



Aan burgemeester en wethouders

Zaaknummer	120902	Portefeuillehouder(s)	Paul Smeulders
Programmamanager/ leidinggevende	Yvonne van der Graaf		
Ambtenaar	Pim Elshof	Vertrouwelijk	Nee
	Harriet Wansink	Datum in college	18 april 2023
Telefoonnummer	06-31108087	Datum fataal	Nee
	026-3774081		

Onderwerp: Vaststellen uitwerkingsplan 'Havenmeesterskwartier'

Kernboodschap

Het ontwerp uitwerkingsplan 'Havenmeesterskwartier' heeft ter inzage gelegen. Er is één zienswijze ingediend. Deze zienswijze geeft geen aanleiding om het uitwerkingsplan te wijzigen. Het voorstel is om het uitwerkingsplan toch gewijzigd vast te stellen. De voorgestelde wijzigingen zien op twee punten. Op de verbeelding die als ontwerp is gepubliceerd is per abuis een verkeerde bouwhoogte opgenomen. Daarnaast is het noodzakelijk om een planregel toe voegen om bij een aanvraag omgevingsvergunning bouwen te kunnen toetsen of de woningen voldoen aan de voorwaarden uit het hogere waardenbesluit wegverkeerslawaa. In de concept regels van het uitwerkingsplan zat een dergelijke planregel. In de ontwerp versie van het plan is de regel per abuis verdwenen. Met het vaststellen van het uitwerkingsplan 'Havenmeesterskwartier' voorziet het college in een bouwtitel voor het realiseren van 337 woningen en 700 m² aan commerciële functies in het gebied Havenmeesterskwartier.

Voorstel

1. Het uitwerkingsplan 'Havenmeesterskwartier' zoals vervat in verbeelding NL.IMRO.0202.1019-0201.gml met bijbehorende regels en toelichting **gewijzigd** vast te stellen.
2. De raad met bijgevoegde brief hierover te informeren.

Inleiding

In april 2012 is stedenbouwkundig ontwerp Arnhem Centrum Oost van bureau Palmbout vastgesteld. Dit ontwerp is opgesteld voor de herontwikkeling van het Nieuwe Kadekwartier. In dit



gebied vindt momenteel een transformatie plaats van (voornamelijk) bedrijfs- en industrie functies naar een nieuw verblijfsgebied met wonen, werken en voorzieningen.

Voor het deelgebied Havenmeesterskwartier is op 5 maart 2018 het bestemmingsplan 'Groot Rijnwijk' vastgesteld door de raad. Hierin is het grootste gedeelte van het plangebied bestemd als 'Wonen – Uit te werken'. Het college is bevoegd om voor de gronden met de bestemming 'Wonen – Uit te werken' een uitwerkingsplan op te stellen. Het uitwerkingsplan 'Havenmeesterskwartier' voorziet in een bouwtitel voor het realiseren van 337 woningen en 700 m² aan commerciële functies in het gebied Havenmeesterskwartier. Dit plan is een nadere uitwerking van de bestemming 'Wonen - Uit te werken' uit het bestemmingsplan 'Groot Rijnwijk'. De ontwikkeling van woningbouw kan pas daadwerkelijk plaats vinden na uitwerking in een woonbestemming. Dit uitwerkingsplan voorziet in een gedetailleerde bestemming die de woningbouw mogelijk maakt.

Naast het vaststellen van het uitwerkingsplan 'Havenmeesterskwartier' door het college wordt aan de gemeenteraad voorgesteld om het bestemmingsplan 'Havenmeesterskwartier, Veilingstraat' vast te stellen (zie zaaknummer 120912). In het bestemmingsplan 'Groot Rijnwijk' is een strook grond aan de Veilingstraat bestemd als 'Bedrijf'. Hiervoor is destijds gekozen omdat onvoldoende vast stond dat het realiseren van woningen aan de Veilingstraat uitvoerbaar was. Uit akoestisch onderzoek blijkt inmiddels, dat voor de strook grond aan de Veilingstraat die is bestemd als 'Bedrijf', woningbouw mogelijk is. Daarmee is de eerdere onzekerheid of het realiseren van woningen langs de Veilingstraat uitvoerbaar was, weggenomen. Daarom wordt voor deze woningbouwontwikkeling een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Het bestemmingsplan voorziet in het realiseren van 50 woningen.

