bij de passantenhaven en aan de rand van het evenemententerrein gepland. Deze horeca heeft een specifieke functie op deze locaties. Het brengt levendigheid en geeft de locaties extra gebruikskwaliteit. Op een andere plek kan deze horeca niet worden gevestigd omdat juist de relatie met de locatie essentieel is voor het concept.

4.5.5 Conclusie

Al het voorgaande voert tot de conclusie dat er (kwantitatieve en kwalitatieve) behoefte bestaat aan de ontwikkelingen die in dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt. Voor zover de ladder voor duurzame verstedelijking van toepassing is, is met de inhoud van deze paragraaf ook de op grond van art. 3.1.6, lid 2 Bro vereiste onderbouwing gegeven.

Hoofdstuk 5 Milieu- en omgevingsaspecten van de ontwikkeling

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt toegelicht op welke wijze milieu- en andere omgevingsaspecten zijn betrokken bij het plan, alsook hoe daarbij rekening is gehouden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. Onder andere wordt ingegaan op de thema's geluid, hinder, bodem, luchtkwaliteit en externe veiligheid.

5.2 Besluit milieueffectrapportage

5.2.1 Algemeen

De milieueffectrapportage is een wettelijk instrument met als doel het aspect milieu een volwaardige plaats in de integrale afweging te geven. Een bestemmingsplan kan op drie manieren met een milieueffectrapportage in aanraking komen:

- Op basis van artikel 7.2a, lid 1 Wm (als wettelijk plan);
Er ontstaat een m.e.r.-plicht wanneer er een passende beoordeling op basis van art. 2.8, lid 1 Wet natuurbescherming nodig is.
- Op basis van het Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 3);
Er ontstaat een m.e.r.-plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit Besluit waarbij het bestemmingsplan genoemd is in kolom 3 (plannen).
- Op basis van het Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 4);
Er ontstaat een m.e.r.-(beoordelings)plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 4 (besluiten).

Een belangrijk element in het Besluit m.e.r. is sinds medio 2017 het (in feite) indicatief maken van de gevaldefinities (de drempelwaarden in kolom 2 in de D-lijst). Dit betekent dat het bevoegd gezag meer moet doen dan voorheen het geval was. Kon voorheen worden volstaan met de mededeling in het besluit dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde lag en dus geen m.e.r. (-beoordeling) noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling moet ook indien beneden de drempelwaarde wordt gebleven een motivering worden gegeven. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

5.2.2 Situatie plangebied

De voorgenomen ontwikkelingen zijn niet in onderdeel C van het Besluit m.e.r. opgenomen en liggen ver beneden de toepasselijke drempelwaarden in onderdeel D. Voor het bestemmingsplan is een verkennend stikstofdepositie onderzoek uitgevoerd. Hieruit blijkt dat significant negatieve effecten op het Natura 2000-gebieden Veluwe en Rijntakken niet kunnen worden uitgesloten. Dit betekent dat een passende beoordeling volgens de Wet natuurbescherming uitgevoerd moet worden. Wanneer een passende beoordeling moet worden gemaakt, volgt uit artikel 7.2a lid 1 Wet milieubeheer een verplichting tot het doorlopen van een uitgebreide m.e.r. -procedure.

Het adviesbureau Witteveen+Bos heeft in voorliggend geval een plan-MER opgesteld (zie bijlage 3). Het MER doorloopt gelijktijdig met het bestemmingsplan de wettelijke procedure.

In het plan-MER wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling van Stadsblokken Meinerswijk positieve effecten heeft op de natuur (beschermde gebieden, NNN), bodemverontreiniging, waterveiligheid, geluid (wegverkeerslawaaï), landschap, cultuurhistorie en ruimtegebruik. Op bepaalde criteria, te weten verkeersbewegingen, bouwgeluid en archeologie treden (mogelijk) licht negatieve effecten op. Geen van deze negatieve effecten leidt tot een blokkade (juridisch of vergunningtechnisch) van de voorgenomen ontwikkeling van Stadsblokken Meinerswijk.

Conclusie

Het Besluit m.e.r. vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling van Stadsblokken Meinerswijk.

5.3 Geluid (wegverkeer)

5.3.1 Algemeen

Wet geluidhinder

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

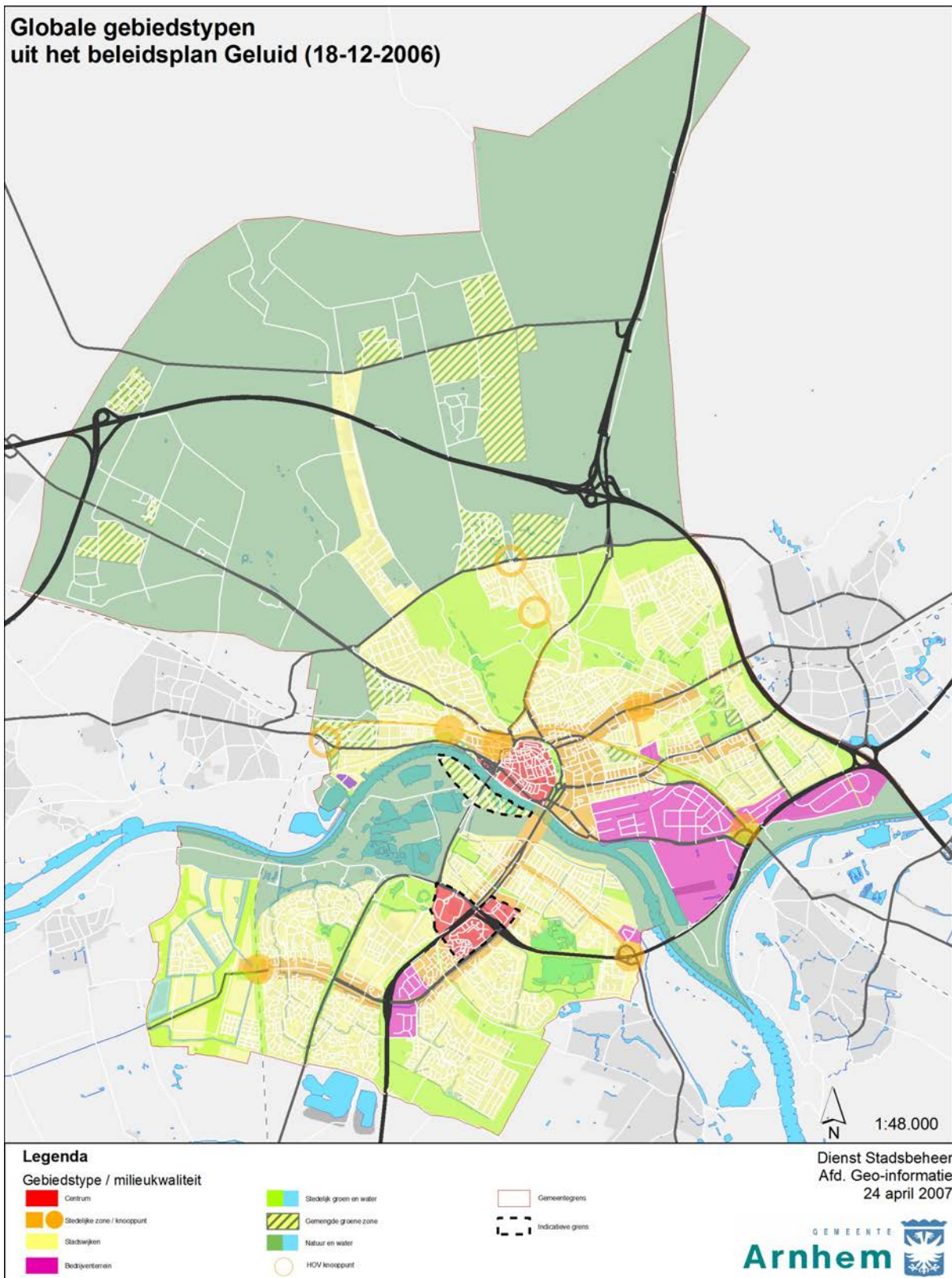
In de Wet geluidhinder staan regels voor weg- en railverkeerslawaaï en voor gezonde industrieterreinen. De wet werkt verder met zones: dit zijn aandachtsgebieden rond geluidbronnen waarbinnen regels en normen gelden om de negatieve gevolgen van geluidhinder te beperken. Bij (planologische) wijzigingen moet er akoestisch onderzoek plaatsvinden naar de gevolgen.

De Wet geluidhinder kent een normenstelsel met een voorkeurswaarde en grenswaarden. Als de geluidbelasting beneden de voorkeurswaarde blijft dan zijn er vanuit de wet geen belemmeringen voor nieuwe geluidgevoelige situaties. Bij een geluidbelasting tussen de voorkeurswaarde en de grenswaarde moet er een gemotiveerd besluit genomen worden om nieuwe geluidgevoelige ontwikkelingen mogelijk te maken (hogere grenswaarde).

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

Beleidsplan Geluid

In augustus 2008 is het Beleidsplan Geluid door de raad vastgesteld. Het beleidsplan Geluid heeft tot doel geluidsnormen voor nieuwe situaties af te stemmen op de aard en de functie van een gebied. Hierdoor kan beter rekening gehouden worden met ontwikkelingen en verwachtingen van de gebruikers van een gebied. In het centrum en dichtbij goed openbaar vervoer wil de gemeente Arnhem veel functies mogelijk maken. De beleidslijnen hiervoor zijn opgenomen in de Structuurvisie Arnhem 2020-2040 (vastgesteld 2012). 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.



Afbeelding 5.1 Gebiedstypering

De gebiedstypen in de gemeente Arnhem zijn weergegeven in afbeelding 5.1. Het plangebied van de gebiedsontwikkeling Stadsblokken Meinerswijk is aangemerkt als het gebiedstype 'gemengde groene zone'.

In de gemengde groene zone geldt een ambitiewaarde voor wegverkeerslawaai van 43 dB (klasse 1.

rustig). De incidentele waarde en plafondwaarde bedragen respectievelijk 48 dB (klasse 0. redelijk rustig) en 53 dB (klasse -1. onrustig).

5.3.2 Situatie plangebied

Geluidhinder wegverkeer

Het ingenieursbedrijf Aveco de Bondt heeft in het kader van de voorgenomen ontwikkeling een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai uitgevoerd. Hierna zijn de resultaten uit het onderzoek opgenomen. De rapportage is opgenomen in bijlage 4 bij deze toelichting.

De bevindingen in het akoestisch onderzoek zijn kort samengevat de volgende:

- In het gebied Meinerseiland treden hogere geluidniveaus op dan de ambitiewaarde uit het gemeentelijk geluidbeleid van 43 dB als gevolg van de Onderlangs, het Roermondsplein en de Meijnerswijk, maar de geluidbelasting is niet hoger dan de wettelijke voorkeursgrenswaarde van 48 dB;
- In de Haven van Workum zijn in de plansituatie geluidniveaus berekend tot 56 dB als gevolg van de Eldensedijk. Dit is 3 dB hoger dan de gemeentelijke plafondwaarde. Met bronmaatregelen, te weten het verlagen van de snelheid op de Eldensedijk en het realiseren van nieuw wegdek ("Gelders mengsel"), kan aan de plafondwaarde worden voldaan. Overdrachtsmaatregelen zijn geen reële optie gebleken. Voor de 53 dB die overblijft, zal op grond van de Wet geluidhinder een hogere waarde worden vastgesteld.
- In de ASM-haven voldoet de geluidbelasting vanwege de Eldenseweg (na het treffen van bronmaatregelen) en de Nijmeegseweg aan de wettelijke voorkeursgrenswaarde van 48 dB;
- De worst case berekende geluidbelasting op de gevels van woongebouwen in de ASM-haven bedraagt ten hoogste 56 dB vanwege de nieuwe ontsluitingsweg door het gebied. Dit betreft een verblijfsgebied (30 km/uur), zodat hiervoor op grond van de Wet geluidhinder geen hogere waarden hoeven te worden verleend. In de verdere planuitwerking worden stille elementenverharding en het vergroten van de afstand van de bron tot ontvanger (brede corridor) afgewogen, waarmee aan de plafondwaarde van 53 dB kan worden voldaan. Indien de geluidbelasting op de gevels van de woongebouwen in de ASM-haven in de uitwerking van het plan, inclusief eventuele bron- en/of overdrachtsmaatregelen, 48 dB of hoger is, komen de woningen in de ASM-haven conform het Beleidsplan Geluid in aanmerking voor maatregelen bij de ontvanger;
- In het plan dient rekening gehouden te worden met cumulatieve effecten in de ASM-haven als gevolg van wegverkeerslawaaai, culturele activiteiten en het evenemententerrein. Op basis van het Beleidsplan Geluid dient voorzien te zijn in voldoende geluidwering van gevels vanwege de aanwezigheid van wegverkeerslawaaai. De regels van het bestemmingsplan voorzien hierin;
- Scheepvaartverkeer zal niet leiden tot onaanvaardbare geluidhinder in het plangebied;
- Als gevolg van het plan zijn geen negatieve effecten te verwachten op bestaande geluidgevoelige bestemmingen nabij het plangebied.

Conclusie

De geluidniveaus ten gevolge van wegverkeerslawaaai zijn ter plaatse van geluidgevoelige functies akoestisch inpasbaar binnen het kader van het gebiedsgericht geluidbeleid van gemeente Arnhem. Zowel ter plaatse van nieuwe woningen als ter plaatse van bestaande woningen en ligplaatsen zal sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Het aspect (wegverkeers-)geluid vormt geen belemmering voor het bestemmingsplan.

5.4 Luchtkwaliteit

5.4.1 Algemeen

Wet Luchtkwaliteit 2007

De Europese richtlijnen ter zake van luchtkwaliteit zijn geïmplementeerd in titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Wm). 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 grenswaarden voor fijnstof (PM_{10} en $PM_{2.5}$) en stikstofdioxide (NO_2) het meest relevant. Voor de overige stoffen worden in Nederland geen overschrijdingen gerapporteerd.

Beleidsnota Lucht en Uitvoeringsprogramma Luchtkwaliteit

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

5.4.2 Situatie plangebied

Het ingenieursbureau Witteveen+Bos heeft in het kader van het MER onderzoek naar luchtkwaliteit uitgevoerd. Hierna zijn de conclusies uit het onderzoek opgenomen. Voor de rapportage wordt verwezen naar bijlage 5 bij deze toelichting.

Als gevolg van het plan, zowel tijdens de aanlegfase als de gebruiksfase, treedt er in het gehele studiegebied een geringe verslechtering op van de luchtkwaliteit. De bijdrage ter hoogte van bestaande woningen is evenwel 'niet in betekende mate'. De toename van de NO_2 -, PM_{10} - en $PM_{2.5}$ -concentraties in 2019 vallen daardoor zowel in de aanlegfase als in gebruiksfase voor alle alternatieven in de categorie 'neutraal' volgens de gehanteerde beoordelingsschaal (zie tabel 2.3 in de rapportage).

Uit de resultaten blijkt verder dat de jaargemiddelde NO_2 -, PM_{10} - en $PM_{2.5}$ -concentratie in 2019 ruim onder de grenswaarden uit de Wet milieubeheer ligt. Geconcludeerd wordt dat het project in overeenstemming is met artikel 5.16, eerste lid, sub a Wm.

De effecten van het plan op de luchtkwaliteit bij woningen en gevoelige bestemmingen is beoordeeld als neutraal. Er zijn derhalve geen mitigerende en compenserende maatregelen noodzakelijk. Er wordt ruimschoots voldaan aan de grenswaarden uit de Wet milieubeheer.

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het bestemmingsplan.

5.5 Hinder / Bedrijven en milieuzonering

5.5.1 Algemeen

In het kader van bedrijven en milieuzonering dienen de effecten van inrichtingen op hun omgeving (gevoelige bestemmingen, waaronder nieuw te ontwikkelen woningen) in beeld te worden gebracht. Voorbeelden van hinder zijn geluid, geur, stof of gevaar. In de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering 2009' is een lijst van activiteiten opgenomen waarbij inrichtingen op grond van de hinder die zij veroorzaken, zijn opgedeeld in 6 milieucategorieën. Hierbij wordt er vanuit gegaan dat een inrichting uit milieucategorie 1 relatief weinig hinder veroorzaakt en een inrichting uit milieucategorie 6 bijzonder veel hinder veroorzaakt. Per categorie geldt voor inrichtingen een richtafstand ten opzichte van woningen binnen het omgevingstype rustige woonwijk of gemengd gebied. De richtafstand is de afstand waardoor voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en een milieugevoelige functie als wonen anderzijds wordt gecreëerd. Van deze richtafstand kan gemotiveerd worden afgeweken.

Rustige woonwijk of gemengd gebied

Volgens de VNG-brochure "Bedrijven en Milieuzonering" dient eerst te worden beoordeeld of in de omgeving sprake is van een 'rustige woonwijk' of een 'gemengd gebied'.

Een 'rustige woonwijk' is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige

functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer.

Een 'gemengd gebied' is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend. In een gemengd gebied worden inrichtingen onderscheiden in categorieën A, B en C.

Op Meinerseiland is slechts sprake van een zeer beperkte functiemenging waardoor de omgeving van dit deelgebied kan worden getypeerd als 'rustige woonwijk'.

De deelgebieden in Stadsblokken (Haven van Van Workum en ASM Haven) kunnen gelet op het bovenstaande worden getypeerd als gemengd gebied waar functiemenging wordt nagestreefd.

5.5.2 Situatie plangebied

Meinerseiland

Binnen dit deelgebied zijn naast het wonen tevens op enkele plaatsen lichte functies toegestaan zoals kleinschalige bedrijven, maatschappelijke functies en culturele functies. Dergelijke functies worden in de VNG-brochure aangemerkt als een inrichting behorende tot maximaal milieucategorie 2. Ten opzichte van milieugevoelige objecten geldt, uitgaande van het omgevingstype 'rustig gebied', een minimale afstand van 30 meter. In voorliggend geval wordt voor de bestaande woningen in de omgeving aan deze richtafstand voldaan. Voor de nieuwe woningen in het plangebied kan niet overal aan deze richtafstand worden voldaan. In voorliggend geval worden echter uitsluitend functies toegestaan met slechts een beperkte milieubelasting op de omgeving. Daarnaast is juridisch vastgelegd dat te alle tijden de geluidbelasting op de gevel van een woning maximaal 50 dB(A) mag bedragen, overeenkomstig de norm uit het Activiteitenbesluit (zie artikel 12.3.3 van de regels). Hiermee wordt verzekerd dat ter plaatse van de woningen sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Stadsblokken

Stadsblokken is een gemengd gebied waarbij sprake is van functiemenging. Hierbij geldt als gezegd een andere categorie-indeling namelijk A, B en C. De functiemenging in Stadsblokken bestaat naast wonen uit kleinschalige horeca (lunchrooms en restaurants), kleinschalige (ambachtelijke) bedrijvigheid en maatschappelijke en culturele functies.

Bij categorie A activiteiten gaat het om activiteiten die weinig milieubelastend zijn en aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd. Categorie B activiteiten zijn activiteiten met een zodanige milieubelasting voor hun omgeving dat zij bouwkundig afgescheiden van woningen dienen plaats te vinden. Categorie C inrichtingen zijn inrichtingen zoals bedoeld onder B maar zijn vanwege de relatief grote verkeersaantrekkende werking op een ontsluiting op de hoofdinfrastructuur aangewezen.

Binnen de gebieden met een duidelijke functiemenging is kleinschalige horeca een categorie A inrichting, kleinschalige (ambachtelijke) bedrijven en maatschappelijke en culturele functies zijn categorie B inrichtingen. Conform de VNG-brochure worden B-inrichtingen bouwkundig afgescheiden van woningen. Categorie C inrichtingen komen in het gebied niet voor.

Naast de hiervoor bedoelde A- en B-inrichtingen in het gebied Stadsblokken, zijn er binnen dit gebied nog het watersportcentrum, de Historische Stadsblokkenwerf en de terreinen voor culturele festiviteiten en evenementen. Deze worden hieronder afzonderlijk behandeld.

5.5.3 Watersportcentrum

Op basis van de VNG brochure kunnen de activiteiten binnen het watersportcentrum het beste worden vergeleken met die van een "scheepsbouw- en reparatiebedrijf voor metalen schepen < 25 meter" en is daarom een milieucategorie 4.1 inrichting. Ten opzichte van woningen geldt dan in een gemengd gebied een richtafstand van 100 meter.

Omdat de nieuw te bouwen woningen binnen de richtafstand van 100 meter worden gesitueerd is er een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Hierbij is getoetst aan de norm voor geluid, van 50 dB(A)

etmaalwaarde, uit de omgevingsvergunning (milieu) van het watersportcentrum. Wanneer aan deze norm wordt voldaan, is er ook sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Uit het 'Akoestisch onderzoek bedrijven Watersportcentrum en Historische Stadswerf, Aveco de Bondt' (zie bijlage 6) volgt dat de geluidbelasting ten gevolge van het watersportcentrum op de nieuw te bouwen woningen, geluidsgevoelige bestemmingen en de woonboten in de Haven van Workum lager ligt dan de norm van 50 dB(A).

Dit betekent dat het watersportcentrum passend is binnen het plangebied.

5.5.4 Historische Stadsblokkenwerf

Op basis van de VNG brochure kunnen de activiteiten van de Historische Stadsblokkenwerf het beste worden vergeleken met die van een "scheepsbouw- en reparatiebedrijf voor houten schepen". Een dergelijke bedrijf wordt aangemerkt als milieucategorie 3.1 inrichting. Ten opzichte van woningen geldt dan in een gemengd gebied een richtafstand van 30 meter.

Om te kunnen bepalen wat de geluidbelasting van de nieuwe Historische Stadswerf op de nieuw te bouwen woningen/geluidsgevoelige bestemmingen is, is er een akoestisch onderzoek uitgevoerd.

Op basis van het Beleidsplan geluid van de gemeente Arnhem geldt voor dit gebied een etmaalwaarde van 50 dB(A).

Uit het 'Akoestisch onderzoek bedrijven Watersportcentrum en Historische Stadswerf, Aveco de Bondt' (zie bijlage 6) volgt dat de geluidbelasting, ten gevolge van de historische stadswerf, op de nieuw te bouwen woningen en geluidsgevoelige bestemmingen lager ligt dan 50 dB(A).

De Historische Stadsblokkenwerf is daarom passend binnen het plangebied.

5.5.5 Culturele activiteiten ASM-haven

In de ASM-haven zullen allerlei culturele activiteiten gaan plaatsvinden. Op basis van de categorie-indeling, zoals we die bij evenementen kennen, is er sprake van een categorie A evenement. Dit zijn kleinschalige evenementen met een beperkte impact op de omgeving. De muziek is niet versterkt en dient als achtergrondmuziek. Er zijn maximaal 500 bezoekers gelijktijdig aanwezig.

Deze culturele activiteiten vinden alleen plaats in dag- en avondperiode (07.00-23.00 uur). Per jaar zullen er maximaal 30 culturele festiviteiten in de ASM-haven plaatsvinden.

Om te kunnen bepalen wat de geluidbelasting van de culturele festiviteiten op de nieuw te bouwen woningen is, is er een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Uit dit "Akoestisch onderzoek culturele activiteiten ASM-haven, Aveco de Bondt" (zie bijlage 7) blijkt dat er de culturele activiteiten niet in de weg staan aan een goed woon- en leefklimaat.

Dit betekent dat de culturele activiteiten passend zijn in het plangebied.

5.5.6 Evenemententerrein

Huidige situatie

Het evenemententerrein Stadsblokken is al jarenlang in gebruik als evenemententerrein. Er worden onder andere dancefestivals en concerten gehouden. Voor het evenemententerrein geldt nu geen bestemmingsplan. Dat betekent dat er op dit moment qua functies alles is toegestaan en dat er aan de evenementen en festivals geen grenzen qua aard en omvang zijn gesteld. Dit is geen wenselijke situatie.

De evenementen die hier worden georganiseerd worden mogelijk gemaakt door het verlenen van een evenementenvergunning. In de APV zijn regels opgenomen die betrekking hebben op de handhaving van de openbare orde binnen een gemeente. In artikel 5.7.1 van de APV is bepaald dat het verboden is zonder (evenementen)vergunning van de burgemeester een evenement te organiseren. De organisator van een evenement moet een evenementenvergunning aanvragen. De gemeente verstrekt deze vergunning indien aan bepaalde eisen wordt voldaan. Hierbij wordt getoetst aan het evenementenbeleid (zie paragraaf 3.4.4). De organisator moet onder andere aangeven hoe het terrein wordt ingericht en hoe de bezoeker het terrein kunnen bereiken. In een mobiliteitsplan wordt aangegeven waar geparkeerd zal

worden, waar de fietsparkeerplaatsen zijn, of er bussen ingezet worden etc. Deze stukken worden door de gemeente getoetst en verwerkt als voorwaarde in de vergunning. In de vergunning wordt ook opgenomen aan welke geluidsnormen het festival moet voldoen. Qua geluid wordt nu een maximale geluidbelasting toegestaan van 80 dB(A) op bepaalde locaties in de omgeving van het evenemententerrein.

Wet- en regelgeving

In paragraaf 3.4.4 is ingegaan op de wet- en regelgeving op het gebied van evenementen. Uit jurisprudentie blijkt dat evenemententerreinen in het bestemmingsplan moeten worden geregeld omdat het om het om terugkerend gebruik gaat dat een bepaalde ruimtelijke uitstraling heeft.

Een evenemententerrein is geen inrichting in het kader van de Wabo (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht). Wanneer er een evenement wordt gehouden zal dit hinder voor de omgeving veroorzaken. Deze functie is echter niet te vergelijken met de functies zoals genoemd in de VNG-uitgave, waardoor nader onderzoek naar het aspect geluid noodzakelijk is.

Regels in het bestemmingsplan

In de regels van het bestemmingsplan worden de volgende onderdelen van de evenementen als volgt geregeld:

- Het aantal evenementen: maximaal 21 evenementendagen.
- De categorie van het evenement: A (9x), B (7x) en C (5), waarbij het bestemmingsplan onder voorwaarden de mogelijkheid biedt tot meerdaagse evenementen. De definitie van evenementen met daarin opgenomen de verschillende categorieën is opgenomen in artikel 1.36.
- Het maximale aantal bezoekers: A (500), B (7.500) en C (25.000).
- Begin- en eindtijden: 09.00-23.00 (regulier), 10.00-00.00 (in geval de daarop volgende dag een zon- of feestdag betreft).
- Aantal op- en afbouwdagen: A (5), B (8) en C (10).
- Begin- en eindtijden op- en afbouwdagen: 08.00-19.00. Afbouw van elektronische apparatuur is toegestaan tot maximaal één uur na de eindtijd van het evenement.

Door dit te regelen worden de ruimtelijke effecten ingekaderd en wordt helderheid gecreëerd voor omwonenden.

Akoestisch onderzoek

Ingenieursbedrijf Aveco de Bondt heeft in het kader van de voorgenomen ontwikkeling een akoestisch onderzoek naar evenementen uitgevoerd. Hierna zijn de resultaten uit het onderzoek opgenomen. De rapportage is opgenomen in bijlage 8 bij deze toelichting.

De geluidniveaus zijn berekend ter plaatse van nieuwe woningen in deelgebied Stadsblokken en ter plaatse van bestaande woningen en ligplaatsen in de omgeving.

Op basis van de resultaten in deze rapportage is geconcludeerd dat er sprake van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de bestaande en de nieuwe woningen. De geluidniveaus van muziekgeluid ter plaatse van bestaande geluidgevoelige functies zijn akoestisch inpasbaar binnen het kader van de 'Nota evenementen met een luidruchtig karakter'.

De te verwachten piekgeluiden zijn eveneens inzichtelijk gemaakt. De niveaus zijn lager dan het muziekgeluid en voldoen aan het kader van maximale geluidniveaus conform de VNG-Handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' en het Activiteitenbesluit milieubeheer.

Daarnaast zijn ter volledigheid van de ruimtelijke onderbouwing de geluidniveaus op woningen inzichtelijk gemaakt ten gevolge van de op- en afbouwactiviteiten op het evenemententerrein en ten gevolge van de indirecte hinder van vrachtwagens door het gebied Stadsblokken buiten het evenemententerrein.

Het onderzoek naar muziekgeluid is gebaseerd op een aannemelijk bronvermogen en richtingsafhankelijk van de luidsprekers conform de "VDI 3770: 2012-09 Emissionskennwerte von Schallquellen - Sport- und Freizeitanlagen". Daarmee is op basis van het aantal bezoekers en het door muziekgeluid aan te stralen terrein voor één groot of meerdere kleinere podia een representatieve

weergave opgesteld van verschillende soorten evenementen met muziek. De gevolgen van muziekgeluid zijn hiermee goed inzichtelijk gemaakt.

Een organisator blijft overigens te allen tijde verantwoordelijk voor het beperken van de geluidniveaus en dient bij de aanvraag van de evenementenvergunning per evenement aan te tonen dat voldaan is aan de normstelling uit de regels die voor die vergunning gelden. Gezien de stand der techniek van luidsprekerinstallaties zijn daar voldoende mogelijkheden voor.

Evenementen in Stadsblokken

Voor het evenemententerrein is zorgvuldig gekeken naar een balans tussen leefbaarheid en levendigheid. Stadsblokken is het enige grote evenemententerrein van Arnhem. Het terrein wordt bovendien al tientallen jaren gebruikt als evenemententerrein, met nauwelijks klachten. Dit neemt niet weg dat er altijd een mate van hinder is en zal zijn, gelet op het feit dat een evenement een tijdelijke extra activiteit is binnen een bestaande omgeving.

Als er een goed samenspel is tussen organisator, omgeving en gemeente ontstaat er een goede balans voor zowel de organisator, de bezoekers van het evenement (levendigheid) als de leefbaarheid in de omgeving en wordt eventuele hinder en overlast tot een minimum beperkt.

Jaarlijks vinden er enkele grote en luidruchtige evenementen plaats en verschillende kleinere met minder geluidsimpact. Vanuit het belang voor de stad vindt het stadsbestuur het van grote waarde om het evenemententerrein voldoende ruimte te geven, zonder daarbij voorbij te gaan aan de leefbaarheid voor haar bewoners.

In de regels van het bestemmingsplan zijn het aantal toegestane evenementen per jaar, de maximale bezoekersaantallen en de (eind)tijden vastgelegd. Hierbij is zorgvuldig gekeken naar het huidige en toekomstige gewenste gebruik. Er zijn in totaal 21 evenementendagen toegestaan. Er is een onderscheid gemaakt in een drietal categorie evenementen conform het gemeentelijke evenementenbeleid. De grootschalige evenementen met een maximum van 25.000 bezoekers is gemaximaliseerd op 5 evenementendagen. De evenementen mogen beginnen om 9:00 uur en eindigen om 23:00. Als de dag na het evenement een zon- of feestdag is, dan mag het evenement vanaf 10:00 uur beginnen en is de eindtijd 24:00 uur. Er zijn 7 evenementen toegestaan met maximaal 7.500 bezoekers. Dat betekent dat het aantal grote evenementen (B- en C- evenementen) is gemaximaliseerd op 12 evenementen(dagen). Dit aantal evenementen sluit aan bij de aantallen die voor dit evenemententerrein zijn opgenomen in het gemeentelijk beleid (zie paragraaf 3.4.4).

