Chw Rijkerswoerdsestraat 15

Inhoudsopgave

Hoofdstuk1	**Inleiding**	**5**
1.1	Aanleiding voor het bestemmingsplan	5
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	5
1.3	Geldend bestemmingsplan	7
1.4	Leeswijzer	8
Hoofdstuk2	**Beschrijving plangebied**	**9**
2.1	Inleiding	9
2.2	Historische ontwikkeling	9
2.3	Ruimtelijke en functionele structuur	9
Hoofdstuk3	**Wettelijk- en beleidskader**	**13**
3.1	Inleiding	13
3.2	Gemeentelijk beleid	13
3.2.1	Structuurvisie Arnhem 2020-2040	13
3.2.2	Omgevingsvisie Arnhem 2040 (ontwerp november 2022)	13
3.2.3	De Arnhemse Woonprincipes 2025	14
3.2.4	Welstandsnota 2015	15
3.2.5	Groenbeleid	15
3.2.6	Gemeentelijk verkeersbeleid	15
3.2.7	Energie en duurzaam bouwen	16
3.3	Rijks- en provinciaal beleid	18
3.3.1	Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	18
3.3.2	Ladder voor duurzame verstedelijking	18
3.3.3	Verkeer en mobiliteitsbeleid	19
3.3.4	Omgevingsvisie Gelderland	19
3.3.5	Omgevingsverordening Gelderland	20
Hoofdstuk4	**Ruimtelijke en programmatische aspecten**	**23**
4.1	Inleiding	23
4.2	Ruimtelijke opzet en structuur	23
4.3	Verkeer en mobiliteitsaspecten	25
Hoofdstuk5	**Milieu- en omgevingsaspecten**	**27**
5.1	Inleiding	27
5.2	Geluid	27
5.3	Luchtkwaliteit	28
5.4	Hinder- en milieuzonering	29
5.5	Geur	29
5.6	Externe veiligheid	30
5.7	Groen en ecologie	31
5.8	Water	32
5.9	Bodem	34
5.10	Cultuurhistorie	34

5.11	Archeologie	35
5.12	M.e.r.-toets	36
5.13	Kabels, leidingen en straalpaden	37
Hoofdstuk6	**Planbeschrijving en -verantwoording**	**39**
6.1	Inleiding	39
6.2	Opzet van de regels	39
6.2.1	Inleidende regels	39
6.2.2	Bestemmingsregels	40
6.2.3	Hogere waarden Wet geluidhinder	40
6.2.4	Algemene regels	40
6.2.5	Overgangs- en slotbepalingen	40
6.3	Verantwoording van de bestemmingen	40
6.4	Handhaving	41
6.5	Economische uitvoerbaarheid	42
Hoofdstuk7	**Procedure**	**43**
7.1	Inleiding	43
7.2	Omgevingsdialoog	43
7.3	Vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro	43
7.4	Ontwerp ter inzage	43

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding voor het bestemmingsplan

De initiatiefnemer heeft het voornemen om de bedrijfsbebouwing op de locatie Rijkerswoerdsestraat 15 te Arnhem te slopen en daarvoor in de plaats twee woningen te bouwen.
Deze ontwikkeling past niet in het geldende bestemmingsplan. Omdat het initiatief wel passend is op de locatie, wordt medewerking verleend aan een herziening van het bestemmingsplan. In dit document wordt dit toegelicht en gemotiveerd waarom dat kan volgens de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Waarom een Chw-plan?
Het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties heeft onze gemeente aangewezen als experiment 'bestemmingsplan met verbrede reikwijdte' onder artikel 7g van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet. In een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte kunnen meer regels over de fysieke leefomgeving worden opgenomen. In het bestemmingsplan ‘Chw Rijkerswoerdsestraat 15’ maken we gebruik van de mogelijkheden van de Crisis- en herstelwet door regels op te nemen in het kader van natuurinclusief bouwen en de hogere waarden.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Rijkerswoerdsestraat ten zuiden van Arnhem. Bijgevoegde afbeelding toont globaal de ligging van het plangebied in de omgeving.



Globale ligging plangebied ten opzichte van de omgeving (bron: openstreetmaps.org)

De begrenzing is op de verbeelding en op onderstaande afbeelding weergegeven.



Begrenzing van het plangebied (bron luchtfoto: ruimtelijkeplannen.nl)

1.3 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Arnhem Zuid-Oost', vastgesteld op 4 juli 2011. Het plangebied heeft de bestemming 'Bedrijf'. Ook geldt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'. Met een functieaanduiding is aangegeven dat hier uitsluitend een groothandel in bloemen en planten is toegestaan. Bebouwing is toegestaan binnen het bouwvlak. Er geldt een maximum bouwhoogte van 6 meter.

De woning aan de voorzijde van het perceel heeft reeds de bestemming 'Wonen'. Omdat hier niets wijzigt wordt deze niet meegenomen in onderhavig bestemmingsplan.

De onderstaande afbeelding toont een uitsnede van het geldende bestemmingsplan.



Uitsnede bestemmingsplan 'Arnhem Zuid - Oost' (Bron: ruimtelijkeplannen)

Tevens gelden de volgende facet-bestemmingsplannen:

- Facetplan woningsplitsing en verkamering, vastgesteld op 28 oktober 2020;
- Facetplan parkeren, vastgesteld op 30 mei 2018.

1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 bevat een beschrijving van de bestaande situatie in het plangebied en de omgeving. Daarna wordt in hoofdstuk 3 ingegaan op het relevante Rijks-, provinciale-, en gemeentelijke beleid. Hoofdstuk 4 geeft een beschrijving van het voorgenomen plan. In hoofdstuk 5 wordt de haalbaarheid van het project getoetst op grond van de relevante milieu- en omgevingsthema's. Hoofdstuk 6 geeft een toelichting op de juridische opzet van het plan. Tot slot gaat hoofdstuk 7 in op de procedure en de wijze hoe burgers en andere belanghebbenden betrokken zijn bij het plan (maatschappelijke uitvoerbaarheid).

Hoofdstuk 2 Beschrijving plangebied

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de bestaande situatie van het plangebied en de relatie met de omgeving. De ontwikkeling die in het plangebied gaat plaatsvinden houdt een herinrichting van de bestaande stedenbouwkundige structuur in. Ruimtelijke vernieuwingen zullen resulteren in een nieuwe verhouding met de bestaande en de te behouden situatie. Voor een goede samenhang is kennis nodig van de bestaande situatie van het plangebied.

2.2 Historische ontwikkeling

De Rijkerswoerdsestraat is een oud wegtracé met historisch gegroeide lintbebouwing. De Rijkerswoerdsestraat was onderdeel van een van oorsprong kleinschalig agrarisch landschap met smalle verharde wegen met laanbeplanting met daarlangs compacte erven van boerderijen, fruitboomgaarden en weitjes. Het landschap is in de loop der tijd grootschaliger geworden, maar de historische structuur is goed herkenbaar door de vrije ligging van de Rijkerswoerdsestraat ten opzichte van de woonwijken in Arnhem-Zuid en de vrijliggende bouwpercelen, van oudsher aan de noordzijde van de weg.

Langs de Rijkerswoerdsestraat liggen diverse functies, waaronder wonen, bedrijvigheid en een manege, afgewisseld met agrarische percelen.