Beoogd effect

Het planologisch mogelijk maken van de ontwikkeling van het Havenmeesterskwartier.

Argumenten

1.1 De ontwikkeling voorziet in woningen waar behoefte aan is.

De ontwikkeling van het Havenmeesterskwartier voorziet in een kwantitatieve behoefte en draagt bij aan een belangrijke kwaliteitsverbetering van het gebied. De ontwikkeling is in lijn met het Plan van aanpak Woningbouwontwikkeling en Woningbehoefteonderzoek van de regio Arnhem-Nijmegen.

Havenmeesterskwartier is met haar ligging aan de Rijn en vlakbij de binnenstad, heel aantrekkelijk voor een woongebied. Samen met het in aanbouw zijnde Gashouderskwartier en het toekomstige Cobercokkwartier, waar ook verschillende voorzieningen en functies komen, wordt hier een geheel nieuw stadsdeel gerealiseerd. Het plan voorziet in diverse woningen voor diverse doelgroepen.



Voor nieuwe ontwikkelingen geldt op basis van het huidige beleid dat minimaal 30% van de te realiseren projecten gerealiseerd wordt voor sociale huur. Het plangebied Havenmeesterskwartier maakt onderdeel uit van het gebied Centrum Oost. Voor Centrum Oost heeft de gemeente met de ontwikkelaar anterieure afspraken gemaakt over een gemixt woningbouwprogramma met 27% sociale huur. Deze afspraken zijn gemaakt ruim voor de vaststelling van het huidige beleid. De sociale huur wordt op dit moment gebouwd in het Gashouderskwartier en is voor een deel al gerealiseerd in Fluvium Noord.

Voor het Havenmeesterskwartier is een onderverdeling afgesproken in de volgende woningbouwcategorieën:

- 168 grondgeboden koop
- 207 appartementen koop
- 6 woonwerkwoningen

In totaal komt dit neer op 381 woningen. Daarnaast is afgesproken dat eventuele extra toe te voegen woningen, in de sociale categorie moeten vallen. In de uitwerkingen heeft de ontwikkelaar kans gezien om 30 sociale woningen toe te voegen. Deze sociale huurwoningen worden aan de Veilingstraat voorzien. Met het toevoegen van 30 extra woningen wordt gehandeld in lijn met motie 18M31 *'Met het oog op de toekomst deel 2'*. Deze motie is aangenomen bij de vaststelling van het bestemmingsplan 'Groot Rijnwijk'.

Samenvattend maakt het uitwerkingsplan 'Havenmeesterskwartier' 337 woningen mogelijk, maakt het bestemmingsplan 'Havenmeesterskwartier, Veilingstraat' 50 woningen mogelijk, waarvan 30 woningen sociale huur, en in het moederplan 'Groot Rijnwijk' waren reeds 24 woningen mogelijk gemaakt. In totaal maken alle plannen de ontwikkeling van 411 woningen in het Havenmeesterskwartier mogelijk.

1.2 De ontwikkeling voorziet in 700 m2 aan commerciële functies.

Op de hoeken Badhuisstraat - Westervoortsedijk en Badhuisstraat - Nieuwe Kade wordt ruimte geboden aan 700 m² commerciële functies. Het gaat om maatschappelijke functies (zoals fysiotherapeut, yoga-centrum, sportfaciliteiten, dansschool, huisarts, tandarts en hiermee vergelijkbare functies) of zakelijke dienstverlening (zoals bankkantoor, makelaar, reisbureau, uitzendbureau of vergelijkbare bedrijvigheid met baliefunctie). Deze functies dragen bij aan een levendig en aantrekkelijk woongebied.