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat voor wat betreft de geluidbelasting van evenementen (A t/m C categorie) kan worden voldaan aan een goede ruimtelijke ordening. Voor de nieuwe woningen kan de geluidbelasting op de gevel gezien de afstand tot het evenemententerrein bij grote evenementen hoog zijn, echter niet zodanig dat aldaar geen sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat.

Bovenstaande is getoetst en gevalideerd in een akoestisch onderzoek. De kanttekening daarbij is wel dat het onderzoek uitgaat van een theoretisch model: in de praktijk kunnen door externe factoren zoals bijvoorbeeld wind, temperatuur verschillen en luchtvochtigheid hogere waardes optreden.

5.5.7 Conclusie

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

5.6 Externe veiligheid

5.6.1 Algemeen

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

Het PR (Plaatsgebonden Risico) is het risico op een bepaalde plaats. Het PR is de kans dat een persoon, die zich permanent en onbeschermd op die plaats zou bevinden, overlijdt als rechtstreeks

gevolg van een ongeval met (gevaarlijke) stoffen. De norm voor het PR is de 10^{-6} /jr PR contour.

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

Landelijk beleid

Voor bedrijven is op 28 oktober 2004 het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden. In het Bevi worden milieukwaliteitseisen vastgelegd die in de ruimtelijke planvorming moeten doorwerken. In het Bevi wordt een onderscheid gemaakt in kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. De 10^{-6} PR contour geldt ten opzichte van kwetsbare objecten als grenswaarde en ten opzichte van beperkt kwetsbare objecten als richtwaarde. Het beoordelingskader voor het groepsrisico is een oriënterende waarde.

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

Gemeentelijk beleid

Op 21 november 2005 is het beleidsplan Externe Veiligheid vastgesteld dat op 9 maart 2015 wederom met 4 jaar is verlengd. Dit beleidsplan beschrijft de mate van gewenste externe veiligheid in Arnhem. Uitgangspunt hierbij zijn de landelijke normen voor het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. In een groot gedeelte van de stad wordt gestreefd naar het niet doen toenemen van de risico's. Op sommige plekken in de stad (op bedrijventerreinen voor zware industrie en de in het structuurplan aangewezen stedelijke zone) wordt een hoger risico geaccepteerd dan op andere plaatsen. Wel moet daar extra aandacht zijn voor de beschikbare mogelijkheden voor rampenbestrijding, de zelfredzaamheid van mensen en de hulpverlening.

5.6.2 Situatie plangebied

Het plangebied ligt in de omgeving van een aantal risicovolle activiteiten. AVIV heeft voor een aantal relevante risicovolle activiteiten risicoberekeningen uitgevoerd. De rapportage is opgenomen in bijlage 9 bij deze toelichting.

Externe veiligheid in het plangebied

Binnen het plangebied ligt een aantal propaantanks ten behoeve van de verwarming van woonhuizen. De tanks hebben een inhoud van minder dan 5 m³. Dit betekent dat de voorschriften en de veiligheidsafstanden uit het Activiteitenbesluit van toepassing zijn. Wordt aan deze voorschriften voldaan, dan is de externe veiligheid voldoende gegarandeerd. Op de volgende adressen is een propaantank aanwezig:

- Stadsblokkenweg 19;
- Meginhardweg 33;
- Meginhardweg 39.

Externe veiligheid in de directe omgeving van het plangebied

Nederrijn

Het plangebied ligt in de directe omgeving van de Nederrijn waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Uit het Basisnet water volgt dat er op dit traject van de Nederrijn, langs het plangebied, geen 10^{-6} PR¹ contour is. De transportaantallen zijn daarnaast dusdanig laag dat er geen verantwoording van het groepsrisico² hoeft plaats te vinden.

LPG tankstation (Eldenseweg 2)

Het LPG-tankstation aan de Eldenseweg 2 heeft een 10^{-6} PR contour van 40 meter vanaf het LPG vulpunt. Deze contour ligt gedeeltelijk in het plangebied maar binnen deze contour bevinden zich geen kwetsbare/beperkt kwetsbare objecten.

Binnen het invloedsgebied van het groepsrisico van het LPG-tankstation bevinden zich geen

kwetsbare/beperkt kwetsbare objecten.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg

Het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Nijmeegseweg vanaf Gelredome richting het centrum is meegenomen in de risicoberekeningen. Zoals in het rapport aangegeven maakt de Nijmeegseweg geen onderdeel uit van het Basisnet weg. Daarnaast maakt de Nijmeegseweg ook geen onderdeel uit van de door de gemeente Arnhem aangewezen route voor het transport van gevaarlijke stoffen. Uit de risicoberekeningen volgt dat er geen 10^{-6} PR contour is. Het groepsrisico is kleiner dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde. Dit betekent dat er geen verantwoording van het groepsrisico hoeft plaats te vinden.

Bedrijf Farmusol Industriestraat 10

Het bedrijf Farmusol heeft opslag van gevaarlijke stoffen met een invloedsgebied voor het groepsrisico, dat voor een gedeelte over het plangebied loopt. De 10^{-6} PR contour ligt op ruime afstand van het plangebied.

Verantwoording groepsrisico

Groepsrisico

Uit de risicoberekeningen volgt dat de bouw van de woningen binnen het plangebied niet leidt tot een wijziging van het bestaande groepsrisico. Er zijn ook risicoberekeningen uitgevoerd rekening houdende met evenementen op het evenemententerrein. In het geval van evenementen zal het groepsrisico toenemen. Zelfs bij een frequentie van 26 keer per jaar blijft het groepsrisico evenwel onder de oriënterende waarde. Het aantal grote evenementen zal maximaal 12 keer per jaar plaatsvinden waarmee verzekerd is dat het groepsrisico onder de oriënterende waarde zal blijven.

Voor de hulpverleningsdiensten is het van belang dat de gebouwen en haar omgeving via twee onafhankelijke rijroutes bereikbaar zijn. Daarnaast is voor de opkomsttijd van de hulpverleningsdiensten een goede infrastructuur van belang. De VGGM zal bij de verdere uitwerking van het plangebied om advies worden gevraagd.

Conclusie

Op basis van externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor de gebiedsontwikkeling Stadsblokken Meinerswijk.

5.7 Groen en ecologie

5.7.1 Algemeen

Wet natuurbescherming

Regels ter bescherming van de natuur zijn sinds 1 januari 2017 opgenomen in de Wet natuurbescherming. Deze wet heeft de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet vervangen. De taken en verantwoordelijkheden zijn in de Wet natuurbescherming zoveel mogelijk bij de provincies neergelegd.

De Wet natuurbescherming voorziet in regels ter bescherming van gebieden, houtopstanden en ter bescherming van soorten.

Bescherming van gebieden

De wet stelt specifieke kaders voor de instandhouding van gebieden die zijn aangewezen ter uitvoering van de Vogelrichtlijn en de Habitat-richtlijn (Natura 2000-gebieden). Voor de Natura 2000-gebieden gelden de instandhoudingsdoelstellingen die voortvloeien uit de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn. De Natura 2000-gebieden in de omgeving van Arnhem zijn: Veluwe en Rijntakken (hieronder vallen o.a. de Gelderse Poort en de IJssel).

De wet voorziet in een vergunningplicht voor projecten. Deze vergunningplicht is aan de orde als het project significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied.

Gebiedsbescherming is ook vastgelegd in de Omgevingsverordening Gelderland door het vastleggen van

het Gelders Natuurnetwerk en de Groene Ontwikkelingszone (zie hiervoor ook paragraaf 3.2.2.2).

Bescherming van soorten

De wet sluit aan bij het specifieke beschermingsregime uit de Vogelrichtlijn, de Habitatrichtlijn en de natuurbeschermings-verdragen, zoals het Verdrag van Bern en het Verdrag van Bonn. Er wordt voorzien in concrete verboden ten aanzien van onder meer het vangen en doden van in deze Richtlijnen en Verdragen genoemde diersoorten, de verstoring van deze soorten en aantasting van hun rust- en voortplantingsplaatsen, alsmede in een verbod op het plukken en vernielen van bepaalde planten. Voorts wordt voorzien in limitatief opgesomde gronden voor ontheffing van deze verboden. Anders dan in de oude Flora- en faunawet 2002 zijn enkel opzettelijk verrichte handelingen strafbaar. Bij vogels zijn bovendien verstoringen niet strafbaar als de staat van instandhouding van die vogelsoorten niet in gevaar komt. Gedeputeerde staten kunnen ontheffing verlenen van verboden als voldaan is aan de voorwaarden in artikel 3.3 lid 4 en artikel 3.8 lid 5 Wnb.

Groenvisie 2017-2035

Op 5 maart 2018 heeft de gemeenteraad van Arnhem de Groenvisie 2017-2035 vastgesteld. De Groenvisie gaat over het Groen-blauw raamwerk, de stedelijke hoofdgroenstructuur, van de stad. 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.

De Groenvisie is verdeeld in 5 thema's met bijbehorende doelen en opgaven:

- de herkenbare stad: zichtbaarheid en beleefbaarheid van landschap en cultuurhistorie
- de natuurvriendelijke stad: biodiversiteit in en om de stad en de natuurinclusieve stad
- de groene gezonde stad: leefbaarheid, klimaat en gezondheid
- de duurzaam beheerde stad: beheer afgestemd op eindbeeld en gebruik
- de samenwerkende stad: maatschappelijke betrokkenheid en promotie van groen

De Groenvisie legt niet alleen het Groen-blauw raamwerk vast, maar geeft ook richting aan het belang van groen in de wijken, zodat initiatieven de waarden van het groen niet aantasten maar versterken. De Groenvisie is daarmee een basis voor de vertaling naar de (planologische) bescherming van waardevolle gebieden en waardevolle bomen in bestemmingsplannen.

Per deelgebied zijn in de Groenvisie de opgaven aangegeven. Onderhavig plangebied valt onder het deelgebied het Rivierenlandschap. Het gaat in dat deelgebied om de volgende opgaven:

- Realiseren van het Uitwerkingskader van Stadsblokken Meinerswijk. Het areaal natuur is aanzienlijk vergroot, uiterwaardenpark Meinerswijk is verbonden met de Bakenhof. Nevengeulen zorgen voor verbetering van de waterdoorstroming. De oevers langs de Rijn zijn zowel in zuid als noord begaanbaar.
- Waar mogelijk omzetten van reguliere landbouwgronden naar biologische landbouw en veeteelt (regionaal voedsel). Jaarrond begrazing met oerrunderen en paarden.
- Versterken van het leefgebied van doelsoorten: ijsvogel, (zwarte) ooievaar, patrijs, steenuil, kwartelkoning, bever, otter en ringslang, kamsalamander, inclusief inheemse vegetatie. Met aandacht voor het opheffen van versnippering en lichthinder.
- Ontwikkelen (naar behoefte) van toegankelijk en beweegvriendelijk uiterwaardpark (spelen, sporten, ontmoeten) voor alle leeftijden. Wel gezoneerd naar draagkracht. Specifiek aandacht voor kwetsbare groepen in de samenleving.
- Het beheer van Meinerswijk en de Bakenhof is in één hand.
- Promotie en educatie over groen en natuur.

Onderhavig bestemmingsplan voldoet aan deze opgaven.

De Groenvisie voorziet ook in Arnhemse regels over groencompensatie. Uitgangspunt is dat de totale groenbalans in de stad neutraal blijft of toeneemt. Moet er toch groen verdwijnen (planologisch of feitelijk), dan wordt dat gecompenseerd. Allereerst kwantitatief, dan kwalitatief en als laatste financieel. Bij financiële compensatie wordt de waarde van het groen en de bomen gestort in het Groenfonds.

Daar waar de provinciale compensatie regels gelden treden de gemeentelijke regels terug.

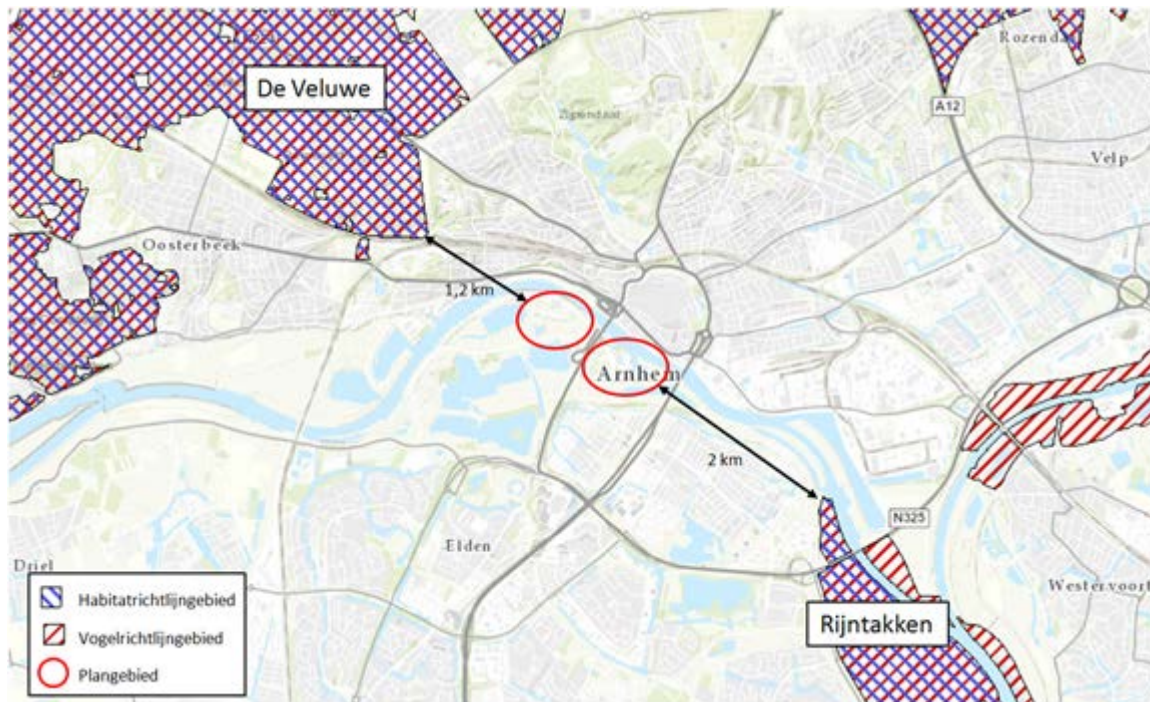
In de volgende paragraaf is de groenbalans inzichtelijk gemaakt en hieruit blijkt dat de balans zowel planologisch als feitelijk positief is.

5.7.2 Situatie plangebied

Gebiedsbescherming

Natura 2000

Het plangebied ligt in de nabijheid van de Natura 2000-gebieden Veluwe en Rijntakken. De kleinste afstand tussen het plangebied en het Natura 2000-gebied de Veluwe is ongeveer 1,2 km en tot aan de Rijntakken ongeveer 2 km (zie afbeelding 5.2).



Afbeelding 5.2: Ligging plangebied ten opzichte van Natura 2000-gebieden De Veluwe en Rijntakken. (Bron: Witteveen + Bos)

Op voorhand konden significant negatieve effecten op de Natura 2000-gebieden Veluwe en Rijntakken niet worden uitgesloten. Om die reden is op grond van de Wet natuurbescherming een passende beoordeling uitgevoerd en is een plan-MER gemaakt. Voor de plan-MER wordt verwezen naar bijlage 3 bij deze toelichting. Onderdeel van de plan-MER is het aspect stikstofdepositie waarnaar onderzoek is verricht. Zowel de aanleg- als de gebruiksfase zijn onderzocht, waarbij in beide fasen gekeken is naar meerdere alternatieven. Hierna worden de resultaten uit het onderzoek samengevat weergegeven. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar bijlage 10 bij deze toelichting.

Met Aerius is berekend welke toename in stikstofdepositie te verwachten is.

Voor wat betreft de Veluwe voeren deze berekeningen tot de conclusie dat een aantal habitatsoorten en leefgebieden voor doelsoorten worden belast met een beperkte toename van stikstofdepositie waarbij significante effecten niet zijn uit te sluiten. In dit kader wordt een Wnb-vergunning aangevraagd, waarvan de verwachting is dat deze zal worden verleend. Dit hangt samen met de ontwikkelingsruimte die beschikbaar is in segment 2 van het PAS, waarbij geldt dat de in het kader van het PAS te treffen generieke stikstofdepositieverlagende maatregelen en de uit te voeren gebiedsspecifieke maatregelen tot gevolg hebben dat er geen significante effecten zullen optreden.

Uit de Aerius-berekeningen blijkt voor het gebied de Rijntakken dat er, ook zonder rekening te houden met het PAS, geen sprake is van significante aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van de habitattypen en de leefgebieden.

Conclusie is dan ook dat het bestemmingsplan waar het gaat om de gebiedsbescherming binnen de

kaders van de Wet natuurbescherming uitvoerbaar is.

Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Dit netwerk was voorheen bekend als de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). De bescherming van het Natuurnetwerk Nederland is in Gelderland vastgelegd in de Omgevingsverordening Gelderland (zie paragraaf 3.2.2.2). De verordening maakt onderscheid tussen het Gelders Natuurnetwerk (GNN) en de Groene Ontwikkelingszone (GO). Op de navolgende afbeelding wordt duidelijk dat delen van het plangebied Meinerswijk en de Groene Rivier onderdeel uitmaken van het Gelders Natuurnetwerk en de Groene Ontwikkelingszone, ondanks dat deze nog geen natuur zijn.



Afbeelding 5.3: Ligging plangebied ten opzichte van het NNN-gebied (Bron: provincie Gelderland)

Voor het GNN en GO binnen het plangebied zijn meerdere natuur- en landschapsdoelen geformuleerd. Deze zijn beschreven in het door Eelerwoude verrichte natuuronderzoek. In dit Natuuronderzoek (zie bijlage 11) is een uitgebreide beschrijving opgenomen van de toetsing op het GNN en GO. Daarbij is ook uitvoerig aandacht besteed aan onder meer de wijziging in areaal, het effect op de waarden en het effect op de kwaliteit en de samenhang van het gebied. Verder is beschreven hoe en in welke mate het plan juist voorziet in een ruime toename aan nieuwe natuur binnen de grenzen van de GNN/GO-gebieden.

De conclusie is dat het plan geen wezenlijk effect heeft op de kernkwaliteiten van de GNN/GO. Er is geen sprake van areaalafname en ook wordt de kwaliteit van naastgelegen GNN/GO-gebieden niet aangetast. Het plan zorgt er voordat GNN en GO samenhangend wordt bestemd en het maakt de feitelijke natuurontwikkeling mogelijk.

Soortenbescherming

In het gebied Stadsblokken Meinerswijk komen veel natuurwaarden voor. Slechts een gering deel van deze natuurwaarden is beschermd vanuit natuurwetgeving. Bij de voorgenomen ontwikkeling is het noodzakelijk hiermee rekening te houden. Voor sommige soorten zal een ontheffing nodig zijn, om te voorkomen dat men de verbodsbepalingen uit de Wet natuurbescherming overtreedt. Voor deze soorten zullen mitigerende en compenserende maatregelen genomen moeten worden.

Het merendeel van de aanwezige soorten is echter niet beschermd, ook niet als zij bijvoorbeeld voorkomen op landelijke Rode lijsten, of uniek zijn voor het gebied. Wel geldt er voor al deze soorten de zorgplicht. De reikwijdte daarvan is echter zeer beperkt. Bij de ontwikkelingen van Stadsblokken

Meinerswijk is het voornemen ook zoveel mogelijk rekening te houden met deze niet-beschermde natuurwaarden. Waar kansen liggen voor natuurontwikkeling wil men deze zoveel mogelijk aangrijpen, zodat er door de gebiedsontwikkeling een plus aan natuurwaarden zal ontstaan.

Uit de Natuurrapportage Stadsblokken- Meinerswijk-Arnhem van bureau Eelerwoude (zie bijlage 11) naar beschermde soorten blijkt dat er, naar de huidige wetgeving, geen beschermde plantensoorten noch beschermde vissen en reptielen bekend zijn in het transformatiegebied en het natuurontwikkelingsgebied. Het natuurgebied heeft wel een grote rijkdom aan verschillende plantensoorten die ook kansen hebben bij het transformatiegebied.

Van de beschermde nationale soorten is een aantal algemene soorten bekend, zoals ree, haas, konijn, bunzing, vos, egel en spitsmuizen. Ook de algemene gewone pad, bruine kikker, bastaardkikker en kleine watersalamander komen verspreid voor in het gebied. De ingreep zal naar verwachting leiden tot een beperkt verlies van leefgebied van de genoemde soorten. Dit heeft echter geen invloed op de gunstige staat van instandhouding van deze soorten omdat er voldoende leefgebied aanwezig blijft en het relatief algemene soorten betreft. Voor deze soorten geldt dan ook een provinciale vrijstelling.

Er zijn ook enkele beschermde soorten aangetroffen waarvoor een ontheffing nodig is op basis van de Wet natuurbescherming (Wnb). Voor een enkele soort geldt ook dat de aanwezigheid ervan niet kan worden uitgesloten, reden om ook hiervoor een ontheffing aan te vragen. Deze Wnb-ontheffing is aangevraagd voor een drietal vleermuissoorten, de steenmarter, de huismus, de rugstreeppad en de havik. De verwachting is dat deze ontheffing zal worden verleend, dit mede gelet op de kansen op nieuw leefgebied en de maatregelen die in het belang van deze soorten zullen worden getroffen. Deze worden hieronder toegelicht.



Afbeelding 5.4: Globale weergave van belangrijke gebieden voor (beschermde) soorten en habitattypen in het transformatiegebied en natuurontwikkelingsgebied (Bron: Natuurrapportage Stadsblokken Meinerswijk Arnhem Eelerwoude)

Kansen op nieuw leefgebied

Er zijn kansen voor nieuw habitat door:

- Behoud en ontwikkeling van ooibossen / rivierbegeleidende bossen, waarin inundatie, erosie en sedimentatie kan plaatsvinden. Het zijn bossen met een hoog dynamische standplaats.
- Ontwikkel (zonbeschenen) struwelen en bosranden, met goed ontwikkelde mantelvegetatie, voor vogels en insecten.
- Behoud (bescherming) en ontwikkeling stroomdalgraslanden. Deze delen overstromen zeer incidenteel en niet langer dan 10 dagen per jaar. De locaties voor dit type liggen op oeverwallen en rivierduinen. Inundatie, erosie, sedimentatie en windvang zijn belangrijke factoren in de ontwikkeling

van stroomdalvegetaties.

- Behoud (bescherming) en ontwikkeling glanshaverhooilanden. Deze delen overstromen zeer incidenteel en niet langer dan 10 dagen per jaar, maar zijn vochtiger door lagere ligging in het landschap dan stroomdalgrasland.
- Behoud en ontwikkeling rustige deelgebieden voor soorten als boomvalk, sperwer, havik en ransuil.
- Behoud en ontwikkeling steilranden voor ijsvogel en oeverwaluw en zandstrandjes voor de rivierrombout
- Zorg voor zonbeschenen wateren, met een brede, rijk begroeide oever voor poelkikker en kamsalamander.
- Breng dood hout aan in en onder water, zodat (opgroeïende) vissen hier tussen kunnen leven en bescherming vinden. Zorg voor variatie in stroomsnelheden.
- Creëren van hoogwatervrije overwinteringsplekken voor amfibieën. Dit kunnen stenen- en houtstapels zijn, maar ook onder dood hout of in dikke strooisellagen.
- Natuurinclusief bouwen voor soorten als zwarte roodstaart, huismus, gierwaluw, boerenwaluw, scholekster, visdief en vleermuizen.

Overzicht compensatie maatregelen

In het Activiteitenplan Soortbescherming Stadsblokken Meinerswijk Eelerwoude dd. Maart 2018 (bijlage 12) is voorzien in compensatie maatregelen. Deze maatregelen zullen worden opgenomen als voorwaarde in de ontheffing Wnb. De verstoring en compensatie zijn in onderstaand schema weergegeven.

Aantasting	Aantal	Mitigatie/ compensatie standaard	Mitigatie/ compensatie extra	Natuur inclusief bouwen
vleermuisverblijven	5 paar verblijfplaatsen (2 meinerseiland + 3 stadsblokken) dwerg en ruige dwerg	Tijdelijk: 24 paarverblijven omgeving industriegebied Meinerswijk en 24 paarverblijven omgeving Stadsblokken of 1 groot massaverblijf en 8 kasten	dubbel	Structureel minimaal 75% van de gebouwen wordt geschikt gemaakt voor vleermuizen. > Meinerseiland min. 60 stuks. > Stadsblokken 1 grote overwintering voorziening / bij gebouw met >5 wooneenheden en 1 paarverblijf/ 2 wooneenheden (tot.175 st)
vleermuisverstoring	Is niet uit te sluiten bij ongeschikt maken gebouwen	Werken conform werkprotocol *beperken verlichting en intensiteit en afstand woning/ Rijn ca.15 meter. Dit is juridisch geborgd in de regels (zie artikel 7.2).		
vleermuisverstoring vliegroutes	Opgaande structuren m.n. Meinerseiland	Aanplant nieuwe bomen en groen	Neven geul en nieuwe opgaande beplantings structuren	
steenmarter	Geen vaste rust en verblijfplaats gevonden wel sporen Verwacht verblijf locatie steenfabriek Meinerseiland verwachting 2 territoria.	2 verblijfplaatsen maken buiten de woon omgeving.	1 extra verblijfplaats.	n.v.t.

havik	1 horst- territorium	Er zijn voldoende alternatieve nestlocaties in het te behouden gebied Meinerswijk binnen het territorium, die in het verleden ook gebruikt zijn.	n.v.t.
huismus	11 broedparen bij steenfabriek	Tijdelijk 11 x 2= 22 st Nestvoorziening	- Structureel: minimaal 75% van de gebouwen wordt geschikt gemaakt voor huismus. > Meinerseiland min. 60 stuks. > Stadsblokken 1 voorziening bij gebouw >5 wooneenheden
rugstreeppad	Niet aanwezig, kan bij dynamiek opduiken.	Inrichten 1 nieuw leefgebied met voortplantingswater	Nevengeul en oevers n.v.t.
gierzwaluw	0	n.v.t.	n.v.t. Structureel: minimaal 75% van de gebouwen in Stadsblokken wordt geschikt gemaakt voor gierzwaluw.
zwarte roodstaart	0	n.v.t.	n.v.t. Structureel: minimaal 5 verblijfplaatsen verspreid over Meinerseiland.

Toetsing plan

De ingreep zal leiden tot een beperkt verlies van leefgebied van enkele algemene soorten van de Wet natuurbescherming. Dit heeft geen invloed op de gunstige staat van instandhouding van deze soorten omdat er voldoende leefgebied aanwezig blijft en het relatief algemene soorten betreft. Voor deze soorten geldt dan ook een provinciale vrijstelling.

Voor alle beschermde, inheemse (ook de algemeen voorkomende) vogelsoorten geldt vanuit de Wet natuurbescherming een verbod op handelingen die nesten of eieren beschadigen of wezenlijk verstoren. Ook handelingen die een vaste rust- of verblijfplaats van beschermde vogels wezenlijk verstoren zijn niet toegestaan. In de praktijk betekent dit dat verstorende werkzaamheden alleen buiten het broedseizoen uitgevoerd mogen worden.

Er komen verschillende beschermde soorten voor in het transformatiegebied en het te behouden gebied. Negatieve effecten tijdens werkzaamheden zijn niet geheel uit te sluiten. Voor de werkzaamheden is daarom een ecologisch werkprotocol opgesteld. Met deze randvoorwaarden worden negatieve effecten op beschermde soorten voorkomen. Het ecologisch werkprotocol is onderdeel van de ontheffing Wet natuurbescherming, waarmee deze juridische wordt geborgd.

Bescherming houtopstanden

Het omhakken of rooien van bossen is niet zomaar toegestaan in de Wet natuurbescherming. Dit geldt ook bij het rooien of het verrichten van handelingen die de dood of ernstige beschadiging van bomen tot gevolg hebben. Hieronder valt ook beschadiging door vee. Voor het vaststellen of er sprake is van bos volgens het onderdeel houtopstanden van de Wet natuurbescherming gelden onderstaande voorwaarden:

- Alleen bossen die buiten de 'bebouwde kom Boswet' liggen;
- Alle beplantingen van bomen die groter zijn dan 10 are (1.000 m²);
- Bomen in een rijbeplanting, als de rij uit meer dan 20 bomen bestaat.

De gronden van Meinerseiland en Stadsblokken liggen buiten de bebouwde kom van de Boswet.

De bescherming van houtopstanden kent twee belangrijke instrumenten: meldingsplicht en

herplantplicht. Een kapmelding is verplicht bij de kap van bomen buiten de bebouwde kom indien kap plaatsvindt in een houtopstand. Veelal geldt een 1 op 1 herplantplicht.

Een deel van de bosopstand zal plaats maken voor de herontwikkeling van Stadsblokken en het aanleggen van nieuwe en aanpassen van bestaande ontsluiting. Compensatie is bij de herontwikkeling zowel planologisch mogelijk als feitelijk door de realisatie van nieuw bos of natuur.

Ook de gemeente heeft spelregels groencompensatie (2017). Er moet derhalve aan beide regels getoetst worden.

Er staan geen waardevolle bomen in het gebied.

In het plan wordt er vanuit gegaan dat het areaal te beschermen groen toeneemt, nu duidelijk wordt waar de ontwikkelingen worden beoogd. Een deel van het gebied zal daardoor een zwaardere groenbestemming krijgen. In de gebieden waar ontwikkeling beoogd zijn wordt ruimte geboden voor die ontwikkeling, maar is voor een zorgvuldige afweging van belangen voor het vellen en rooien van houtige beplanting een vergunningstelsel voorzien en dus een vergunningplicht.

Groenbalansen groencompensatie

Zowel in het provinciaal beleid als het gemeentelijke beleid zijn regels opgenomen voor de groencompensatie. Hieronder wordt de groenbalans is op twee onderdelen beoordeeld namelijk de juridische vergelijking en de feitelijke situatie.

Juridische vergelijking

Bij de juridische vergelijking wordt gekeken naar de mogelijkheden die de geldende bestemmingsplannen bieden en het nieuwe bestemmingsplan. Voor een groot deel van het plangebied geldt geen bestemmingsplan. Hier is nu qua functies en bebouwing alles mogelijk. Dit gebied is circa 19 hectare groot en hiervan krijgt 13 hectare een bos- of groenbestemming.

Verder krijgt een deel van de gronden met een agrarische bestemming in Meinerswijk in het nieuwe bestemmingsplan een natuurbestemming. Het gaat om bijna 37 hectare.

De nieuwe bebouwing valt nagenoeg volledig binnen de gebieden waar op dit moment geen bestemmingsplan geldt. Uitsluitend ter plaatse van onderstaande locaties is sprake van herbestemming naar een stedelijke bestemming.

- Haven van Workum; van bestemming Groen - Landschap en Park naar Bedrijf, Gemengd en Wonen;
- ASM-haven; van bestemming Water naar Wonen
- Meinerseiland: van bestemming Agrarisch met landschappelijke waarden naar Wonen - Bos.