2.3 Ruimtelijke en functionele structuur

Het plangebied ligt aan de Rijkerswoerdsestraat 15, ten zuiden van de bebouwing van Arnhem-Zuid. Het perceel ligt in een kleine enclave van (agrarische) erven. Aan de voorzijde van het perceel is een woning aanwezig met daarachter een bedrijfsloods (600 m^2). Met uitzondering van een tuin bij de woning is het erf geheel verhard (stelconplaten, grond en granulaat, circa 1.400 m^2).
De oppervlakte van het perceel bedraagt circa 6.600 m^2. Westelijk wordt het erf besloten door een siertuin en hoogstam fruitboomgaard langs het RijnWaalpad, de snelfietsroute tussen Arnhem en Nijmegen. Oostelijk wordt het erf begrens door een tweetal woonerven, Rijkerswoerdseweg 17 en 17a.

Het landschap is vrij open van karakter en wordt aan de noordzijde ruimtelijk begrensd door de woonwijken van Arnhem, de snelweg A325 met opgaande groenstructuren in het westen en kassencomplexen in het oosten. Met name naar het zuiden is er een vergezicht door het landschap.



Ligging van het plangebied in de omgeving (luchtfoto: Google maps)

Rond het plangebied wordt de openheid van het landschap doorbroken door de clusters van erven langs de Rijkerswoerdsestraat. Deze liggen op een 'woerd', een hogere zandrug in het landschap die is ontstaan onder invloed van de rivier. Dit waren de eerst bewoonde plekken in het gebied.
In de huidige situatie zijn de erven vaak voorzien van grote bijgebouwen waarbij gebouwen ten behoeve opslag van de oogst vaak een hogere nok hebben dan de hoofdwoning. Erven zijn afwisselend van erfbeplanting voorzien waardoor er zichtlijnen tussen de erven door ontstaan. Binnen het plangebied bestaat de erfbeplanting onder andere uit gebiedseigen hoogstamfruitbomen maar ook uit uitheems plantmateriaal zoals een brede coniferenhaag. Verder zijn er in de zone van erfclusters ook enkele landschappelijke groenstructuren, zoals landelijke hagen, houtsingels en struweelhangen (langs het RijnWaalpad).



Luchtfoto van het plangebied (bron: Google Maps).

Hoofdstuk 3 Wettelijk- en beleidskader

3.1 Inleiding

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het gemeentelijke en rijks- en provinciale beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifieke voor dit plangebied geldende uitgangspunten weergegeven. De beoogde ontwikkeling wordt getoetst aan dit beleid.

3.2 Gemeentelijk beleid

3.2.1 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'. Het plangebied maakt geen deel uit van een 'koersgebied'.

Het plangebied ligt in het 'polderlandschap'. De cultuurhistorische kenmerken zijn kader en inspiratiebron bij ruimtelijke ontwikkelingen. Karakteristiek in de omgeving van het plangebied zijn de historische wegen en zegen (waterlopen), boerenerven met boomgaarden en woerden (huisterpen).

Toetsing van het initiatief aan de Structuurvisie Arnhem
De voorgenomen ontwikkeling voorziet in transformatie van een bedrijfsperceel naar twee woningen. In het kader van de ontwikkeling is een Landschappelijk inpassingsplan opgesteld (zie bijlage 1). Hierin is beschreven hoe de handvatten die in de Structuurvisie zijn gegeven als uitgangspunt dienen voor het inpassingsplan.

- Arnhem-Zuid vraagt om een vervlechting van stad en landschap, onder meer door de lijnen van de Betuwe door te zetten in de stad. De zuidzijde van de stad vraagt om een vorm van transparante verstedelijking die de verwevenheid met het polderlandschap en het contrast met de openheid van de polder zichtbaar maakt. De beoogde ontwikkeling draagt hieraan bij door de ontwikkeling van het erf met een samenhang tussen bebouwing en beplanting. De ontwikkeling vindt plaats op 'de woerd', waarmee het contrast tussen deze hogere rug en het open polderlandschap wordt versterkt.
- Het plangebied ligt in de centrale parkzone van Park Lingezegen, dat voor een deel in de gemeente Arnhem ligt. In de parkzone is ruimte voor landschappelijk wonen. Dat is met de beoogde ontwikkeling het geval.
- Versterking van transparante groene en blauwe lijnen in de centrale parkzone van Park Lingezegen. Het plangebied levert hieraan een bijdrage door een robuuste gebiedseigen groenstructuur.

Geconcludeerd wordt dat het plan past in de ambities van de Structuurvisie Arnhem 2020-2040.

3.2.2 Omgevingsvisie Arnhem 2040 (ontwerp november 2022)

Door snelle ontwikkelingen in met name verstedelijking en klimaatverandering is de Structuurvisie Arnhem voor een deel verouderd. Dat was aanleiding om de nieuwe Omgevingsvisie Arnhem 2040 op te stellen. De Omgevingsvisie schetst een beeld voor de fysieke leefomgeving op de langere termijn, in dit geval 2040. De Omgevingsvisie gaat niet alleen over 'klassieke' ruimtelijke ordeningsthema's als bouwen, verkeer, water en infrastructuur, maar ook over ecologie, gezondheid, sociale samenhang, veiligheid en duurzaamheid.
Naast thematische uitwerkingen bevat de Omgevingsvisie ook gebiedsuitwerkingen voor verschillende delen van de stad.
In de gebiedsuitwerking voor Arnhem Zuid wordt de robuuste groenblauwe hoofdstructuur, die de wijken omzoomt en door de wijken verweven is, als een belangrijke basiskwaliteit gezien. De groenblauwe zone aan de zuidkant van Rijkerswoerd is aangegeven als een onderzoeksgebied waar mogelijk een mix van landschappelijk wonen en/of maatschappelijke functies een plek kan hebben.

De Omgevingsvisie ligt ter besluitvorming bij de gemeenteraad (stand van zaken mei 2023).

Toetsing van het initiatief aan de Omgevingsvisie Arnhem 2040
Voorliggend plan omvat de bouw van twee woningen op een voormalige bedrijfslocatie. Onderdeel van het plan is de landschappelijke inpassing met onder meer een boomgaard. Dit sluit goed aan bij het landschappelijk wonen in de groenblauwe zone.

Geconcludeerd wordt dat het plan past in de ambities van de Omgevingsvisie Arnhem 2040.

3.2.3 De Arnhemse Woonprincipes 2025

Algemeen
In 'De Arnhemse Woonprincipes 2025' en het Plan van Aanpak: Woningbouwontwikkeling is opgenomen welke strategische koers we volgen die er zorg voor moet dragen dat Arnhem ook in de toekomst een aantrekkelijke woonstad blijft waar het voor iedereen aantrekkelijk is om te wonen.

Het Plan van Aanpak: Woningbouwontwikkeling bevat de marsroute over hoe we de komende jaren de woningbouw vorm willen geven. Om beschikbaarheid en betaalbaarheid van woningen in Arnhem op peil te houden moeten er meer woningen worden gerealiseerd de komende jaren. Dit geldt voor alle soorten woningen en voor alle doelgroepen: aantrekkelijke levensloopbestendige woningen voor ouderen, woningen voor kleine huishoudens, sociale woningbouw in goedkoop en betaalbare segment, de middenhuurcategorie en het hogere segment.

