

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

“Olympus kavel C”

van de gemeente Arnhem
Juli 2018

Inhoudsopgave

1	Inleiding	2
1.1	Aanleiding	2
1.2	Leeswijzer	2
2	Beschrijving van het projectgebied	3
2.1	Rijnhalgebied	3
3	Beschrijving van het project	5
4	Geldende planologische situatie	6
5	Ruimtelijke beleidskaders en regelgeving	7
5.1	Structuurvisie Arnhem 2020 – 2040	7
5.2	Welstandsnota Arnhem 2015	7
5.3	Mobiliteit en parkeren	8
6	Milieu- en omgevingsaspecten	9
6.1	Bodemkwaliteit	9
6.2	Externe veiligheid	10
6.3	Conventionele explosieven	11
6.4	Water	11
6.5	Archeologie en cultuurhistorie	12
6.6	Ecologie en groen	13
6.7	Energie en duurzaam bouwen	15
7	Beleidsmatige afweging en ruimtelijke effecten	17
	Conclusie	17
8	Economische uitvoerbaarheid	18

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Deze ruimtelijke onderbouwing heeft betrekking op het Rijnhal gebied in Arnhem-Zuid. Op deze locatie (op de hoek van de Koppelstraat en de Zeegsingel) wil het bedrijf Formupgrade een beweegcentrum vestigen.

Formupgrade is een beweegcentrum voor fysiotherapie, leefstijl en training. Gevestigd in Arnhem op drie locaties, te weten: Klarendal, Malburgen en Presikhaaf. Formupgrade wil in Malburgen verhuizen naar een nieuw te bouwen centrum. In dit beweegcentrum zet Formupgrade vanuit haar visie 'bewegen is het medicijn' in op sport als middel om gezond te leven.



Figuur 1: Ligging projectgebied

Geconstateerd is dat de hiervoor genoemde ontwikkeling niet past binnen de grenzen van het geldende bestemmingsplan 'GelreDome - Nijmeegseweg - Rijnhal'. De huidige bestemming van deze locatie is "Maatschappelijk ", gespecificeerd naar scholen en kent geen bebouwingsvlak. Er zijn dus alleen scholen toegestaan en geen bebouwing. Aan de oostzijde heeft de locatie van de gesloopte flat van Volkshuisvesting nog de bestemming "Wonen" (zie ook hoofdstuk 4).

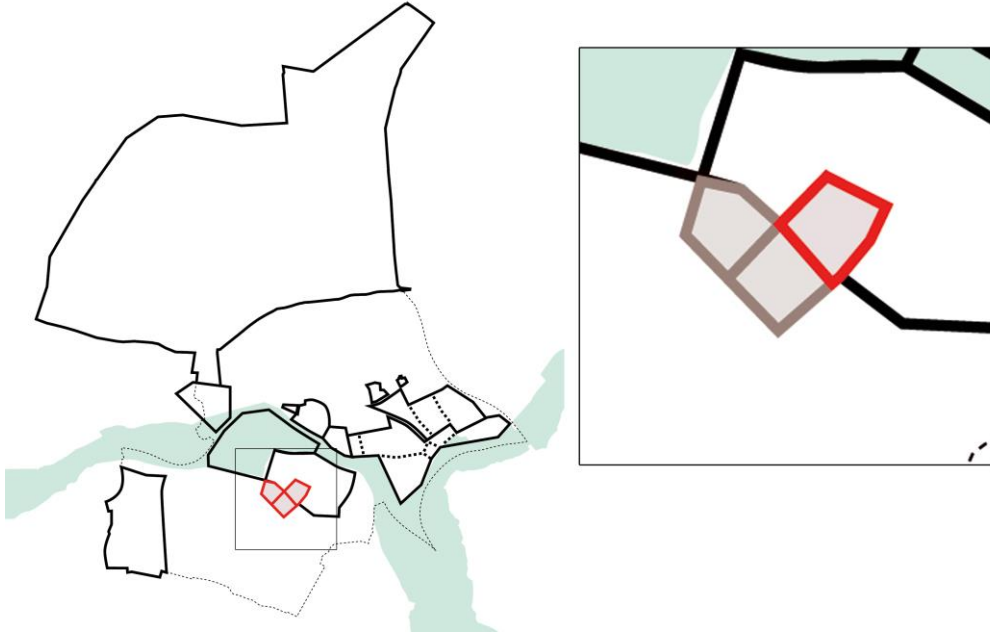
Wettelijk zijn er twee mogelijke procedures om de strijdigheid te doorbreken. Dit zijn een nieuw bestemmingsplan of planologische afwijking conform artikel 2.12, lid 1, onder a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Gekozen is voor een planologische afwijking omdat het een relatief kleine afwijking van het bestemmingsplan betreft.

1.2 Leeswijzer

- Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de huidige situatie gegeven;
- Hoofdstuk 3 omvat de projectbeschrijving.
- De geldende planologische situatie en op welke onderdelen daarvan wordt afgeweken staan in hoofdstuk 4 benoemd.
- Hoofdstuk 5 gaat verder in op het ruimtelijke beleidskader.
- In hoofdstuk 6 en 7 komen respectievelijk de relevantie milieu- en omgevingsthema's en de ruimtelijke- en beleidsmatige afweging aan bod.
- Tot slot wordt in hoofdstuk 8 ingegaan op de economische uitvoerbaarheid.