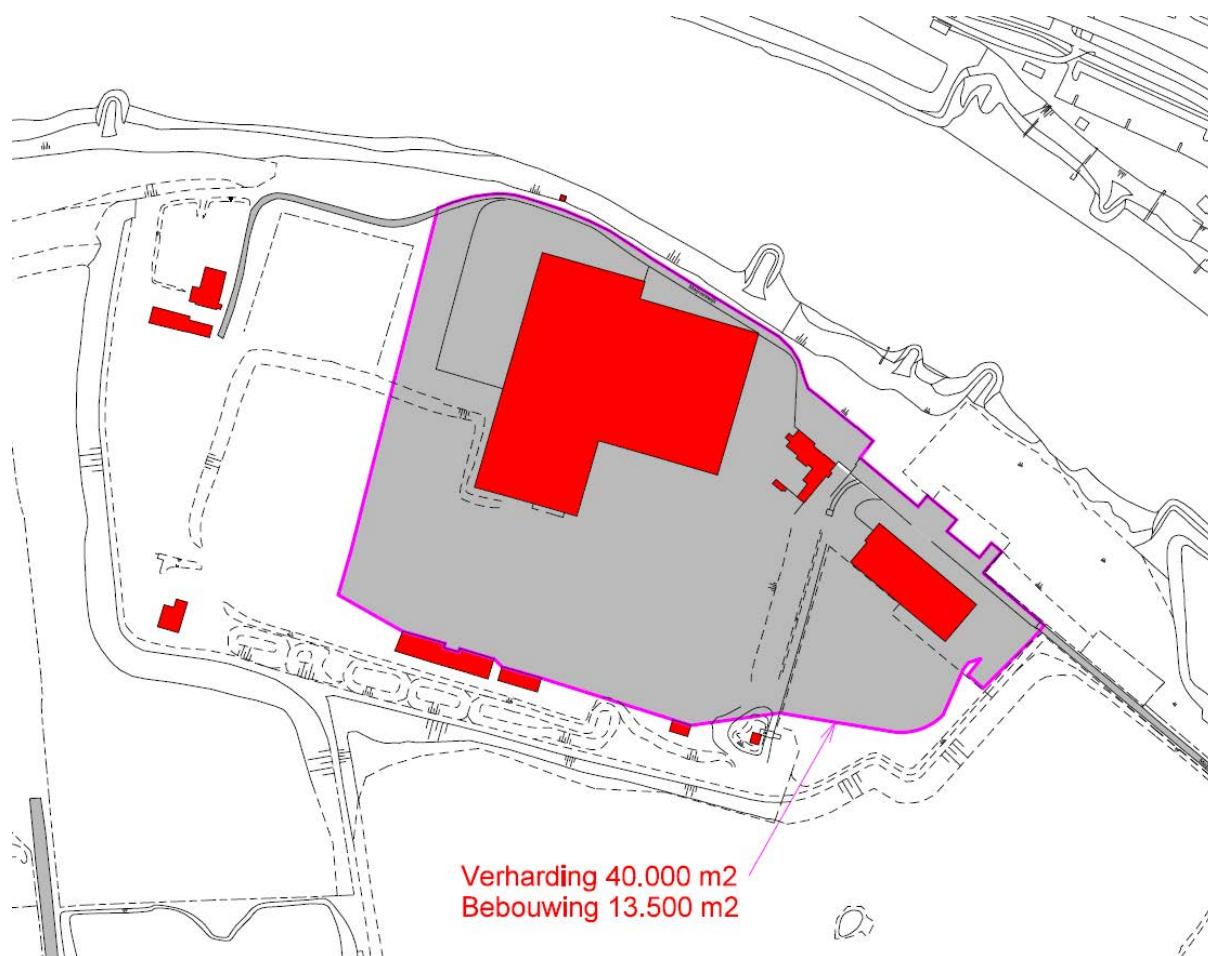
Het gaat hier om een oppervlakte van ongeveer 1,4 hectare.

De conclusie van de juridische vergelijking is dat een aanzienlijk groter deel van de gronden als groen of natuur wordt bestemd.

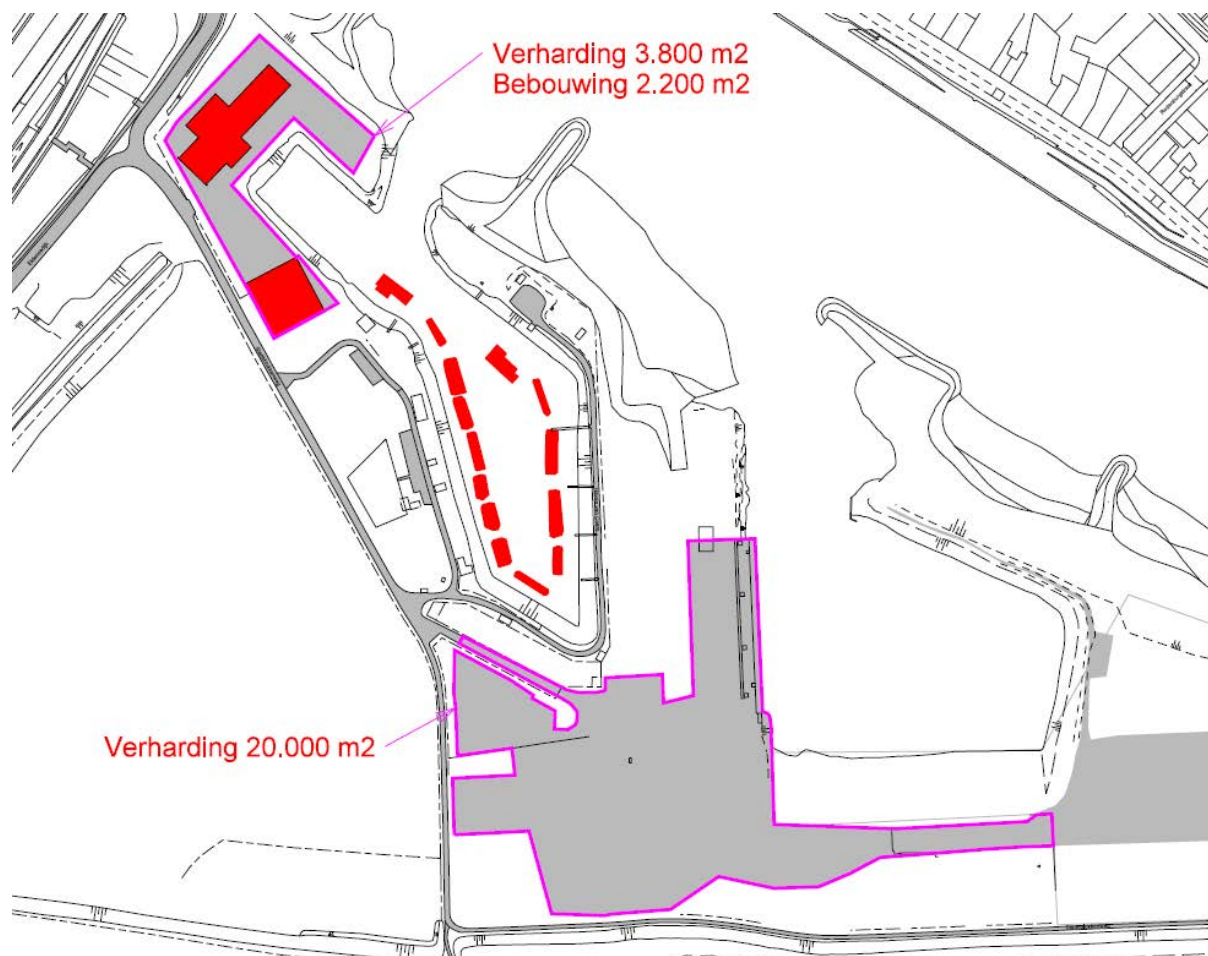
Feitelijke groenbalans

Dit nieuwe bestemmingsplan maakt aan programma (nieuwe en bestaande bebouwing inclusief alle buitenruimte en gecultiveerde openbare ruimte zoals wegen en parkeren) in Meinerswijk 27.000 m² en in Stadsblokken maximaal 33.000 m² mogelijk. Het overige gebied is of wordt groen, bos of natuur.

In onderstaande afbeeldingen en tabel is een vergelijking gemaakt tussen de huidige en nieuwe situatie qua verhard oppervlak.



Afbeelding 5.5: Huidig verhard oppervlak Meinerswijk (Bron: gemeente Arnhem)



Afbeelding 5.6: Huidig verhard oppervlak Stadsblokken (Bron: gemeente Arnhem)

	Bestaand verhard oppervlak	Nieuw verhard oppervlak
Meinerswijk	53.500 m ²	30.000 m ²
Haven van Workum	6.000 m ²	33.000 m ² (tezamen met ASM)
ASM-haven	20.000 m ²	33.000 m ² (tezamen met Haven van Workum)
Totaal	79.500 m ²	63.000 m ²
Balans	-16.500 m² minder verhard oppervlak	

Het uitgangspunt wat betreft bestaande bomen en houtgewassen is behoud waar mogelijk. De bomen die worden gekapt zullen worden gecompenseerd. Alle bestaande bomen en houtgewassen die gelegen binnen de bestemming Bos, Groen - Landschap en park en Natuur zijn beschermd middels een omgevingsvergunningstelsel. Het kappen van bomen is slechts mogelijk indien er een omgevingsvergunning is verleend.

Conclusie

De aspecten groen en ecologie vormen geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

5.8 Water

5.8.1 Algemeen

Rijksbeleid

Het Rijksbeleid op het gebied van het waterbeheer is vastgelegd in het Nationaal Waterplan (NWP)

2016-2021. Deze is vanaf 17 december 2015 van kracht. Het plan geeft op hoofdlijnen de ambities weer van het Rijk ten aanzien van het nationale waterbeleid en het daaraan gerelateerde ruimtelijke beleid. De belangrijkste ambities richten zich op waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit. Maar ook de Deltabeslissingen hebben in dit plan een plek gekregen, net zoals enkele waterafhankelijke thema's als natuur en duurzame energie.

Daarnaast hebben Rijk, provincies, gemeente, waterschappen, en drinkwaterbedrijven afgesproken om gezamenlijk maatregelen te nemen voor een doelmatiger waterbeheer; het Bestuursakkoord Water (d.d. april 2011). De inzet ligt bij mooi, veilig, schoon, gezond en duurzaam beheer van watersysteem en waterketen. De kwaliteit moet omhoog tegen zo laag mogelijke maatschappelijke kosten.

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte uit 2012 is water in 3 nationale belangen terug te vinden. Daarbij gaat het om de bescherming van de grondwaterkwaliteit en –kwantiteit, de bescherming en verbetering van de waterkwaliteit, een goede zoetwatervoorziening en voldoende ruimte voor waterveiligheid. Nieuw is de aandacht voor klimaatbestendige (her)ontwikkelingen, waarin water een belangrijk aspect is.

In de Waterwet (22 december 2009) zijn ondermeer de gemeentelijke watertaken opgenomen: de zorgplicht voor hemelwater indien de eigenaar van het terrein het hemelwater in alle redelijkheid niet op eigen terrein kan verwerken en de regierol van gemeenten bij de grondwaterzorgplicht.

In het Deltaplan Ruimtelijke Adaptatie is door de overheden afgesproken om vanaf 2020 ruimtelijke adaptatie een integraal onderdeel uit te laten maken van het beleid. Om uiteindelijk in 2050 een klimaatbestendige en waterrobuuste inrichting te hebben.

Op Rijksniveau verdient tot slot de Beleidslijn grote rivieren vermelding. Uitgangspunt van deze Beleidslijn is het waarborgen van een veilige afvoer en berging van rivierwater onder normale en onder maatgevende hoogwaterstanden. Tevens geldt dat het bieden van mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkelingen, binnen de randvoorwaarden die de veiligheid stelt, van belang is voor het behoud en de versterking van de ruimtelijke kwaliteit van het rivierbed. Voor de Beleidslijn grote rivieren gelden twee concrete doelstellingen:

- de beschikbare afvoer- en bergingscapaciteit van het rivierbed behouden;
- ontwikkelingen tegen gaan die de mogelijkheid tot rivierverruiming door verbreding en verlaging nu en in de toekomst feitelijk onmogelijk maken.

Provinciaal en regionaal beleid

Op provinciaal niveau maakt het waterbeheer onderdeel uit van de Omgevingsvisie Gelderland (vastgesteld 9 juli 2014).

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

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

Daarnaast is de provincie nog aanspreekpunt voor drie zaken:

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

Beleid waterschap Rivierenland

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

Beleid gemeente Arnhem

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

1. Gemeentelijk RioleringsPlan (2014-2018), vastgesteld op 2 november 2015; dit plan richt zich op een verbetering van de kwaliteit van het rioleringsstelsel, op de vermindering van de vuiluitworp naar het oppervlaktewater, de bodem en het grondwater, op het voorkomen van overlast en op het vasthouden van schoon hemelwater in stedelijk gebied.
2. Waterplan Arnhem (2009-2015). Door de gemeente Arnhem en haar waterpartners is dit Tweede Waterplan Arnhem opgesteld. De gemeenteraad heeft op 19 oktober 2009 het waterplan vastgesteld. Het waterplan is gebaseerd op 4 hoofddoelstellingen:
 - Arnhem aantrekkelijke waterstad;
 - Klimaatbestendig watersysteem en waterketen;
 - Goede kwaliteit water en waterbodem;
 - Bewustwording.

5.8.2 Situatie plangebied

In het kader van voorliggend plan is de toekomstige waterhuishoudkundige situatie onderzocht. Het rapport is opgenomen in bijlage 13 bij deze toelichting. Hierna zijn enkele onderdelen uit het onderzoek opgenomen.

Maaiveldhoogten

Het plangebied ligt in de uiterwaarden van de Nederrijn. De maaiveldhoogte van de uiterwaarden variëren van 8,5 tot 16,0 meter boven N.A.P. Een groot deel van de uiterwaarden liggen lager dan 11,0 meter boven N.A.P. en overstromen jaarlijks. De Nederrijn komt 1x per jaar boven 11,35 meter boven N.A.P. Op de hoogtekaart is goed te zien dat het plangebied behoorlijke hoogteverschillen heeft. Dit zijn van oudsher de bewoonde locaties of bedrijfsterreinen.



Afbeelding 5.7: Huidige maaiveldhoogte in NAP ter plaatse van het plangebied (bron AHN)

Het maaiveld op de toekomstige woongebieden zal worden opgehoogd tot boven de hoogst mogelijk waterstand; het zogenaamde Maatgevend HoogWater (MHW). Ook de wegen komen boven dit niveau te liggen. In de nieuwe situatie worden de woongebieden en de wegen aangelegd op 14,0 meter boven N.A.P. en komen bij de nu geldende waterstanden, niet onder water te staan.

Om de bouwontwikkeling mogelijk te maken wordt de bestaande nevengeul in Meinerswijk verlengd naar

het oosten. Het maaiveld zal in de nevengeul dan ook verlaagd worden.

Oppervlaktewater

Binnen het plangebied bevinden zich meerdere ontgrondingsplassen. De vele plassen zijn ontstaan door afgravingen voor klei- en zandwinning die verschillende steenfabrieken in de omgeving in de periode 1874 – 1980 hebben uitgevoerd.

Langs de "noordelijke" grens van het plangebied ligt de Nederrijn.

Door het verlengen van de nevengeul in Meinerswijk ontstaat meer oppervlaktewater in het plangebied. Voor de ontwikkeling is een formele vergunning voor de hoogwatervrije gebieden aangevraagd bij Rijkswaterstaat. In de praktijk zal een deel van het hoge gebied rond de steenfabriek Meinerswijk verlaagd worden. Hierdoor krijgt de rivier iets meer ruimte. Ter verzekering dat deze geul wordt aangelegd is artikel 12.2 van de regels bepaald dat de toekomstige woningen op Meinerseiland pas als zodanig mogen worden gebruikt indien de nevengeul is aangelegd.

Grondwater

Het grondwater maakt onderdeel uit van het grote Veluwe-grondwatersysteem dat noord-zuid gericht is. De ligging van het plangebied in de uiterwaarden en naast het zomerbed maakt dat de grondwaterstanden en -stromingen in het gebied sterk beïnvloed, dan wel gedomineerd worden, door de waterstanden op de rivier. In de ontgrondingsplassen is sprake van (diepe) kwel. Door toevoer van grondwater vanaf de Veluwe is de kwaliteit van het water in deze plassen goed te noemen.

De grondwaterstand ligt dicht in de buurt van de rivierstand, waardoor veranderingen van de rivierstanden direct merkbaar zijn in de grondwaterstanden. Op de hoge delen van het plangebied is bij gewone rivierwaterstanden een goede ontwatering aanwezig.

Voor de ontgrondingsplassen is de aanvoer van grondwater vanaf de Veluwe cruciaal voor het instant houden van de waterkwaliteit. Het verondiepen van de plassen is dan ook niet toegestaan.

Aangezien de woongebieden op verhoogde plekken zijn gesitueerd, zullen deze woningen in normale situaties geen problemen ondervinden van het grondwater. Echter bij hoog water op de rivier stroomt de uiterwaarde onder, met als gevolg dat ook het grondwater hoger zal komen te staan. Het is dan ook af te raden om kelders of kruipruimtes onder de woningen aan te leggen. Parkeergarages moeten waterdicht worden gebouwd.

Waterkering

De zuidelijke grens van het plangebied wordt gevormd door de primaire waterkering die de Betuwe beschermt tegen hoogwater. Deze waterkering is in eigendom van het Waterschap Rivierenland.

De ontwikkelingen in het plangebied hebben geen direct raakvlak met de waterkering. Door alle werkzaamheden wordt de waterstand langs de Malburgse dam verlaagd met enkele centimeters. Langs de Drielsedijk vindt een kleine waterstandsverhoging plaats van 0,5 tot 1 cm. Dit effect wordt door het Waterschap Rivierenland acceptabel bevonden.

Riolering

De woningen en bedrijven op Stadsblokken, De Praets en het Heuveltje zijn aangesloten op drukriolering. Het afvalwater van de woningen en bedrijven wordt verzameld naar een centrale plek bij De Praets. Hier staat een pompinstallatie die het water naar de Gelderse Rooslaan in Malburgen verpompt, waar het wordt geloosd op het gemeentelijke rioolstelsel.

Het afvalwater van de nieuwe woningen en bedrijven wordt via het (gemeentelijk) rioolstelsel ingezameld. De toename is een verveelvoudiging van de huidige capaciteit. Dat heeft als gevolg dat het stelsel structureel moet worden aangepast. De uiteindelijke vorm wordt in een latere fase uitgewerkt. Het hemelwater wordt niet ingezameld maar zal in het gebied worden verwerkt.

Waterveiligheid

De ontwikkeling vindt plaats in de uiterwaarden. Vanuit waterveiligheid, de veiligheid van het gebied tegen overstromingen, zijn dan ook geen normen aanwezig. Als minimale veiligheid is afgesproken dat de woningen en de wegen op een niveau komen te liggen die bij de maximale waterstand (MHW) niet

onder water komen te staan. De minimale hoogte van de woningen en de wegen is gesteld op 14,0 meter boven N.A.P. Een combinatie van een MHW met een storm, zou tot extra verhoging van de waterstand tot boven 14,0 meter boven N.A.P. kunnen leiden. Zelfs in die gevallen is er geen gevaar voor de veiligheid van de bewoners, wel zal dan sprake zijn van overlast. Afhankelijk van de uitvoering van de verdiept aan te leggen parkeergarages, houden deze een risico dat ze in een uitzonderlijke situatie vol met rivierwater stromen.

Bedrijven zoals de jachthaven liggen lager en kunnen bij hoog water wel onder water komen te staan. Omdat hoogwater op de rivier voorspelbaar is, is dit geen veiligheidsrisico maar een afgewogen keuze die bepaalde (economische) risico's inhoudt. De keuze voor de verkeersontsluiting van het gebied, kan aanvullend de veiligheid nog verder vergroten.

Conclusie

Onder de voorwaarden zoals in deze waterparagraaf is beschreven, is de ontwikkeling goed mogelijk. De veiligheid voor nieuwe bewoners is voor zover mogelijk gewaarborgd en door de verplichte compensatiemaatregelen vanuit het bevoegd gezag, neemt ook de veiligheid toe van de huidige bewoners op Stadsblokken, De Praets en het Heuveltje.

5.9 Bodem

5.9.1 Algemeen

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

Als toetsingskader wordt gebruik gemaakt van onderstaande bodemregelgeving

- Wet bodembescherming (Wbb, 1 januari 2006, gewijzigd 1 oktober 2008 en 1 april 2009),
- Nota Bodembeheer (Provincie Gelderland, gemeente Arnhem en gemeente Nijmegen, 26 september 2011),
- Beleidsnota Bodem (de Gelderse wegwijzer door Bodemland, uitvoering en toetsing door Gelderland, Arnhem en Nijmegen, 2012)
- Besluit Bodemkwaliteit (2008).

5.9.2 Situatie plangebied

In de van het plangebied deel uitmakende ontwikkellocaties zijn onderzoeken verricht naar de gesteldheid van de bodem. Een deel van de onderzoeken is veelal eind jaren '80 en begin jaren '90 uitgevoerd. Door Aveco de Bondt heeft actualisatie van de verontreinigingssituatie plaatsgevonden in het kader van de bestemmingsplanwijziging. Ook is onderzoek uitgevoerd ter plaatse van de gronden waar de watergeul zal worden gerealiseerd. De rapporten waarin de bevindingen van al deze onderzoeken zijn verwoord, maken als bijlage onderdeel uit van deze plantoelichting (zie bijlage 14).

Uit deze onderzoeken blijkt dat op meerdere plaatsen sprake is van verontreiniging. Rond de voormalige steenfabriek is naast enkele verontreinigingen in gehalten boven de interventiewaarden, puin in de bodem aangetroffen. Daarnaast is op sommige locaties rond de steenfabriek op maaiveld en in de bovengrond asbest aangetroffen en is op enkele locaties in de bovenste bodemlaag sprake van een lichte verontreiniging met PAK, metalen en olie.

Verder zijn rond de voormalige ASM-haven diverse verontreinigingen aangetroffen die gerelateerd kunnen worden aan de activiteiten van de werf. Het betreft voornamelijk minerale olie, PAK en metalen, in delen van het terrein ook boven de interventiewaarden. Rond de ASM-haven is in beperkte mate asbest gevonden.

Voordat op de ontwikkellocaties bebouwing wordt gerealiseerd, zal de bodem waar nodig worden gesaneerd, tot er geen belemmeringen meer zijn voor de toekomstige functie. Daartoe zal te zijner tijd een saneringsplan worden opgesteld. Waar mogelijk zal de ten behoeve van de sanering te verwijderen grond binnen het plangebied worden hergebruikt.

De ontwikkelaar heeft in zijn begroting rekening gehouden met de te maken saneringskosten.

Conclusie

Het aspect bodem levert geen belemmeringen op voor het bestemmingsplan.

5.10 Cultuurhistorie

5.10.1 Algemeen

Rijksbeleid

Erfgoedwet

Cultuurhistorische objecten die zeldzaam of schaars zijn en die voor mensen in hoge mate het beeld van Nederland bepalen, worden aangewezen als monumenten. In de Monumentenwet 1988 is vastgelegd hoe monumenten van bouwkunst en archeologie en stads- en dorpsgezichten moeten worden beschermd. Vanaf 1 juli 2016 maakt de Monumentenwet 1988 deel uit van de Erfgoedwet, dat hiermee het belangrijkste beschermingsinstrument voor het cultuurhistorisch én archeologisch erfgoed in Nederland wordt.

Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

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

Provinciaal beleid

Programma's 'Gelderland Cultuurprovincie' (2013-2016) en 'Beleef het mee!' (2017-2020)

In 2012 is het Programmaplan voor Cultuur en Erfgoed 2013-2016 vastgesteld. De visie die hieraan ten grondslag ligt, is dat cultuur en erfgoed een wezenlijke bijdrage leveren aan de Gelderse samenleving, omdat zij bouwstenen voor een goede economische en maatschappelijke ontwikkeling zijn en mede de identiteit van Gelderland bepalen.

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

Gemeentelijk beleid

Erfgoednota 'Panorama Arnhem' en Erfgoedagenda

In de Erfgoednota 'Panorama Arnhem' wordt het accent verschoven van 'behoud door bescherming' naar 'behoud door ontwikkeling'. Cultuurhistorie speelt op een zo'n vroeg mogelijk moment een actieve rol in veranderingsprocessen en ontwerpkeuzen. Het erfgoedbeleid wil de cultuurhistorische factor een zichtbare en samenhangende rol geven in deze stedelijke ontwikkelingen. Cultuurhistorie wordt ingezet als ontwikkelingskans en niet als belemmering. De Erfgoedagenda, die Panorama Arnhem als beleidsinstrument opvolgde, gaat uit van dezelfde erfgoedstrategieën.

Structuurvisie

De Structuurvisie Arnhem (2011) biedt een strategisch kader voor ruimtelijke planning op stedelijk niveau voor de lange termijn. Uitgangspunt is het voortbouwen op de karakteristieken van de historisch gegroeide stad. In de cultuurhistorische hoofdstructuur zijn de ruimtelijke, historische elementen

weergegeven, die essentieel zijn voor Arnhem als geheel. Per landschappelijke karakteristiek zijn de ambities weergegeven. Vervolgens is een selectie gemaakt van die cultuurhistorische belangen en structuren die kansen bieden bij nieuwe gebiedsontwikkelingen in de stad: de 'Cultuurhistorische Kansenkaart'. De rijkdom van de Arnhemse cultuurhistorie is kader en inspiratiebron bij ruimtelijke ontwikkelingen in de stad.

5.10.2 Situatie plangebied

Het plangebied kent een lange en rijke geschiedenis. Westelijk bevonden zich in de Romeinse tijd een castellum (fort). De geschiedenis van het plangebied zelf voert terug tot 834, als er in relatie tot schenking van grond aan de bisschop van Utrecht wordt gesproken van "Prast". De Nederrijn had in die periode in het plangebied vrij spel, maar werd vanaf de 12^e eeuw beteugeld door dijken. Achter de dijkbescherming ontwikkelde zich vanaf de 14^e eeuw in het huidige de Praets een nederzetting die bekend stond als "het Heuveltje".

Stadsblokken lag in deze periode nog buitendijks en noordelijk van de Rijn bij de stad. Vanaf de 16^e eeuw was dit het terrein van baksteenfabricage. In deze eeuw werd de Rijn in opdracht van de hertog echter noordwaarts verplaatst zodat Stadsblokken van de stad raakte afgesneden. In deze periode bevond zich in Meinerswijk een onafhankelijk gebiedje, een heerlijkheid, met huis Meinerswijk als centrum. Huis Meinerswijk gaat mogelijk terug op een boeren hofstede die in 1294/1295 wordt genoemd. Langs de Meginhardweg lagen boerderijen; de Dwars- of Middenweg die hier haaks op stond, bestond ook al. Noordelijk van huis Meinerswijk liep de Sleuteldam; westelijk sloot die aan op de Meginhardweg.



Afbeelding 5.8: Plangebied in de 17^e eeuw, met Grift (Bron: onbekend)

Bij de Praets lag vanaf het einde van de 13 eeuw een veer dat in 1630 werd vervangen door de schipbrug. Zeven jaar later groef men de Grift, een kanaal tussen Arnhem en Nijmegen dat bij de Schipbrug in de Rijn uitmondde.

Op de plaats van een oude baksteenoven in Stadsblokken, werd rond 1850 een steenfabriek gebouwd: "Stadswaarden 1". Naar het oosten toe werden later ook steenfabrieken gebouwd: "Meinerswijk" (1875), de "Gallantijnse Waard" (rond 1870) en "Elden" (ook rond 1870). Nabij de fabrieken werden huizen voor arbeiders gebouwd. In Stadsblokken ontstonden in die periode, vanaf 1851, de houtzagerij met scheepstimmerwerf van Coers met havens en de ASM-haven vanaf 1889. Bij het bedrijf van Coers en de

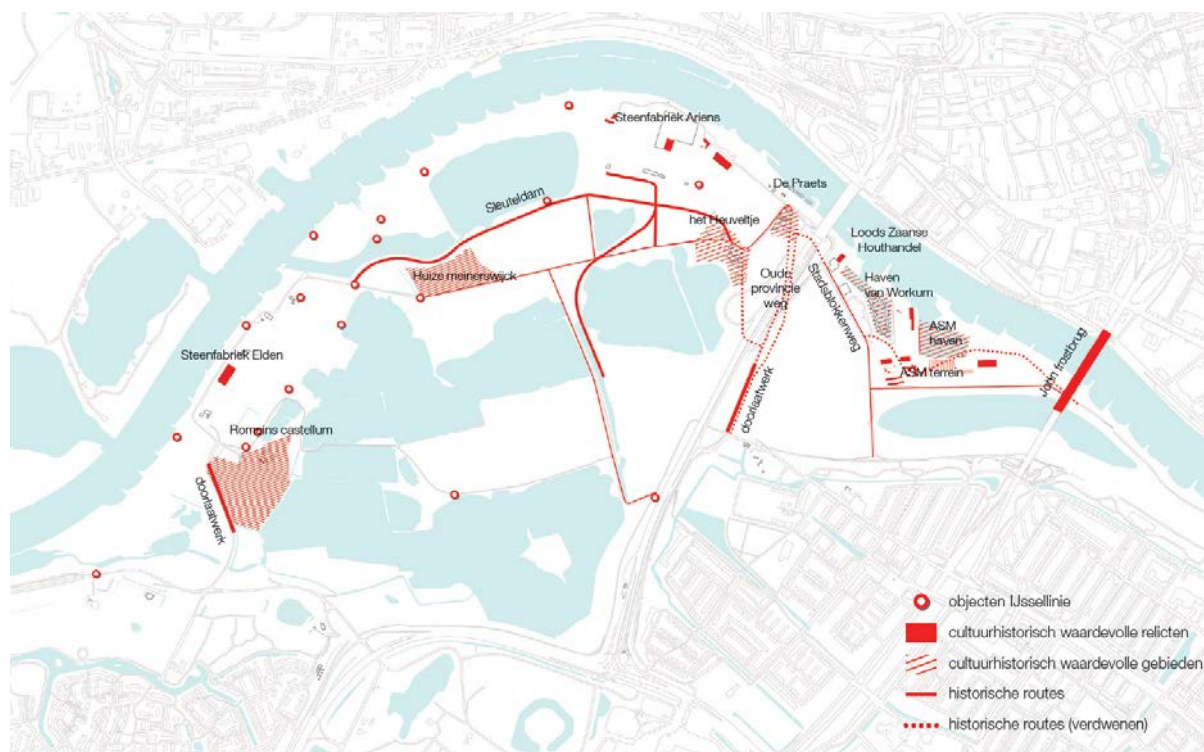
ASM-haven werden ook woningen voor arbeiders gebouwd.

Met name de oostzijde van het plangebied raakte in september 1944 betrokken bij de Tweede Wereldoorlog en de strijd om de Rijnbrug (rijksmonument): Operatie Market Garden. Na het mislukken daarvan startten de geallieerden een offensief in de Betuwe waarvan het plangebied onderdeel uitmaakte. Ook na de Tweede Wereldoorlog bleef het plangebied betrokken bij oorlog, maar dan bij de Koude Oorlog. In Meinerswijk en de Rosandepolder werd de IJssellinie opgetuigd om een communistische opmars te vertragen. In Meinerswijk werd de verdediging vorm gegeven, werden dijken ingericht als overlaat en op de zomerdijk kwamen voorzieningen voor het uitvaren en verdedigen van een stuw. Door de stuw in de Rijn te laten afzinken, kon een groot gebied onder water worden gezet, een aanzienlijke barrière. Voor het inlaten en afvoeren van water werd de doorlaatbrug Elden (rijksmonument) gebruikt en werd een doorlaatbrug in het westelijke deel van Meinerswijk gebouwd bij de huidige doorlaatbrug.