Woonprincipes 2025
De onderstaande vier pijlers vormen de hoofddoelen van de Arnhemse Woonprincipes:
1. Duurzaam betaalbaar; hierbij zorgen we dat er voor elk inkomen voldoende passende sociale en betaalbare woningen beschikbaar zijn. Daarbij sturen we niet alleen op aantallen, maar streven we ook 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, kunnen we mensen, gezond of beperkt, in verschillende levensfases 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 Rijn en stadsparken in combinatie met wonen, leren, werken en verblijven maakt het de stad vitaler. Arnhem wil een aantrekkelijke woonstad zijn en blijven voor haar huidige inwoners, maar ook meer studenten en midden en hoge inkomens aan zich binden door het bieden van aantrekkelijke, levendige of bijzondere woonmilieus.
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, kunnen we mensen, gezond of beperkt, in verschillende levensfases van hun leven, een passende woonplek blijven bieden. We faciliteren het (langer) zelfstandig wonen, door in de directe of nabije woonomgeving mogelijkheden te scheppen dat arrangementen van (thuis)zorg, begeleiding, ondersteuning of andere vormen van dienstverlening en welzijnsvoorzieningen kunnen worden geboden.

Regionale woondeal
Het Rijk, de provincie Gelderland en 18 gemeenten hebben afspraken gemaakt om samen snel meer woningen te bouwen in de regio Arnhem-Nijmegen. De afgelopen jaren is de regio als geheel en de steden Arnhem en Nijmegen in het bijzonder, snel gegroeid. De prognoses tot 2030 en 2040 laten zien

dat deze groei doorzet en dat de woningtekorten oplopen. Ook zijn de complexe leefbaarheidsopgaven, de strategische ligging en de groene ambities van de regio mede aanleiding geweest voor het sluiten van een Woondeal.

De Woondeal moet ervoor zorgen dat er sneller en meer betaalbare huur- en koopwoningen worden bijgebouwd. Het versterken van het groene profiel en ook het bereikbaar houden van de regio zijn daarbij belangrijke uitgangspunten. Daarnaast wordt ingezet op het verbeteren van de leefbaarheid en veiligheid.

Toetsing van het initiatief aan de Arnhemse Woonprincipes
Dit bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid om binnen het plangebied twee nieuwe woningen te realiseren. Met het voornemen worden geschikte woningen voor een brede doelgroep gerealiseerd. Het plan draagt daarnaast bij aan het tot stand brengen van een doorstroming op de woningmarkt, waardoor andere woningen weer vrijkomen voor andere doelgroepen. De woningen worden conform de meest actuele duurzaamheidseisen gerealiseerd en zijn levensloopbestendig.
Geconcludeerd wordt dat het voornemen in overeenstemming is met de Arnhemse Woonprincipes 2025.

3.2.4 Welstandsnota 2015

Algemeen
De Arnhemse Welstandsnota is in 2015 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. Vanuit het oogpunt dat nieuwe bouwwerken in zijn algemeenheid moeten passen in hun omgeving vormt de bestaande stad het referentie- en inspiratiekader. Voor de meest voorkomende bouwwerken zijn in de Welstandsnota gebiedsgerichte criteria opgenomen. Deze criteria zijn per gebied ('géén toets', 'lichte toets' en 'zware toets') anders.

Toetsing van het initiatief aan de Welstandsnota
Het plangebied ligt in het 'Polderlandschap'. Dit een gebied waar geen toetsing op welstand hoeft plaats te vinden.

3.2.5 Groenbeleid

Groenvisie 2017-2025
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 worden de laatste jaren steeds meer waarden en kwaliteiten toegekend. Daarbij valt te 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-Blauw raamwerk vast, dus de stedelijke hoofdgroenstructuur, maar geeft ook richting aan het belang van groen in de wijken, zodat initiatieven de waarden van het groen (landschap, biodiversiteit, gezondheid, waterbuffering, koelte) niet aantasten maar juist versterken. Zij vormt daarmee een basis voor de vertaling naar de (planologische) bescherming van waardevolle gebieden en waardevolle bomen in de bestemmingsplannen.

Toetsing van het initiatief aan de Groenvisie
In de huidige situatie is er geen groen aanwezig in het plangebied. Het terrein is bebouwd en geheel verhard. Door de transformatie krijgt het perceel een veel groenere inrichting, die voorwaardelijk verplicht gesteld is in de regels van dit bestemmingsplan. De voorgenomen ontwikkeling is daarmee in overeenstemming met het gemeentelijke groenbeleid.

3.2.6 Gemeentelijk verkeersbeleid

Algemeen

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

Fiets
De Accentnota Fiets is in januari 2020 vastgesteld en gebruikt de Beleidsnota Fietsverkeer uit 2012 als fundament voor een vernieuwde fietsambitie, met volop ruimte voor nieuwe ontwikkelingen, nieuwe accenten en aanscherping van beleid. Nieuwe ontwikkelingen die gaan over de richting waarin de stad zich ontwikkeld, de betekenis van de fiets in de stad van de toekomst en over de vertaling van de grote stedelijke opgaven.
De doelen van deze fietsambitie zijn:
- meer fietsgebruik
- betere ontsluiting van stedelijke bestemmingen voor alle inwoners van de stad
- de binnenstad beter bereikbaar en aantrekkelijker maken voor fiets
- inspelen op de trend van toenemende stedelijke verdichting en urbanisatie
- het verduurzamen en toekomstvast maken van het stedelijk vervoersnetwerk
- het beïnvloeden van duurzaam stedelijk verplaatsingsgedrag.

Openbaar vervoer
In december 2018 zijn door de gemeenteraad het HOV-actieplan en de Stadsnetten-visie vastgesteld. Deze twee beleidsdocumenten voor het openbaar vervoer hebben tot doel om de aantrekkelijkheid en concurrentiekracht van het stedelijk en regionaal OV te vergroten. Om daarmee de bereikbaarheid en economische aantrekkelijkheid van de regio en de steden te verbeteren. Het openbaar vervoer wordt toekomst vast door een kwaliteitsslag met als maatregelen:
- een netwerk van Hoogwaardig Openbaar Vervoer
- een mobiliteit te bieden voor iedereen
- een emissieloos openbaar vervoer door middel van Trolley 2.0.

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

Toetsing van het initiatief aan het gemeentelijk verkeersbeleid
In paragraaf Verkeer en mobiliteitsaspecten wordt getoetst aan het beleid en daarbij behorende parkeernormen.

3.2.7 Energie en duurzaam bouwen

New energy made in Arnhem 2020 - 2030
Het gemeentelijke beleid op het gebied van energie is vastgelegd in het 'Programmaplan New energy made in Arnhem 2020 - 2030' (vastgesteld door de raad op 29 januari 2020). Arnhem wil een actieve regierol innemen bij de energietransitie in de wijken. De uitgangspunten en aanpak zijn vastgesteld in ‘De Arnhemse aanpak van de wijkgerichte energietransitie’ (vastgesteld op 17 april 2019). Twee belangrijke uitgangspunten uit dit beleidskader voor deze ontwikkeling zijn:
- de Trias Energetica is leidend: eerst besparen;
- de meest duurzame warmtebron heeft de voorkeur: minder duurzame bronnen zijn tijdelijk en decentrale bronnen gaan voor.

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

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

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

Energievisie
De gemeente eist vanuit de structuurvisie 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 besluitgebied 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.