2 Beschrijving van het projectgebied

Het plangebied maakt onderdeel uit van het koersgebied Centrum Zuid. Centrum Zuid bestaat uit drie kwadranten rondom de verkeerskruising Nijmeegseplein: Rijnhal, Kronenburg en Gelredome. De hoek Koppelstraat - Zeegsingel valt binnen het kwadrant Rijnhalgebied.



Figuur 2: Ligging Rijnhalgebied in Centrum Zuid

2.1 Rijnhalgebied

Het Rijnhalgebied ligt ingebed in Malburgen tussen de relatief zware infrastructuur van de Pleijroute en de Nijmeegseweg. De Rijnhal is beeldbepalend. Het gebied is verdere een verzameling 'losse' grote gebouwen met een gefragmenteerd en stenig maaiveld. De huidige functies in het gebied zijn van bovenwijks belang: sportwinkel Decathlon dat gevestigd is in de Rijnhal, het zwembad en de klimhal De Koppel en een middelbaar scholen complex (het Olympus College).



Figuur 3: Luchtfoto 2018: plangebied rood gemarkeerd met links de Rijnhal (1), linksboven het Olympus College (2) en onder het zwembad De Koppel (3)



Figuur 4: Huidige situatie van het plangebied met links de bebouwing van het zwembad De Koppel

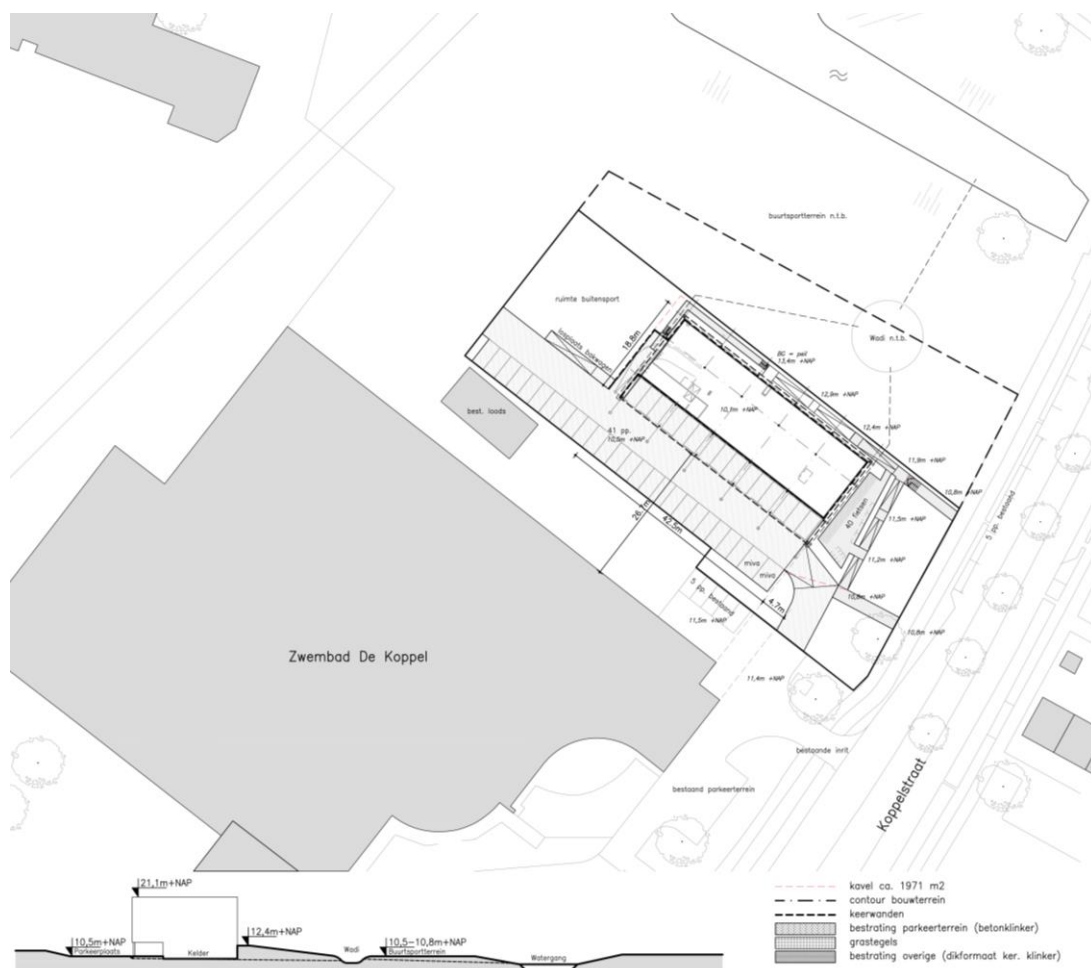
De projectlocatie bestaat nu uit een grotendeels onbebouwd gebied dat wordt gebruikt als bouwterrein waar materialen worden opgeslagen voor de ontwikkelingen in Malburgen. Op het terrein staat de tijdelijke directiekeet van het projectbureau Malburgen en er liggen een aantal parkeerplaatsen. Aan de noordzijde van het projectgebied is langs de Koppelstraat onlangs de bestaande watergang vergroot. Dit maakt onderdeel van het groen-blauwe raamwerk in Malburgen.