In het en nabij plangebied bevinden zich de volgende cultuurhistorische waarden:

1. Huis Meinerswijk
2. Sleuteldam
3. Spoordijkjes baksteenfabricage
4. Gebouwen van de steenfabriek Meinerswijk
5. Het Heuveltje (nederzetting)
6. De Praets (Nederzetting)
7. Loods Zaanse houthandel (Haven van Coers)
8. Haven van Coers (historisch water)
9. Stadsblokkenweg
10. ASM-terrein met hellingen en overige relictten
11. ASM-haven (historisch water)
12. Doorlaatbrug Elden (gemeentelijk monument)
13. John Frostbrug (rijksmonument)
14. Objecten van de IJssellinie: zichtbaar: dijk noordelijk van de Sleutelplas met locatie tankkazemat.

In afbeelding 5.9 is een kaart opgenomen waarin bovenstaande objecten en terreinen zijn aangegeven.



Afbeelding 5.9 Cultuurhistorische waarden in en nabij het plangebied (Bron: Masterplan Stadsblokken Meinerswijk Eilanden 3.0)

De voorgenomen herontwikkeling van het plangebied brengt geen onevenredige aantasting van de hierboven genoemde cultuurhistorische waarden met zich mee. In dit bestemmingsplan zijn waar nodig de in het plangebied aanwezige cultuurhistorische waarden beschermd. Dit gebeurt op de volgende wijze:

- de bestaande bebouwing in Meinerswijk, de Loods van de voormalige Zaanse Houthandel (bij de Haven van Workum) en de kade bij de ASM-haven hebben een bouwaanduiding 'karakteristiek' gekregen. In de regels is opgenomen dat deze bebouwing niet zonder omgevingsvergunning mag worden gesloopt. De vergunning wordt alleen verleend indien aan bepaalde voorwaarden is voldaan.
- de relictten van het ASM-terrein zijn in ontwerpen van het gebied meegenomen. Voor deze gebieden (zoals de hellingen van de ASM-haven) geldt een bestemming 'Groen - Landschap en park'. Binnen deze bestemming zijn de gronden mede bestemd voor het behoud of herstel van de op deze gronden voorkomende cultuurhistorische waarden. Werken en werkzaamheden kunnen niet zonder vergunning worden uitgevoerd waarbij de cultuurhistorische waarden in de afweging betrokken moeten worden.

Omgang met Huis Meinerswijk is in de Erfgoedwet geregeld; het Rijk is hierbij bevoegd gezag. Hetzelfde geldt voor het doorlaatwerk dat is aangewezen als Rijksmonument. Het is niet nodig om in dit bestemmingsplan deze waarden nogmaals te beschermen.

Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor voorliggend bestemmingsplan.

5.11 Archeologie

5.11.1 Algemeen

Rijksbeleid

Erfgoedwet

Cultuurhistorische objecten die zeldzaam of schaars zijn en die voor mensen in hoge mate het beeld van Nederland bepalen, worden aangewezen als monumenten. In de Monumentenwet 1988 is vastgelegd hoe monumenten van bouwkunst en archeologie en stads- en dorpsgezichten moeten worden beschermd. Vanaf 1 juli 2016 maakt de Monumentenwet 1988 deel uit van de Erfgoedwet, dat hiermee het belangrijkste beschermingsinstrument voor het cultuurhistorisch én archeologisch erfgoed in Nederland wordt.

Gemeentelijk beleid

Archeologische verwachtingenkaart en Erfgoedverordening

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

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

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

- in gebieden met een middelhoge archeologische verwachting dieper dan 40 cm-maaiveld reiken en groter zijn dan 500 m²;
- in gebieden met een lage archeologische verwachting dieper dan 40 cm-maaiveld reiken en groter zijn dan 2.000 m².

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

5.11.2 Situatie plangebied

In en nabij het plangebied is op diverse momenten archeologisch onderzoek verricht. Voor huis Meinerswijk is een bureauonderzoek uitgevoerd. De geschiedenis laat zich terugvoeren tot 1294/95 als er over een "hof Meinerswijk" wordt gesproken, maar al in 1233 was er een "heer van Meinerswijk". De oudste afbeelding stamt uit 1558-1570; het huis is beter bekend van een prent uit de 18^e eeuw. In de Tweede Wereldoorlog is het gebombardeerd vanwege een hier liggende, zware FLAK-stelling (luchtafweergeschut).

Amateurarcheologen van de AWN voerden in de Praets en op het punt waar de Meginhardweg en Sleuteldam samenkomen archeologisch onderzoek uit. In de Praets bleek 't Heuveltje een 14^e-eeuwse datering te hebben; op de andere locatie is ter hoogte van een boerderijlocatie materiaal uit de late middeleeuwen en nieuwe tijd gevonden.

Veel eerder, in 1946, werden tijdens bodemkateringen in de "Galantijnse Waard" vondsten uit de vroege en late middeleeuwen gevonden. Opmerkelijk is een lanspunt uit de Romeinse tijd of vroege middeleeuwen.

Ter hoogte van café Meinerswijk voerde de gemeente Arnhem een archeologische begeleiding uit in verband met verbouwingswerkzaamheden in 2012. Hierbij zijn resten van een 19^e-eeuws gebouw aangetroffen dat hier stond voordat het huidige café werd gebouwd.

De Plas van Bruil ontstond tijdens zandwinning vanaf de jaren '70. Met het zand werd de oprit van de Mandelabrug gerealiseerd. Bij de zandwinning zijn resten van drie schepen gevonden, uit de late middeleeuwen. Een schip, waarschijnlijk een drijver van een molenschip, bestaat uit hout dat in 1216 uit een eik werd gehaald. Het is de oudste molenschipvondst in Nederland.

In het kader van Ruimte voor de Rivier is voor heel Stadsblokken en Meinerswijk een bureauonderzoek vervaardigd. Op locaties van de nevengeulen is vervolgens booronderzoek uitgevoerd. Hierbij zijn in Stadsblokken restgeulen van de Rijn aangetroffen zoals zichtbaar op de kaart van Van Deventer uit 1558-1570. Op grond van de onderzoeken gold een verwachting op watergebonden archeologie en vooral de Tweede Wereldoorlog en Koude Oorlog. Op de locatie van een FLAK-stelling zijn proefsleuven gegraven waarna een opgraving plaatsvond; de overige delen van de nevengeul zijn archeologisch begeleid. Hierbij zijn nog twee scheepsvondsten aan het licht gekomen waarvan er een uit de late middeleeuwen dateert. Ook zijn resten van de baksteenfabricage gevonden, een reparatieplaats van de verroeste Rijnbrug en de funderingen van de Baileybrug, een noodbrug die dienst deed toen de Rijnbrug weer werd opgebouwd na de Tweede Wereldoorlog. Van de IJssellinie werd afbraakmateriaal gevonden; uit de Romeinse tijd verspoeld aardewerk. Uniek was het opgraven van enkele bomkraters met huisraad uit de Tweede Wereldoorlog.

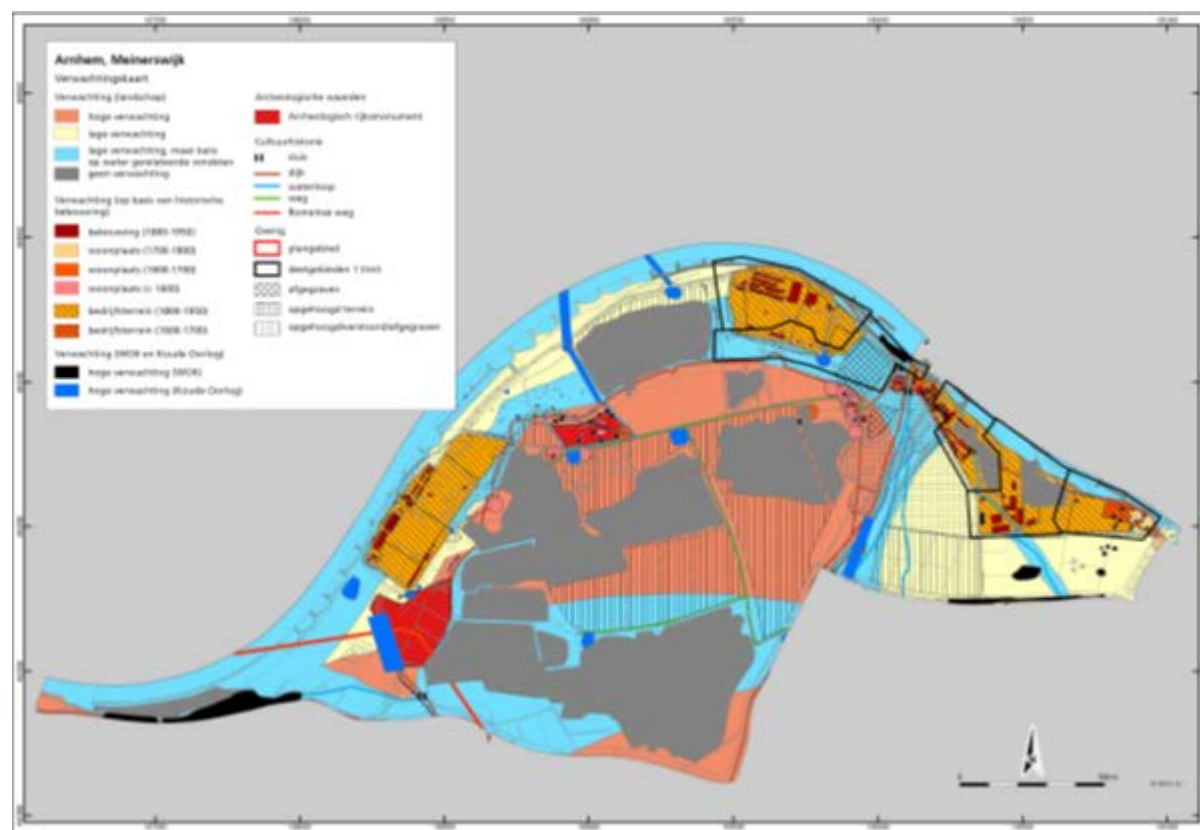
Op de archeologische verwachtingskaart van de gemeente Arnhem heeft het plangebied een gedifferentieerde archeologische verwachting. De zone waar de oude Nederrijn met zandige oevers liep, heeft een hoge archeologische verwachting. Daarbuiten, in de uiterwaarden, geldt een lage archeologische verwachting. Huis Meinerswijk is een wettelijk beschermd monument. Bij de lage verwachting is bij het maken van de verwachtingskaart in 2007/9 geen rekening gehouden met het wel degelijk intensieve gebruik van de zones met een lage verwachting: hier bevinden zich cultuurhistorische relictten in de ondergrond waaronder de resten van steenfabrieken, de houtzagerij/scheepstimmerwerf van Coers en ASM-haven.

In het kader van dit bestemmingsplan is de verwachting opnieuw in kaart gebracht, met expliciet de

nadruk op elementen die de verwachtingskaart uit 2007/2009 niet benoemt. Om de verwachting te preciseren is een bureauonderzoek uitgevoerd (zie bijlage 15) en zijn verkennende boringen gezet, in noord-zuid georiënteerde raaien. Het onderzoek is uitgevoerd voor de delen van het plangebied waar ontwikkelingen zijn gepland.

1. Een hoge verwachting geldt voor de locatie van Huis Meinerswijk, een wettelijk beschermd archeologisch rijksmonument.
2. Een hoge verwachting geldt ook voor matig hoog tot hoog gelegen kronkelwaardafzettingen. Hier kunnen vindplaatsen uit de ijzertijd-nieuwe tijd voorkomen. Door hun hoge ligging boden ze goede vestigingslocaties.
3. Een lage archeologische verwachting geldt voor buitendijks, matig hoog gelegen kronkelwaardafzettingen. Deze liepen en lopen nog steeds onder water en leenden zich niet voor bewoning.
4. Lage verwachting, maar kans op watergerelateerde vondsten: dit zijn de locaties van de voormalige restgeulen van de Rijn. Hier kunnen schepen gevonden worden, zoals aangetoond bij Ruimte voor de Rivier, maar ook overige watergebonden archeologie zoals sluizen, bruggenhoofden, kribben, strekdammen, etc. De Plas van Bruil heeft vanwege deze situatie ook een lage archeologische verwachting; ook de historische havens.
5. Locaties van (voormalige) historische bebouwing/bedrijfsterreinen: hoge verwachting op resten uit 1600-1700, 1700-1800 en 1800-1950. Wel geldt voor de locaties van de Haven van Coers en ASM-haven dat hier een 2-3 meter dik zandpakket ligt. Op deze locaties is de grond afgetichteld in relatie met hier gelegen steenfabrieken.
6. Tweede Wereldoorlog: hoge verwachting op resten daar waar op grond van historische bronnen aanwijzingen zijn voor oorlogshandelingen. Dat geldt ook voor de locaties van relictten uit de Koude Oorlog/van de IJssellinie.

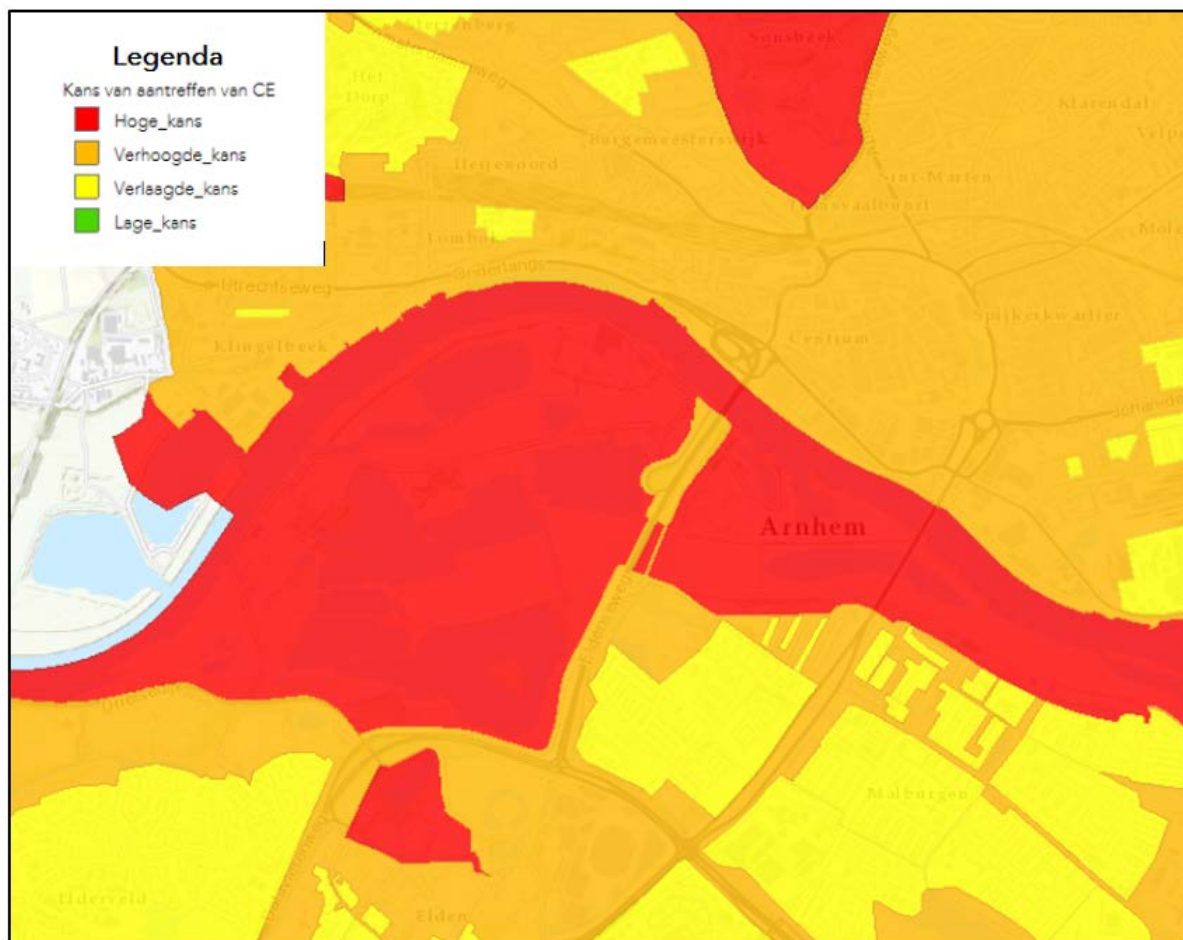
De resultaten van het onlangs uitgevoerde bureau- en booronderzoek zijn vertaald naar de verbeelding en de regels van voorliggend bestemmingsplan, met hieraan gekoppelde vrijstellingsgrenzen zoals die in de gemeente Arnhem worden gehanteerd. Als basis dient de archeologische verwachtingskaart die is opgesteld aan de hand van het onlangs uitgevoerde onderzoek.



Afbeelding 5.10 Archeologische verwachtingskaart Stadsblokken Meinerswijk (Bron: Gemeente Arnhem)

Niet gesprongenexplosieven(NGE)

Uit afbeelding 5.11. blijkt dat binnen het grootste deel van het onderzoeksgebied een hoge kans is op het aantreffen van niet gesprongen conventionele explosieven. Dit zijn de gebieden waar oorlogshandelingen hebben plaatsgevonden en na de Tweede Wereldoorlog geen grootschalige grondroerende werkzaamheden hebben plaatsgevonden.



Afbeelding 5.11 Kans op aantreffen CE (Bron: Gemeente Arnhem)

Door de initiatiefnemer is een projectplan conventionele explosieven opgesteld om alle geïdentificeerde risico's adequaat te beheersen.

Voorafgaand aan de uitvoering werkt initiatiefnemer in overleg met de gemeente het projectplan verder uit conform het protocol 'Omgaan met conventionele explosieven uit de 2^e Wereldoorlog binnen de gemeente Arnhem tijdens grondroerende werkzaamheden' (vastgesteld door het college van B&W van Arnhem op 10 februari 2009).

Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor het bestemmingsplan.

5.12 Stadsklimaat

5.12.1 Algemeen

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

Opwarming van de stad tijdens warme dagen doet zich voor in de dichtbebouwde stenige gebieden met veel gebouvolume, verharding en weinig groen. Op de Hittekaart van Arnhem is de gevoeligheid van de stad voor opwarming weergegeven (zie afbeelding 5.12). Het bestemmingsplangebied is gelegen in een overwegend 'groene legenda-eenheid' wat duidt op een goed stadsklimaat ter plekke. Wel duidelijk waarneembaar is dat de bestaande terreinen een 'gele legenda-eenheid' hebben, hetgeen inhoudt dat er sprake is van een gemengd klimaat van zowel verkoeling als opwarming.



Afbeelding 5.12: Hittekaart Arnhem 2010 (Bron: gemeente Arnhem)

5.12.2 Situatie plangebied

In de gebiedsvisie en het uitwerkingsplan is het maximaal bouwvolume bepaald, zowel qua programma als bebouwing. Als gevolg van de ontwikkeling neemt de oppervlakte aan verhard oppervlak (bebouwing/verharding) niet toe ten opzichte van de planologische en historische situatie.

5.12.3 Conclusie

Het aspect stadsklimaat vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

5.13 Duurzaamheid

5.13.1 Algemeen

Rijksbeleid

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

Vanaf 1 januari 2021 moeten alle nieuwe gebouwen in Nederland bijna energieneutrale gebouwen (BENG) zijn. Dit vloeit voort uit het Energieakkoord voor duurzame groei en uit de Europese richtlijn EPBD. Voor overheidsgebouwen geldt dat zij vanaf 1 januari 2019 voldoen aan de BENG eisen.

Bij een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen van een gebouw met een gebruiksoppervlak groter dan 100 m² moet een milieuprestatieberekening worden bijgevoegd.

Gemeentelijk beleid

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

De gemeente Arnhem hanteert de volgende voorkeursvolgorde inzake de ambities voor nieuwbouw:

1. Energieneutraal,
2. Bijna energieneutraal (BENG),
3. Conform eisen bouwbesluit.

Gemeenteraad heeft ten aanzien van voorliggende ontwikkeling als eis gesteld dat alle toe te voegen bebouwing in Stadsblokken Meinerswijk volgens Gemeentelijk Praktijk Richtlijn (GPR) op alle aspecten tenminste een 8,0 moet scoren.

5.13.2 Situatie plangebied

Het doorontwikkelen van een 300 hectare groot uiterwaardenpark in het midden van de stad, waar de rivier, natuurontwikkeling, infrastructuur, wonen en recreatie zo samen komen, schept verplichtingen als het gaat om duurzaamheid. Dat resulteert in de volgende ambities:

- meer ruimte voor de rivier
- ontwikkelen van meer natuur
- klimaatbestendig bouwen
- natuurinclusief bouwen
- energieneutraal bouwen
- geen aansluiting op gas
- stimuleren wandelen, fietsen en sporten
- faciliteren van elektrisch rijden
- slim en beperkt verlichten

Alle toe te voegen bebouwing scoort volgens GPR "Duurzaam Bouwen" tenminste een 8 op alle aspecten.

5.14 Kabels, leidingen en straalpaden

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

Hoofdstuk 6 Ruimtelijke afweging

De gebiedsontwikkeling in Stadsblokken en Meinerswijk die dit bestemmingsplan mogelijk maakt is een vertaling van vastgesteld gemeentelijk beleid. In het Uitwerkingskader fase 2 gebiedsvisie Stadsblokken Meinerswijk en het Masterplan Stadsblokken Meinerswijk Eilanden 3.0 zijn de kaders en de plannen opgenomen. Dit bestemmingsplan is een juridische vertaling van deze plannen. In deze paragraaf zijn de voornaamste principes, randvoorwaarden en doelstellingen opgenomen zoals beschreven in de Gebiedsvisie Stadsblokken Meinerswijk, Uitwerkingskader fase 2 gebiedsvisie Stadsblokken Meinerswijk en het Masterplan Stadsblokken Meinerswijk Eilanden 3.0. Daarbij is aangegeven op welke wijze dit geborgd is in voorliggend bestemmingsplan.

Voor de verschillende onderdelen en deelgebieden is toegelicht op welke wijze de kaders uit het vastgesteld beleid juridisch zijn vastgelegd.

Maximum programma

In het Uitwerkingskader is opgenomen dat er maximaal 60.000 m² programma is toegestaan. Deze 60.000 m² komt overeen met het oppervlak van de programmakamers uit de Gebiedsvisie Stadsblokken Meinerswijk. Deze programmakamers zijn als witte vlakjes op de visiekaart aangegeven (zie afbeelding 6.1) en binnen deze vlakken waren ontwikkelingen gepland. Het programma bestaat volgens het Uitwerkingskader uit nieuwe en bestaande bebouwing inclusief alle buitenruimte en gecultiveerde openbare ruimte zoals wegen en parkeren (zie ook begripsbepaling 1.66).



Afbeelding 6.1: Uitsnede gebiedsvisie met in het wit de 'indicatieve locatie voor nader te bepalen programma' (Bron: Gebiedsvisie Stadsblokken Meinerswijk)

Deze 60.000 m² is hard in de regels opgenomen (zie artikel 21.2.1 van de regels). Hierbij is een verdeling gemaakt tussen Meinerseiland (op de verbeelding weergegeven met de gebiedsaanduiding 'overige zone - deelgebied 1') en Stadsblokken (op de verbeelding weergegeven met de gebiedsaanduiding 'overige zone - deelgebied 2'). In afbeelding 4.6 is de begrenzing van beide deelgebieden aangegeven.

Het bestemmingsplan maakt op Meinerseiland maximaal 27.000 m² programma mogelijk. Hierbij is

specifiek aangegeven dat het gaat om het programma binnen de bestemming 'Gemengd' en 'Wonen - Bos'.

Op Stadsblokken (Haven van Workum en ASM) is maximaal 33.000 m² programma toegestaan waarbij het specifiek gaat om het programma binnen de bestemmingsvlakken 'Bedrijf', 'Gemengd' en 'Wonen' en de horeca binnen de bestemming 'Groen - Landschap en park'. De water- en groenvoorzieningen binnen de bestemmingsvlakken maken geen onderdeel uit van het programma.

Bebouwing

In het Uitwerkingskader is opgenomen dat maximaal een derde van de oppervlakte van het te realiseren programma uit bebouwing mag bestaan (footprint). Dan gaat het om maximaal 20.000 m² bebouwing. Deze oppervlakte moet gelijk worden verdeeld over Stadsblokken en het terrein van de steenfabriek Meinerswijk. Als het aan beide gebieden kwaliteit toevoegt, is een verschuiving van maximaal 20% van de oppervlakte van het terrein van Meinerswijk naar Stadsblokken mogelijk.

In artikel 21.2.3 zijn regels opgenomen die borgen dat het maximale oppervlakte aan gebouwen van 20.000 m² niet wordt overschreden. Middels twee gebiedsaanduidingen ('overige zone - deelgebied 1' voor Meinerswijk en 'overige zone - deelgebied 2' voor Stadsblokken) is geregeld dat in beide gebieden maximaal 10.000 m² bebouwing (footprint) is toegestaan. Er is ook de mogelijkheid opgenomen om in Stadsblokken de maximale gezamenlijke oppervlakte aan bebouwing te verhogen tot niet meer dan 12.000 m² mits het totaal niet meer is dan 20.000 m².

De bestaande bebouwing bij de Haven van Workum behoudt dezelfde functie. Deze bebouwing telt niet mee bij de berekening van het maximum oppervlak. De overige bestaande bebouwing telt wel mee zoals bijvoorbeeld van de bebouwing in Meinerswijk die behouden blijft. Deze bebouwing krijgt namelijk een nieuwe functie en behoort daarmee tot het programma.

Meinerseiland

In het Uitwerkingskader en het Masterplan is het terrein van de voormalige steenfabriek beschreven als een natuurlijk schiereiland. Dit schiereiland ontstaat door het graven van een nevengeul als verlengde van de plas van Bruil en het opbrengen van de uitkomende grond op het eiland. Het wordt een glooiend, natuurlijk bebost eiland met moerassige oevers en zandige stranden. Het landschap is dominant en zichtbaar vanuit de omgeving. De bebouwing staat los in het landschap, verscholen in het bos of de grillige bosrand.

Bij de wijze van bestemmen van Meinerseiland zijn bovenstaande ruimtelijke uitgangspunten als leidraad genomen. De exacte locaties van de woningen zijn nog niet vastgelegd. Dit is ook niet belangrijk indien de ruimtelijke en landschappelijke uitgangspunten maar goed juridisch zijn verankerd. Dat is op de volgende manier gedaan:

- het maximaal aantal woningen (80), het maximum programma (27.000 m²) en maximale oppervlakte bebouwing (10.000 m²) zijn vastgelegd in de regels van het bestemmingsplan.
- de hoofdontsluiting loopt dwars over het eiland en valt binnen een brede bestemming 'Bos'. De bestemming 'Bos' is ruim 27 meter breed zodat de weg en eventueel een voetpad door een brede bosstrook lopen (zie afbeelding 6.2). Dit is conform het uitgangspunt in het Masterplan. Er zijn geen rechtstreekse ontsluitingen van woningen toegestaan op deze hoofdroute (met uitzondering van de ontsluitingen op de te behouden bebouwing en één entree naar een parkeergarage).



Afbeelding 6.2 Route door het bos op Meinerseiland (Bron: ron: Masterplan Stadsblokken Meinerswijk Eilanden 3.0)

- de woonclusters zijn bestemd als 'Wonen - Bos'. Op afbeelding 6.3 is schematisch de indeling van een bestemmingsvlak van de bestemming weergegeven. Een minimaal percentage van de woonclusters moet zijn ingericht en in stand worden gehouden als bos of groenvoorziening. De hoogte van dit percentage is afhankelijk van de ligging en gewenste indeling van het cluster. Voor de zuidelijke clusters is het percentage bos minimaal 50%. De clusters aan de noordzijde van Meinerseiland hebben een lager percentage bos (variërend van 25 tot 40%).

Schematische weergave: Wonen-Bos bestemming



Afbeelding 6.3: schematische weergave Wonen-Bos bestemming
Haven van Workum

De toekomstige Haven van Workum bestaat uit vier onderdelen:

1. De haven. Deze bestaat uit een deel dat wordt gebruikt door het Watersportcentrum voor de stalling en kleine reparaties van boten en voor een deel uit een passantenhaven voor maximaal 49 boten. De bestaande haven zal worden vergroot en dat maakt dit bestemmingsplan mogelijk.

2. Watersportcentrum. Het bestemmingsplan heeft de westzijde van haven bestemd als 'Bedrijf'. Binnen de bestemming is een watersportcentrum toegestaan. In de begripsbepaling (artikel 1.78) is aangegeven dat dit een bedrijf is dat zich richt op onderhoud en reparatie van vaartuigen, de stalling van vaartuigen, voorzieningen bij een jacht- of passanthaven en detailhandel in watersport- en aanverwante artikelen. Hiermee wordt het bestaande bedrijf mogelijk gemaakt maar er kan ook een ander bedrijf komen dat dezelfde functie heeft.
In de huidige situatie staat er bebouwing van het bedrijf om de haven. In het bestemmingsplan wordt het bedrijf uitsluitend aan de westzijde van de haven mogelijk gemaakt. Dit betekent dat een deel van de bestaande bebouwing kan blijven bestaan (is ook beschermd met een aanduiding 'karakteristiek') maar ook een aantal loodsen gesloopt zal worden. Door de inrichting van het bedrijf met bebouwing aan de haven en de stallings- en reparatieruimte aan de achterzijde ontstaat er een natuurlijke geluidsafscherming.
3. Het bestemmingsplan maakt twee woongebouwen mogelijk. De maximum bouwhoogte van deze woningen is 15 meter. De bebouwing ligt aan de haven of heeft zicht op de haven. Dit zorgt voor meer leven om de haven en voor een ruimtelijke omkadering.
4. De kop van de haven is bestemd als 'Gemengd' met een functieaanduiding 'horeca'. Er zijn plannen voor een horecapaviljoen maar ook andere functies zijn hier denkbaar en toegestaan.