Circulair ontwikkelen
In de woondeal regio Arnhem-Nijmegen van 4 maart 2020 staat dat in de nieuwe woningbouwplannen partijen zich samen moeten inspannen om minimaal 25% circulair te laten ontwikkelen. In het maken van plannen leggen partijen het accent onder andere op ketenbenaderingen, het sluiten van kringlopen en het benutten van hernieuwbare bronnen. Partijen stimuleren adaptief, biobased, modulair en aanpasbaar bouwen, circulair renoveren en nemen natuurinclusiviteit en klimaatadaptiviteit als verplicht onderdeel mee in de ontwerpopgaven. Hiermee wordt de groeiopgave met de groenopgave verbonden. Biobased bouwen heeft een grote impact op klimaat ten opzichte van cement en beton en biedt kansen voor regionale agro forestry en opleidingen.

Het percentage circulaire bouwmaterialen toetsen we in de eenheid kilogram (kg). De gemeente heeft de circulaire impactladder beschikbaar voor het toetsen van het percentage circulariteit in projecten. Deze impactladder maakt het mogelijk de mate van circulariteit in een woningbouwplan te meten.
In algemene zin hanteren we bij circulair bouwen de volgende uitgangspunten:
- Het verminderen van materiaal & grondstoffengebruik, bijvoorbeeld door verdichting en renovatie i.p.v. nieuwbouw (R1 & R2).
- Het vergroten van het aandeel hergebruikte en gerecyclede materialen, in plaats van nieuwe materialen (R3, R4, R5).
- Wanneer er tóch nieuwe materialen nodig zijn, het inzetten op biobased materialen zoals hout.
- Ontwerp toekomstbestendig: zorg ervoor dat componenten in de toekomst kunnen worden gedemonteerd zodat ze opnieuw te gebruiken zijn en zorg dat er materiaalpaspoorten en/of een gebouwpaspoort is waardoor informatie hierover te ontsluiten is.

Toetsing van het initiatief aan het beleid voor Energie en duurzaam bouwen
Voorliggend plan voorziet in de bouw van twee woningen. De woningen worden gasloos en energetisch duurzaam gebouwd. Dit wordt verder uitgewerkt in de omgevingsvergunning voor het bouwen.

3.3 Rijks- en provinciaal beleid

3.3.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Per januari 2021 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) van kracht. De NOVI biedt een langetermijnperspectief op de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland tot 2050. Met de NOVI geeft het kabinet richting aan de grote opgaven die het aanzien van Nederland de komende dertig jaar ingrijpend zullen veranderen. Denk aan het bouwen van nieuwe woningen, ruimte voor opwekking van duurzame energie, aanpassing aan een veranderend klimaat, ontwikkeling van een circulaire economie en omschakeling naar kringlooplandbouw. Alles met zorg voor een gezonde bodem, schoon water, behoud van biodiversiteit en een aantrekkelijke leefomgeving.

Met de NOVI benoemt het Rijk nationale belangen, geeft het richting op de vier prioriteiten en helpt keuzes maken waar dat moet. Want niet alles kan overal. Deze visie is ontwikkeld in nauwe samenwerking met provincies, gemeenten, waterschappen, maatschappelijke instellingen en burgers.

De NOVI is vastgesteld op grond van de geldende regelgeving omdat de Omgevingswet nog niet in werking is. De NOVI voldoet tevens aan de eisen die de Omgevingswet stelt aan een omgevingsvisie. Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze omgevingsvisie dan ook gelden als de Nationale Omgevingsvisie in de zin van deze wet.

Met de komst van de NOVI komen meerdere nationale beleidsstukken te vervallen, waaronder de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Strategisch relevante delen van de SVIR en het Barro worden echter opgenomen in de NOVI en blijven daarmee ook na inwerkingtreding van de NOVI gelden. Dit bestemmingsplan zal daarom ook aan dit beleid worden getoetst.

Gebiedsgericht
De NOVI benoemt een aantal aspecten van nationaal ruimtelijk belang. Het betreft de bescherming van de waterveiligheid aan de kust en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, de uitoefening van defensietaken, het Natuurnetwerk Nederland (voorheen de ecologische hoofdstructuur), de elektriciteitsvoorziening, de toekomstige uitbreiding van het hoofd(spoor)wegennet en de veiligheid rond rijksvaarwegen.

In het Barro zijn regels opgesteld waarmee deze gebiedsbescherming juridisch verankerd is richting lagere overheden. Via het Besluit ruimtelijke ordening en het Besluit omgevingsrecht zijn deze regels aanvullend vastgelegd.

Toetsing van het initiatief aan de NOVI
Het plangebied ligt niet in een van de aangewezen gebieden van de NOVI/SVIR en het Barro.

3.3.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Ladder duurzame verstedelijking
Een meer algemeen onderwerp uit de SVIR is 'duurzame verstedelijking'. Via de 'ladder voor duurzame verstedelijking' wordt een zorgvuldige afweging en besluitvorming geborgd bij ruimtelijke vraagstukken in stedelijk gebied. Het gebruik van deze ladder is opgenomen in het Bro (artikel 3.1.6 onder 2).
De ladder richt zich op nieuwe stedelijke ontwikkelingen. In de toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, dient de behoefte aan die ontwikkeling te worden beschreven. Als de ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied plaatsvindt, moet bovendien gemotiveerd worden waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.
Het Bro beschrijft wat een stedelijke ontwikkeling is: "een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen." Onder 'bestaand stedelijk gebied' wordt het volgende verstaan: "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."

Toetsing van het initiatief aan de ladder voor duurzame verstedelijking
Met voorliggend plan worden twee nieuwe woningen mogelijk gemaakt. Uit jurisprudentie blijkt dat er pas vanaf 12 woningen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is daarom niet nodig.

3.3.3 Verkeer en mobiliteitsbeleid

Rijksbeleid
Op rijksniveau geeft de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 'Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig' (SVIR, 2012) de hoofdlijnen van het nationale verkeers- en vervoersbeleid voor de komende decennia. Het Rijk streeft naar een krachtige aanpak die gaat voor een excellent internationaal vestigingsklimaat, ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Het mobiliteitssysteem moet robuust en samenhangend worden, meer keuzemogelijkheden bieden en voldoende capaciteit hebben om de groei van de mobiliteit op de middellange (2028) en lange (2040) termijn op te vangen. De ambitie is dat gebruikers in 2040 beschikken over optimale ketenmobiliteit door een goede verbinding van de verschillende mobiliteitsnetwerken via multimodale knooppunten (voor personen en goederen) en door een goede afstemming van infrastructuur en ruimtelijke ontwikkeling. De regio Arnhem Nijmegen is aangeduid als stedelijke regio met een concentratie van topsectoren. Voor Arnhem is samenwerking tussen Rijk, decentrale overheden en bedrijfsleven relevant om een robuust hoofdwegennet en spoorwegennet, binnen de regio, tussen regio's en met het achterland te realiseren