1.3 De ontwikkeling voldoet aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening.

Uit de toelichting van het uitwerkingsplan 'Havenmeesterskwartier' en de daarbij behorende onderzoeken blijkt dat het realiseren van woningen voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Voor dit plan zijn verschillende onderzoeken uitgevoerd op de aspecten geluid, verkeer, externe veiligheid, water, natuur, bodem en archeologie. Uit die onderzoeken blijkt dat het realiseren van woningen voldoet aan de geldende wet- en regelgeving.



Voor het aspect stikstof is ten opzichte van het ontwerp uitwerkingsplan een aangepast onderzoek uitgevoerd. Vanwege een uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ECLI:NL:RVS:2022:3159) is het ook noodzakelijk om de stikstofuitstoot tijdens de bouwfase te berekenen. In het aangepaste stikstofonderzoek is daarom ook de bouwfase berekend. Uit het aangepaste onderzoek blijkt dat het aspect stikstof geen belemmering vormt voor de woningbouwontwikkeling.

Voor de woningen is een parkeernorm van 1,3 parkeerplaats per woning gehanteerd. De norm van 1,3 is aangehouden op basis van stedenbouwkundig ontwerp Arnhem Centrum Oost van bureau Palmbout uit april 2012. Deze parkeernorm is, voor appartementen die een oppervlakte hebben van meer dan 75m² en voor grondgebonden woningen, lager dan de huidige parkeernorm. Gezien de ligging van het plangebied nabij de binnenstad is dat acceptabel. Het plangebied bestaat uit meerdere deelgebieden, onderverdeeld in bouwblokken. De parkeeroplossing voor de bewoners kan binnen de bouwblokken gerealiseerd worden. Voor het bezoekers parkeren worden parkeerplaatsen in de openbare ruimte aangelegd. In het gehele gebied komt betaald parkeren.

In het plan is ook aandacht voor klimaatadaptief en natuurinclusief bouwen. In de regels is vastgelegd dat minimaal 50% van het nieuw te realiseren collectieve dek- en platte dakoppervlak moet worden aangelegd als groendak. Daarnaast moet de nieuwbouw voldoen aan de beleidsregels voor Natuurinclusief bouwen.

1.4 Gewijzigde vaststelling noodzakelijk

Op de verbeelding die als ontwerp is gepubliceerd is per abuis op één locatie een verkeerde bouwhoogte opgenomen. De bouwhoogte op die ene locatie is in het ontwerp is 12,5 meter. In de concept verbeelding van het uitwerkingsplan heeft hier 14,5 meter gestaan. De bouwhoogte van 14,5 meter is conform de bouwhoogte van het moederplan 'Groot Rijnwijk'. Er is geen aanleiding om een andere bouwhoogte vast te stellen dan de bouwhoogte van het moederplan 'Groot Rijnwijk'. Daarom is het voorstel om de verbeelding op dit punt gewijzigd vast te stellen in overeenstemming met de bouwhoogte van het moederplan 'Groot Rijnwijk'.

Daarnaast overstijgt de geluidbelasting op meerdere woningen de voorkeurswaarden voor geluidsbelasting vanwege wegverkeerslawaai. Afwijken van de voorkeurswaarden is mogelijk. Hiervoor is een hoger waardenbesluit genomen. Zie verder '*Kantekeningen en risico's 1.2*'.

In het hogere waardenbesluit zijn voorwaarden opgenomen waar de nieuwe woningen aan moeten voldoen. Om te kunnen toetsen bij een aanvraag omgevingsvergunning bouwen, of de nieuwe woningen voldoen aan de voorwaarden uit dit besluit, is een borging in de planregels van het uitwerkingsplan noodzakelijk. In de concept regels van het uitwerkingsplan zat een dergelijke planregel. In de ontwerp versie van het plan is de regel per abuis verdwenen. Voorgesteld wordt om een dergelijk regel alsnog toe te voegen. Dit kan door het uitwerkingsplan gewijzigd vast te stellen.