3 Beschrijving van het project

De gemeente Arnhem wil mee werken aan de voorgenomen ontwikkeling om een beweegcentrum binnen het Rijnhal gebied te realiseren. Concreet bestaat deze ontwikkeling uit:

- De bouw van een nieuw beweegcentrum van max. 2.009 m² BVO (waarvan 1.500 m² voor de bedrijfsvoering van Formupgrade is; de overige ruimte is voor opslag);
- Bestaande uit een kelder, begane grond, een 1^e verdieping en parkeerterrein;
- Met een maximum bouwhoogte van 9 meter (vanaf peil);
- En een ruimte voor buitensport

De hoofdbenadering van het beweegcentrum is vanaf de Koppelstraat en maakt gebruik van de bestaande inrit van de Koppel. Aan deze zijde is eveneens de bushalte gesitueerd. In afbeelding 5 is een overzichtstekening opgenomen waarin de gewenste inrichting van het projectgebied is weergegeven.



Figuur 5: Gewenste situatie

Dit ontwerp voorziet onder andere in: een grote sportzaal van circa 300 m², een viertal groepszalen van wisselende omvang, kleedkamers, diverse spreek- en behandelkamers en kantoor- en vergaderruimtes.

Het parkeren wordt grotendeels onder het pand opgelost, maar maakt ook gebruik van een aantal bestaande parkeerplaatsen op het (openbare)terrein. Het fietsparkeren wordt in de buitenruimte aan de oostkant opgelost door het realiseren van een fietsparkeerterrein.

4 Geldende planologische situatie

De ontwikkeling valt volledig binnen het bestemmingsplan 'GelreDome- Nijmeegseweg - Rijnhal'. Grotendeels vallen de gronden waar het beweegcentrum wordt gerealiseerd binnen de bestemming "Maatschappelijk" (zonder bouwvlak), andere delen van het projectgebied vallen binnen "Groen" (zonder bouwvlak) en "Wonen (zonder bouwvlak)".



Figuur 6: Voorgenomen ontwikkeling (rood) ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan

De bouwcontouren van het beweegcentrum vallen vooral binnen de bestemming "Maatschappelijk" en is in strijd met deze bestemming. Strijdigheid is er zowel op het gebied van de bouwregels (gebouw is gesitueerd buiten het bouwvlak) en ten opzichte van de bestemmingsomschrijving (de gronden zijn bestemd voor onderwijs, buitenschoolse opvang en ondergeschikte horeca / detailhandel).

Daarnaast zijn de geplande fietsenstalling en parkeerplaatsen ook niet conform het bestemmingsplan. Dit wordt ook door middel van deze planologische afwijking mogelijk gemaakt.

5 Ruimtelijke beleidskaders en regelgeving

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het ruimtelijk beleid. Hierin worden de specifieke voor dit projectgebied geldende uitgangspunten weergegeven.

5.1 Structuurvisie Arnhem 2020 – 2040

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

In de Structuurvisie is de bestaande stad gekarakteriseerd volgens een 'typologie van ruimtelijke milieus' (zie figuur 8). Het projectgebied waar het beweegcentrum invalt wordt getypeerd als 'Stad van bedrijvigheid'.

Ruimtelijke kenmerken van de 'Stad van bedrijvigheid':

- Grootchalige bedrijfscomplexen;
- Grote percelen met verspreide bebouwing;
- Functioneel inrichting
- Rationeel wegenpatroon

Het Rijnhalgebied valt binnen het Koersgebied Centrum Zuid. Het gaat bij de koersbeschrijving om indicaties van de ruimtelijke en programmatische ontwikkelingsrichting zodat toekomstige plannen en initiatieven in dat stadsmilieu daar aansluiting bij kunnen zoeken, ongewenste concurrentie tussen projecten wordt vermeden en de diversiteit van stadsmilieus wordt gekoesterd en uitgebouwd.

Voor het Rijnhalgebied geldt de volgende ontwikkelingsrichting en opgave:

"[...] wordt ingezet op het beeld van een campus, waarin nog diverse functie toegevoegd kunnen worden rondom een centraal midden. De inzet is gericht om meer zichtbaarheid aan de buitenkant en meer kwaliteit, gebouwen die qua maat en schaal samengaan met de Rijnhal, duidelijk oriëntatie met gerichte entrees, alzijdig vormgegeven gebouwen."

Toetsing van het initiatief

De geplande ontwikkeling van het Beweegcentrum past binnen de gestelde ruimtelijke ontwikkelingen zoals hierboven beschreven en wijkt dus niet af van de koers zoals deze is opgenomen in de vastgestelde Structuurvisie 2020 – 2040.

5.2 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 'zwarte 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 blijft 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.