Provinciaal beleid
In de provinciale Omgevingsvisie "Gaaf Gelderland" uit 2018, beschrijft de provincie hoe zij de komende tien jaar om wil gaan met onder meer bereikbaarheid. Een van de kerntaken van de provincie is namelijk te zorgen voor een goede regionale bereikbaarheid en een goed regionaal openbaar vervoer. De provincie geeft veel aandacht aan mobiliteitsbehoefte van inwoners en bedrijven in Gelderland, kijkt daarbij naar toekomstige ontwikkelingen als het digitale werken en kijkt ook over de grenzen van de provincie. En er is veel oog voor duurzaamheid, leefbaarheid en verkeersveiligheid.
De provincie wil een goede bereikbaarheid voor wonen, werken en recreëren en de mobiliteit daarbij afstemmen op de economische ontwikkelingen. Daarom zet Gelderland in op het beter gebruik van (internationale) corridors. Daarnaast wordt samen met de andere wegbeheerders in de stedelijke gebieden aan een beter gebruik van de infrastructuur gewerkt om files te voorkomen, de doorstroming te bevorderen en alternatieven voor de auto te bevorderen. De toegang tot bedrijventerreinen is ook een speerpunt van het provinciale beleid. Een andere ontwikkeling is de verschuiving van mobiliteitsvragen in het landelijk gebied door krimp en vergrijzing. Hier moet de aansluiting met de stedelijke gebieden gewaarborgd blijven.
In het "Koersdocument Duurzame Mobiliteit" uit 2018 heeft Provincie Gelderland uitgewerkt hoe het mobiliteitssysteem binnen de Provincie zich moet ontwikkelen naar een volledig klimaatneutraal systeem in 2050. Electrificatie van het voertuigpark, zowel openbaar vervoer als particulier personen- en goederenvervoer en bevordering van fietsgebruik zijn sleutelbegrippen in dit proces.

Toetsing van het initiatief aan het Verkeer- en mobiliteitsbeleid
Het plan is van een dermate kleinschalige omvang (bouw van twee woningen op de plek van een voormalig bedrijf) dat het niet raakt aan het Verkeer- en mobiliteitsbeleid van Rijk en provincie.

3.3.4 Omgevingsvisie Gelderland

Algemeen
In de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland (december 2018) staan de hoofdlijnen van het provinciale ruimtelijk beleid. De Omgevingsvisie Gaaf Gelderland gaat in de breedte over het beleid van de provincie voor de fysieke leefomgeving. De visie integreert een vijftal beleidsterreinen: ruimte, natuur, water, milieu en verkeer en vervoer. Op 24 september 2014 is door Provinciale Staten van Gelderland de Omgevingsverordening Gelderland vastgesteld. Deze is voor het laatst op 21 december 2022 geactualiseerd op basis van de nieuwe omgevingsvisie. De Omgevingsverordening is een uitwerking van

de Omgevingsvisie en stelt regels waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen.

Omgevingsvisie Gaaf Gelderland
De provincie wil de focus leggen op een duurzaam, verbonden en een economisch krachtig Gelderland. Door daarin te investeren wil de provincie werken aan een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland centraal. Om dat te bereiken wordt de focus gelegd op zeven ambities op het gebied van energietransitie, klimaatadaptatie, circulaire economie, biodiversiteit, bereikbaarheid, vestigingsklimaat en woon- en leefomgeving. Deze ambities worden hieronder kort samengevat:
- Een versnelde energietransitie, gericht op forse vergroting van het aandeel duurzame energie en passend bij de Gelderse kwaliteiten;
- Een op de toekomst toegerust beschermend klimaatbeleid;
- Een voortvarend en innovatief circulair beleid;
- Een stimulerend en beschermend beleid voor biodiversiteit;
- Efficiënte, duurzame en innovatieve bereikbaarheid, toegesneden op de veranderende vraag;
- Een duurzaam, dynamisch en toegankelijk economisch vestigingsklimaat, waar voor ondernemers en inwoners een sterke aantrekkingskracht vanuit gaat;
- Een duurzaam en divers woon- en leefklimaat, dat steeds weet te anticiperen op ontwikkelingen.

Naast deze zeven ambities blijft het beleid uit de Omgevingsvisie uit 2014 gelden. Het gaat om de aanwijzing van functies van regionale oppervlaktewateren, van gebieden waar milieukwaliteit bijzondere bescherming behoeft, van Natura 2000-gebieden en van bijzondere natuurgebieden.

3.3.5 Omgevingsverordening Gelderland

De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen.

Volgens de provinciale Omgevingsverordening ligt het plangebied in de Groene Ontwikkelingszone (GO). Het beleid met betrekking tot de GO is gericht op het versterken van de ecologische samenhang door de aanleg van ecologische verbindingszones. De ontwikkelingsdoelstelling is tweeledig: ontwikkeling van functies in combinatie met versterking van de kernkwaliteiten natuur en landschap.

Artikel 2.52 zegt het volgende over het beschermen van Groene ontwikkelingszone:
1. Voor zover een bestemmingsplan van toepassing is op locaties binnen de Groene ontwikkelingszone, laat het een nieuwe activiteit of ontwikkeling alleen toe als uit onderzoek blijkt dat:
   a. de kernkwaliteiten of ontwikkelingsdoelen, genoemd in bijlage Kernkwaliteiten Gelders natuurnetwerk en Groene ontwikkelingszone, per saldo en naar rato van de ingreep worden versterkt; en
   b. de samenhang niet verloren gaat.
2. Gedeputeerde Staten stellen regels vast om de versterking uit te werken.

Volgens het document Kernkwaliteiten Gelders natuurnetwerk en Groene ontwikkelingszone ligt het plangebied in deelgebied 58 Overbetuwe. De kernkwaliteiten die zijn benoemd betreffen:
- variabel, agrarisch cultuurlandschap met snelle stedelijke ontwikkelingen en glastuinbouw
- ecologische verbindingszone KAN, tevens Park Lingezegen; groenelementen binnen Park Lingezegen en bij Schuytgraaf vormen samen een groene verbinding tussen Veluwe, Nijmeegse stuwwal en Gelderse Poort en vormen de hoofdstructuur van de natuurkwaliteit in het gebied
- cultuurhistorische waarden van de Limes, o.a. bij Elst
- A-locatie bos Oosterhoutse bos: droog essen-iepenbos op oude standplaats
- A-locatie bos Kasteel Loenen: droog essen-iepenbos met in het noordwesten een deel fraai elzenrijk essen-iepenbos
- plaatselijk kleinschalige landschappen (bijv. Ressen, Eimeren) met vroegere strangen en stroomruggen, ook enkele landgoederen: Oosterhout, Loenen en Kasteel Doornenburg
- leefgebied das

- leefgebied kamsalamander
- zeer rijk leefgebied steenuil
- cultuurhistorische waarden van de stroomruggen en landgoederen, oude kavelpatronen (Slijk-Ewijk) doorbraakkolken, waterstaatswerken (o.a. zegen en weteringen, Linge)
- abiotiek: aardkundige waarden, kwel, bodem, waterreservoir
- ecosysteemdiensten: recreatie, waterwinning

Ontwikkelingsdoelen voor de Groene Ontwikkelingszone zijn:
- ontwikkeling ecologische verbinding Overbetuwe - KAN: parkachtige structuren met water en moeraszones
- vermindering barrièrewerking A325, A15, A50, N836, N837 en Betuweroute
- ontwikkeling bosranden en overgangen naar cultuurgronden
- ontwikkeling biotopen voor vlinders, reptielen en amfibieën en vogels van cultuurlandschappen
- ontwikkeling cultuurhistorische patronen en beheersvormen