Kanttekeningen en risico's

1.1 *Er is één zienswijze ingediend en die geeft geen aanleiding om het uitwerkingsplan te wijzigen.*

Het ontwerp uitwerkingsplan 'Havenmeesterskwartier' heeft zes weken ter inzage gelegen vanaf woensdag 21 december 2022 tot en met dinsdag 31 januari 2023. Tijdens de terinzagelegging is er één zienswijze op het ontwerp uitwerkingsplan ingediend.

Samenvatting zienswijze

De indiener van de zienswijze stelt dat er weinig groen in het plan zou zitten. Aangegeven wordt dat de gronden met de bestemming 'Groen' beperkt zijn en de groenbalans niet volledig is. Daarnaast wordt er volgens de indiener niets gezegd over groen parkeren (half-verhard) en zijn er geen regels voor zonnepanelen. Ook wordt in het plan niets gezegd over het gebruiken van de Add-on Kleurkeur 2021. Dit is een richtlijn voor het ecologisch beheer van bermen en groenstroken.

Beantwoording gemeente

Het uitwerkingsplan 'Havenmeesterskwartier' maakt de bouw van woningen mogelijk en voldoet aan de uitwerkingsregels uit het moederplan 'Groot Rijnwijk'. Het bepalen van de definitieve (groene) inrichting van het plangebied volgt in de ontwerpfase. In deze fase zal een inrichtingsplan voor de openbare ruimte worden uitgewerkt. Pas in het inrichtingsplan wordt bepaald welk deel van de openbare ruimte ingericht wordt als stoep, weg, parkeerplaats, berm, bomen, waterberging, speelvoorziening, etc.

Uitzondering hierop is het park. In het ontwerp uitwerkingsplan Havenmeesterkwartier is in het midden van het plangebied een park voorzien. Dit park heeft in het uitwerkingsplan ook de bestemming 'Groen' gekregen. Binnen de groen bestemming moet minimaal 700 m² ook daadwerkelijk groen worden ingericht. In het zuidelijke bouwblok is in het midden van het bouwblok ruimte voor een plein. In de regels is vastgelegd dat er minimaal 700 m² onbebouwd moet blijven. Bij de inrichting van deze onbebouwde ruimte zal er ook aandacht zijn om dit groen in te richten.

Ook bij de uitwerking van de woningen is groen belangrijk. Volgens de regels van het uitwerkingsplan moet minimaal 50% van de nieuwe collectieve daken en dekken groen worden aangelegd. Groendaken zijn vegetatiedaken waarvan de dakbedekking bestaat uit levende planten. Het 'groen' van het groendak heeft betrekking op de organische dakbedekking, de natuurlijke begroeiing en dus niet op de kleur. Daarnaast moet de nieuwbouw voldoen aan de beleidsregels voor Natuurinclusief Bouwen.

Naast de bestemming 'Groen' wordt er, mede door de aanleg van groene daken en dekken, ruim voldoende groen gerealiseerd. Verder zal in de openbare ruimte, naast het park, nog allerlei groen worden toegevoegd. Dit zal worden uitgewerkt in het Inrichtingsplan openbare ruimte. Bij het opstellen van het inrichtingsplan zal worden beoordeeld of groen-parkeren



(half verhard) uitvoerbaar en haalbaar is. Voor zonnepanelen zijn geen regels opgenomen. Het aanleggen van zonnepanelen hoort bij de uitwerking van een bouwplan. De kans is groot dat er wel zonnepanelen worden aangelegd omdat de woningen volgens de BENG-eisen moeten worden gebouwd. De richtlijn voor het ecologisch beheer van bermen en groenstroken is voor het uitwerkingsplan niet relevant.