Toetsing van het initiatief

Het projectgebied is gelegen in een gebied waar geen welstandstoets voor geldt. Voor voorliggend initiatief is een ontwerp opgesteld, waarbij nadrukkelijk is gekeken naar inpassing van het plan in de omgeving. Het is een alzijdig gebouw dat past in zijn omgeving met grote percelen en verspreide bebouwing. De ontwikkeling is overeenkomstig het huidige welstandsniveau van het projectgebied.

5.3 Mobiliteit en parkeren

De gemeente Arnhem heeft haar verkeersbeleid op hoofdlijnen verwoord in de Structuurvisie Arnhem 2020-2040 (vastgesteld 2012). Voor mobiliteit biedt het structuurplan een ruimtelijk ontwikkelingsperspectief. Arnhem streeft naar een duurzame bereikbaarheid in een aantrekkelijke en veilige stad. Vooral in de bestaande stad geldt daarbij het principe: eerst de bestaande verkeersruimte beter benutten en pas daarna zoeken naar mogelijkheden tot uitbreiding van de (auto)verkeersruimte. De inzet van slim ruimtegebruik, voor versterking van fiets en openbaar vervoer, aangevuld met spitsmijdende maatregelen moet Arnhem de komende jaren bereikbaar houden.

In mei 2013 is een beleidsnota fietsverkeer 'Nieuwe verbindingen, nieuwe fietsers' vastgesteld. Deze nota is een uitwerking van het verkeersbeleid in de Arnhemse structuurvisie, over de versterking van het fietsgebruik. Inzet is de bestaande fietser beter faciliteren maar vooral automobilisten verleiden meer te fietsen. Uitgangspunten voor deze beleidsnota zijn:

1. nadruk op utilitair fietsgebruik (de ritten naar werk, school en voorzieningen);
2. inzetten op de nieuwe fietser, dat is de fietser die nu nog in de auto zit;
3. aanleggen van kortsluitende verbindingen;
4. aanleggen van hoogwaardige doorgaande verbindingen (snelfietsroutes);
5. hoogwaardige stallingsvoorzieningen (belangrijk bij ketenverplaatsingen).

De bestaande fietser heeft vooral behoefte aan een samenhangend fietsnetwerk, veiligheid, comfort, snelheid en stallingsvoorzieningen. Om de nieuwe fietser te verleiden zullen we vooral moeten inzetten op de aanleg van nieuwe verbindingen. De opkomst van de elektrische fiets helpt hierbij. In mei 2013 is de beleidsnota openbaar vervoer 'De reiziger centraal' vastgesteld. Deze nota is eveneens een uitwerking van de Arnhemse structuurvisie en heeft als doel het in stand houden van betaalbaar en kwalitatief goed openbaar vervoer en het doorgroeien naar emissie-loos openbaar vervoer. Het openbaar vervoer wordt toekomst bestendig door een kwaliteitsslag met als maatregelen:

- een hoogwaardig openbaar vervoernetwerk;
- de reiziger centraal stellen;
- een mobiliteit bieden voor iedereen;
- een emissie-loos openbaar vervoer.

Voor het onderdeel parkeren gelden beleidsregels en Arnhemse parkeernormen.

Toetsing van het initiatief

Bij dit project wordt voor de ontsluiting gebruik gemaakt van een bestaande ontsluiting op een wijkontsluitingsweg. Verder wordt aan voldaan aan de parkeernorm.

6 Milieu- en omgevingsaspecten

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in een ruimtelijke onderbouwing een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop de milieu- en omgevingsaspecten bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders.

Deze ruimtelijke onderbouwing richt zich op het onderbouwen van de realisatie van een beweegcentrum. Niet alle milieu- en omgevingsaspecten zijn relevant bij deze ontwikkeling. Daarom wordt in dit hoofdstuk niet ingegaan op:

- Geluid: Een beweegcentrum wordt niet gezien als een geluidgevoelig object. Dat betekent dat er vanuit geluid geen belemmeringen zijn voor deze ontwikkeling.
- Luchtkwaliteit: Een beweegcentrum wordt niet gezien als een luchtgevoelig object. Dat betekent dat er vanuit luchtkwaliteit geen belemmeringen zijn voor deze ontwikkeling.
- Hinder: Een beweegcentrum wordt niet gezien als een kwetsbaar object. Dit betekent dat er vanuit hinder geen belemmeringen zijn voor dit plangebied.
- Cultuurhistorie: Er zijn in het plangebied geen objecten aanwezig met cultuurhistorische waarden.

Verder gaat het om de bebouwing van een binnenstedelijke locatie die is gelegen midden in een stedelijke omgeving. Veel landelijk beleid en wetgeving is hier niet van toepassing en wordt dan ook buiten beschouwing gelaten.

6.1 Bodemkwaliteit

Beleid

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).

Toets aan dit project

Voor het bestemmingsplan is een inventarisatie uitgevoerd naar de bekende (mogelijke) gevallen van ernstige bodemverontreiniging in het plangebied. Daarnaast is een inventarisatie uitgevoerd naar alle beschikbare bodemkwaliteitsgegevens en historische gegevens in het plangebied. Daarbij is gebruik gemaakt van het bodeminformatiesysteem van de gemeente Arnhem en zijn bodemrapporten/-documenten geraadpleegd. Uit deze inventarisatie is gebleven dat in het bestemmingsplan gebied geen gevallen van ernstige bodemverontreiniging aanwezig zijn.