Toetsing aan de Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Gelderland
Voorliggend plan voorziet in een landschappelijke inpassing en versterking van de groene kwaliteiten. In de huidige situatie is er in het plangebied geen substantieel groen aanwezig, het bedrijfsterrein is bebouwd en geheel verhard. In de toekomstige situatie wordt de bedrijfsbebouwing vervangen door twee woningen en wordt ten noorden van de nieuwbouw een hoogstamboomgaard aangelegd met een ondergroei van kruidenrijke akkervegetatie. Enkele erfbomen passen het erf verder in en zorgen voor een ruimtelijke verdeling tussen voor- en achtererf, en er worden inheemse singels en struweelhagen aangelegd.
Hiermee wordt het mozaïek van boerderijen, erven, boomgaarden, agrarische percelen en beplantingen die van oudsher op de hogere ruggen aanwezig waren versterkt. Dit sluit aan op het ontwikkelingsdoel 'cultuurhistorische patronen en beheersvormen'. Het contrast tussen woerd en omliggend komgebied wordt versterkt. De aanleg van groene elementen is bovendien gunstig voor onder meer insecten, vlinders en vogels van cultuurlandschappen.

Voor het plan is met behulp van de rekenmodellen van de provincie een berekening gemaakt om de impact van de nieuwe functie en de versterking van de GO te bepalen. Deze berekening is met een toelichting daarbij opgenomen in bijlage 5 Onderbouwing versterkingsmaatregelen. De balans komt uit op +371 punten.
Geconcludeerd wordt dat voorliggend plan een duidelijke bijdrage levert aan de versterking van de kernkwaliteiten. De uitvoering van de genoemde maatregelen is als voorwaardelijke verplichting in de regels van dit plan opgenomen, waarmee de versterking ook planologisch is verankerd.

Hoofdstuk 4 Ruimtelijke en programmatische aspecten

4.1 Inleiding

Dit hoofdstuk beschrijft het voorgenomen initiatief voor de bouw van twee woningen aan de Rijkerswoerdsestraat 15.

4.2 Ruimtelijke opzet en structuur

Ontwerp
In de toekomstige situatie wordt de voormalige bedrijfsbebouwing gesloopt (ca. 600 m^2 aan bebouwing) en worden er twee aan-een-gebouwde woningen teruggebouwd. De nieuwe erfinrichting wordt landschappelijk ingepast met gebiedseigen groenstructuren. De woning aan de voorzijde van het perceel blijft ongewijzigd.
Op onderstaande afbeelding is de beoogde inrichting van het plangebied weergegeven. Aan het ontwerp ligt een historische en landschappelijke analyse ten grondslag, dit staat beschreven in bijlage zie hiervoor bijlage 1.



Schetsontwerp toekomstige situatie plangebied (bron: Ontwerpbureau Luijendijk).

Erfensemble

De traditionele opzet van het erf, met de woning op de voorgrond en een gebouw op het achtererf, blijft in stand. Op de plek van de loods wordt na de sloop een aan-een-gebouwde woning gerealiseerd met inpandige parkeergelegenheid. De nieuwbouw staat met de nok haaks op de Rijkerswoerdsestraat. De woningen worden vormgegeven als een schuurwoning. De naar de weg gekeerde gevel is duidelijk zichtbaar vanaf de Rijkerswoerdsestraat ten behoeve van een ruimtelijk samenhangend erfensemble. De

schuurwoning dient in kleur, vorm en materiaalgebruik ondergeschikt te zijn aan de bestaande woning, die binnen het ensemble geldt als 'hoofdgebouw'. De nokhoogte van de nieuwe woningen is om die reden beperkt tot 7 meter.

De nieuwe woningen zijn bereikbaar via de bestaande inrit van Rijkerswoerdsestraat 15. De erfverharding rond de schuurwoning wordt zo beperkt mogelijk uitgevoerd. Een halfverharde inrit geeft toegang tot inpandige parkeergelegenheid. Voor bezoekersparkeren en manoeuvreerruimte is er ook aan de kopse kanten van schuurwoning erfverharding.

Landschap
De ontwikkeling wordt ingepast met een robuuste structuur van inheemse singels en struweelhagen. Deze gelden als structuurdrager en zorgen voor meer samenhang op de woerd en een sterker contrast tussen de woerd en omliggend komgebied.

Ten noorden van de nieuwbouw wordt een hoogstamboomgaard aangelegd met een ondergroei van kruidenrijke akkervegetatie. Van oudsher waren er op de woerden veel boomgaarden aanwezig. Enkele erfbomen passen het erf verder in en zorgen voor een ruimtelijke verdeling tussen voor- en achtererf, waarbij het streven is om de woningen in het straatbeeld beleefbaar te laten blijven.
De nieuwe kavels binnen het plangebied worden door middel van hagen van elkaar gescheiden.

De landschappelijke inrichting is nader uitgewerkt in een beplantingsplan, waarin soorten en aantallen zijn weergegeven. Het beplantingsplan is opgenomen in bijlage 1 van de regels. De uitvoering ervan is in de regeling van dit bestemmingsplan voorwaardelijk verplicht gesteld.

Natuurinclusief bouwen
Om het plangebied een meerwaarde te geven voor dieren en planten worden diverse maatregelen genomen voor natuurinclusief bouwen, conform de Beleidsregels Natuurinclusief Bouwen van de gemeente Arnhem. De maatregelen zijn gericht op het bieden van nestgelegenheid voor vogels, het bieden beschutting, voedsel en water. De voorgenomen maatregelen voor onderhavig plan zijn (zie ook bijlage 2):
- neststeen in de kopgevel voor gierzwaluw
- bieden van nestgelegenheid voor huismus
- neststeen voor bijen en vlinders
- aanleg van een geveltuin
- aanplant van gemengde hagen
- bieden van toegang voor de egel in de haag
- aanplant van bomen
- aanleg van alleen noodzakelijke verharding.

Met deze maatregelen wordt ruimschoots voldaan aan de eisen die de gemeente Arnhem stelt.

4.3 Verkeer en mobiliteitsaspecten

Het plangebied wordt ontsloten via de Rijkerswoerdsestraat. Door de bouw van twee woningen zal het aantal verkeersbewegingen niet wezenlijk toenemen. Bovendien verdwijnt het (zwaardere) bedrijfsverkeer door de beëindiging van de bedrijfsfunctie. Dit komt de leefbaarheid en verkeersveiligheid ten goede. De Rijkerswoerdsestraat en omliggende wegen beschikken over voldoende capaciteit om de nieuwe situatie op te vangen.

Parkeren
Voor het bepalen van de parkeerbehoefte wordt aangesloten bij de Beleidsregels parkeren Arnhem 2022 van de gemeente Arnhem. Voorliggend plan voorziet in de realisatie van twee aan-een-gebouwde woningen. Hiervoor wordt een parkeernorm van 1,8 parkeerplaats per woning gehanteerd. In het ontwerp van voorliggend plan zijn 2 parkeerplaatsen per woning opgenomen plus een dubbele garage per woning, zie de tekening in paragraaf 4.2. Hiermee wordt voldaan aan de parkeernorm.
In artikel 12.2 van de regels is geborgd dat voldaan wordt aan de parkeernorm en dat de parkeerplaatsen ook in stand gelaten moeten worden.