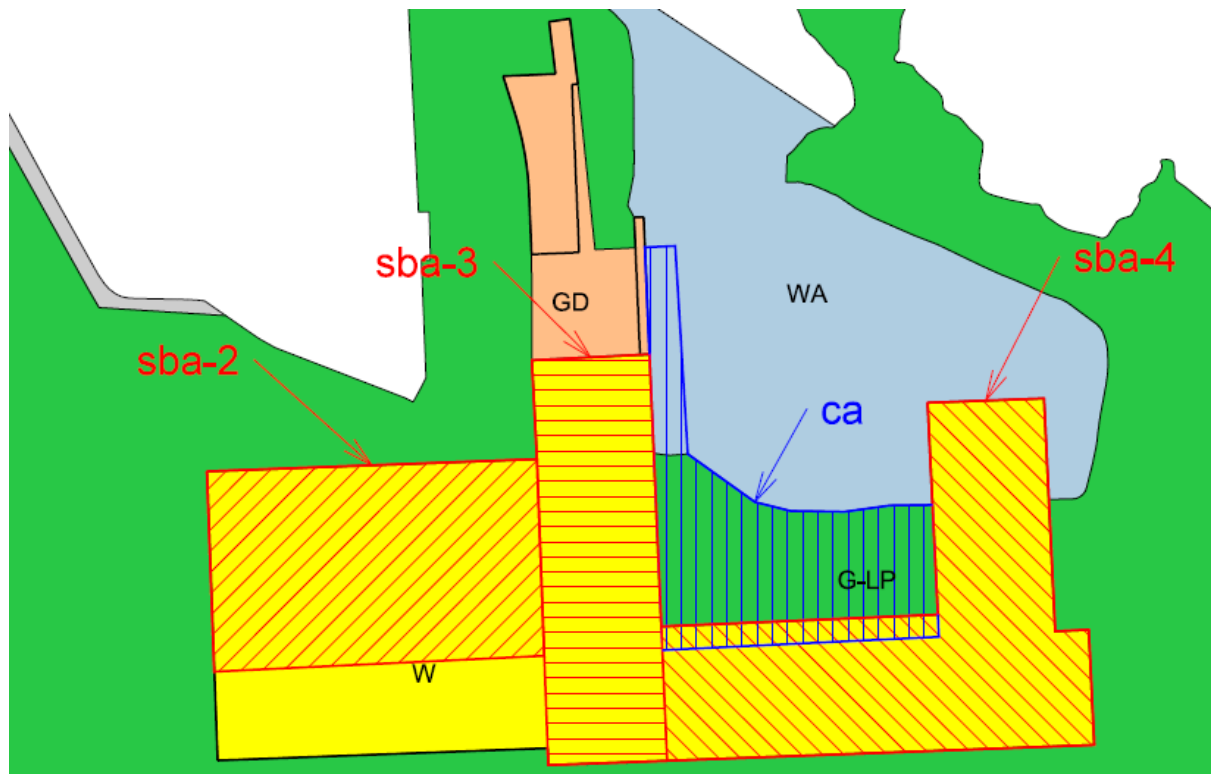
Het openbare gebied rondom de haven zal ook heringericht worden. De weg naar Meinerswijk loopt nu achter de bebouwing en de haven langs. Deze zal verplaatst worden en direct langs de haven worden gelegd.

ASM-terrein

Het ASM-terrein bestaat uit de nieuwbouw van woningen rondom de oude ASM-haven en het positief bestemmen van de historische stadsblokkenwerf.

Het toekomstige woongebied is bestemd als 'Wonen'. Met een functieaanduiding 'gemengd' en 'horeca' wordt voor een deel van de bebouwing op de begane grond een andere functie mogelijk gemaakt. Hierdoor kan ook langs de ASM-haven leven ontstaan. Er is ook de mogelijkheid om in het water een theaterboot, zwembad of een vergelijkbare functie te realiseren. Verder kunnen rondom de ASM-haven culturele activiteiten worden georganiseerd. Deze zijn wel gemaximaliseerd qua aantal, aard en omvang (zie artikel 21.2.4 van de regels). Opgemerkt wordt dat de toekomstige invulling beperkter van omvang is dan opgenomen in het masterplan voor ASM-haven. Aan de westzijde van de ontwikkellocatie zijn de bouwmogelijkheden beperkter dan weergegeven op de visiekaart.

De maximum bouwhoogte voor de woonbebouwing is gesteld op 15 meter. Met een bouwaanduiding (specifieke bouwaanduiding - 2 en 3) is voor een deel van de bebouwing een hogere hoogte toegestaan (deels 21 en deels 26 meter). De voorwaarde voor deze hogere hoogte is dat de gemiddelde bouwhoogte in Stadsblokken niet meer mag bedragen dan 15 meter (conform Uitwerkingskader). In onderstaande afbeelding is de begrenzing van de specifieke bouwaanduidingen weergegeven. Specifieke bouwaanduiding - 4 houdt verband met de geluidwering in verband met het wegverkeer- en industrielawaai.



Afbeelding 6.3: specifieke bouwaanduidingen (Bron: gemeente Arnhem)

De historische Stadsblokkenwerf is bestemd als 'Gemengd'. Dat betekent dat hier meerdere functies zijn toegestaan. De werf is met een specifieke functieaanduiding mogelijk gemaakt. De werf krijgt ook de mogelijkheid om een nieuwe loods op het terrein te realiseren en om een historische kraan te herbouwen.

Evenemententerrein

Het huidige evenemententerrein zal een gedaantewisseling ondergaan. Het kale en vlakke terrein wordt een park dat het hele jaar door te gebruiken is. Het wordt zo vormgegeven en voorzien van permanente voorzieningen (met o.a. aansluitingen voor water en stroom) dat het voor grootschalige festivals handig te gebruiken is. Met de bestemming is aangesloten op het jaarronde gebruik als park door het terrein te bestemmen als 'Groen - Landschap en park'. De festivals zijn mogelijk gemaakt met een functieaanduiding 'evenemententerrein'. In de regels zijn voorwaarden opgenomen waaraan de evenementen moeten voldoen zoals het maximum aantal toegestane evenementen, het maximum aantal bezoekers etc.

De functieaanduiding 'evenemententerrein' loopt vanaf de Rijn tot aan de nevengeul om zo ook bij evenementen de stranden te kunnen gebruiken. In de zones langs de Rijn en de nevengeul is geen akoestische en mechanisch versterkte muziek toegestaan.

Aan de rand van het evenemententerrein en nabij de bestaande nevengeul maakt het bestemmingsplan de bouw van een horecavoorziening mogelijk. Deze voorziening telt mee voor het maximum programma en bebouwingsoppervlak.

Ontsluiting

Zoals toegelicht in paragraaf 4.4.1 komt er een nieuwe ontsluiting van het gebied. Deze ontsluiting komt aan de oostzijde van de Eldenseweg. Het is niet precies duidelijk waar deze ontsluiting exact zal komen. Dat is nog een ontwerpogave en het bestemmingsplan biedt daarin de nodige flexibiliteit. De uiterste grenzen waarbinnen deze ontsluiting moet komen zijn weergegeven middels de functieaanduiding 'ontsluiting' binnen de bestemming 'Groen - Landschap en park'.

Doorwerking Beleidskaders in bestemmingsplan

In onderstaande tabel zijn de voornaamste principes, randvoorwaarden en doelstellingen opgenomen

zoals beschreven in de Gebiedsvisie Stadsblokken Meinerswijk, Uitwerkingskader fase 2 gebiedsvisie Stadsblokken Meinerswijk en het Masterplan Stadsblokken Meinerswijk Eilanden 3.0. Per geval is aangegeven op welke wijze dit verwerkt is in voorliggend bestemmingsplan.

Gebiedsvisie Stadsblokken Meinerswijk

Doelstellingen

Het realiseren van een robuuste uiterwaardennatuur van Meinerswijk tot en met Bakenhof met ruimtelijke en landschappelijke continuïteit.

Het zoveel mogelijk tot ontwikkeling brengen van het laagdynamische kwelplassen systeem en stroomdalvegetatie en moerasvegetatie. Het ontwikkelen van mogelijkheden voor recreatie.

Het bevorderen van toegankelijkheid naar en in het gebied over land en water.

Het behouden en beleefbaar maken van cultuurhistorische waarden.

De mogelijkheid om programmatische betekenis toe te voegen, met name recreatie, cultuur, horeca en in beperkte mate wonen.

Het doseren van de dynamiek in het gebied zodat recreatie en natuurontwikkeling beiden goed tot ontwikkeling kunnen komen.

Dit bestemmingsplan heeft betrekking op de tweede fase van de realisatie van de Gebiedsvisie uit 2012. Deze fase heeft een omvang van zo'n 150 hectare, waarvan een groot deel zal worden in gericht tot natuurgebied. De betreffende gronden zijn afhankelijk van de intensiteit qua recreëren voorzien zijn van een 'Natuur' (extensief) of 'Groen - Landschap en Park' (intensiever) bestemming. Ten gevolg van het plan ontstaat er een robuuste uiterwaardengebied.

Binnen de bestemmingen 'Natuur' en 'Groen - Landschap en Park' is het mogelijk om het laagdynamische kwelplassen systeem en stroomdalvegetatie en moerasvegetatie tot ontwikkeling te brengen.

Voorliggend plan voorziet in ruime mogelijkheden voor (water)recreatie. Binnen de bestemmingen 'Gemengd', 'Groen - Landschap en Park' en 'Water' zijn ruime mogelijkheden voor activiteiten op het gebied van cultuur en ontspanning. Het gaat hierbij onder meer om een historische scheepswerf met een voornamelijk museale functie. Daarnaast zijn extensieve dagrecreatieve voorzieningen (wandelen, fietsen, roeien en zwemmen) in principe overal binnen het plangebied toegestaan. Recreatie met gemotoriseerde vaartuigen is niet toegestaan ter plaatse van de (toekomstige) nevengeul.

Er wordt een nieuwe auto-ontsluiting gerealiseerd en nieuwe wandel- en fietspaden aangelegd. Voorliggend plan faciliteert hierin en staat bovenstaande ontwikkelingen toe. Daarnaast wordt gedacht aan nieuwe pontverbindingen over de Nederrijn. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hier echter niet in.

Bestaande te behouden cultuurhistorische objecten worden in voorliggend bestemmingsplan beschermd door het opnemen van de aanduiding 'karakteristiek'. Aan deze aanduiding is een omgevingsvergunningstelsel gekoppeld die ervoor zorgt dat cultuurhistorische objecten niet zomaar (gedeeltelijk) kunnen worden gesloopt. Daarnaast biedt het bestemmingsplan ruimte om cultuurhistorische waarden weer beleefbaar te maken, onder meer bijvoorbeeld door het plaatsen van informatieborden.

Dit bestemmingsplan biedt voldoende mogelijkheden om binnen het plangebied een aantrekkelijk programma te realiseren. In de gebiedsvisie was wonen niet als zelfstandige opgave geformuleerd, echter is bij de uitwerking van de visie in het uitwerkingskader geconstateerd dat de functie wonen een middel is om de gebiedsvisie te realiseren. Daarom maakt wonen tevens onderdeel van het programma. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar het uitwerkingskader.

In het uitwerkingskader is de voorgestelde dynamische zone in de gebiedsvisie verkleind. Hiermee is de 'rustzone' vergroot en is er een betere verhouding ontstaan tussen recreatie en natuurontwikkeling. In dit bestemmingsplan zijn de begrenzingen van deze zones duidelijk herkenbaar door de bestemmingen die aan de betreffende gebieden zijn toegekend. Zo is de rustzone voorzien van de aanduidingen 'Natuur' en 'Groen - Landschap en Park' en betreffen de overige gronden de meer dynamische zone.

Vergroting veiligheid door verlaging van het waterpeil in de Nederrijn met 7 cm	Met het realiseren van de 1e fase is het waterpeil in de Nederrijn met (meer dan) 7 centimeter gedaald. Met de tweede fase zal een verdere verlaging plaatsvinden door onder meer de aanleg van de nevengeul. Een maatregel die vooruit loopt op de maatregelen die RWS in de toekomst wil realiseren op de waterveiligheid in Nederland te vergroten. Deze nevengeul wordt in dit bestemmingsplan bij recht toegestaan. Ter verzekering dat deze geul wordt aangelegd is artikel 12.2 van de regels bepaald dat de toekomstige woningen op Meinerseiland pas als zodanig mogen worden gebruikt indien de nevengeul is aangelegd.
---	---

Uitwerkingskader fase 2 gebiedsvisie Stadsblokken Meinerswijk

Algemene principes

Geef de natuur de ruimte	Nieuw te ontwikkelen natuur is bestemd tot 'Natuur' of 'Groen - Landschap en Park'. De mate van gebruiksintensiteit onder andere voor recreatie is bepalend geweest bij toekennen van een 'Natuur' (extensief) of 'Groen - Landschap en Park' (intensiever) bestemming.
Geef de rivier de ruimte	Dit bestemmingsplan staat onder meer de aanleg van de nevengeul bij recht toe. Ter verzekering dat deze geul wordt aangelegd is artikel 12.2 van de regels bepaald dat de toekomstige woningen op Meinerseiland pas als zodanig mogen worden gebruikt indien de nevengeul is aangelegd.
Transformeer de zwakke plekken	Dit bestemmingsplan biedt kaders wat betreft bebouwing en functies die het mogelijk maken om het gebied te transformeren tot een hoogwaardig woon- en verblijfsgebied en het tot stand brengen van een verbinding tussen het zuiden en noorden van Arnhem.
Voeg bijzonder programma toe	In de regels zijn binnen de enclaves een diversiteit aan functies toegestaan, waaronder een historische scheepswerf, een passantenhaven en horeca. Daarnaast zijn extensieve dagrecreatieve voorzieningen in principe overal binnen het plangebied toegestaan.
Wonen is deel van de functiemix	Wonen betreft één van de toegestane functies binnen het plangebied. In artikel 21.2.2 van de regels is bepaald dat ter plaatse van zowel Meinerseiland als Stadsblokken minimaal 20% van de bebouwing een functie anders dan wonen dient te hebben.
Functies verdragen elkaar in redelijkheid	Onderdeel van het bestemmingsplan is het uitvoeren van de noodzakelijke onderzoeken. In deze onderzoeken is tevens beoordeeld wat de effecten zijn van de nieuwe milieubelastende functies op de milieugevoelige functies binnen het plangebied. Geconstateerd is dat de functies elkaar niet belemmeren en een aanvaardbaar woon- en leefklimaat verzekerd is. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar hoofdstuk 5 van deze toelichting.
Ontwikkel het gebied organisch	Voorliggend bestemmingsplan biedt de kaders voor de voorgenomen ontwikkelingen. De verplichte principes en randvoorwaarden zoals in deze paragraaf verwoord zijn waar nodig en mogelijk juridisch planologisch verankerd.
Maak enclaves in het groen	De scherpe afbakening tussen enclaves en het omliggende landschap komt terug op de verbeelding. Direct aangrenzend aan de bestemmingen in de enclaves liggen de bestemmingen 'Bos', 'Natuur' en 'Groen - Landschap en Park'. Reguliere groenbestemmingen bedoeld voor stedelijk groen komt niet voor.
Het landschap is van iedereen	Logische verbindingen die door eigendomsgrenzen geblokkeerd werden kunnen gerealiseerd worden op basis van voorliggend bestemmingsplan, waardoor een aaneengesloten netwerk van doorgaande wandel-, struin- en recreatieve fietspaden ontstaat.

Streef naar duurzaamheid	Zoals eerder beschreven voorziet voorliggend plan in meer ruimte voor de rivier. Daarnaast is sprake van een positieve groenbalans. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar paragraaf 5.7 van deze toelichting. Dit bestemmingsplan voorziet in een afwijkingsbevoegdheid op basis waarvan voorzieningen ten behoeve van de opwekking van duurzame energie kunnen worden toegestaan, met uitzondering van zonnenvelden.
Beperk autoverkeer	De wegen binnen het plangebied hebben in voorliggend geval de bestemmingen 'Verkeer - Verblijfsgebied' en 'Groen - Landschap en park' met de aanduidingen 'ontsluiting' en 'specifieke vorm van verkeer - 2'. Deze bestemmingen zijn expliciet bedoeld voor wegen waar auto's te gast zijn. Routes zijn primair gericht op het bereikbaar maken van de verschillende functies in het gebied en niet op het faciliteren van verkeer dat geen herkomst en bestemming in het gebied heeft.
Parkeer in de enclaves	Uitsluitend in de bestemmingen onderdeel uitmakend van de enclaves worden parkeervoorzieningen, al dan niet (gedeeltelijk) ondergronds, bij recht toegestaan.
Maximaal bouwvolume	
Maximaal 60.000 m ² programma	Met het toekennen van de bestemmingen ter plaatse van de enclaves is rekening gehouden met het maximale programma, inhoudende dat de betreffende bestemmingen (vrij) specifiek aan de gronden zijn toegekend. Daarnaast is binnen een aantal omvangrijkere bestemmingen, zoals Wonen, aangegeven hoeveel m ² minimaal als groenvoorziening ingericht moet worden. Op deze wijze is geregeld dat het maximale programma niet meer bedraagt dan 60.000 m ² (exclusief bestaande gebouwen in de haven van Workum die dezelfde functie behouden).
Maximaal 20.000 m ² bebouwing	Maximaal een derde van de oppervlakte van het te realiseren programma mag uit bebouwing bestaan, welke gelijkmatig wordt verdeeld over Stadsblokken en Meinerswijk. In artikel 21.2.3 is dit vastgelegd, waarbij een beperkte verschuiving (20%) van Meinerswijk naar Stadsblokken toegestaan is. Bestaande bebouwing waarvan de functies (programma) niet wijzigt maakt geen onderdeel uit van deze oppervlakte. In geval van een functiewijziging of uitbreiding dient de betreffende oppervlakte wel meegenomen te worden.
Variatie in hoogte, lengte, rooilijn	Op de verbeelding is bepaald dat ter plaatse van Meinerswijk een maximale bouwhoogte van 7,5 meter geldt. Op Stadsblokken geldt dat gemiddeld 15 meter is toegestaan. Bij de gebouwen die een hogere bouwhoogte krijgen is als voorwaarde opgenomen dat de gemiddelde bouwhoogte rekeninghoudend met reeds aanwezige en vergunde bebouwing niet meer dan 15 meter bedraagt. Daarnaast biedt het bestemmingsplan ruimte om variatie in hoogte, lengte en rooilijnen aan te brengen.

Masterplan Stadsblokken Meinerswijk Eilanden 3.0

Meinerseiland

Principes

Aanleg van een nevengeul en rivierduin	Een nevengeul en rivierduin zijn op basis van dit bestemmingsplan toegestaan. De nevengeul is van zodanig belang dat deze gewaarborgd is in een voorwaardelijke verplichting. De toekomstige woningen op Meinerseiland mogen pas als zodanig worden gebruikt indien de nevengeul is aangelegd.
--	--

Het bestaande als basis	De bestaande behoudenswaardige gebouwen en waardevol groen zijn beschermd middels een omgevingsvergunningstelsel. Het is verboden om deze gebouwen en bomen te slopen c.q. kappen zonder een omgevingsvergunning. Een omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien aan het afwegingskader (o.a. geen onevenredige aantasting van de bouwhistorische waarden en landschappelijke waarden) wordt voldaan.
Open oevers, beboste hoge delen De oevers zijn van iedereen	Dit bestemmingsplan staat het beplanten van Meinerseiland toe. Het aanleggen van recreatieve fiets- en wandelpaden is op Meinerseiland bij recht toegestaan.
Wonen in het bos / de bosrand	Op Meinerseiland overheerst het groene karakter ten opzichte van de woningen. Daarom is aan het gebied de bestemming 'Bos', 'Wonen - Bos' en 'Groen - Landschap en park' toegekend. De omvang van Meinerseiland is circa 8 hectare. Rekeninghoudend met de maximale oppervlakten wat betreft woningen, bijbehorende bouwwerken, tuinen en secundaire wegen betekent dit dat er sprake zal zijn van een bebouwingsdichtheid van ongeveer 10 woningen per hectare. Gelet op deze lage bebouwingsdichtheid zal dan ook sprake zijn van een groen kader tussen de woningen.
Een route door het bos	De bosweg welke door Meinerseiland komt te lopen wordt zowel gebruikt ter ontsluiting van de woningen en als doorgaande fiets- en wandelroute. De bosweg is gelegen binnen de bestemming 'Bos' en heeft een gemiddelde breedte van 27 meter.
Ontsluiting woonclusters	Binnen de bestemming 'Wonen - Bos' zijn ontsluitingswegen slechts ondergeschikt aan de hoofdfuncties (bos- en groenvoorzieningen en wonen) toegestaan.
Routes door laagtes verbinden hoog en laag	Binnen de bestemmingen 'Bos' en 'Groen - Landschap en park' zijn recreatieve fiets- en wandelpaden bij recht toegestaan. Het is dan ook mogelijk om de beoogde routes te realiseren.
<i>Architectonisch</i>	
Woningen en bijgebouwen als architectonische eenheid	In de bestemming 'Wonen - Bos' is bepaald dat vrijstaande bijbehorende bouwwerken (bijgebouwen) niet zijn toegestaan, tenzij het bijbehorend bouwwerk direct en duurzaam met de woning is verbonden (bijv. door een doorgetrokken muur tussen de woning en het bijbehorende bouwwerk te plaatsen). Hiermee is de architectonische eenheid verzekerd, echter zal ook moeten worden voldaan aan de criteria opgenomen in het beeldkwaliteitsplan.
Buitenruimtes als onderdeel van de architectuur	Dit onderdeel is feitelijk niet (goed) te regelen in het bestemmingsplan. Voor deze voorwaarde wordt in het beeldkwaliteitsplan eisen opgenomen.
Bruikbaar landschap als buitenruimte	Dit onderdeel is feitelijk niet (goed) te regelen in het bestemmingsplan. Bij het opstellen van een integraal stedenbouwkundig plan wordt hiermee rekening gehouden.
Groen kader tussen woningen	Binnen de bestemming 'Wonen - Bos' moet van elk bestemmingsvlak een minimum percentage van de gronden worden ingericht en in stand gehouden als bos. Hiermee wordt gegarandeerd dat er een groenkader tussen de woningen moet worden gerealiseerd. Daarnaast zijn de gronden tussen de gebieden met de bestemming 'Wonen - Bos' bestemd als 'Groen - Landschap en park' waardoor het groene kader gegarandeerd is.
Goed toegankelijk landschappelijk raamwerk	Dit bestemmingsplan staat het aanleggen van een landschappelijk raamwerk met recreatieve routes in en rondom de enclaves toe.
Haven van Workum <i>Principes</i>	
De haven staat centraal	Dit bestemmingsplan staat toe dat de haven wordt vergroot en mag worden gebruikt als passantenhaven.

Tussen oobos en Rijn	Het landschappelijk kader rondom de haven is expliciet doorvertaald door de bestemming 'Groen - Landschap en Park' toe te kennen.
Een gezicht naar de stad	Op de kop van Haven van Workum wordt bebouwing van beperkte omvang toegestaan, waarbij functies als bedrijven (creatief en ambachtelijk), horeca en cultuur en ontspanning zijn toegestaan. Met deze bouw- en gebruiksmogelijkheden kan de gewenste publieksfunctie en representatieve aanzicht worden gerealiseerd.
Bebouwing omarmt de haven	Op de verbeelding is ter plaatse van de bouwvlak aan de zijde van de haven gevellijnen opgenomen. In de regels is bepaald dat de voorgevel op die zijde gericht moet zijn. Hiermee wordt de haven het middelpunt van het gebied.
Een publieke verblijfsplek	Binnen de enclave zijn de bestemming bedrijf, gemengd en wonen opgenomen. Gelet op de toegestane functies is het door de bedrijfsactiviteiten achter de bedrijfsbebouwing te plaatsen, mogelijk om de enclave om te vormen tot een gebied met een publieke functie. Wel zal in geval van bedrijvigheid voldaan moeten worden aan de normen genoemd in het Activiteitenbesluit.
Het gehucht van Workum	Dit bestemmingsplan staat toe dat de gehuchten met elkaar worden verbonden via auto- en langzaamverkeerroutes.
Voor- en achterkant worden omgedraaid	Op de verbeelding is ter plaatse van de bouwvlak aan de zijde van de haven gevellijnen opgenomen. In de regels is bepaald dat de voorgevel op die zijde gericht moet zijn. Hiermee wordt de haven het middenpunt van het gebied. Parkeren ten behoeve van bewoners kan ondergronds of als onderdeel van de architectuur.
<i>Architectonisch</i> Hergebruik hallen	De bestaande behoudenswaardige havengebouwen zijn beschermd middels een omgevingsvergunningstelsel. Het is verboden om deze gebouwen te slopen zonder een omgevingsvergunning. Een omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien aan het afwegingskader (o.a. geen onevenredige aantasting van de bouwhistorische waarden) wordt voldaan. Ter plaatse worden havengerelateerde bedrijfsactiviteiten toegestaan, waarmee de werksfeer ter plaatse wordt behouden.
Bijzonder gebouw op de pier	Op de kop van Haven van Workum wordt bebouwing van beperkte omvang toegestaan, waarbij functies als bedrijven (creatief en ambachtelijk), horeca en cultuur en ontspanning zijn toegestaan. Met de toegestane bouw- en gebruiksmogelijkheden kan een bijzonder gebouw met een publieksfunctie gerealiseerd worden.
Stoere havenarchitectuur	In de Haven van Workum worden geen gebouwen gerealiseerd met een bouwhoogte van meer dan 15 meter. Hiermee wordt dan ook voldaan aan de voorwaarde dat de bouwhoogte gemiddeld niet meer dan 15 meter mag zijn. Wat betreft de architectonische principes ten aanzien van gebouwen groepen, dakvormen, materiaalgebruik en de relatie met water bieden dit bestemmingsplan mogelijkheden, maar vormt het beeldkwaliteitsplan het kwalitatieve kader.
<u>ASM Haven</u> <i>Principes</i> De haven staat centraal	Op de verbeelding is ter plaatse van de bouwvlak aan de zijde van de haven gevellijnen opgenomen. In de regels is bepaald dat de voorgevel op die zijde gericht moet zijn. Hiermee wordt de haven het middenpunt van het gebied.
Enclave omkaderd door een continu landschap	Het landschappelijk kader rondom de enclave is expliciet doorvertaald door de bestemming 'Groen - Landschap en Park' toe te kennen.

Omarmen van de haven	Met het bepalen van de situering van de bestemming 'Wonen' en de daarin opgenomen bouwvlakken is rekening gehouden met de gewenste opzet van het omsluiten van de haven. Door het opnemen van de gevellijnen worden alle voorzijden naar de haven gericht.
Kruispunt van routes vormt vestibule van de enclave	De vestibule maakt onderdeel uit van de enclave en is meegenomen binnen de bestemming 'Wonen', aangezien dit gebied verschillend is met het omringende landschap.
Het bestaande als basis	Waardevolle relictten zijn waar nodig beschermd middels de aanduiding 'karakteristiek'. Aan deze aanduiding is een omgevingsvergunningstelsel gekoppeld op basis waarvan sloop/verwijdering niet is toegestaan zonder omgevingsvergunning. De bestaande bomen zijn met name aanwezig ter plaatse van de bestemmingen 'Groen - Landschap en park' en 'Natuur'. Binnen deze bestemmingen is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen op basis waarvan het niet toegestaan is om zonder omgevingsvergunning een boom te kappen.
Vier hoofdverblijfruimtes verbonden door één boulevard	Bij het toekennen van de bestemming 'Wonen' is rekening gehouden met de aanleg van een boulevard langs de hoofdverblijfruimtes.
Bebouwing verhoudt zich tot groene kader	De bouwhoogten uit het masterplan zijn doorvertaald in het bestemmingsplan. Hiermee past de bebouwing binnen het groene karakter van het gebied.
Publiek programma activeert	Binnen de enclave zijn binnen de gemengde bestemming diverse functies toegestaan waaronder bedrijven in de creatieve sector en ambachtelijke bedrijven, dienstverlenende bedrijven, cultuur en ontspanning, maatschappelijke functies en bedrijvigheid in de vorm van reparatie en stalling van historische schepen. Daarnaast is daar waar aangeduid binnen de woonbestemming op de plint horeca, bedrijven in de creatieve sector en ambachtelijke bedrijven, dienstverlenende bedrijven en maatschappelijke voorzieningen toegestaan. In dit geval zijn dan ook geruime mogelijkheden aanwezig om een publiek programma binnen deze enclave te realiseren.
Markante gebouwen in het zicht	Dit bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om op de landtong markante gebouwen te realiseren. Ook het plaatsen van een kraan op de kade behoort tot de mogelijkheden.
Duin als buffer	Het ophogen van gronden teneinde een ruimtelijk en akoestische buffer te realiseren tussen ASM en het evenemententerrein is op basis van voorliggend bestemmingsplan toegestaan.
Parkeren uit het zicht	In lid 23.1 is bepaald dat bewoners van het gebied moeten parkeren in een parkeervoorziening die architectonisch wordt geïntegreerd in de bebouwing. Het gaat in dit geval om halfverdiepte parkeerkelders. Bezoekers van het gebied parkeren zoveel mogelijk achter of tussen de te realiseren bebouwing.
<i>Architectuur</i>	
Een industrieel ensemble	De gewenste architectonische uitstraling als zijnde een industrieel ensemble wordt geborgd in het beeldkwaliteitsplan.
Verschil in maat, schaal en vorm	Bij het toekennen van de bestemmingen is rekening gehouden met maat, schaal en vormen van de toekomstige bebouwing. De bouwhoogten zijn uit het masterplan gehaald. Gemiddeld mag de bouwhoogte niet meer dan 15 meter bedragen over het gehele gebied Stadsblokken. Feitelijk zijn er twee gebieden waar hoger gebouwd gaat worden. Deze gebieden zijn voorzien van een aanduiding (zie afbeelding 6.3) waarbij is aangegeven dat hoger dan 15 meter mag worden gebouwd indien in het volledige gebied Stadsblokken de bouwhoogte gemiddeld 15 meter of lager is.
Verhoogde terrassen als intermediair openbaar/privé	Voorliggend plan staat het realiseren van verhoogde terrassen bij woningen en eventueel andere functies op de plint toe.

Hoofdstuk 7 Planbeschrijving en -verantwoording

7.1 Inleiding

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

7.2 Opzet van de regels

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

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

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

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

7.2.1 Inleidende regels

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

Artikel 1 Begrippen

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

Artikel 2 Wijze van meten

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

Op 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 1.65 en artikel 2 is opgenomen hoe maten gemeten moeten worden. Deze wijze van meten is afgeleid van de NEN 2580. De NEN 2580 is een Nederlandse Norm (NEN) die meetinstructies geeft om bijvoorbeeld het gebruiksoppervlak en bruto inhoud van woningen op een eenvoudige en eenduidige manier te meten.

7.2.2 Bestemmingsregels

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

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

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

In paragraaf 7.3 worden de verschillende bestemmingen toegelicht en wordt ook per bestemming aangegeven waarom voor bepaalde gronden voor deze is gekozen. Daarnaast wordt, indien gekozen wordt af te wijken van de bestemming uit het geldende bestemmingsplan, aangegeven waarom daarvoor is gekozen.

7.2.3 Algemene regels

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

Artikel 18 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 19 Algemene bouwregels

Hierin zijn de algemene bouwregels opgenomen zoals de verplichting tot het bouwen binnen het bouwvlak en de uitleg van het bebouwingspercentage. Daarnaast zijn regels opgenomen ten aanzien van beeldende kunst en bestaande afwijkende maatvoeringen.

Artikel 20 Algemene gebruiksregels

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

Artikel 21 Algemene aanduidingsregels

De waterkering (dijk) aanwezig in het plangebied is beschermd met deze gebiedsaanduiding. Binnen deze zone zijn uitsluitend nieuwe bouwwerken ten dienste van de waterkering toegestaan. Daarnaast is in dit artikel op basis van de gebiedsaanduidingen onder meer het toegestane programma (bebouwing/inrichting), minimum oppervlakte aan niet-woonfuncties en voorwaarden ten aanzien van culturele activiteiten vastgelegd.

Artikel 22 Algemene afwijkingsregels

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

Artikel 23 Overige regels

In dit artikel is de verplichting ten aanzien van het realiseren en instandhouden van voldoende parkeergelegenheid opgenomen. Daarnaast zijn er regels opgenomen ten aanzien van het laden en lossen.