De zienswijze geeft geen aanleiding om het uitwerkingsplan gewijzigd vast te stellen. Bij het opstellen van het inrichtingsplan zal er aandacht zijn om de openbare ruimte voldoende groen in te richten.

1.2 *Er zijn hogere waarden geluid nodig.*

De geluidbelasting op meerdere woningen overstijgt de voorkeurswaarden voor geluidbelasting vanwege wegverkeerslawaaï. Afwijken van de voorkeurswaarden is mogelijk. Hiervoor zijn hogere waarden nodig. In het Beleidsplan Geluid van de gemeente Arnhem is de locatie waar het plan wordt gerealiseerd getypeerd als stedelijke zone. Er wordt voldaan aan de ambitiewaarden en incidentele waarde zoals opgenomen in het Beleidsplan Geluid. Het verlenen van hogere waarden past binnen het gemeentelijk beleid.

Het ontwerp besluit heeft zes weken ter inzage gelegd. Tegen het ontwerp besluit zijn geen zienswijzen ingediend.

1.3 *Geluid omliggende bedrijven.*

Het plangebied is gelegen nabij enkele bedrijven gelegen aan de Veilingstraat en de Westervoortsedijk. Uit akoestisch onderzoek blijkt dat het geluid van de bedrijven geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling indien wordt aangesloten bij het advies uit de onderzoeksrapport.

Maatwerkvoorschriften

Geadviseerd wordt om voor het bedrijf Klompmaker en Zoon maatwerkvoorschriften vast te stellen. Maatwerkvoorschriften worden verantwoord beschouwd, aangezien de wettelijke overschrijdingen plaatsvinden op een klein percentage van alle nieuwe gevels in het plangebied, en de maximale geluidbelastingen in de avond- en nachtperiodes op deze gevels niet hoger zijn dan 65 dB(A). In de maatwerkvoorschriften worden de bestaande, en legaal aanwezige, bedrijfsactiviteiten nauwkeurig vastgelegd en worden bedrijven daarmee beschermd in hun bedrijfsvoering. Daarnaast wordt met het vaststellen van maatwerkvoorschriften voor de toekomstige bewoners een goed woon- en leefklimaat geborgd.

De maatvoorschriften zijn met het genoemde bedrijf besproken. De vast te stellen maatwerkvoorschriften zijn in een ontwerpbeschikking bekend gemaakt en gedurende zes weken ter inzage gelegd. Tegen de ontwerpbeschikking is geen zienswijze ingediend. Het definitieve besluit om maatwerkvoorschriften vast te stellen is inmiddels genomen.



Dove gevels

Voor enkele woningen gelegen aan de Veilingstraat en Westervoortsedijk volstaan maatwerkvoorschriften niet. Deze woningen ondervinden een te hoge piekbelasting qua geluid in de avond- en nachtperiode. Het realiseren van woningen is enkel mogelijk door middel van dove gevels. Dit is vastgelegd in de regels van het bestemmingsplan.

In de planregels is een regeling opgenomen dat, onder bepaalde voorwaarden, het ook mogelijk is om geen dove gevel te realiseren. De gevel moet dan zodanig geluid weren dat er nog steeds sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Bij uitwerking van het bouwplan voor de omgevingsvergunning bouwen moet dit met een akoestisch onderzoek worden aangetoond.

Op deze wijze wordt voor de toekomstige bewoners een goed- woon en leefklimaat geborgd en worden de bedrijven niet beperkt in hun bestaande en legaal aanwezige, bedrijfsvoering.