Op de locaties is een (zwaar) begroeid depot aanwezig, de herkomst van dit depot is niet duidelijk. Door de begroeiing was het slechts mogelijk een indicatief onderzoek uit te voeren naar de kwaliteit (deze is maximaal wonen) .

Op het overig gedeelte van de locatie is tevens een verkennend onderzoek naar asbest uitgevoerd. Er is ter plaatse van een proefgat (nr. 10) 64 mg/kg asbest aangetroffen. Hieruit volgt dat hier een nader onderzoek naar asbest noodzakelijk is. Uit het nader onderzoek zal blijken of er sanerende maatregelen nodig zijn om deze locatie geschikt te maken voor de beoogde functie. Tevens is er op het maaiveld ter plaatse van proefgat nr. 15 een stukje asbest aangetroffen. Het is niet uitgesloten dat elders op de zwaar begroeide locatie zich ook zwerfasbest bevindt.

Verder is op basis van bodemonderzoek en/of de bodemkwaliteitskaart licht verontreinigde grond (klasse wonen) te verwachten. Verdere informatie over de bodemkwaliteit in Arnhem is te vinden op www.arnhem.nl/bodem

Bij nieuwbouwplannen zal voor de aanvraag van een (bouw)vergunning om een recent en compleet bodemonderzoek worden gevraagd.

Conclusie

De geïnventariseerde en getoetste bodemgegevens geven inzicht in de bodemkwaliteit van het plangebied. Er is een mogelijk geval van ernstige bodemverontreiniging met asbest aanwezig. Deze zal naar verwachting beperkt van omvang zijn en geen belemmering voor de ontwikkeling vormen. Wel zijn voor de ontwikkeling van het terrein mogelijk sanerende maatregelen nodig. Direct aangrenzend aan het plangebied liggen geen grondwaterverontreiniging.

De kwaliteit van de bodem (inclusief grondwater) vormt geen belemmering voor de planontwikkeling op de ontwikkellocatie en voor de financiële uitvoerbaarheid daarvan, mits voldaan wordt dat vooraf aan de ontwikkeling mogelijk gesaneerd dient te worden.

6.2 Externe veiligheid

Beleid

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

Landelijk beleid

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

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

Gemeentelijk beleid

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

Toets aan dit project

Binnen het plangebied zijn geen risicovolle activiteiten aanwezig. Een beweegcentrum wordt in het kader van externe veiligheid niet gezien als een kwetsbaar / beperkt kwetsbaar object waarmee rekening dient te worden gehouden.

Binnen het plangebied zijn geen objecten geprojecteerd waarmee in het kader van externe veiligheid tekening mee dient te worden gehouden. Dit betekent dat er geen verantwoording van het groepsrisico behoeft te worden opgesteld.

Vanuit externe veiligheid zijn er geen voorwaarden omdat het plangebied niet voorziet in nieuwe risicovolle activiteit.

6.3 Conventionele explosieven

Voor de ontwikkeling is onderzocht of maatregelen noodzakelijk zijn in verband met de mogelijke aanwezigheid van conventionele explosieven (CE) (zie bijlage). Om te beoordelen of de locatie verdacht is van conventionele explosieven is de kansenkaart binnen de gemeente Arnhem geraadpleegd.

Uit de kansenkaart blijkt dat binnen het projectgebied de kans op aantreffen van conventionele explosieven verlaagd is. Voor de gebieden met een verlaagde kans van aantreffen geldt dat geen maatregelen met betrekking tot CE nodig zijn.

6.4 Water

Beleid

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

Dit betekent dat:

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

Bij toename van verhard oppervlak is de aanleg van extra waterberging van belang om te voorkomen dat wateroverlast ontstaat. Het waterschap bepaalt aan de hand van normbuien hoeveel waterberging nodig is. De benodigde ruimte voor waterberging wordt berekend op basis van maatgevende regenbuien, de toename aan verhard oppervlak en de maximaal toelaatbare peilstijging in de watergangen.

Voor plannen met een toename aan verharding (tot 5.000 m² in stedelijk gebied) geldt de vuistregel: 436 m³ per hectare toegenomen verharding.

Toets aan het project

Langs het plangebied ligt een belangrijk watergang. Deze watergang maakt deel uit van het watersysteem van Arnhem-Zuid. Het waterpeil in het gebied heeft een peil van 9 m. + N.A.P.

De situering van het plangebied in de oude uiterwaarden heeft grote gevolgen voor de waterhuishouding. Het waterpeil wordt, enigszins vertraagd, beïnvloed door de waterstanden in de rivier. Bij lage rivierstanden zijgt water weg uit de watergangen naar de ondergrond. Bij hoge rivierstanden treedt er kwel op. Bij de bouw van het beweegcentrum moet hier rekening mee worden gehouden.