Voor het parkeren wordt verwezen naar de geldende beleidsregels parkeren. Op het moment van de terinzagelegging van de ontwerpversie zijn dat de 'Beleidsregels Parkeren van de gemeente Arnhem'. In

deze beleidsregels is nog opgenomen dat voor verschillende projecten afzonderlijke afspraken (privaatrechtelijke in overeenkomsten) zijn gemaakt waarbij afwijkende normen van toepassing zijn. Voor deze projecten geldt dat de normen vanuit die afspraken geldend zijn. Stadsblokken Meinerswijk wordt als project ook genoemd maar voor dit project zijn geen afzonderlijke normen afgesproken. De algemene normen zijn voor dit gebied dan ook van toepassing. In de definitie van de beleidsregels Parkeren van de gemeente Arnhem (zie artikel 1.14) is dan ook opgenomen dat voor dit bestemmingsplan punt 8 van de opmerkingen bij Tabel 1 waarin wordt verwezen naar de specifieke afspraak niet van toepassing is.

Verder is geregeld dat indien er nieuwe beleidsregels Parkeren worden vastgesteld dat dan aan deze normen zal worden getoetst.

7.2.4 Overgangs- en slotbepalingen

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

7.3 Verantwoording van de regels

7.3.1 Algemeen

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

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

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

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

7.3.2 Afzonderlijke (dubbel)bestemmingen

In de volgende subparagrafen worden de afzonderlijke bestemmingen die voorkomen in het bestemmingsplan besproken.

Voor wat betreft de systematiek van de verbeelding en de regels is aangesloten bij de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP 2012) en de voor de gemeente Arnhem gebruikelijke wijze van bestemmen.

In het navolgende worden de regels artikelsgewijs toegelicht.

Artikel 3 Bedrijf

Deze bestemming is toegekend aan het perceel van het watersportcentrum. Het is de bedoeling dat ter plaatse watergerelateerde bedrijfsactiviteiten zullen plaatsvinden, zoals het repareren en stallen van schepen, detailhandel in watersport- en aanverwante artikelen en de uitoefening van een jacht- of passanthaven.

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor de hiervoor genoemde functies evenals voor ondergeschikte voorzieningen zoals horeca. Bedrijfsmatige activiteiten zijn in de avond- en nachtperiode niet toegestaan. Op deze gronden mogen, met inachtneming van de aangegeven maximum bouw- en goothoogten uitsluitend in de gegeven bestemming passende bouwwerken worden gebouwd. De voorgevel van het hoofdgebouw moet indien aanwezig naar de figuur 'gevellijn' gekeerde zijde zijn georiënteerd. Binnen deze bestemming is een omgevingsvergunningstelsel voor het slopen van een bouwwerk opgenomen. Hiermee is het verboden om zonder omgevingsvergunning een bouwwerk ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' te slopen. Dit stelsel is opgenomen omdat in beginsel behoud van de bestaande bebouwing ter plaatse gewenst is.

Artikel 4 Bedrijf - Nutsvoorziening

Op een enkele locatie aan de Meinerswijk is een gebouwtje ten behoeve van een nutsvoorziening aanwezig, die in het plan als zodanig is bestemd. Binnen deze bestemming mogen alleen in de gegeven bestemming passende bouwwerken worden gebouwd, met inachtneming van de aangegeven maximum goot- en bouwhoogten.

Artikel 5 Bos

De ontsluitingsweg naar Meinerseiland zal worden uitgevoerd als bosweg. Om te verzekeren dat de weg en aangrenzende gronden adequaat landschappelijk worden ingepast zijn de gronden bestemd tot 'Bos'.

Deze bestemming is met name bedoeld voor het behoud, herstel en ontwikkeling van het bos voor natuur en landschap, Primaire ontsluitingswegen en fiets- en wandelpaden zijn uitsluitend ter plaatse van de 'specifieke vorm van verkeer - 2' toegestaan. Binnen deze bestemming mag niet worden gebouwd. Binnen deze bestemming is een omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden. Hiermee is het verboden om zonder omgevingsvergunningen bepaalde werkzaamheden (bijv. vellen, rooien en beschadigen van houtgewassen) uit te voeren. Aantasting van het gebied wordt op deze wijze zoveel mogelijk tegen gegaan.

Artikel 6 Gemengd

Deze bestemming is toegekend aan de bestaande te handhaven bedrijfshallen op Meinerseiland, het paviljoen in de haven van Van Workum en de historische scheepswerf op het ASM-terrein. Binnen deze bestemming zijn meerdere publieksfuncties mogelijk die bijdragen aan de gewenste levendigheid in het gebied

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn onder meer bestemd voor bedrijven in de creatieve sector en ambachtelijke bedrijven, cultuur en ontspanning, maatschappelijke functies en daar waar aangeduid voor horeca en het repareren en stallen van historische schepen. Horeca, bedrijvigheid, cultuur en ontspanning zijn onder voorwaarden toegestaan. Het werken aan metalen schepen met een lengte van 25 meter of meer en bedrijfsmatige activiteiten in de avond- en nachtperiode is niet toegestaan. Binnen deze bestemming is een omgevingsvergunningstelsel voor het slopen van een bouwwerk opgenomen. Hiermee is het verboden om zonder omgevingsvergunning een bouwwerk ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' te slopen. Deze aanduiding is opgenomen omdat in beginsel behoud van de bestaande bebouwing ter plaatse gewenst is.

Artikel 7 Groen - Landschap en park

Deze bestemming is toegekend aan de gronden die het landschappelijk raamwerk voor de nieuwe enclaves gaan vormen. Het verschil met de bestemming Natuur is dat de gronden binnen deze bestemming intensiever gebruikt zullen worden door bewoners, bezoekers en recreanten.

Gronden met de bestemming 'Groen - Landschap en park' zijn bedoeld voor park- en groenvoorzieningen, waaronder recreatieve- en speel- en ontmoetingsvoorzieningen, watergangen waaronder een nevengeul, extensieve dagrecreatie en daar waar aangeduid voor ontsluitingswegen, horeca, een evenemententerrein en voorzieningen behorend bij een historische scheepswerf. Op deze

gronden mogen uitsluitend in de gegeven bestemming passende bouwwerken worden gebouwd, zoals horeca, steigers, vlonders en soortgelijke voorzieningen. Binnen deze bestemming zijn nadere (geluids)voorwaarden opgenomen ten aanzien van het evenemententerrein. Daarnaast is in de bestemming een omgevingsvergunningstelsel opgenomen ten aanzien van het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden. Dat betekent dat binnen de bestemming een omgevingsvergunning noodzakelijk is om bepaalde werkzaamheden uit te voeren zoals het afgraven of verlagen van de bodem en het vellen, rooien of beschadigen van houtgewassen. Aantasting van het gebied wordt op deze wijze zoveel mogelijk tegen gegaan.

Artikel 8 Natuur

Als gevolg van dit bestemmingsplan wordt een groot oppervlak aan agrarische cultuurgronden omgezet naar natuur. Hierdoor krijgen de gronden meer bescherming zodat de natuur zich ter plaatse kan ontwikkelen. Door deze wijze van bestemming kunnen de betreffende gronden ook onderdeel gaan uitmaken van het Gelders Natuurnetwerk (GNN).

De gronden met de bestemming 'Natuur' zijn onder meer bedoeld voor het behoud, herstel en/of ontwikkeling en versterking van de op deze gronden voorkomende landschappelijke, ecologische en natuurwaarden. Daarnaast mogen de gronden worden gebruikt ten behoeve van extensieve dagrecreatie, waarbij echter in geval van recreatieve fiets en wandelpaden (mede te gebruiken voor hulpdiensten) deze slechts zijn toegestaan overeenkomstig de in bijlage 2 van de regels opgenomen situatie. Op deze gronden mogen uitsluitend in de gegeven bestemming passende bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd met een maximum bouwhoogte van 6 meter voor bruggen en 4 meter voor overige bouwwerken. Binnen deze bestemming is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen ten aanzien van het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden. Dat betekent dat binnen de bestemming een omgevingsvergunning noodzakelijk is om bepaalde werkzaamheden uit te voeren zoals het afgraven of verlagen van de bodem en het vellen, rooien of beschadigen van houtgewassen. Aantasting van het gebied wordt op deze wijze zoveel mogelijk tegen gegaan.

Artikel 9 Verkeer - Verblijfsgebied

Deze bestemming is toegekend aan de bestaande te handhaven ontsluitingswegen binnen het plangebied.

Gronden met deze bestemming zijn onder meer bedoeld voor (woon)straten, buurtwegen, pleinen en trottoirs met een inrichting hoofdzakelijk gericht op bestemmingsverkeer en verblijfsfuncties, parkeervoorzieningen, terrassen bij horecabedrijven en groenvoorzieningen. Op deze gronden mogen uitsluitend in de gegeven bestemming passende bouwwerken zoals bruggen, viaducten, straatmeubilair en bouwwerken ter geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer worden gebouwd.

Artikel 10 Water

De in het plangebied geprojecteerde en aanwezige water zijn afzonderlijk bestemd vanwege hun functie.

Gronden met de bestemming Water zijn onder meer bedoeld voor waterlopen en waterpartijen, waterberging, extensieve recreatie, waaronder roeien en kanovaren en tevens ter plaatse van de aanduidingen voor jacht- en passantenhavens, theaterboten, zwemboten, podiumboten of soortgelijke voorziening, een mobiele kraan met bijbehorende voorzieningen en bedrijfsactiviteiten gericht op reparatie van historische schepen en stalling van vaartuigen. Op deze gronden mogen uitsluitend in de gegeven bestemming passende bouwwerken worden gebouwd, zoals kranen en andere hefinstallaties, bruggen, steigers, vlonders en soortgelijke voorzieningen.

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend het gebruik van de gronden als ligplaats voor woonschepen, met dien verstande dat ten aanzien van andere schepen het aantal ligplaatsen maximaal 49 bedraagt.

Artikel 11 Wonen

Deze bestemming is toegekend aan de toekomstige woonblokken in het gebied Stadsblokken.

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn onder meer bestemd voor het wonen, hieronder niet begrepen bewoning van woonwagens of woonschepen en op de begane grond ter plaatse van de aanduiding 'gemengd' tevens voor bedrijven in de creatieve sector en ambachtelijke bedrijven, dienstverlenende bedrijven, maatschappelijke voorzieningen en functies op het gebied van cultuur en ontspanning. Horecabedrijven in de categorieën A1 en B zijn uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca' toegestaan. Binnen deze bestemming zijn de algemene kaders wat betreft bouwen in het gebied vastgelegd, waaronder de gemiddelde bouwhoogte van 15 meter op. Details en architectonische aspecten worden geregeld via het beeldkwaliteitsplan. Tot slot is in de bestemming een omgevingsvergunningstelsel opgenomen ten aanzien van het slopen van bouwwerken. Dat betekent dat binnen de bestemming een omgevingsvergunning noodzakelijk is om een behoudendswaardig bouwwerk ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' te slopen.

Artikel 12 Wonen - Bos

Deze bestemming is toegekend aan Meinerseiland ter plaatse van de gronden waar woningbouw kan plaatsvinden. Voor deze bestemming is gekozen, omdat dit het meest recht doet aan het gewenste eindbeeld namelijk wonen in het bos/in de bosrand.

De voor 'Wonen - Bos' aangewezen gronden zijn onder meer bestemd voor bos- en groenvoorzieningen en het wonen, hieronder niet begrepen bewoning van woonwagens of woonschepen. Daarnaast mogen de gronden tevens worden gebruikt voor andere functies zoals bedrijven in de creatieve sector en ambachtelijke bedrijven, dienstverlenende bedrijven, maatschappelijke voorzieningen en functies op het gebied van cultuur en ontspanning (maximaal 2 locaties, gezamenlijk maximaal 500 m²). Binnen deze bestemming zijn de algemene kaders wat betreft bouwen in het gebied vastgelegd. Details en architectonische aspecten worden geregeld via het beeldkwaliteitsplan. In de bouwregels zijn onder meer eisen gesteld ten aanzien van de aanleg van de nevengeul. In de specifieke gebruiksregels is vastgelegd hoeveel procent van een bestemmingsvlak moet worden ingericht als bos. Hiermee wordt voorkomen dat er verhoudingsgewijs een te grote omvang aan woning, erfverharding of tuin wordt gerealiseerd. Ook is vastgelegd dat parkeerplaatsen van de bewoners uitsluitend inpandig of binnen het architectonisch eenheid (bijvoorbeeld op een patio) mogen worden gerealiseerd. Daarnaast is in de specifieke gebruiksregels de verplichting tot het aanleggen van een tweede calamiteitenroute vastgelegd. Tot slot is in de bestemming een omgevingsvergunningstelsel opgenomen ten aanzien van het slopen van bouwwerken en het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden. Dat betekent dat binnen de bestemming een omgevingsvergunning noodzakelijk is om bepaalde werkzaamheden uit te voeren zoals het slopen van een bouwwerk ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek', het afgraven of verlagen van de bodem en het vellen, rooien of beschadigen van houtgewassen. Aantasting van de behoudendswaardige bebouwing en landschapswaarden wordt op deze wijze zoveel mogelijk tegen gegaan.

Artikel 13 Wonen - Woonschepenligplaats

Deze bestemming is toegekend aan de bestaande woonschepen in de Nederrijn aan de zijde van Meinerswijk. De voor 'Wonen - Woonschepenligplaats' aangewezen gronden zijn onder meer bestemd voor het wonen in de vorm van bewoning van woonschepen al dan niet afgemeerd aan spudpalen. Uitsluitend in de gegeven bestemming passende bijgebouwen mogen worden gebouwd met een maximum hoogte van 3 meter, waarbij de maximale oppervlakte aan bijgebouwen maximaal 30 m² mag bedragen, met dien verstande dat bij vervanging of vernieuwing van bouwwerken de totale maximale oppervlakte niet meer dan 25 m² per woonschip mag bedragen.

Artikel 14 Waarde - Archeologie (archeologisch waardevol gebied), Artikel 15 Waarde - Archeologie (hoge verwachting) en Artikel 16 Waarde - Archeologie (lage verwachting)

De drie dubbelbestemmingen gelden voor de gebieden waarvoor verschillende archeologische verwachtingen gelden. De artikelen bevatten een aantal naast de andere bestemmingsbepalingen geldende beschermende bouwregels en nadere eisen. De zones waarbinnen sprake is van bovengenoemde archeologische verwachtingen zijn op de planverbeelding nader aangeduid. Daarnaast is in de regels geregeld dat ter plaatse van de op de planverbeelding aangegeven zone een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

alleen mag worden afgegeven wanneer blijkt dat hierbij geen archeologische waarden worden geroerd. Daartoe geldt een onderzoeksplicht. De uitkomst van dit onderzoek is dat, voordat een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden wordt afgegeven, het inzichtelijk moet zijn dat hierbij geen archeologische waarden worden geroerd.

Artikel 17 Waterstaat

Deze bestemming is opgenomen voor het gehele plangebied.

De voor "Waterstaat" aangewezen gronden zijn, behalve voor andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor waterberging en de afvoer van hoog oppervlaktewater, sediment en ijs ten behoeve van de rivier, het treffen van maatregelen voor het vergroten van de afvoercapaciteit van de rivier en de waterhuishouding. Binnen deze bestemming mogen uitsluitend de in de gegeven bestemming passende bouwwerken worden gebouwd.

7.4 Vergelijking met de geldende bestemmingsplannen

7.4.1 Algemeen

In deze paragraaf wordt dieper ingegaan op het geldende bestemmingsplan, de wijzigingen o.a. naar aanleiding van de voorgenomen ontwikkeling, modernisering etc.

7.4.2 Modernisering en nieuwe wetgeving

In 2008 is een landelijke standaard voor bestemmingsplannen ingevoerd. De vigerende bestemmingsplannen die worden herzien met dit bestemmingsplan zijn (deels) vóór 2008 opgesteld en in werking getreden. Hierdoor kan het voorkomen dat in dit bestemmingsplan noodzakelijkerwijs aanpassingen of wijzigingen zijn doorgevoerd ten opzichte van de huidige plannen. Deze wijzigingen hebben niet zozeer betrekking op de juridische (gebruiks- en bouw)mogelijkheden maar meer op de naamgeving en verbeelding van de bestemmingen. Naast de wijzigingen vanuit de standaardisering is in de loop der jaren ook de methodiek van bestemmen binnen de gemeente Arnhem op kleine onderdelen gewijzigd. Daarnaast is er ook nieuwe wet- en regelgeving vooral met betrekking tot milieu- en omgevingsaspecten die moeten worden verwerkt in bestemmingsplannen. Dit heeft geleid tot de volgende wijzigingen ten opzichte van de geldende bestemmingsplannen:

Parkeernormen

Tot 29 november 2014 hoefde een bestemmingsplan geen regeling voor parkeren te bevatten. Hiervoor kon worden verwezen naar artikel 2.5.30 van de Bouwverordening, waarin de parkeernormen zijn opgenomen. Voor bestemmingsplannen die vanaf bovengenoemde datum worden vastgesteld, moeten parkeernormen in het bestemmingsplan worden opgenomen. Indien dit wordt nagelaten dan gelden voor het plangebied van dit bestemmingsplan geen parkeernormen meer. In het bestemmingsplan 'Gebiedsontwikkeling Stadsblokken Meinerswijk' is de parkeerregeling opgenomen in de overige regels, waarbij wat betreft parkeernormen de verwijzing is gelegd met de normen in de "Beleidsregels Parkeren van de gemeente Arnhem". Mocht dit beleid gedurende de planperiode worden gewijzigd dan dient rekening te worden gehouden met het aangepaste beleid.

Groen en bomen

Een aantal jaar geleden is de gemeentelijke kapvergunning ingetrokken. Dat betekent dat bomen zonder kapvergunning kunnen worden gekapt. Een uitzondering hierop is:

- bomen die als waardevolle boom zijn aangewezen en
- bomen waarvoor middels het bestemmingsplan een omgevingsvergunningstelsel voor werken/werkzaamheden geldt, zonder vergunning gekapt kunnen worden.

In de geldende bestemmingsplannen is bij het toekennen van bestemmingen vanuit gegaan dat alle bomen en houtige gewassen waren beschermd middels de kapvergunning. Dat is door het afschaffen van de kapvergunning niet meer zo en dat betekent dat er witte vlekken zijn ontstaan. Dat zijn gebieden

waar bomen zonder kapvergunning kunnen worden gekapt terwijl dat niet wenselijk is.

In dit bestemmingsplan is er daarom voor gekozen om het waardevolle groen en de bomen met een omgevingsvergunningstelsel voor werken/werkzaamheden te beschermen. Door het opnemen van een omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van werkzaamheden en/of werken is verzekerd dat voor het kappen van bomen en houtige gewassen een omgevingsvergunning wordt aangevraagd. Een uitzondering zijn werkzaamheden die vallen onder het 'normale beheer en onderhoud'. Dat betekent dat alleen een vergunning aangevraagd hoeft te worden als er grootschalige ingrepen in het gebied worden gedaan.

Cultuurhistorisch waardevolle objecten

Binnen het plangebied zijn een aantal objecten en panden die een belangrijke cultuurhistorische betekenis hebben, beschermd met een functietoewijzing 'karakteristiek'. Het gaat dan om de beeldbepalende objecten op met name Meinerseiland. De functietoewijzing 'karakteristiek' betekent dat deze objecten niet zonder omgevingsvergunning gedeeltelijk of geheel gesloopt kunnen worden. Een vergunning kan alleen worden verleend indien zorgvuldig wordt omgegaan met de cultuurhistorische elementen. In de geldende bestemmingsplannen waren deze beeldbepalende panden nog niet beschermd.

7.5 Handhaving

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

In de nota "beleidsuitgangspunten handhaving bestemmingsplannen" zijn de volgende uitgangspunten opgenomen:

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

Deze beleidsuitgangspunten zijn geëvalueerd in de nota "Handhavingsplan Fysieke Leefomgeving 2011-2014". De destijds geformuleerde uitgangspunten pretenderen dat alle overtredingen worden opgespoord en aangepakt. Deze ambitie blijkt met de beschikbare menskracht te ambitieus en daarom is in de nieuwe nota een prioriteitsstelling opgenomen waarin wordt aangegeven aan welke handhavingsonderwerpen op het gebied van bouwregelgeving en de gebouwde omgeving de komende periode met name aandacht wordt besteed. Dit houdt in dat het uitgangspunt dat in principe elke overtreding wordt aangepakt afhankelijk wordt van de prioriteitsstelling uit het Handhavingsplan. De prioriteitsstelling is ondermeer afhankelijk van het type overtreding en het type gebied (beschermd stadsgezicht, buitengebied, industrieterrein enz.) waar de overtreding wordt geconstateerd en zal op basis van politieke realiteit per looptijd van het Handhavingsplan worden geactualiseerd.

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

Handhavend optreden tegen overtredingen van bestemmingsplannen kan niet alleen plaatsvinden via publiekrechtelijke, maar ook via de strafrechtelijke weg. De opsporingsambtenaren van de gemeente of politie zullen in die gevallen proces-verbaal van de overtreding maken. Het (reguliere) bestuursrechtelijke

traject zal gelijktijdig worden ingezet.

7.6 Exploitatie

Met de inwerkingtreding van de Wro op 1 juli 2008 rust op de gemeente op grond van artikel 6.12 lid 1 van die wet de verplichting tot kostenverhaal bij grondexploitatie. Deze verplichting houdt in dat als de gemeente er bij een ruimtelijke ontwikkeling niet in slaagt met alle particuliere eigenaren in het gebied een overeenkomst te sluiten over grondexploitatie, de gemeente publiekrechtelijk de kosten moet verhalen bij alle eigenaren waarmee niet gecontracteerd is. Gemaakte kosten (limitatief opgesomd in artikelen 6.2.3 tot en met 6.2.5. van het Bro) zoals grondverwervingskosten, plankosten, onderzoekskosten, kosten van inrichting van de openbare ruimte etc. kunnen verhaald worden door middel van een exploitatieplan dat gelijktijdig met het bestemmingsplan, wijzigingsplan of projectbesluit moet worden vastgesteld.

De toepassing voor het afdwingbare kostenverhaal richt zich op bouwplannen. De definitie van wat onder een bouwplan wordt verstaan is opgenomen in artikel 6.2.1 Bro (o.a. bouw van één of meer woningen, bouw van één of meer hoofdgebouwen, bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m²).

Het bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid tot ontwikkeling van een drietal locaties binnen het plangebied. Het bestemmingsplan maakt daarmee bouwplannen mogelijk in de zin van artikel 6.2.1 Bro mogelijk.

Er is een realisatieovereenkomst gesloten tussen de gemeente en de ontwikkelaar waarmee de gemeentelijke kosten anderszins verzekerd zijn. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan op grond van artikel 6.12 lid 2 Wro niet nodig is.

Hoofdstuk 8 Procedure

8.1 Vooroverleg

Communicatie

Na de uitslag van het referendum heeft KWP direct een uitgebreid communicatie- en participatietraject opgestart. Geïnteresseerden en belanghebbenden zijn via diverse kanalen, van persoonlijke gesprekken tot nieuwsbrieven en social media, op de hoogte gehouden over de inhoud, voortgang van planvorming en kansen om te participeren. Tijdens overleggen over de belangrijkste thema's binnen het plan – denk onder andere aan water, overlast, natuur – kregen belanghebbenden een belangrijke stem in de planvorming. Het betrekken van Arnhem gebeurde zowel tijdens het opstellen van het Masterplan als in de aanloop naar het ontwerpbestemmingsplan.

KWP is gedurende het hele traject in contact geweest met belanghebbende groepen, waaronder het bewonersplatform Stadsblokken Meinerswijk, wijkplatform Malburgen West, Watersportcentrum Arnhem, Kloppend Stadshart, de stichting Stadsblokkenwerf, de bewoners van de Haven van Coers, bewoners van Meinerswijk en de organisatoren van de verschillende festivals die op Stadsblokken worden gehouden. In afzonderlijke afspraken met belanghebbende personen en partijen werden aangedragen ideeën besproken en gezamenlijk oplossingen bedacht. Ook via de website, een ideeënbus en tijdens placemaking-events konden stakeholders meedenken over de inrichting van het gebied. Er is daarnaast samengewerkt met Rijkswaterstaat Oost Nederland en met provincie Gelderland en het waterschap Rivierenland om een efficiënt en gecoördineerd proces van planvorming en vergunningaanvraag te borgen. Ook de reacties van deze partijen in het kader van het wettelijk vooroverleg zijn verwerkt in het bestemmingsplan.

KWP heeft de stad telkens geïnformeerd over de voortgang van de planvorming. Dit gebeurde tijdens de informatiebijeenkomst voor de hele stad over het ontwerp-Masterplan, rondleidingen door het gebied, via nieuwsbrieven, e-mails en berichten op Twitter en Facebook. Laatstgenoemde sociale medium is een levendig platform geworden voor discussie over het gebied met ruim 1.800 volgers en gemiddeld ruim drie berichten over de plannen per week. Op dit platform is te zien dat voor- en tegenstanders van (delen van) de plannen te woord worden gestaan. Ook maakte en deelde KWP filmpjes om bepaalde onderdelen van de plannen helder toe te lichten. Belangrijke updates en aankondigingen werden via advertenties en persberichten in lokale media verspreid. Het informatiecentrum in Meinerswijk diende als plek waar geïnteresseerden langs konden komen voor een gesprek of om plannen in te zien.

De achterliggende strategie van het participatietraject is vastgelegd in het communicatieplan, dat werd geüpdatet zodra een nieuwe fase van de planvorming aanbrak en waar alle richtlijnen voor communicatie over de plannen met Arnhemmers in staan. Een accuraat bijgehouden logboek, dat bij de vaststelling van het Masterplan als bijlage is bijgevoegd en dat daarna doorlopend is geactualiseerd geeft inzicht in het gehele communicatie- en participatietraject.

Het bestemmingsplan en de vergunningen zullen zes weken ter inzage worden gelegd. Tijdens deze periode zal ook een inloopavond worden georganiseerd voor alle belanghebbenden en -stellenden.

Artikel 3.1.1 Bro overleg

In het kader van artikel 3.1.1 Bro is het concept-bestemmingsplan opgestuurd naar Rijkswaterstaat, Provincie Gelderland en Waterschap Rivierenland.

Publicatie voornemen ontwikkeling

Volgens artikel 1.3.1 lid 1 van het Besluit ruimtelijke ordening moet het voornemen tot een ontwikkeling worden gepubliceerd. Aan deze verplichting is voldaan met het publiceren van de kennisgeving van het bestemmingsplan in het digitaal gemeenteblad en op de gemeentelijke website.

8.2 Terinzagelegging (ontwerp-bestemmingsplan)

Het ontwerp-bestemmingsplan 'Gebiedsontwikkeling Stadsblokken Meinerswijk' wordt voor een periode van zes weken ter inzage gelegd.

Regels

van het bestemmingsplan

Gebiedsontwikkeling Stadsblokken Meinerswijk
(plannummer: NL.IMRO.0202.925-0201)

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

Het bestemmingsplan Gebiedsontwikkeling Stadsblokken Meinerswijk met identificatienummer NL.IMRO.0202.925-0201 van de gemeente Arnhem.

1.2 bestemmingsplan

De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

1.3 aanduiding

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

1.4 aanduidingsgrens

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 ambachtelijke bedrijven

Een bedrijf uitsluitend of overwegend gericht op het, door middel van handwerk, vervaardigen, bewerken of herstellen en het installeren van goederen die verband houden met het ambacht.

1.6 architectonische eenheid

Woning of clusters van woningen met daarbij behorende buitenruimte, berging, parkeergarage en andere bijgebouwen en erfafscheidingen die zijn vormgegeven als één eenheid.

1.7 avondperiode

de periode van 19.00 uur tot 23.00 uur;

1.8 bebouwing

Eén of meer gebouwen of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

1.9 bebouwingspercentage

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

1.10 bed and breakfast

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

1.11 bedrijf

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

1.12 bedrijven in de creatieve sector

Bedrijven in de creatieve sector hoofdzakelijk gericht op:

- a. creatieve zakelijke dienstverlening, zoals: reclame en grafische bedrijven, architecten en technische

- adviesbureaus, software bedrijven;
- b. toegepaste kunsten, zoals: audiovisuele en fotografiebedrijven, dienstverlenende bedrijven t.b.v. de kunsten, mode en interieurbedrijven;
 - c. autonome kunsten, zoals: beeldend kunstenaar, muzikanten, theatermakers etc.

1.13 begintijd

start van een evenement;

1.14 beleidsregels Parkeren van de gemeente Arnhem

De 'Beleidsregels voor toepassing van artikel 2.5.30 van de Bouwverordening gemeente Arnhem 2003' dan wel zoals deze Beleidsregels komen te luiden na wijziging van deze regels. De in opmerking 8 bij tabel 1 in bijlage 1 van deze Beleidsregels bedoelde afwijkende afspraken zijn voor dit bestemmingsplan niet van toepassing, hetgeen betekent dat de inhoud van de Beleidsregels onverkort geldt.

1.15 beroep aan huis

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

1.16 bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.17 bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.18 betaalbare koopwoning

Een koopwoning met een vrij op naam koopsom tot maximaal €200.000, prijspeil 1 januari 2018, te indexeren vanaf 1 januari 2019 op grond van het CPI-indexcijfer 'alle huishoudens'.

1.19 bewoner

Iemand die binnen de begrenzing van het plan woont.

1.20 bijbehorend bouwwerk

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

1.21 bijzondere woonvorm

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

1.22 bouwen

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

1.23 bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

1.24 bouwperceel

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

1.25 bouwperceelsgrens

Een grens van een bouwperceel.

1.26 bouwvlak

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

1.27 bouwwerk

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

1.28 calamiteitenroute

Een verkeersontsluiting te gebruiken door hulpdiensten om een bepaald gebied te bereiken bij een plotselinge of onverwachte gebeurtenis.

1.29 cultuur en ontspanning

Het verrichten al dan niet bedrijfsmatig van activiteiten gericht op cultuur en ontspanning in de vorm van een atelier, creativiteitscentrum, dansschool, natuureducatiecentrum, museum, muziekschool, muziektheater, sport, speeltuin en vergelijkbare functies, met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie, casino, bioscoop, dierentuinen, attractieparken en vergelijkbare functies.

1.30 dB(A)

Geluidsniveau in decibellen, gemeten met een genormeed (A)filter dat corrigeert voor het menselijk gehoor.

1.31 dag

een kalenderdag van 24 aaneengesloten uren;

1.32 detailhandel

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; dienstverlening door een horecabedrijf en internetverkoop wordt hieronder niet begrepen.