Financiën

In 2012 is samen met Stichting Volkshuisvesting (hierna VHV) een stedenbouwkundig plan voor de ontwikkeling van de gebieden Groot Rijnwijk en Fluvium-Noord opgesteld. Met VHV werd, ten behoeve van de ruimtelijke ontwikkeling, een exploitatieovereenkomst gesloten. In deze overeenkomst is bepaald dat VHV alle gronden in het plangebied verwerft. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan Groot Rijnwijk in 2018 waren nog niet alle gronden door VHV verworven en waren er nog niet met alle grondeigenaren exploitatieovereenkomsten gesloten. Hierdoor was het kostenverhaal als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening (Wro) niet geheel via overeenkomsten en gemeentelijke grondverkoop verzekerd. Op grond van artikel 6.12 Wro moest daarom een exploitatieplan worden vastgesteld. Het 'Exploitatieplan Groot Rijnwijk' is tezamen met het bestemmingsplan 'Groot Rijnwijk' op 5 maart 2018 door de raad vastgesteld.

Uiteindelijk zijn in 2019 de gronden verworven door ontwikkelaar BPD. BPD heeft daarnaast de exploitatieovereenkomst van VHV in 2019 overgenomen. Hiermee is het kostenverhaal als bedoeld in artikel 6.12 Wro geheel via overeenkomsten en gemeentelijke grondverkoop verzekerd. In deze overeenkomsten is onder meer geregeld dat de eigenaar een financiële bijdrage aan de gemeente voldoet ter dekking van de gemaakte kosten zoals genoemd in de artikelen 6.2.3 t/m 6.2.5 Bro. Omdat het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden met deze overeenkomst anderszins verzekerd is, is het maken van een exploitatieplan op grond van artikel 6.12 lid 2 Wro niet nodig. Het 'Exploitatieplan Groot Rijnwijk' is op 22 december 2021 dan ook door de raad ingetrokken.

Uitvoering

Na vaststelling van het uitwerkingsplan kunnen belanghebbenden nog zes weken beroep aantekenen tegen het uitwerkingsplan bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.



Aangezien hier sprake is van een project waarop artikel 1.1 van de Crisis- en herstelwet (Chw) van toepassing is, kan de eventuele beroepsprocedure sneller worden doorlopen. Hierdoor is er eerder duidelijkheid over de status van het uitwerkingsplan. De rechtsbescherming voor belanghebbenden is, met inachtneming van een aantal kleine onderdelen, gelijk. In de publicatie van het vastgestelde uitwerkingsplan zal worden aangegeven dat de Chw van toepassing is. Hierdoor is het voor eventuele belanghebbenden op voorhand duidelijk dat deze wet van toepassing is.

Communicatie

De bekendmaking van de vaststelling van het uitwerkingsplan vindt plaats via publicatie in het digitale gemeenteblad. De indiener van een zienswijze wordt door middel van een brief op de hoogte gesteld van de vaststelling.

Bijlagen

Stukken voor college

- Collegebesluit
- Raadsbrief vaststellen uitwerkingsplan 'Havenmeesterskwartier'
- Uitwerkingsplan 'Havenmeesterskwartier' (verbeelding, regels, toelichting en bijlagen bij de toelichting)
- Bijlage 1 – Wijzigingenoverzicht uitwerkingsplan 'Havenmeesterskwartier'
- Zienswijze (niet geanonimiseerd - vertrouwelijk)

Stukken voor gemeenteraad

- Raadsbrief vaststellen uitwerkingsplan 'Havenmeesterskwartier'
- Uitwerkingsplan 'Havenmeesterskwartier' (verbeelding, regels, toelichting en bijlagen bij de toelichting)
- Bijlage 1 - Wijzigingenoverzicht uitwerkingsplan 'Havenmeesterskwartier'



COLLEGE BESLUIT

Besluit van 18 april 2023

Zaaknummer 120902

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN ARNHEM;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 18 april 2023, nummer: 120902;

gelet op artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening en dat artikel 1.1 van de Crisis- en herstelwet (Chw) van toepassing is;

BESLUIT:

1. Het uitwerkingsplan 'Havenmeesterskwartier' zoals dit plan is vervat in verbeelding NL.IMRO.0202.1019-0301.gml met bijbehorende regels en toelichting **gewijzigd** vast te stellen door de wijzigingen opgenomen in bijlage 1 door te voeren.