De nieuwbouw zal worden aangesloten op het riool. Het regenwater moet op het terrein zelf worden afgewikkeld. De hoeveelheid bebouwing en verharding zal toenemen.

Er is een feitelijke toename van 1.120 m² verharding. De compensatieberekening¹ heeft als resultaat dat er 48,8 m³ aan extra waterberging nodig is. In het plangebied is hier al op geparticipeerd door de bestaande watergang uit te breiden. Als verdere waterberging noodzakelijk is, kan dit worden opgelost in de naastgelegen openbare ruimte (bijvoorbeeld door het toevoegen van een plas-dras zone aan de bestaande watergang).



Figuur 7: Situatie watergang 2017



Figuur 8: Situatie watergang 2018

6.5 Archeologie en cultuurhistorie

Beleid

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 archeologische waardevolle gebieden. Onderzoek is afhankelijk van de mate van waarden en de grootte van de bodemingreep door de ontwikkeling.

Toets aan het project

De ontwikkeling is getoetst aan de archeologische verwachtingskaart. Het plangebied is gelegen in een gebied met een middelhoge verwachting. Het plangebied en de direct omliggende gronden zijn niet aangemerkt als vindplaats en er heeft in het verleden ter plaatste van het plangebied geen archeologisch onderzoek plaatsgevonden.

Er is door BAAC een archeologisch bureau- en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd (zie bijlage). De conclusie van dit onderzoek is dat voor het deelgebied Zeegsingel (inclusief Olympus Kavel C) geen vervolgonderzoek nodig is en dat het terrein vrijgegeven wordt voor verdere ontwikkeling.

¹ 1500*0,0436=48,832

6.6 Ecologie en groen

Beleid

Groenvisie 2017 - 2035

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

Aan groen wordt de laatste jaren steeds meer waarden en kwaliteiten toegekend. Zo ook aan het Arnhemse groen. Dan moet u denken aan gezondheid, klimaat (verminderen van hitte en van wateroverlast), milieu (verbeteren luchtkwaliteit), stadslandbouw, dierenwelzijn, toerisme en sport en bewegen. Het groen biedt ruimte voor een gezonde, leefbare, aantrekkelijke en daarmee ook toekomstbestendige woon- en werkomgeving.

De Groenvisie legt niet alleen het Groen-blauwe raamwerk vast, dus de stedelijke hoofdgroenstructuur. De Groenvisie geeft ook richting aan het belang van groen in de wijken, zodat initiatieven de waarden van het groen (landschap, biodiversiteit, gezondheid, waterbuffering, koelte) niet aantasten maar versterken.

De Groenvisie is daarmee een basis voor de vertaling naar de (planologische) bescherming van waardevolle gebieden en waardevolle bomen in de bestemmingsplannen en het latere Omgevingsplan.

Het project valt binnen het Olympus gebied, onderdeel van de groenopgaven voor het wijkgroen. Daarbij gaat het om o.a. het beperken van verharding; het realiseren van groene gevels; het stimuleren van stadsnatuur; het realiseren van duurzame (klimaat) en groene bedrijventerreinen. Met mogelijkheden voor aantrekkelijke ommetjes.

De Groenvisie zorgt voor een actualisatie van de Arnhemse regels groencompensatie. Het provinciale beleid ten aanzien van groencompensatie is namelijk gewijzigd. Per 1 januari 2017 is er de wet Natuurbescherming. De provinciale compensatie is sindsdien alleen geldig op bos binnen het Gelderse Natuurnetwerk.

Groenbalans en -compensatie

In de Groenvisie staan nu de actuele Arnhemse regels groencompensatie 2017. Deze actualisatie is ook in de lijn van de "Motie groencompensatie met nieuwe ambities" (november 2014). Uitgangspunt blijft dat de totale groenbalans in de stad neutraal moet blijven of toe neemt. 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 terug.

Toets aan het project

Voor het totale Olympus gebied worden de noordelijk gelegen gronden (grenzend aan de Zeegsingel) ingericht als parkzone. Tussen de parkzone en het beweegcentrum is ruimte gereserveerd voor een groenzone gecombineerd met sport- en spelvoorzieningen. De groenstructuur gelegen aan de Zeegsingel wordt hierdoor versterkt. Het initiatief grenst daaraan. In het ontwerp van het beweegcentrum wordt geanticipeerd met: beperking verharding, realiseren van groene buitenruimte met waterberging.