1.33 dienstverlenend bedrijf

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

1.34 eindtijd

Uiterste tijd van beëindiging van een evenement (exclusief afbouw);

1.35 equivalente geluidsniveau

Equivalent geluidsniveau als bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder;

1.36 evenement

Een tijdelijke activiteit (in de openlucht) al dan niet in tijdelijke tenten of paviljoens, gericht op het bereiken van een algemeen of besloten publiek voor informerende, educatieve, vermaak, culturele en/of levensbeschouwelijke doeleinden zoals sportmanifestaties, concerten, festivals, voorstellingen, tentoonstellingen, shows, thematische beurzen en thematische markten' met meer dan 250 bezoekers waarbij de volgende categorieën worden onderscheiden:

- Categorie A: Kleinschalig. Evenementen waarbij het (zeer) onwaarschijnlijk is dat die gebeurtenis leidt tot risico's voor de openbare orde, openbare veiligheid, de volksgezondheid of het milieu. Het evenement heeft een beperkte impact op de omgeving. De muziek dient als achtergrond voor de aanwezige bezoekers om een feestelijke en gezellige uitgaansomgeving te creëren.
- Categorie B: Grootschalig. Evenementen waarbij het mogelijk is dat die gebeurtenis leidt tot risico's voor de openbare orde, openbare veiligheid, de volksgezondheid of het milieu. Het evenement heeft een grote impact op de directe omgeving.
- Categorie C: Zeer grootschalig. Evenementen waarbij het (zeer) waarschijnlijk is dat die gebeurtenis

leidt tot risico's voor de openbare orde, openbare veiligheid, de volksgezondheid of het milieu. Het evenement heeft een grote impact op de stad.

1.37 evenementendag

Een dag waarop een evenement plaatsvindt, met uitzondering van op- en afbouwdagen.

1.38 extensieve dagrecreatie

Recreatief gebruik van gronden, zoals wandelen, fietsen, vissen en daarmee gelijk te stellen activiteiten, dat geen specifiek beslag legt op de ruimte behoudens ruimtebeslag door voet-, fiets- en ruiterspaden alsmede rust- en picknickplaatsen en speelaanleidingen.

1.39 gebouw

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

1.40 gecultiveerde buitenruimte

Buitenruimte bij een woning bestaande uit tuinen en terrassen.

1.41 geluidbelasting binnen woning

Geluidbelasting binnen een geluidsgevoelige ruimte als bedoeld in artikel 1 Wet geluidhinder;

1.42 geschakelde woning

Een woning, waarvan het hoofdgebouw door middel van een bijbehorend bouwwerk verbonden is aan een ander (hoofd)gebouw van een andere woning.

1.43 Gelders Natuurnetwerk (GNN)

Samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuur van internationaal, nationaal en provinciaal belang.

1.44 Groene Ontwikkelingszone (GO)

Zone die bestaat uit gebieden met andere bestemmingen dan natuur die ruimtelijk verweven zijn met het GNN en daar functioneel mee samenhangen en waarin wordt ingezet op versterking van die samenhang tussen inliggende en aangrenzende natuurgebieden.

1.45 horecabedrijf

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

1.46 horeca - A1

Een horecabedrijf gericht op het verstrekken van eten, geen maaltijden, en het schenken van (zwak-alcoholische) dranken. Het betreft horecabedrijven die beperkte hinder voor omwonenden veroorzaken. Hieronder wordt geen detailhandel verstaan. De horeca is qua openingstijden overwegend gericht op de dagfunctie (winkelstijden).

Voorbeelden: lunchrooms, broodjeszaken, koffiezaken, juicebars, ijssalon.

1.47 horeca - A2

Een horecabedrijf gericht op het overwegend via counterverkoop verstrekken van eten (fastfood) (geen maaltijden) en (zwak-alcoholische) dranken. Het betreft horecabedrijven die middelzware hinder voor omwonenden veroorzaken. Hieronder wordt geen detailhandel verstaan. De horeca is qua openingstijden gericht op zowel de dag- als avondfunctie (dagronde opening).

Voorbeelden: cafetaria's, snackbars, grill-rooms, shoarmaroom, fastfood restaurants en afhaalcentra.

1.48 horeca - B

Een horecabedrijf gericht op het serveren van maaltijden en dranken in een restaurant-setting. Het betreft horecabedrijven die beperkte hinder kunnen veroorzaken voor omwonenden. De horeca is qua openingstijden gericht op de namiddag en (vroeg) avond.

Voorbeelden: restaurants, bistro, fastcasual concepten, grand-café's en café-restaurants.

1.49 horeca - C1

een horecabedrijf gericht op het verstrekken van (niet)-alcoholische drank als hoofdfunctie met daaraan ondersteunend het verstrekken van etenswaren. Het betreft horecabedrijven die aanzienlijke hinder kunnen veroorzaken voor omwonenden. De horeca is qua openingstijden gericht op zowel de dag als de nacht.

Voorbeelden: café's, cocktail-bars, wijnbars, shisha-lounges.

1.50 horeca - C2

Een horecabedrijf gericht op het verstrekken van dranken en eventueel eten in combinatie met (live) entertainment of harde/elektronisch versterkte muziek. Het betreft horecabedrijven die aanzienlijke hinder kunnen veroorzaken voor omwonenden. De horeca is qua openingstijden gericht op zowel de avond als de nacht.

Voorbeelden: discotheken, (nacht)clubs, uitgaansconcepten.

1.51 horeca - D

Een horecabedrijf gericht op het bieden van nachtverblijf. Het betreft horecabedrijven die beperkte hinder voor omwonenden veroorzaken. Horeca D zijn qua openingstijden in de regel dagrond geopend, al dan niet met een nachtportier of een onbemande receptie.

Voorbeelden: hotel, B&B en pension.

1.52 hoofdgebouw

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

1.53 hoofdroute

Een weg met name bedoeld voor de ontsluiting van een gebied, zoals weergegeven in bijlage 1.

1.54 internetverkoop

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

1.55 jacht- en passantenhaven

Haven met de daarbij behorende grond waarbij overwegend gelegenheid wordt gegeven tot het aanleggen, afmeren of afgemeerd houden van pleziervaartuigen, waarbij tevens ondergeschikte activiteiten als detailhandel en reparatie zijn toegelaten.

1.56 kantoor

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

1.57 LAr,LT

Langtijdgemiddelde beoordelingsniveau zoals bedoeld in artikel 1.1 van de Activiteitenbesluit Milieubeheer;

1.58 maatschappelijke functies

Medische, tandheelkundige en paramedische praktijken, apotheken, onderwijs (waaronder kinderopvang en naschoolse opvang) en politieke-, belangen- en ideële organisaties/verenigingen en hobbyclubs, en daarmee vergelijkbare functies.

1.59 nachtperiode

De periode van 23.00 uur tot 07.00 uur.

1.60 nieuw geluidgevoelig object

Een geluidsgevoelig object welke nog niet aanwezig is ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan en die is gelegen binnen het plan.

1.61 normaal onderhoud, gebruik en beheer

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

1.62 nutsbedrijven

Bedrijven die uitsluitend of in hoofdzaak zijn gericht op

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

1.63 onderbouw

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

1.64 overig bouwwerk

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

1.65 peil

1. voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg of pad grenst: de hoogte van die weg of dat pad ter plaatse van de hoofdtoegang;
2. voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het afgewerkte terrein ter plaatse van de hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
3. voor een ander bouwwerk: de hoogte van het afgewerkte terrein ter plaatse bij voltooiing van de bouw;
4. voor bruggen: het N.A.P. of het plaatselijk aan te houden waterpeil
5. in aanvulling op het bepaalde onder 2 geldt voor zover een gebouw of bouwwerk op een helling wordt gebouwd het laagste punt als peil.

1.66 programma

het oppervlak van de nieuwe en bestaande bebouwing inclusief alle buitenruimte en gecultiveerde openbare ruimte zoals wegen en parkeren.

1.67 prostitutie

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

1.68 prostitué(e)

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

1.69 raamprostitutie

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

1.70 seksinrichting

Een voor publiek toegankelijke, besloten ruimte (hieronder wordt mede begrepen een voer- of vaartuig) waarin bedrijfsmatig, of in omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van pornografische aard plaatsvinden.

Onder seksinrichtingen wordt in elk geval verstaan een (raam)prostitutiebedrijf, een seksclub, een privé-huis, een erotische massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater of parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.71 sociale huurwoning

Een huurwoning met een aanvangshuurprijs onder de grens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag.

1.72 speelaanleidingen

Elementen in het openbaar gebied, welke kinderen aanleiding bieden om een spel te spelen of te verblijven, zonder dat er direct een speeltoestel is geplaatst. De speelaanleidingen dienen te voldoen aan het Warenwetbesluit attractie- en speeltoestellen.

1.73 standplaats

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

1.74 straatmeubilair

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

1.75 thuisprostitutie

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

1.76 utilitaire fietspaden

fietspaden bedoeld voor het doorgaande fietsverkeer, niet zijnde recreatieve fietspaden.

1.77 volumineuze detailhandel

Detailhandel die vanwege de omvang van de gevoerde artikelen een groot oppervlak nodig heeft voor de uitstraling, zoals de verkoop van tuininrichtingsartikelen, meubelen, keukens, sanitair, (elektrische) fietsen, bromfietsen en scooters.

1.78 watersportcentrum

Een bedrijf gericht op de watersport en dat zich met name richt op:

- a. onderhoud en reparatie van vaartuigen;
- b. stalling van vaartuigen;
- c. voorzieningen bij een jacht- of passanthaven;
- d. detailhandel in watersport- en aanverwante artikelen.

1.79 werken, werkzaamheden van geringe omvang

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

1.80 winkel

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

1.81 wonen

het wonen, waaronder mede wordt verstaan bijzondere woonvormen alsmede bed and breakfast met ten hoogste vier slaappleatsen en waaronder niet wordt begrepen bewoning van woonwagens of woonschepen.

1.82 woning

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

1.83 woonwagen

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de goothoogte van een bouwwerk

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

2.2 de inhoud van een bouwwerk

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

2.3 de bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.4 de oppervlakte van een bouwwerk

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

2.5 de brutovloeroppervlakte van een functie

De oppervlakte van een ruimte of een groep van ruimten, gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingswanden, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimtes omhullen, waarbij de oppervlakte van delen van vloeren, waarboven de netto hoogte kleiner is dan 1,5 meter, niet worden meegerekend.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijf

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Bedrijf aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een watersportcentrum;
en ondergeschikt voor:
- b. ondergeschikte horeca, uitsluitend ten dienste van de onder a. genoemde bestemming;
- c. voorzieningen ten behoeve van het verkeer, parkeervoorzieningen en straatmeubilair;
- d. groen- en speelvoorzieningen;
- e. watergangen, waterpartijen, waterinfiltratievoorzieningen en andere voorzieningen voor de waterhuishouding waaronder bodempassages, duikers, schouwpaden, oevers en kades;

3.2 Bouwregels

- a. Op deze gronden mogen, met inachtneming van de aangegeven maximum bouw- en goothoogten, en voor zover aangegeven, het bebouwingspercentage, uitsluitend in de gegeven bestemming passende bouwwerken worden gebouwd.
- b. De voorgevel van het hoofdgebouw moet indien aanwezig naar de figuur 'gevellijn' gekeerde zijde zijn georiënteerd;

3.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 19.1 ten behoeve van het buiten het bouwvlak bouwen, van kleine bouwwerken passend in de bestemming zoals fietsenstallingen, hekwerken en zitbanken met een maximumbouwhoogte van 3 meter.

3.4 Specifieke gebruiksregels

- a. Bedrijfsmatige activiteiten zijn toegestaan tot een maximum brutovloeroppervlakte van 3.000 m²;
- b. Geluidsveroorzakende bedrijfsactiviteiten zijn in de avond- en nachtperiode niet toegestaan;
- c. Het maximale toegestane equivalente geluidsniveau op de gevel van een geluidsgevoelige bestemming mag ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten 50 dB(A) bedragen.

3.5 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

3.5.1 Vergunningplicht

Het is ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' verboden om zonder een omgevingsvergunning bouwwerken geheel of gedeeltelijk te slopen.

3.5.2 Uitzondering

Het bepaalde in lid 3.5.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- c. waarvoor reeds een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, lid 1 sub f of artikel 2.2, lid 1 onder b.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is vereist (rijks- of gemeentelijk monument).

3.5.3 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de bouwhistorische waarden van de gronden en opstallen.

3.5.4 Onderzoeksplicht en voorwaarden omgevingsvergunning

- a. De onder 3.5.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend nadat:
 1. een door deskundigen opgesteld rapport overgelegd wordt, waarin de bouwhistorische waarden van de te slopen bouwwerken naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgelegd;
 2. naar het oordeel van het bevoegd gezag de bouwhistorische waarden van de te slopen bouwwerken in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld, in welk geval het sub 1. genoemde rapport niet nodig is.
- b. In de omgevingsvergunning kunnen nadere voorwaarden worden opgenomen in het belang van handhaving van en onderzoek/documentatie van bouwhistorische zaken.

Artikel 4 Bedrijf - Nutsvoorziening

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Bedrijf - Nutsvoorziening aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. nutsbedrijven of soortgelijke instellingen en nutsvoorzieningen;
- b. voorzieningen ten behoeve van het verkeer en straatmeubilair.

4.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen, met inachtneming van de aangegeven maximum goot- en bouwhoogten, uitsluitend in de gegeven bestemming passende bouwwerken worden gebouwd.

Artikel 5 Bos

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Bos aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. behoud, herstel en ontwikkeling van het bos voor natuur en landschap;
- b. het behoud of herstel van de op deze gronden voorkomende, dan wel daaraan eigen natuurwaarden, ecologische waarden, landschappelijke waarden en cultuurhistorische waarden;
- c. vormen van extensieve recreatie, welke niet strijdig zijn met het behoud of herstel van de onder b. genoemde waarden;
- d. ontsluitingswegen, in- en uitritten van woningen en fiets- en wandelpaden, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - 2';

5.2 Bouwregels

Op de in lid 1 van dit artikel genoemde gronden mag niet worden gebouwd.

5.3 Specifieke gebruiksbepaling

Ontsluitingsweg ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - 2'

Voor hoofdroutes ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - 2' gelden de volgende regels:

- a. de maximale breedte van de weg bedraagt 5 meter (exclusief eventueel wandelpad);
- b. de hoofdroute mag niet dienen ter directe ontsluiting van architectonisch eenheden, met uitzondering van:
 1. gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek'; en
 2. in geval van gemeenschappelijke parkeergarages, met dien verstande dat slechts één directe ontsluiting is toegestaan;

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

5.4.1 Vergunningplicht

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

- a. het vellen, rooien en beschadigen van houtgewassen;
- b. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse leidingen, constructies, installaties of andere apparatuur;
- c. het aanleggen of aanbrengen van beschoeiingen en puinstoringsen;
- d. het graven, dichten, verdiepen of verbreden van greppels, sloten, vijvers, beken en andere watergangen;
- e. het ophogen van gronden;
- f. het aanleggen, verbreden of verharderen van voet- en rijwielpaden.
- g. Het aanbrengen van oppervlakte verharding groter dan 25 m²;

5.4.2 Uitzonderingen omgevingsvergunningsplicht

Het in lid 5.4.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van:

- a. werken of werkzaamheden waarvoor een vergunning op grond van de Waterwet of de Ontgrondingenwet is verleend;
- b. werken of werkzaamheden, welke op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt, in uitvoering zijn;
- c. werken of werkzaamheden die van geringe omvang zijn, dan wel het normaal onderhoud, gebruik en beheer betreffen.

5.4.3 Toelaatbaarheid van werken en werkzaamheden

Werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 5.4 zijn slechts toelaatbaar, indien:

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

Artikel 6 Gemengd

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Gemengd aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven in de creatieve sector en ambachtelijke bedrijven;
- b. horecabedrijven in de categorieën A1 en B, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca';
- c. dienstverlenend bedrijf;
- d. cultuur en ontspanning;
- e. maatschappelijke functies;
- f. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - 1' tevens voor:
 - 1. herstel van historische schepen;
 - 2. stalling van historische schepen;
 - 3. voorzieningen behorend bij de onder 1. en 2. genoemde functies, waaronder in elk geval wordt begrepen scheepshellingen, aanmeervoorzieningen en soortgelijke voorzieningen.

en tevens voor:

- g. ondergeschikte horeca en detailhandel, uitsluitend ten dienste van de in dit lid onder a. tot en met f. genoemde bestemmingen;

en ondergeschikt voor:

- h. ontsluitingswegen en verblijfsgebieden, hieronder wordt tevens verstaan parkeervoorzieningen en terrassen bij horecabedrijven;

- i. groen- en speelvoorzieningen;
- j. watergangen, waterpartijen, waterinfiltratievoorzieningen en andere voorzieningen voor de waterhuishouding waaronder bodempassages, duikers, schouwpaden, oevers en kades;
- k. fiets- en wandelpaden;
- l. nutsvoorzieningen;
- m. parkeervoorzieningen ten behoeve van de bestemmingen;
- n. voorzieningen ten behoeve van het verkeer;
- o. steigers, vlonders en soortgelijke voorzieningen;
- p. straten, pleinen en trottoirs met een inrichting hoofdzakelijk gericht op bestemmingsverkeer en verblijfsfuncties.

6.2 Bouwregels

Op de in lid 6.1 van dit artikel bedoelde gronden mogen met inachtneming van de aangegeven maximum bouw- en goothoogten, voor zover aangegeven het bebouwingspercentage, uitsluitend de in de gegeven bestemming passende bouwwerken worden gebouwd.

6.3 Specifieke gebruiksregels

6.3.1 Bedrijvigheid en cultuur en ontspanning

Voor functies als bedoeld in lid 6.1 onder a en d gelden de volgende beperkingen:

- a. activiteiten zijn in de nachtperiode niet toegestaan;
- b. het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau (LAr,LT) op de gevel van een geluidgevoelige bestemming mag niet meer bedragen dan 50 dB(A).

6.3.2 Horeca

Voor horeca als bedoeld in lid 6.1 onder b gelden de volgende regels:

- a. maximaal 1 horecabedrijf is toegestaan;
- b. de maximale oppervlakte bedraagt 500 m² bvo, met dien verstande dat terrassen niet worden meegerekend.

6.3.3 Specifieke vorm van gemengd - 1

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - 1' gelden de volgende beperkingen voor het herstel van historische schepen:

- a. activiteiten zijn in de avondperiode en nachtperiode niet toegestaan;
- b. het werken aan metalen schepen met een lengte van 25 meter of meer is niet toegestaan.

6.4 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

6.4.1 Vergunningplicht

Het is ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' verboden om zonder een omgevingsvergunning bouwwerken geheel of gedeeltelijk te slopen.

6.4.2 Uitzondering

Het bepaalde in lid 6.4.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- c. reeds een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, lid 1 sub f of artikel 2.2, lid 1 onder b.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is vereist (rijks- of gemeentelijk monument).

6.4.3 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de bouwhistorische waarden van de gronden en opstallen.

6.4.4 Onderzoeksplicht en voorwaarden omgevingsvergunning

- a. De onder 6.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend nadat:
 1. een door deskundigen opgesteld rapport overgelegd wordt, waarin de bouwhistorische waarden van de te slopen bouwwerken naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgelegd;
 2. naar het oordeel van het bevoegd gezag de bouwhistorische waarden van de te slopen bouwwerken in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld, in welk geval het sub 1. genoemde rapport niet nodig is.
- b. In de omgevingsvergunning kunnen nadere voorwaarden worden opgenomen in het belang van handhaving van en onderzoek/documentatie van bouwhistorische zaken.

Artikel 7 Groen - Landschap en park

7.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. park- en groenvoorzieningen, waaronder recreatieve- en speel- en ontmoetingsvoorzieningen;
 - b. watergangen waaronder een nevengeul, waterpartijen, waterinfiltratievoorzieningen en andere voorzieningen voor de waterhuishouding waaronder bodempassages, duikers, schouwpaden, oevers en kades;
 - c. het behoud of herstel van de op deze gronden voorkomende dan wel daaraan eigen landschappelijke-, cultuurhistorische, ecologische- en natuurwaarden;
 - d. extensieve dagrecreatie, waaronder in elk geval wordt verstaan recreatieve fiets- en wandelpaden (mede te gebruiken voor hulpdiensten) met bijbehorende voorzieningen;
 - e. geluidsafschermdende voorzieningen;
- en tevens voor:
- f. ontsluitingswegen en utilitaire fietspaden, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting';
 - g. horeca in de categorieën A1 en B, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca';
 - h. een evenemententerrein, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'evenemententerrein';
 - i. voorzieningen behorend bij de in lid 6.1 onder f. genoemde functie, waaronder in elk geval wordt begrepen scheepshellingen, aanmeervoorzieningen en soortgelijke voorzieningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - 1';
 - j. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - 2' tevens voor een kraan;
- en ondergeschikt voor:
- k. steigers, vlonders en soortgelijke voorzieningen;
 - l. tunnels, bruggen en onderdoorgangen, alsmede in- en uitritten naar ondergrondse voorzieningen ten behoeve van direct aangrenzende bestemmingen;
 - m. nutsvoorzieningen.

7.2 Bouwregels

- a. Op deze gronden mogen uitsluitend in de gegeven bestemming passende bouwwerken worden gebouwd met dien verstande dat voorzieningen voor verlichting niet zijn toegestaan binnen een afstand van 15 meter van de noordelijke bestemmingsgrens, voor zover deze grenst aan de hoofdwatergeul van de rivier de Rijn;
- b. Ter plaatse van de aanduiding 'horeca' mag maximaal 150 m² worden bebouwd ten behoeve van een horecapaviljoen met dien verstande dat terrassen niet worden meegerekend, waarbij de bouwhoogte van gebouwen en bouwwerken maximaal 8 meter bedraagt;
- c. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - 2' geldt een maximum hoogte voor de kraan 25 meter.
- d. Voor overige bouwwerken geldt een bouwhoogte van maximaal 4 meter.

7.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 7.2 onder d voor het vergroten van de bouwhoogte van overige bouwwerken tot maximaal 6 meter;

7.4 Specifieke gebruiksregels

7.4.1 Algemeen

- a. Onder gebruik van de gronden in strijd met de bestemming, wordt in ieder geval begrepen gebruik van gronden:
 1. als standplaats voor onderkomens en stacaravans of voor enige andere vorm van kamperen;
 2. voor het aanbrengen van afbeeldingen of tekens voor commerciële doeleinden;
 3. voor het opstellen, opslaan, lozen c.q. storten, al dan niet ten verkoop, van onbruikbare dan wel aan hun oorspronkelijk gebruik onttrokken voorwerpen, materialen, stoffen, producten, voer- of vaartuigen of machines;
- b. Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gemotoriseerde vaartuigen op het water.
- c. Het maximum aantal rijstroken van ontsluitingswegen bedraagt 2, daaronder niet begrepen bus-, in- en uitvoegstroken, afslag- en opstelstroken;
- d. De maximum brutovloeroppervlakte van horeca als bedoeld in lid 7.1 onder g. mag in totaal niet meer bedragen dan 150 m²;

7.4.2 Evenementen ter plaatse van de aanduiding 'evenemententerrein'

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'evenemententerrein' mogen evenementen (begrip 1.36) worden gehouden. Hierbij gelden de volgende maximalen:

Totaal aantal evenementdagen per jaar: 21 (exclusief op- en afbouw)			
Aantal per jaar	Bezoekers per dag	Dagen per evenement	Dagen incl. op- en afbouw
Categorie A:			
9	500	nvt	5
Categorie B:			
7	7.500	3	8
Categorie C:			
5	25.000	2	10

- b. in aanvulling op het bepaalde onder a. geldt dat:
 1. de begin- en eindtijd van een evenement respectievelijk 9.00 en 23.00 uur bedraagt, met dien verstande dat in geval de daaropvolgende dag een zon- of feestdag betreft de begin- en eindtijd respectievelijk 10.00 en 00.00 uur bedraagt.
 2. op- en afbouwwerkzaamheden voor een evenement mogen plaatsvinden tussen 08.00 uur en 19.00 uur. Afbouw van elektronische apparatuur is toegestaan tot maximaal één uur na de eindtijd;
- c. in afwijking van het bepaalde onder a. geldt ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - 1' dat in geval van evenementen akoestische en mechanisch versterkte muziek ter plaatse niet is toegestaan.

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

7.5.1 Vergunningplicht

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

- a. het vellen, rooien en beschadigen van houtgewassen;
- b. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse leidingen, constructies, installaties of andere apparatuur;
- c. het aanleggen of aanbrengen van beschoeiingen en puinstortingen;
- d. het graven, dichten, verdiepen of verbreden van greppels, sloten, vijvers, beken en andere watergangen;

- e. het ophogen van gronden;
- f. het aanleggen, verbreden of verharderen van voet- en rijwielpaden.
- g. Het aanbrengen van oppervlakte verharding groter dan 25 m²;

7.5.2 *Uitzonderingen omgevingsvergunningsplicht*

Het in lid 7.5.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van:

- a. werken of werkzaamheden waarvoor een vergunning op grond van de Waterwet of de Ontgrondingenwet is verleend;
- b. werken of werkzaamheden, welke op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt, in uitvoering zijn;
- c. werken of werkzaamheden die van geringe omvang zijn, dan wel het normaal onderhoud, gebruik en beheer betreffen.

7.5.3 *Toelaatbaarheid van werken en werkzaamheden*

Werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 7.5 zijn slechts toelaatbaar, indien:

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

Artikel 8 Natuur

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Natuur aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het behoud, het beheer, het herstel en de versterking van de op deze gronden voorkomende ecologische-, natuur- en landschapswaarden en de kernkwaliteiten GNN en GO;
- b. het behoud, het beheer, het herstel en de versterking van de op deze gronden voorkomende vochtige terreintypen, zoals grasland, bestaande uit graasweiden;
- c. het behoud, het beheer, het herstel en de versterking van de op deze gronden voorkomende cultuurhistorische waarden;
- d. bestaande wegen en paden;
- e. watergangen waaronder een nevengeul, waterpartijen, waterinfiltratievoorzieningen en andere voorzieningen voor de waterhuishouding waaronder bodempassages, duikers, schouwpaden, oever en kades;
- f. extensieve dagrecreatie, waarbij in geval van recreatieve fiets en wandelpaden (mede te gebruiken voor hulpdiensten) met bijbehorende voorzieningen deze slechts zijn toegestaan overeenkomstig de in bijlage 2 opgenomen situatie.

en ondergeschikt voor:

- g. steigers, vlonders en soortgelijke voorzieningen;
- h. tunnels, bruggen en onderdoorgangen;
- i. nutsvoorzieningen.

8.2 Bouwregels

- a. Op deze gronden mogen uitsluitend in de gegeven bestemming passende bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd;
- b. De hoogte van bruggen mag ten hoogste 6 meter bedragen;
- c. Voor overige bouwwerken geldt een hoogte van maximaal 4 meter.

8.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gemotoriseerde vaartuigen op het water.

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

8.4.1 Vergunningsplicht

Het is verboden om zonder of in afwijking van een vergunning van burgemeester en wethouders de navolgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, te doen of te laten uitvoeren:

- a. Het vellen, rooien of beschadigen van houtgewassen;
- b. Het aanbrengen van beplantingen;
- c. Het aanleggen of aanbrengen van leidingen, constructies, installaties of apparatuur;
- d. Het aanleggen of aanbrengen van beschoeiingen en puinstortingen;
- e. Het afgraven van de bodem;
- f. Het ophogen, egaliseren of ontginnen van de bodem;
- g. Het verbreden of verharden van parkeerplaatsen e.d.;
- h. Het aanbrengen van recreatievoorzieningen;
- i. Het graven, dichten, verdiepen of verbreden van sloten, greppels, beken etc.;
- j. Het aanleggen van reservoirs;
- k. Het aanleggen van ruitervoorzieningen, hindernissen etc.;
- l. Het aanbrengen van rasters;
- m. Het aanleggen, verbreden of verharden van wegen, voet- en rijwielpaden;
- n. Het aanbrengen van oppervlakte verharding groter dan 25 m².

8.4.2 Uitzonderingen omgevingsvergunningsplicht

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

- a. werken of werkzaamheden waarvoor een vergunning op grond van de Waterwet of de Ontgrondingenwet is verleend;
- b. werken of werkzaamheden, welke op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt, in uitvoering zijn;
- c. werken of werkzaamheden die van geringe omvang zijn, dan wel het normaal onderhoud, gebruik en beheer betreffen;

8.4.3 Toelaatbaarheid van werken en werkzaamheden

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

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

Artikel 9 Verkeer - Verblijfsgebied

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Verkeer - Verblijfsgebied aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. (woon)straten, buurtwegen, pleinen en trottoirs met een inrichting hoofdzakelijk gericht op bestemmingsverkeer en verblijfsfuncties;
- b. parkeervoorzieningen;
- c. terrassen bij horecabedrijven;
- d. groenvoorzieningen;
- e. water, watergangen, waterpartijen, waterinfiltratievoorzieningen en andere voorzieningen voor de waterhuishouding waaronder bodempassages, duikers, schouwpaden, oevers en kades;
- f. wandelgebieden en speelgelegenheden;
- g. nutsvoorzieningen;
- h. tunnels, bruggen en onderdoorgangen, alsmede toegangen tot ondergrondse voorzieningen ten behoeve van direct aangrenzende bestemmingen;

- i. uitsluitend wegen en paden met bijbehorende voorzieningen ten behoeve van langzaamverkeer, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - 1';
- j. een (mobiele) kraan met bijbehorende voorzieningen en ondergeschikte bedrijfsmatige activiteiten behorende bij het aangrenzende bedrijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 1'.

9.2 Bouwregels

- a. Op deze gronden mogen uitsluitend in de gegeven bestemming passende bouwwerken zoals bruggen, viaducten, straatmeubilair en bouwwerken ter geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer worden gebouwd;
- b. De hoogte van bruggen mag ten hoogste 10 meter bedragen;
- c. De hoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde, anders dan ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, zoals geluidwerende voorzieningen, mag ten hoogste 5 meter bedragen.

Artikel 10 Water

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Water aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterlopen en waterpartijen;
 - b. waterberging;
 - c. bermen en beplanting;
 - d. kades en oevers;
 - e. bruggen;
 - f. extensieve recreatie, waaronder roeien en kanovaren;
- en tevens voor:
- g. jacht- en passantenhavens, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - 1';
 - h. een drijvende voorziening ten behoeve van een niet-rivier gebonden activiteit zoals een theaterboot, zwembboot, podiumboot of soortgelijke voorziening, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - 2' met dien verstande dat het totale oppervlak van deze voorziening maximaal 600 m² mag bedragen;
 - i. een mobiele kraan met bijbehorende voorzieningen en ondergeschikte bedrijfsmatige activiteiten behorende bij de nabij gelegen bedrijfsbestemming uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 1'.
 - j. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - 1':
 - 1. reparatie van historische schepen;
 - 2. stalling van vaartuigen;
 - 3. voorzieningen behorend bij de onder 1. en 2. genoemde functies, waaronder in elk geval wordt begrepen kranen, scheepshellingen, aanmeervoorzieningen en soortgelijke voorzieningen.
- met daaraan ondergeschikt:
- k. fiets-, wandel- en toegangspaden;
 - l. steigers, vlonders en soortgelijke voorzieningen;
 - m. groenvoorzieningen;
 - n. nutsvoorzieningen.

10.2 Bouwregels

- a. Op deze gronden mogen uitsluitend in de gegeven bestemming passende bouwwerken worden gebouwd;
- b. De hoogte van kranen en andere hefinstallaties mag ten hoogste 25 meter bedragen;
- c. De hoogte van bruggen mag ten hoogste 6 meter bedragen;
- d. Voor overige bouwwerken geldt een bouwhoogte van maximaal 4 meter.

10.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend het gebruik van de gronden als ligplaats voor woonschepen, met dien verstande dat ten aanzien van andere schepen het aantal ligplaatsen maximaal 49 bedraagt.