Het college van burgemeester en wethouders voornoemd,
de secretaris, de burgemeester,

Ten behoeve van de overzichtelijkheid zijn hieronder alle wezenlijke in het vast te stellen uitwerkingsplan ten opzichte van het ter inzage gelegde ontwerp uitwerkingsplan aangebrachte wijzigingen opgenomen en, voor zover nodig, toegelicht.

Nr		
1	Ambtshalve in de verbeelding van het uitwerkingsplan aangebrachte wijziging	Toelichting op de wijziging
1.1	In de verbeelding wordt op één locatie de bouwhoogte van 12,5 meter, zoals gepubliceerd in het ontwerp, gewijzigd in 14,5 meter. Het gaat om het rood omlijnde gebied. 	Op de verbeelding die als ontwerp is gepubliceerd is per abuis op één locatie een verkeerde bouwhoogte opgenomen. De bouwhoogte op die ene locatie is in het ontwerp is 12,5 meter. In de concept verbeelding van het uitwerkingsplan heeft hier 14,5 meter gestaan. De bouwhoogte van 14,5 meter is conform de bouwhoogte van het moederplan 'Groot Rijnwijk'. Er is geen aanleiding om een andere bouwhoogte vast te stellen dan de bouwhoogte van het moederplan 'Groot Rijnwijk'. Daarom is het voorstel om de verbeelding op dit punt gewijzigd vast te stellen in overeenstemming met de bouwhoogte van het moederplan 'Groot Rijnwijk'.

Wijzigingenoverzicht uitwerkingsplan 'Havenmeesterskwartier'

Zaaknummer: 120902

2	Ambtshalve in de regels van het uitwerkingsplan aangebrachte wijziging	
2.1	Aan artikel 5.2.3 wordt onder d een lid toegevoegd. Het extra lid regelt dat bij een aanvraag omgevingsvergunning bouwen de aanvraag moet worden getoetst aan de voorwaarden uit het hogere waardenbesluit. De nummering is ambtshalve aangepast. De nieuwe versie van artikel 5.3.2 is hieronder opgenomen.	In het hogere waardenbesluit wegverkeerslawaaï zijn voorwaarden opgenomen waar de nieuwe woningen aan moeten voldoen. Om te kunnen toetsen bij een aanvraag omgevingsvergunning bouwen, of de nieuwe woningen voldoen aan de voorwaarden uit dit besluit, is een borging in de planregels van het uitwerkingsplan noodzakelijk. In de concept regels van het uitwerkingsplan zat een dergelijke planregel. In de ontwerp versie van het plan is de regel per abuis verdwenen. Daarnaast is er een fout in de nummering ontdekt. Daarom wordt ook de nummering ambtshalve aangepast.