Het project valt binnen een niet groene bestemming. Er is wel fysiek groen aanwezig. Door de bebouwing neemt het verhard oppervlak met 1.500 m² toe (dit gebeurt deels al binnen bestaande bebouwing en verharde terreinen, deels in groen). De spelregels groencompensatie geven aan dat

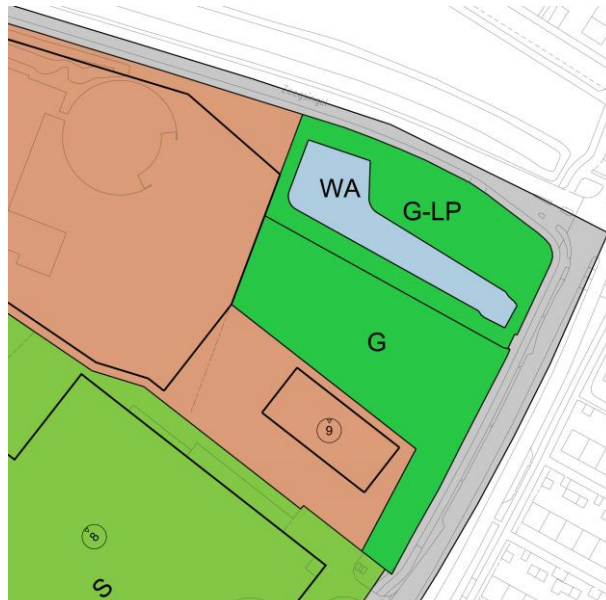
voor overig groen en bomen op gemeentegrond compensatie aan de orde is. Het plan voorziet daar nu (nog) niet in.

In het kader van de herontwikkeling van het gebied is gekeken naar aansluiting met de omgeving. In de zone die nu is aangegeven als buurt sportterrein nader te bepalen is feitelijke en planologische ruimte het verloren gegane groen te compenseren. Daarmee kan de groene hoofdstructuur van Malburgen grenzend aan het Olympus gebied feitelijk (en op termijn ook planologisch) duurzaam worden versterkt.

Toekomstige planologische situatie



Figuur 9 vigerende bestemmingsplansituatie ontwikkellocatie



Figuur 10 toekomstige bestemmingsplansituatie (indicatie)

Deze ruimtelijke onderbouwing voorziet in een planologische afwijking om de ontwikkeling rondom het beweegcentrum mogelijk te maken. Daarmee blijft het onderliggende bestemmingsplan feitelijk ongewijzigd. Hierboven is weergegeven hoe, bij een toekomstige bestemmingsplan actualisatie, de planologische situatie er uit kan komen te zien. Waarbij deze ontwikkeling wordt verwerk en waarbij de groene bestemmingen ruimer worden bestemd. In een eerdere bestemmingsplanprocedure (bij het vaststellen van het facetbestemmingsplan 'Bomen en Groen' is de landschappelijke parkzone (inclusief watergang) al opnieuw bestemd.

Kavel C - groen bestemmingen in toekomstige planologische situatie			
	vigerende situatie	toekomstige situatie	toename
Groen	845 m ²	3.888 m ²	3.043 m ²
Groen Landschap en Park	818 m ²	2.474 m ²	1.657 m ² *
Water	300 m ²	1.237 m ²	937 m ² *
*) toename is toe te schrijven aan het facetbestemmingsplan Bomen en Groen			

Natuurwetgeving

In het kader van de actualisering van de ontheffing Flora- en Faunawet / wet natuurbescherming is de locatie onderzocht in 2016-2017 (Flora- en Faunaonderzoek Malburgen (Arnhem), De Groene Ruimte, november 2017). Daarbij is uitgegaan van onderstaande indicatieve terreinindeling.



Figuur 11 en Figuur 12: Indicatieve terreinindeling (Flora- en Faunaonderzoek Malburgen, Arnhem)

Uit het onderzoek zijn de conclusie voor het gehele Rijnhalcomplex (RHC):

- De floristische waarden van het RHC betreffen de varens die in vrijwel alle kolken (van het parkeerterrein) groeien: veelal betreft het de algemene Mannatjesvaren, op één plek groeit de Tongvaren, in één put komt de zeer zeldzame Zwartsteel voor;
- Jaarrond beschermde nesten zijn niet vastgesteld;
- Wat de vleermuizen betreft zijn er binnen het RHC verschillende activiteitsgebieden te onderscheiden:
 - Verblijfsplaatsen en paarterritoria van de gewone dwergvleermuis zijn aanwezig in de gebouwen van het Olympus College en langs de noordzijde van het sportcomplex;
 - Waterpartijen, bosranden en het parkeerterrein (m.u.v. de omgeving van de Rijnhal) vormen foerageergebied voor de gewone dwergvleermuis en -in mindere mate- voor de ruige dwergvleermuis;
- In de te ontwikkelen deelgebieden zijn geen middels de Wet natuurbescherming beschermde vaste verblijfsplaatsen of essentiële functies van vleermuizen aangetroffen;
- In 2016/2017 zijn geen middels de Wet natuurbescherming vaste verblijfplaatsen/jaarrond beschermde nesten vastgesteld

In de Natuurtoets Herontwikkeling Malburgen (Arnhem) 2018-2022 (De Groene Ruimte, december 2017), is opgenomen dat het complex als geheel foerageergebied voor vleermuizen in stand dient te worden gehouden.

Gezien de gemeentelijke ambities om ook natuur in de gebouwde omgeving in stad te houden en te stimuleren, zal de initiatiefnemer hiervoor nestvoorzieningen of -mogelijkheden moeten realiseren. De beste locaties en uitvoering aan de gebouwen moet met een ter zake kundig ecoloog worden afgestemd.