Het initiatief is uitvoerbaar vanuit het aspect verkeer.

Hoofdstuk 5 Milieu- en omgevingsaspecten

5.1 Inleiding

De uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan moet als gevolg van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangetoond worden (artikel 3.1.6 van het Bro). Daaronder valt zowel de onderzoeksverplichting naar verschillende ruimtelijk relevante aspecten (geluid, bodem, etc.) als ook de economische uitvoerbaarheid van het plan.

5.2 Geluid

De mate waarin het geluid het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige objecten worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving. In de Wgh worden de volgende objecten beschermd:

- woningen;
- geluidgevoelige gebouwen, zoals scholen, ziekenhuizen, verzorgings- en verpleeghuizen, psychiatrische instellingen en kinderdagverblijven;
- geluidsgevoelige terreinen (woonwagenstandplaatsen en bestemde ligplaatsen voor woonschepen).

Het beschermen van deze geluidsgevoelige objecten gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. Binnen deze zones bepaalt het bevoegd gezag de te hanteren grenswaarden. Er geldt een voorkeursgrenswaarde en een bovengrens (hoger mag niet). De Wgh gaat verder onder meer ook in op geluidwerende voorzieningen. De belangrijkste bronnen van geluidhinder die bij een ruimtelijke ontwikkeling aan de orde kunnen zijn betreffen: industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai.

Situatie plangebied
Voor voorliggend document is het van belang te kijken naar de mogelijke gevolgen van wegverkeerslawaai. Het plangebied ligt binnen de wettelijke geluidzone van de Nijmeegseweg (A325) en de Rijkerswoerdsestraat. Daarom is een akoestisch onderzoek uitgevoerd (zie bijlage 3).

De geluidbelasting op de ontwikkeling door wegverkeer op de Nijmeegseweg bedraagt ten hoogste 49 dB na aftrek van 2 dB ex art 110-g Wgh. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt daarmee met 1 dB overschreden. Voor de geluidbelasting door wegverkeer op de Nijmeegseweg zijn hogere waarden nodig. De geluidbelasting op de ontwikkeling door wegverkeer op de Rijkerswoerdsestraat bedraagt ten hoogste 41 dB na aftrek van 2 dB ex art 110-g Wgh. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt daarmee niet overschreden. Voor de geluidbelasting door wegverkeer op de Rijkerswoerdsestraat zijn geen hogere waarden nodig. De geluidbelasting door alle wegen samen bedraagt 52 dB zonder aftrek.

Bij het verlenen van hogere grenswaarden wordt getoetst de nota Uitvoeringsbeleid hogere grenswaarden. De woningen voldoen aan het criterium dat deze dienen ter vervanging van de bestaande bebouwing. De geluidbelasting door wegverkeer ligt in de klasse “onrustig” (alle wegen samen na aftrek). Aan de eisen die in het gemeentelijk beleid worden gesteld kan worden voldaan doordat het verlagen van de geluidbelasting door het treffen van maatregelen aan de bron niet mogelijk is, omdat de Nijmeegseweg reeds voorzien is van een stil wegdek en andere bronmaatregelen verkeerskundig niet mogelijk zijn. Een scherm met een hoogte van 4,5 meter op het eigen terrein stuit op landschappelijke bezwaren. De woningen hebben daarnaast een geluidluwe noordgevel dan wel zuidgevel en een geluidluwe oostgevel. De woningen hebben tevens een geluidluwe buitenruimte aan de noordzijde, de zuidzijde en de oostzijde.
Voor de westelijke gevels van de woningen is een hogere waarde vastgesteld van 49 dB voor geluid door wegverkeer op Nijmeegseweg conform tabel III.3. Dit is opgenomen in de regels in artikel 12.1.
Bij een geluidbelasting van 52 dB bedraagt de benodigde geluidwering $G_{A,k}$ 20 dB. Dit is de minimumwaarde uit het Bouwbesluit. Er zijn voor de gevels van de woningen geen aanvullende geluidwerende voorzieningen nodig.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect geluid.

5.3 Luchtkwaliteit

De mate van blootstelling aan luchtverontreiniging speelt een rol in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Met betrekking tot 'luchtkwaliteit' zijn twee aspecten van belang. Ten eerste of de luchtkwaliteit ter plaatse de nieuwe functie toelaat (de gevoeligheid van de bestemming) en ten tweede wat de bijdrage is van het plan aan die luchtkwaliteit.

Luchtkwaliteit ter plaatse
In de Wet milieubeheer zijn normen opgenomen voor de concentraties van een aantal stoffen in de buitenlucht ter bescherming van de mens. De twee belangrijkste stoffen zijn PM_{10} en $PM_{2,5}$(fijnstof) en NO_2 (stikstofdioxide). Voor grenswaarde van PM_{10} en NO_x bedraagt 40 µg/m3, van $PM_{2,5}$ is dat 25 µg/m^3.

Bijdrage aan luchtkwaliteit
In de Wet milieubeheer zijn de belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen opgenomen. De Wet maakt een onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan verslechtering van de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat hierbij vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen).

Wat het begrip 'in betekenende mate' precies inhoudt, staat in de algemene maatregel van bestuur "Niet in betekenende mate bijdragen" (Besluit NIBM). Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan 3 procent bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijn stof en stikstofdioxide (1,2 microgram per m^3) een 'betekenend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3 procent bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing. Dat betekent bijvoorbeeld dat lokale overheden een toevoeging van minder dan 1.500 huizen niet hoeven te toetsen aan de normen voor luchtkwaliteit, omdat een dergelijk project per definitie niet boven de 3%-norm komt.

Situatie plangebied
Luchtkwaliteit ter plaatse van het initiatief
Vanuit een goede ruimtelijke ordening is de huidige luchtkwaliteit ter plaatse getoetst met behulp van de NSL Monitoringstool (www.nsl-monitoring.nl). Door de metingen ter plaatse te toetsen aan de grenswaarden is gekeken of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Uit metingen van het rekenpunt 15564700 (aan de A325 ter hoogte van plangebied) zijn de volgende concentraties naar voren gekomen:

	NO_2 (stikstofdioxide)	PM_{10} (fijnstof)	$PM_{2,5}$ (fijnere fractie van fijnstof)
Gemeten totale concentratie jaargemiddelde 2020 (µg/m^3)	25,6 µg/m^3	17,2 µg/m^3	9,7 µg/m^3
Grenswaarde concentratie (µg/m3)	40 µg/m^3	40 µg/m^3	25 µg/m^3

De gemeten concentraties stikstofdioxide en fijn stof liggen ruim onder de gestelde grenswaarden. Met betrekking tot de luchtkwaliteit zijn geen belemmeringen voor onderhavig initiatief.

Bijdrage initiatief
Ten aanzien van de bijdrage aan luchtkwaliteit is het initiatief (realisatie van twee woningen) van geringe omvang ten opzichte van de benoemde grenswaarde (3%, toevoegen 1.500 woningen). Op basis van de te verwachten toename aan verkeersbewegingen ten gevolge van het project is te concluderen dat dit project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een nadere toetsing ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit kan daarom achterwege blijven.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect luchtkwaliteit.

5.4 Hinder- en milieuzonering

Milieuzonering is het aanbrengen van een ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Doel is om bij het opstellen van een ruimtelijk plan een goed en veilig leefklimaat te waarborgen, maar tegelijkertijd ook aan bedrijven voldoende milieuruimte te bieden voor het uitoefenen van hun activiteiten.