Artikel 11 Wonen

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen, hieronder niet begrepen bewoning van woonwagens of woonschepen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'gemengd' uitsluitend op de begane grond tevens voor:
 - 1. bedrijven in de creatieve sector en ambachtelijke bedrijven;
 - 2. dienstverlenend bedrijf;
 - 3. maatschappelijke functies;
 - 4. cultuur en ontspanning;
- c. horecabedrijven in de categorieën A1 en B, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca'; en ondergeschikt voor:
- d. groen- en speelvoorzieningen;
- e. ontsluitingswegen en verblijfsgebieden, hieronder wordt tevens verstaan parkeervoorzieningen en terrassen bij horecabedrijven;
- f. tunnels, bruggen en onderdoorgangen, alsmede toegangen tot ondergrondse voorzieningen ten behoeve van direct aangrenzende bestemmingen;
- g. watergangen, waterpartijen, waterinfiltratievoorzieningen en andere voorzieningen voor de waterhuishouding waaronder bodempassages, duikers, schouwpaden, oevers en kades;
- h. nutsvoorzieningen.

11.2 Bouwregels

- a. Op de in lid 1 van dit artikel bedoelde gronden mogen, met inachtneming van de aangegeven maximumbouwhoogten, voor zover aangegeven het bebouwingspercentage en het bepaalde onder b. t/m j, uitsluitend de in de gegeven bestemming passende hoofdbebouwing, bijbehorende bouwwerken en andere binnen de bestemming passende bouwwerken worden gebouwd.
- b. Het aantal woningen bedraagt ten hoogste 350;
- c. Minimaal 30% van de woningen die binnen deze bestemming worden gerealiseerd, bestaan uit een bereikbaar woningbouwprogramma, bestaande uit sociale huurwoning en betaalbare koopwoning met dien verstande dat minimaal 15% van de woningen uit sociale huurwoningen bestaat.
- d. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 2' mag de maximum bouwhoogte niet meer bedragen dan 21 meter mits de gemiddelde bouwhoogte van reeds aanwezige en vergunde bebouwing binnen de aanduiding 'overige zone - deelgebied 2' niet meer bedraagt dan 15 meter, waarbij onder aanwezige en vergunde bebouwing niet worden bedoeld gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' en bouwwerken geen gebouw zijnde.
- e. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 3' mag de maximum bouwhoogte niet meer bedragen dan 26 meter mits de gemiddelde bouwhoogte van reeds aanwezige en vergunde bebouwing binnen de aanduiding 'overige zone - deelgebied 2' niet meer bedraagt dan 15 meter, waarbij onder aanwezige en vergunde bebouwing niet worden bedoeld gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' en bouwwerken geen gebouw zijnde.
- f. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 4' geldt dat een omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning of een ander geluidsgevoelige functie slechts wordt verleend indien wordt aangetoond dat de binnenwaarde ten hoogste 33 dB bedraagt ten gevolge van weg- of spoorweglawaai en 35 dB(A) ten gevolge van industrielawaai.
- g. De voorgevel van het hoofdgebouw moet indien aanwezig naar de figuur 'gevellijn' gekeerde zijde zijn georiënteerd;
- h. Voor parkeergarages geldt dat het vloerpeil van de begane grondvloer niet hoger mag zijn dan 1

- meter boven peil;
- i. Vrijstaande bijbehorende bouwwerken zijn niet toegestaan;
 - j. Bouwwerken geen gebouwen zijnde, passend binnen de bestemming, mogen worden gebouwd tot een maximum bouwhoogte van 3 meter.

11.3 Specifieke gebruiksregels

11.3.1 Horeca

Voor horeca als bedoeld in lid 11.1 onder c gelden de volgende regels:

- a. maximaal 1 horecabedrijf is toegestaan;
- b. de maximale oppervlakte bedraagt 250 m² bvo, met dien verstande dat terrassen niet worden meegerekend.

11.3.2 Beroep aan huis

- a. Onder gebruik van de gronden en opstallen in strijd met de bestemming wordt in elk geval begrepen gebruik als beroeps- of bedrijfsmatige werk- of opslagruimte, met uitzondering van bij recht toegestane functies zoals bepaald in lid 11.1;
- b. Het bepaalde in lid 11.3.2 onder a. is niet van toepassing op het gedeelte van een woning in gebruik ten behoeve van beroep aan huis, hieronder mede begrepen bed and breakfast, door de bewoner, mits dit gedeelte niet meer bedraagt dan 1/3 van de vloeroppervlakte van de woning. Voorts mag door dit gebruik geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse, noch een onevenredige parkeerdruk ontstaan en mag het geen detailhandel, internetverkoop hiervan uitgezonderd, prostitutie of horeca betreffen.

11.4 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

11.4.1 Vergunningplicht

Het is ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' verboden om zonder een omgevingsvergunning bouwwerken geheel of gedeeltelijk te slopen.

11.4.2 Uitzondering

Het bepaalde in lid 11.4.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- c. waarvoor reeds een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, lid 1 sub f of artikel 2.2, lid 1 onder b.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is vereist (rijks- of gemeentelijk monument).

11.4.3 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de bouwhistorische waarden van de gronden en opstallen.

11.4.4 Onderzoeksplicht en voorwaarden omgevingsvergunning

- a. De onder 11.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend nadat:
 - 1. een door deskundigen opgesteld rapport overgelegd wordt, waarin de bouwhistorische waarden van de te slopen bouwwerken naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgelegd;
 - 2. naar het oordeel van het bevoegd gezag de bouwhistorische waarden van de te slopen bouwwerken in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld, in welk geval het sub 1. genoemde rapport niet nodig is.
- b. In de omgevingsvergunning kunnen nadere voorwaarden worden opgenomen in het belang van handhaving van en onderzoek/documentatie van bouwhistorische zaken.

Artikel 12 Wonen - Bos

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen - Bos aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bos en groenvoorzieningen;
 - b. het behoud of herstel van de op deze gronden voorkomende dan wel daaraan eigen landschappelijke-, cultuurhistorische, ecologische- en natuurwaarden;
 - c. het wonen, hieronder niet begrepen bewoning van woonwagens of woonschepen;
 - d. cultuur en ontspanning, bedrijven in de creatieve sector, ambachtelijke bedrijven, dienstverlenend bedrijf en maatschappelijke functies mits voldaan wordt aan de in de lid 12.3.3 gestelde voorwaarden;
- en ondergeschikt voor:
- e. ontsluitingswegen, in- en uitritten en parkeervoorzieningen;
 - f. wandel- en struipaden;
 - g. nutsvoorzieningen.

Gronden binnen deze bestemming worden niet aangemerkt als zijnde erf als bedoeld in bijlage II van het Bor.

12.2 Bouwregels

- a. Op de in lid 1 van dit artikel bedoelde gronden mogen, met inachtneming van de aangegeven maximum goot- en bouwhoogten en het bepaalde onder b. tot en met f., uitsluitend de in de gegeven bestemming passende hoofdbouw, bijbehorende bouwwerken en andere binnen de bestemming passende bouwwerken worden gebouwd.
- b. het aantal woningen bedraagt ten hoogste 80, en woningen zijn uitsluitend toegestaan in de vorm van grondgebonden, vrijstaande, twee-aaneen en geschakelde woningen;
- c. vrijstaande bijbehorende bouwwerken zijn niet toegestaan tenzij het bijbehorend bouwwerk direct en duurzaam met de woning is verbonden;
- d. bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd, passend binnen de bestemming, met een maximumbouwhoogte van 3 meter, met dien verstande dat erf- en perceelafscheidings direct en duurzaam met de woning verbonden moeten zijn;
- e. Een omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning wordt slechts verleend indien de geul zoals opgenomen in de Waterwetvergunning is aangelegd.

12.3 Specifieke gebruiksregels

12.3.1 Algemeen

- a. De gronden ter plaatse van de aanduiding 'wonen uitgesloten' mogen uitsluitend als bos en groenvoorzieningen worden gebruikt;
- b. Onder strijdig gebruik met de bestemming wordt begrepen het gebruik van gebouwen ten behoeve van het wonen indien ter plaatse van de aanduiding 'groen' niet voorzien is in een groenvoorziening van minimaal 10 meter breed en van noord naar zuid;
- c. Onder gebruik van de gronden en opstallen in strijd met de bestemming wordt begrepen het gebruik van gebouwen ten behoeve van het wonen indien niet minimaal het ter plaatse van de aanduiding 'maatvoering' aangegeven percentage van het bestemmingsvlak ingericht en in stand wordt gehouden als bos of groenvoorziening;
- d. Parkeerplaatsen voor bewoners zijn slechts inpandig of binnen de architectonisch eenheid toegestaan.
- e. Onder gebruik van de gronden en opstallen in strijd met de bestemming wordt begrepen het gebruik van gebouwen ten behoeve van het wonen (vanaf 30ste aanwezige woning) zonder de aanwezigheid van een tweede calamiteitsroute.

12.3.2 Beroep aan huis

- a. Onder gebruik van de gronden en opstallen in strijd met de bestemming wordt in elk geval begrepen gebruik als beroeps- of bedrijfsmatige werk- of opslagruimte, met uitzondering van bij recht toegestane functies zoals bepaald in lid 12.1;
- b. Het bepaalde in lid 12.3.2 onder a. is niet van toepassing op het gedeelte van een woning in gebruik ten behoeve van beroep aan huis, hieronder mede begrepen bed and breakfast, door de bewoner, mits dit gedeelte niet meer bedraagt dan 1/3 van de vloeroppervlakte van de woning. Voorts mag door dit gebruik geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse, noch een onevenredige parkeerdruk ontstaan en mag het geen detailhandel, internetverkoop hiervan uitgezonderd, prostitutie of horeca betreffen.

12.3.3 Regels voor andere voorzieningen dan wonen

Voor functies als bedoeld in lid 12.1 onder d. gelden de volgende beperkingen:

- a. maximaal 2 locaties zijn toegestaan;
- b. de gezamenlijke oppervlakte mag niet meer bedragen dan 500 m²;
- c. activiteiten zijn in de nachtperiode niet toegestaan;
- d. het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau (L_{Ar},L_T) op de gevel van een geluidgevoelige bestemming mag niet meer bedragen dan 50 dB(A).

12.4 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

12.4.1 Vergunningplicht

Het is ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' verboden om zonder een omgevingsvergunning bouwwerken geheel of gedeeltelijk te slopen.

12.4.2 Uitzondering

Het bepaalde in lid 12.4.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- c. reeds een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, lid 1 sub f of artikel 2.2, lid 1 onder b.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is vereist (rijks- of gemeentelijk monument).

12.4.3 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de bouwhistorische waarden van de gronden en opstallen.

12.4.4 Onderzoeksplicht en voorwaarden omgevingsvergunning

- a. De onder 12.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend nadat:
 - 1. een door deskundigen opgesteld rapport overgelegd wordt, waarin de bouwhistorische waarden van de te slopen bouwwerken naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgelegd;
 - 2. naar het oordeel van het bevoegd gezag de bouwhistorische waarden van de te slopen bouwwerken in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld, in welk geval het sub 1. genoemde rapport niet nodig is.
- b. In de omgevingsvergunning kunnen nadere voorwaarden worden opgenomen in het belang van handhaving van en onderzoek/documentatie van bouwhistorische zaken.

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

12.5.1 Vergunningsplicht

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

- a. het vellen, rooien en beschadigen van houtgewassen;
- b. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse leidingen, constructies, installaties of andere apparatuur;
- c. het aanleggen of aanbrengen van beschoeiingen en puinstortingen;
- d. het graven, dichten, verdiepen of verbreden van greppels, sloten, vijvers, beken en andere watergangen;
- e. het verlagen van de bodem of het afgraven van gronden waarvoor een ontgrondingsvergunning is vereist;
- f. het ophogen van gronden;
- g. het aanleggen, verbreden of verharderen van voet- en rijwielpaden.
- h. het aanbrengen van oppervlakte verharding groter dan 25 m², met dien verstande dat de vergunning niet nodig is indien deze oppervlakte verharding binnen de architectonisch eenheid wordt gerealiseerd.

12.5.2 Uitzonderingen omgevingsvergunningsplicht

Het in lid 12.5.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van:

- a. werken of werkzaamheden waarvoor een vergunning op grond van de Waterwet of de Ontgrondingenwet is verleend;
- b. werken of werkzaamheden, welke op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt, in uitvoering zijn;
- c. werken of werkzaamheden die van geringe omvang zijn, dan wel het normaal onderhoud, gebruik en beheer betreffen.

12.5.3 Toelaatbaarheid van werken en werkzaamheden

Werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 12.5.1 zijn slechts toelaatbaar, indien:

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

Artikel 13 Wonen - Woonschepenligplaats

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen - Woonschepenligplaats aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen in de vorm van bewoning van woonschepen al dan niet afgemeerd aan spudpalen. en daaraan ondergeschikt voor:
- b. groen en speelvoorzieningen;
- c. buurtwegen en andere voorzieningen ten behoeve van het verkeer;
- d. verblijfsgebieden;
- e. watergangen, waterpartijen, waterinfiltratievoorzieningen en andere voorzieningen voor de waterhuishouding waaronder bodempassages, duikers, schouwpaden, oevers en kades.

13.2 Bouwregels

Voor zover binnen de gronden zijn voorzien van de aanduiding 'bijgebouwen', uitsluitend in de gegeven bestemming passende bijgebouwen met een maximum hoogte van 3 meter worden gebouwd, waarbij de maximale oppervlakte aan bijgebouwen maximaal 30 m² mag bedragen, met dien verstande dat bij vervanging of vernieuwing van bouwwerken de totale maximale oppervlakte niet meer dan 25 m² per woonschip mag bedragen.

13.3 Specifieke gebruiksregels

Onder gebruik van de gronden en opstellen in strijd met de bestemming wordt in elk geval begrepen gebruik als beroeps- of bedrijfsmatige werk- of opslagruimte.

Artikel 14 Waarde - Archeologie (archeologisch waardevol gebied)

14.1 Bestemmingsomschrijving

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

14.2 Bouwregels

Binnen de voor deze bestemming aangewezen gronden mogen:

- a. bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd die voor archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn;
- b. bouwwerken ten behoeve van de andere, voor deze gronden aangewezen bestemmingen worden gebouwd, indien het betreft:
 1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte voor zover gelegen op of onder peil niet wordt uitgebreid of
 2. een bouwwerk waarvan de binnen de bestemming gelegen oppervlakte ten hoogste 30 m² bedraagt.
 3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 40 centimeter en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst

14.3 Afwijken van de bouwregels

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd af te wijken van het bepaalde in lid 14.2 met inachtneming van de voor deze gronden geldende overige bouwregels.
- b. Afwijken als bedoeld in lid 14.3 sub a. kan, indien op basis van archeologisch onderzoek of naar het oordeel van een archeologische deskundige is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.
- c. Afwijken als bedoeld in lid 14.3 sub a. kan voorts, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie de archeologische waarden door de bouwwerkzaamheden niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het afwijken regels te verbinden gericht op:
 1. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. het doen van opgravingen;
 3. begeleiding van de bouwwerkzaamheden door een archeologisch deskundige.

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

14.4.1 Verboden

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

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

14.4.2 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden, waarvoor het verbod van lid 14.4.1 geldt, zijn slechts toelaatbaar, indien op basis van archeologisch onderzoek of naar het oordeel van een archeologisch deskundige is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad of mogelijk schade kan worden voorkomen door aan de vergunning regels te verbinden gericht op:

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

14.4.3 Uitzonderingen

Het verbod, als bedoeld in lid 14.4.1, is niet van toepassing indien:

- a. de werken die, voor zover deze zijn gelegen binnen deze bestemming, een oppervlakte hebben tot ten hoogste 30 m² of een omvang van 30 m¹;
- b. de werken of werkzaamheden mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning voor het bouwen, omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden of een ontgrondingvergunning;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van in werking treden van het plan;
- d. behoren tot het normale onderhoud en beheer van de gronden;
- e. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

Artikel 15 Waarde - Archeologie (hoge verwachting)

15.1 Bestemmingsomschrijving

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

15.2 Bouwregels

Binnen de voor deze bestemming aangewezen gronden mogen:

- a. bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd die voor archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn;
- b. bouwwerken ten behoeve van de andere, voor deze gronden aangewezen bestemmingen worden gebouwd, indien het betreft:
 - 1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte voor

- zover gelegen op of onder peil niet wordt uitgebreid of
2. een bouwwerk waarvan de binnen de bestemming gelegen oppervlakte ten hoogste 200 m² bedraagt.
 3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 40 centimeter en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst

15.3 Afwijken van de bouwregels

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd af te wijken van het bepaalde in lid 15.2 met inachtneming van de voor deze gronden geldende overige bouwregels.
- b. Afwijken als bedoeld in lid 15.3 sub a. kan, indien op basis van archeologisch onderzoek of naar het oordeel van een archeologische deskundige is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.
- c. Afwijken als bedoeld in lid 15.3 sub a. kan voorts, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie de archeologische waarden door de bouwwerkzaamheden niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het afwijken regels te verbinden gericht op:
 1. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. het doen van opgravingen;
 3. begeleiding van de bouwwerkzaamheden door een archeologisch deskundige.

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

15.4.1 Verboden

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

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

15.4.2 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden, waarvoor het verbod van lid 15.4.1 geldt, zijn slechts toelaatbaar, indien op basis van archeologisch onderzoek of naar het oordeel van een archeologisch deskundige is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad of mogelijk schade kan worden voorkomen door aan de vergunning regels te verbinden gericht op:

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

15.4.3 Uitzonderingen

Het verbod, als bedoeld in lid 15.4.1, is niet van toepassing indien:

- a. de werken die, voor zover deze zijn gelegen binnen deze bestemming, een oppervlakte hebben tot ten hoogste 200 m² of een omvang van 200 m¹;
- b. de werken of werkzaamheden mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning voor het bouwen, omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden of een ontgrondingvergunning;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van in werking treden van het plan;

- d. behoren tot het normale onderhoud en beheer van de gronden;
- e. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

Artikel 16 Waarde - Archeologie (lage verwachting)

16.1 Bestemmingsomschrijving

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

16.2 Bouwregels

Binnen de voor deze bestemming aangewezen gronden mogen:

- a. bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd die voor archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn;
- b. bouwwerken ten behoeve van de andere, voor deze gronden aangewezen bestemmingen worden gebouwd, indien het betreft:
 - 1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte voor zover gelegen op of onder peil niet wordt uitgebreid of
 - 2. een bouwwerk waarvan de binnen de bestemming gelegen oppervlakte ten hoogste 2000 m² bedraagt;
 - 3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 40 centimeter en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

16.3 Afwijken van de bouwregels

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd af te wijken van het bepaalde in lid 16.2 met inachtneming van de voor deze gronden geldende overige bouwregels.
- b. Afwijken als bedoeld in artikel 16.3 sub a. is mogelijk, indien op basis van archeologisch onderzoek of naar het oordeel van een archeologische deskundige is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.
- c. Afwijken als bedoeld in artikel 16.3 sub a. is voorts mogelijk, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie de archeologische waarden door de bouwwerkzaamheden niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het afwijken regels te verbinden gericht op:
 - 1. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - 2. het doen van opgravingen;
 - 3. begeleiding van de bouwwerkzaamheden door een archeologisch deskundige.

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

16.4.1 Verboden

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

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

16.4.2 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden, waarvoor het verbod van artikel 16.4.1 geldt, zijn slechts toelaatbaar, indien op basis van archeologisch onderzoek of naar het oordeel van een archeologisch deskundige is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad of mogelijk schade kan worden voorkomen door aan de vergunning regels te verbinden gericht op:

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

16.4.3 Uitzonderingen

Het verbod, als bedoeld in artikel 16.4.1, is niet van toepassing indien:

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

Artikel 17 Waterstaat

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waterstaat aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- a. waterberging en de afvoer van hoog oppervlaktewater, sediment en ijs ten behoeve van de rivier;
- b. het treffen van maatregelen voor het vergroten van de afvoercapaciteit van de rivier;
- c. de waterhuishouding.

17.2 Bouwregels

- a. Op de in lid 1 van dit artikel bedoelde gronden mogen in de gegeven bestemming passende bouwwerken worden gebouwd.
- b. In afwijking van het bepaalde onder a. mag niet worden gebouwd, met uitzondering van:
 1. bebouwing ter realisering van de bestemmingen genoemd in de artikelen 3 tot en met 7, 10 tot en met 13;
 2. bouwwerken geen gebouwen zijnde;
- c. Voorafgaand aan beslissing omtrent omgevingsvergunning dient een positief advies te zijn uitgebracht door de rivierbeheerder met uitzondering van aanvragen die overeenkomstig de verleende vergunning op grond van de Waterwet of de Ontgrondingenwet zijn.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 18 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 19 Algemene bouwregels

19.1 Bouwen binnen bouwvlak

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

19.2 Bebouwingspercentage

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

19.3 Bouwen binnen wettelijke geluidszones

Onverminderd het bepaalde in de overige artikelen van deze planregels geldt ten aanzien van de gronden gelegen binnen een wettelijke geluidszone:

- van een weg als bedoeld in artikel 74, lid 1 Wet geluidhinder; of
- van een spoorweg als bedoeld in artikel 106 Wet geluidhinder

dat geen nieuwe woningen en andere geluidsgevoelig gebouwen mogen worden gebouwd, tenzij wordt voldaan aan de wettelijke voorkeurswaarde of een verkregen hogere waarde op grond van de Wet geluidhinder.

19.4 Beeldentuin en kunstwerken

Het plaatsen van bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, ten behoeve van een beeldentuin en kunstwerken is binnen alle bestemmingen toegestaan, met dien verstande dat:

- a. de afstand tot gebouwen minimaal 10 meter bedraagt;
- b. de hierdoor direct, danwel indirect te verwachten gevolgen de landschappelijke-, cultuurhistorische- en natuurwaarden en kwaliteiten van de gronden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast;
- c. de regels van de dubbelbestemmingen en algemene aanduidingsregels onverkort van toepassing zijn.

19.5 Bestaande maatvoering

- a. Voor een bouwwerk, dat krachtens een omgevingsvergunning op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden en dat in het plan ingevolge de bestemming is toegelaten, maar waarvan de bestaande afstands-, hoogte-,

inhouds- en oppervlaktematen afwijken van de maatvoeringbepalingen in de bouwregels van de betreffende bestemming, geldt dat:

1. bestaande maten, die meer bedragen dan in het plan is voorgeschreven, mogen als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden;
 2. bestaande maten, die minder bedragen dan in het plan is voorgeschreven, mogen als ten minste toelaatbaar worden aangehouden.
- b. ingeval van herbouw is lid a onder 1 en 2 uitsluitend van toepassing, indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt;
- c. op een bouwwerk als hiervoor bedoeld, is het overgangsrecht bouwwerken als opgenomen in hoofdstuk 4 dit plan niet van toepassing.

Artikel 20 Algemene gebruiksregels

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

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

Artikel 21 Algemene aanduidingsregels

21.1 Vrijwaringszone - dijk

21.1.1 Algemeen

De voor 'vrijwaringszone - dijk' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming, het onderhoud en de verbetering van de beschermingszone van de primaire waterkering.

21.1.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij de daar voorkomende bestemmingen mogen op de in artikel 21.1.1 bedoelde gronden uitsluitend nieuwe bouwwerken ten dienste van de waterkering worden gebouwd met een bouwhoogte van maximaal 2 meter, met dien verstande dat deze bepaling niet van toepassing is op bestaande bouwwerken.

21.1.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn door middel van een omgevingsvergunning bevoegd af te wijken van het bepaalde in lid 21.1.2, met inachtneming van de volgende regels:

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

21.2 Gebiedsaanduidingen

21.2.1 Maximaal programma

- a. de maximale oppervlakte aan programma ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - deelgebied 1' en voorzover gelegen binnen de bestemmingsvlakken Gemengd en Wonen - Bos bedraagt niet meer dan 27.000 m².
- b. de maximale oppervlakte aan programma ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - deelgebied 2' en voorzover gelegen binnen de bestemmingsvlakken Bedrijf, Gemengd en Wonen en de 150 m² horeca binnen de bestemming Groen - Landschap en park bedraagt niet meer dan 33.000 m².

21.2.2 Programma functies anders dan wonen

- a. ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - deelgebied 1' en 'overige zone - deelgebied 2' dient per aanduidingsvlak minimaal 20% van de oppervlakte van de bebouwing een functie anders dan wonen

te hebben.

- b. ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - deelgebied 1' en 'overige zone - deelgebied 2' geldt dat per deelgebied maximaal 2.500 m² bvo aan bebouwing een functie anders dan wonen mag hebben.
- c. onder bebouwing als bedoeld onder a en b wordt niet bedoeld gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' en bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde;
- d. in afwijking van het bepaalde onder a. en b. geldt dat ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - deelgebied 1' de minimale oppervlakte aan bebouwing met een functie anders dan wonen mag worden verlaagd tot maximaal 1.600 m² bvo en ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - deelgebied 2' de maximale oppervlakte aan bebouwing met een functie anders dan wonen mag worden verhoogd tot maximaal 3.400 m², indien ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - deelgebied 1' en 'overige zone - deelgebied 2' de totale gezamenlijke oppervlakte aan bebouwing met een functie anders dan wonen meer bedraagt dan 4.000 m² bvo en niet meer bedraagt dan 5.000 m² bvo.

21.2.3 Maximale oppervlakte aan gebouwen

- a. de maximale gezamenlijke oppervlakte aan bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - deelgebied 1' bedraagt niet meer dan 10.000 m²;
- b. de maximale gezamenlijke oppervlakte aan bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - deelgebied 2' bedraagt niet meer dan 10.000 m²;
- c. onder bebouwing als bedoeld onder a en b wordt niet bedoeld gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' en bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde;
- d. in afwijking van het bepaalde onder a geldt dat ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - deelgebied 2' de maximale gezamenlijke oppervlakte aan bebouwing mag worden opgehoogd tot niet meer dan 12.000 m², mits de totale gezamenlijke oppervlakte aan bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - deelgebied 2' en 'overige zone - deelgebied 1' niet meer bedraagt dan 20.000 m².

21.2.4 Culturele activiteiten

- a. ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - culturele activiteiten' mogen evenementen (begrip 1.36) worden gehouden. Hierbij gelden de volgende maximalen:

Totaal aantal evenementdagen per jaar: 30 (exclusief op- en afbouw)			
Aantal per jaar	Bezoekers per dag	Dagen per evenement	Dagen incl. op- en afbouw
Categorie A:			
30	500	nvt	5

- b. in aanvulling op het bepaalde onder a. geldt dat:
 - 1. de begin- en eindtijd van een evenement respectievelijk 9.00 en 23.00 uur bedraagt, met dien verstande dat in geval de daaropvolgende dag een zon- of feestdag betreft de begin- en eindtijd respectievelijk 10.00 en 00.00 uur bedraagt.
 - 2. op- en afbouwwerkzaamheden voor een evenement mogen plaatsvinden tussen 08.00 uur en 19.00 uur;
- c. in aanvulling op het bepaalde onder a. geldt dat evenementen niet plaats mogen vinden gelijktijdig met evenementen die worden gehouden op het evenemententerrein ter plaatse van de functieaanduiding 'evenemententerrein'.

Artikel 22 Algemene afwijkingsregels

22.1 Algemene afwijkingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van:

- 1. de verplichting tot het bouwen binnen het bouwvlak, zoals bedoeld in lid 19.1 mits:
 - a. de overschrijding van het bouwvlak niet meer bedraagt dan twee meter en het de bouw betreft van erkers, luifels, balkons, keldergaten (koekoeken) of galerijen;
- 2. de bestemmingsbepalingen voor het oprichten van:
 - a. kunstobjecten en niet voor bewoning bestemde bouwwerken van openbaar nut, zoals

- transformatorstations, rioolgemalen, schakelhuisjes en haltes van vervoersdiensten, alle met een inhoud van maximaal 75 m³;
 - b. sirenemasten met een hoogte van maximaal 18 meter;
 - c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van (tele)communicatie:
 - voor zover vrijstaand, met een hoogte van maximaal 40 meter;
 - voor zover op of aan een ander bouwwerk te plaatsen, met een hoogte van maximaal 8 meter boven de aangegeven maximumbouwhoogte;
 - d. geluidwerende voorzieningen voor zover deze noodzakelijk zijn ingevolge de bepalingen van de Wet geluidhinder.
 - e. voorzieningen ten behoeve van de opwekking van duurzame energie, met uitzondering van zonnepanelen;
3. de in deze regels opgenomen bepalingen omtrent de maximum bouwhoogte voor het oprichten van hekwerken ten behoeve van het gebruik van platte daken als dakterras tot een maximum van 1 meter boven de maximaal toegestane bouwhoogte mits:
- a. dit passend is in het bebouwingsbeeld van de omringende bebouwing en
 - b. de belangen van omwonenden met betrekking tot privacy, uitzicht en bezonning niet onevenredig worden geschaad.

22.2 Afwegingskader

De in lid 22.1 genoemde omgevingsvergunningen worden slechts verleend, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de woonsituatie;
- c. de verkeerssituatie;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de milieusituatie;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- g. de belangen zoals genoemd in de artikelen 14 tot en met 17 (dubbelbestemmingen).

Artikel 23 Overige regels

23.1 Parkeren

- a. Een omgevingsvergunning voor het bouwen van gebouwen wordt slechts verleend indien bij de aanvraag om een omgevingsvergunning wordt aangetoond dat gelet op de omvang of de bestemming van het gebouw in voldoende mate wordt voorzien in ruimte voor het parkeren of stallen van auto's in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort. Indien het wijzigen van het gebruik van gronden en/of bouwwerken - waarvoor een omgevingsvergunning is benodigd - daartoe aanleiding geeft, moet, voor wat betreft de toename in de parkeer- of stallingsbehoefte, in voldoende mate ruimte zijn aangebracht op die gronden of op de bij die bouwwerken behorende en daartoe bestemde gronden.
- b. De onder a. bedoelde ruimte voor het parkeren van personenauto's moet afmetingen hebben die zijn afgestemd op gangbare personenauto's
- c. In afwijking van het bepaalde onder a geldt ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - deelgebied 2' dat parkeerplaatsen voor bewoners slechts toegestaan zijn in of onder het gebouw, dan wel onder het onbebouwde terrein dat bij de architectonische eenheid van dat gebouw behoort.

23.2 Laden of lossen

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

23.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in elk geval gerekend het gebruiken of laten gebruiken van gronden of bouwwerken waarbij niet in voldoende mate ruimte is aangebracht en in stand wordt gehouden op eigen terrein voor het genoemde in lid 23.1 overeenkomstig de beleidsregels als bedoeld in lid 23.6.

23.4 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in de leden 23.1 en 23.2:

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

23.5 Voorwaarden voor afwijken

Afwijken van de regels, als bedoeld in de leden 23.1 en 23.2 is slechts mogelijk, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

23.6 Beleidsregels

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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 24 Overgangsrecht

24.1 Overgangsrecht bouwwerken

24.1.1 Overgangsbepaling

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

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

24.1.2 Afwijken

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van sublid 24.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in sublid 24.1.1 met maximaal 10%.

24.1.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Het bepaalde in lid 24.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

24.2 Overgangsrecht gebruik

24.2.1 Overgangsbepaling

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

24.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 24.2.1 te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

Artikel 25 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Gebiedsontwikkeling Stadsblokken Meinerswijk.