6.7 Energie en duurzaam bouwen

Beleid

Rijksbeleid

Nieuwe gebouwen en woningen moeten volgens landelijke regelgeving voldoen aan het Bouwbesluit. In het bouwbesluit worden de energieprestaties voor nieuwe gebouwen en woningen fasegewijs aangescherpt. Per 1 januari 2015 is de Energieprestatie-coëfficiënt (EPC) voor nieuwbouw van woningen aangescherpt tot 0,4. Voor utiliteitsbouw is de EPC-eis afhankelijk van de functie. Nieuwe overheidsgebouwen moeten vanaf eind 2018 bijna energieneutraal (BENG) gebouwd worden. Voor alle overige nieuwe gebouwen (ook woningen) geldt deze BENG-eis vanaf eind 2020. Bij een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen van een gebouw met een gebruiksoppervlak groter dan 100 m² moet een milieuprestatieberekening worden bijgevoegd.

Gemeentelijkbeleid

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

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

- Energieneutraal,
- Bijna energieneutraal (BENG),
- Conform eisen bouwbesluit.

Energievisie

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

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

Gemeentelijke Praktijk Richtlijn

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

7 Beleidsmatige afweging en ruimtelijke effecten

Deze ruimtelijke onderbouwing maakt de realisatie van een beweegcentrum in het Rijnhal gebied mogelijk (op de hoek van de Koppelstraat en de Zeegsingel). In dit hoofdstuk wordt een beleidsmatige/ruimtelijke afweging gemaakt.

De in deze ruimtelijke onderbouwing besloten ontwikkeling is getoetst aan rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid (zie hoofdstuk 5). Uit deze toetsing zijn geen belemmeringen naar boven gekomen die ervan weerhouden om het project uit de voeren.

Ruimtelijke ambities structuurvisie

Met deze ontwikkeling wordt bijgedragen aan de in de structuurvisie opgenomen ruimtelijke ambities voor het Rijnhal gebied: het toevoegen van meer functies. Waarbij de inzet is gericht op meer zichtbaarheid aan de buitenkant en meer kwaliteit, gebouwen die qua maat en schaal samengaan met de omgeving, duidelijke oriëntatie met gerichte entrees en alzijdig vormgegeven gebouwen.

Stedenbouwkundige inpassing

Het nieuwe gebouw van het beweegcentrum is oost-west geprojecteerd om de openheid en de (nieuwe) groenstructuur zoveel mogelijk te continueren. Door de nieuwbouw ontstaan een gebouw dat zich zowel qua functie als architectuur oriënteert naar het park. De detonerende noordgevel van het zwembad is aan het zicht onttrokken even als het parkeren.

Mobiliteitsaspecten

Het aanbieden van voldoende parkeercapaciteit en een juiste ontsluiting van het complex is essentieel voor het goed functioneren. Het parkeren van de nieuwbouw is deels onder het gebouw geprojecteerd. Er ontstaat een compact parkeerterrein. Voor een dergelijke functie geldt een parkeernorm van 3,5/100 m² BVO. Dat houdt in dat er voor de bedrijfsvoering van Formupgrade 50 parkeerplaatsen beschikbaar moeten zijn. De ontwikkeling voorziet in de realisatie van 41 nieuwe parkeerplaatsen en maakt gebruik van 10 aanwezige parkeerplaatsen. Hiermee wordt voldaan aan de parkeernorm.

Het groen aan de voorzijde (noordzijde) is zo groot mogelijk gehouden. Dit biedt mogelijkheden om tussen de recent aangelegde waterpartij en de nieuwbouw ruimte te bieden voor sport en spel.

Milieu- en omgevingsaspecten

Uit hoofdstuk 6 blijkt dat de voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de gesteld voorwaarden/eisen voortkomend uit de milieu- en omgevingsaspecten.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het plan in overeenstemming is met wet- en regelgeving en de van toepassing zijnde beleidsdocumenten. In voorliggend geval is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

8 Economische uitvoerbaarheid

De Wet ruimtelijke ordening schrijft voor dat er inzicht verkregen dient te worden in de uitvoerbaarheid van een ruimtelijke ontwikkeling.

Deze ontwikkeling is een particulier initiatief en er is aangetoond dat de ontwikkeling financieel uitvoerbaar is. Het gedeelte waar de uitbreiding zal plaatsvinden betreft gemeenteground. Hiervoor is een grondverkoopovereenkomst met aanvrager afgesloten. De opbrengst uit de gronduitgifte dekt de kosten voor de door de gemeente uit te voeren werkzaamheden.

Bijlagen bij de ruimtelijke onderbouwing
Separaat bij deze ruimtelijke onderbouwing bijgevoegd

- Bijlage 1:** Ontwerp Beweegcentrum Malburgen (2017019D01)
- Bijlage 2:** Archeologisch onderzoek Olympus kavel C (AR18.12)
- Bijlage 3:** Quickscan conventionele explosieven (CE)
project Zeegsingel / Koppelstraat - Olympus kavel C
- Bijlage 4:** Historisch bodemonderzoek 2012, Zeegsingel - Koppelstraat (0253.31.01)
- Bijlage 5:** Inventariserend bodemonderzoek 2017, Zeegsingel (206801-10/R04)