5.2.3 Omgevingsvergunning voor bouwen

- a. Een omgevingsvergunning voor bouwen ten behoeve van woningen wordt uitsluitend verleend indien voldoende natuurinclusieve maatregelen worden getroffen;
- b. Aan het bepaalde onder sub a wordt geacht te zijn voldaan, indien het bouwen voldoet aan het puntensysteem voor natuurinclusief bouwen zoals opgenomen in de 'Beleidsregels Natuurinclusief Bouwen';
- c. Voor zover de beleidsregels voor natuurinclusief bouwen zoals bedoeld onder sub b van dit lid gedurende de planperiode worden gewijzigd, gelden deze wijzigingen vanaf het tijdstip van bekendmaking van de wijziging;
- d. Een omgevingsvergunning voor bouwen ten behoeve van woningen wordt, indien van toepassing, uitsluitend verleend indien wordt voldaan aan de voorwaarden zoals opgenomen in het hogere waardenbesluit met kenmerk ODRA22AB1474;
- e. Een omgevingsvergunning voor bouwen ten behoeve van woningen ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - weg' wordt uitsluitend verleend, indien met een akoestisch onderzoek is aangetoond dat het binnenniveau van deze woningen maximaal 33 dB bedraagt vanwege het wegverkeerslawaaï, eventueel door het treffen van maatregelen, waarbij bronmaatregelen de voorkeur hebben;
- f. Ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - individuele bedrijven' mogen uitsluitend woningen en/of andere geluidsgevoelige gebouwen worden gebouwd indien deze zijn voorzien van een dove gevel, tenzij de woningen of andere geluidsgevoelige gebouwen voorzien zijn van gevels (met eventueel bouwkundige voorzieningen, zoals bijvoorbeeld vliesgevels) waarvan bij de indiening van de aanvraag om omgevingsvergunning voor het bouwen is aangetoond dat het niet realiseren van dove gevels:
 1. niet leidt tot beperkingen in de, ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan bestaande en legaal aanwezige, bedrijfsvoering van de gevestigde bedrijven in de nabijheid van het plangebied, én
 2. niet leidt tot overschrijding van een etmaalwaarde van maximaal 35 dB(A) in de geluidgevoelige ruimtes dan wel verblijfsruimtes van de te bouwen woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen, én

Wijzigingenoverzicht uitwerkingsplan 'Havenmeesterskwartier'

Zaaknummer: 120902

3. niet leidt tot een overschrijding van het maximale geluidsniveau veroorzaakt door aandrijfgeluid van transportmiddelen en andere piekgeluiden in dag-, avond- en nachtperiode van meer dan respectievelijk 45 dB(A), 40 dB(A) en 35 dB(A) in de geluidgevoelige ruimtes dan wel verblijfsruimtes van de te bouwen woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen, én
4. niet leidt tot overschrijding van de volgende in onderstaande tabel opgenomen geluidswaarden ter plaatse van de in de tabel genoemde punten als gevolg van, ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan bestaande en legaal aanwezige, bedrijfsvoering van nabijgelegen bedrijven:

	Dagperiode (07.00 – 19.00 uur)	Avondperiode (19.00 – 23.00 uur)	Nachtperiode (23.00 – 7.00 uur)
Waarde op de gevel (niet zijde een dove gevel)			
Langtijdgemiddeld beoordelingsniveau	50 dB (A)	45 dB (A)	40 dB (A)
Maximaal geluidsniveau veroorzaakt door aandrijfgeluid van transportmiddelen	--	70 dB (A)	70 dB (A)
Maximaal geluidsniveau veroorzaakt door andere piekgeluiden	70 dB (A)	65 dB (A)	65 dB (A)

5. én niet leidt tot beperkingen in de, ten tijde van de vaststelling van dit bestemmingsplan bestaande en legaal aanwezige, bedrijfsvoering van het aan de Westervoortsedijk gevestigde bedrijf De Smidse, zoals omschreven in het rapport van Peutz van 11 december 2013 (kenmerk F 20454-1-RA-001) en de maatwerkvoorschriften van 16 maart 2018 (zaaknummer 19528455);
 6. én niet leidt tot beperkingen in de, ten tijde van de vaststelling van dit bestemmingsplan bestaande en legaal aanwezige, bedrijfsvoering van het aan de Nieuwe Kade gevestigde bedrijf Klompmaker en Zoon, en de maatwerkvoorschriften van 7 februari 2023 (kenmerk ODRA22AB1874).
- g. De toetsing of voldaan wordt aan de in artikel 5.2.3 onder f van de planregels genoemde geluidsniveaus vindt plaats conform de meet- en rekenmethode industrielawaai voor complexe situaties (methode II), zoals beschreven in de Handleiding meten en rekenen Industrielawaai 1999, onder de in de genoemde handleiding bepaalde voorwaarden. Bij de berekening wordt gebruik gemaakt van het model Geomilieu (versie 2020.2).