De mate waarin bedrijven invloed hebben op hun omgeving is afhankelijk van de aard van de bedrijvigheid en de afstand tot een gevoelige bestemming. Milieugevoelige bestemmingen zijn gebouwen en terreinen die naar hun aard bestemd zijn voor het verblijf van personen gedurende de dag of nacht of een gedeelte daarvan (bijvoorbeeld woningen). Daarnaast kunnen ook landelijke gebieden en/of andere landschappen belangrijk zijn bij een zonering tot andere, minder gevoelige, functies zoals bedrijven.

Milieuzonering heeft betrekking op aspecten met een ruimtelijke dimensie, zoals geluid, geur, gevaar en stof. De mate van belasting, en daarmee de gewenste aan te houden afstand, kan per aspect en per bedrijfstype verschillen. In de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) is een lijst opgenomen met daarin de minimale richtafstanden tussen een gevoelige bestemming en bedrijven. Van deze richtafstanden kan worden afgeweken, mits wordt onderbouwd waarom de feitelijke milieuhinder als minder belastend wordt gezien.

Het belang van milieuzonering wordt steeds groter aangezien functiemenging steeds vaker voorkomt. Hierbij is het motto: 'scheiden waar het moet, mengen waar het kan'.

Situatie plangebied
In de omgeving van het plangebied liggen twee bedrijven. Dit betreft het in de vorige paragraaf genoemde agrarische bedrijf aan de Kruisstraat 11 en een bedrijf aan de Rijkerswoerdsestraat 13. Volgens het bestemmingsplan 'Arnhem Zuid-Oost' is hier een schildersbedrijf toegestaan.
Op grond van de publicatie Bedrijven en milieuzonering geldt voor een rundveebedrijf een richtafstand van 30 meter vanwege geluid. Een schildersbedrijf wordt in de publicatie niet specifiek genoemd. Als een schildersbedrijf gelijk wordt gesteld met een klein aannemersbedrijf, dan geldt ook hier een richtafstand van 30 meter vanwege geluid.
De feitelijke afstand van het plangebied tot beide locaties bedraagt ca. 100 respectievelijk 160 meter. Aan de genoemde richtafstanden wordt derhalve ruimschoots voldaan. Gesteld kan worden dat er in het plangebied sprake is van een goed woon- en leefklimaat uit oogpunt van milieuzonering.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect milieuzonering.

5.5 Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor milieuvergunningen als het gaat om geurhinder van veehouderijen met landbouwhuisdieren. De Wgv maakt onderscheid in dieren met en dieren zonder een vastgestelde geuremissiefactor. Voor de eerste soort wordt de geurbelasting bij geurgevoelige objecten berekend, voor de tweede gelden minimumafstanden tot dergelijke objecten (ook wel bekend onder de term 'vaste afstandsdieren'). De Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv) bepaald in bijlage 1 voor welke dieren geuremissies zijn vastgelegd. Als het (beoogde) veehouderijbedrijf niet in deze regeling wordt genoemd betreft het vaste afstandsdieren.

Op grond van artikel 3 lid 1 van de Wgv gelden de volgende normen ten behoeve van vergunningverlening voor dieren met een geuremissiefactor:

geurgevoelig object gelegen in:	***maximaal toegestane geurbelasting (odour units per m^3 lucht):***
concentratiegebied binnen bebouwde kom	3,0 ouE/m^3
concentratiegebied buiten bebouwde kom	14,0 ouE/m^3
niet-concentratiegebied binnen bebouwde kom	2,0 ouE/m^3

niet-concentratiegebied buiten bebouwde kom 8,0 ouE/m^3

Als het geen bedrijf is waar een geuremissiefactor voor is vastgelegd gelden de volgende eisen:
- binnen de bebouwde kom geldt een afstand van 100 meter;
- buiten de bebouwde kom geldt een afstand van 50 meter.

Tot slot geldt voor zowel dieren met als voor dieren zonder geuremissiefactoren altijd een minimumafstand tussen de buitenzijde van een dierenverblijf en de buitenzijde van een geurgevoelig object. Dit betreft 50 respectievelijk 25 meter voor hetzij binnen dan wel buiten de bebouwde kom.

De Wet geurhinder en veehouderij kent een omgekeerde werking. Dat wil zeggen dat ook bij plannen die woningbouwlocaties mogelijk maken wordt getoetst aan de normen van de Wet geurhinder en veehouderij. Bij ruimtelijke ordeningsplannen moet worden beoordeeld of sprake is van een goed woon- en verblijfklimaat.

Situatie plangebied
Aan de Kruisstraat 11 ligt een agrarisch bedrijf met melkvee. Dit zijn vaste afstandsdieren waarvoor een minimale afstand van 50 meter tot een geurgevoelig object, zoals een woning, dient te worden aangehouden. De afstand tussen het bedrijf en het plangebied bedraagt ruim 100 meter, waarmee dus aan de afstandseis wordt voldaan.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect geur.

5.6 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving die ontstaan door opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen. Hierbij gaat het om risicovolle inrichtingen, transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen en buisleidingen.

De verplichting om in een ruimtelijk plan in te gaan op deze risico's komt voort uit het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' (Bevi), het 'Besluit externe veiligheid transportroutes' (Bevt) en het 'Besluit externe veiligheid buisleidingen' (Bevb). Daarnaast zijn in het Activiteitenbesluit milieubeheer en het Vuurwerkbesluit veiligheidsafstanden genoemd die moeten worden aangehouden rond stationaire risicobronnen, niet zijnde een Bevi-inrichting.
De wetgeving richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, en kinderopvang- en dagverblijven, en grote kantoorgebouwen (>1500 m²). Beperkt kwetsbaar zijn kleinere kantoren en winkels, horeca, kampeerterreinen en bedrijfsgebouwen waarin geen grote aantallen personen aanwezig zijn.

Binnen het beoordelingskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico (PR) van 10^{-6} per jaar en het groepsrisico (GR). Het plaatsgebonden risicobeleid bestaat uit harde afstandscontouren tussen risicobron en (beperkt) kwetsbaar object. Het wordt uitgedrukt in een contour van 10^{-6} per jaar (de kans dat per jaar 1 persoon overlijdt door een ongeluk met een gevaarlijke stof mag niet groter zijn dan 1 op een miljoen). Het groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij de berekening van het groepsrisico spelen mee de aard en hoeveelheid van de gevaarlijke stoffen en het aantal potentiële slachtoffers.

Voor de beoordeling van een ruimtelijk plan moet worden vastgesteld of het plangebied is gelegen binnen de PR en/of de invloedsgebieden van het GR. Binnen de 10^{-6}-contour is het realiseren van kwetsbare objecten niet toegestaan.

Situatie plangebied
Via de website risicokaart.nl kan voor de locatie worden vastgesteld of er in de directe omgeving inrichtingen, buisleidingen en / of belangrijke transportroutes aanwezig zijn die in het kader van de externe veiligheid van belang zijn. Bijgevoegd een screenshot van die website.



Uitsnede risicokaart ter hoogte van het plangebied (blauwe cirkel) (bron: risicokaart.nl)

Hieruit blijkt op is op te maken dat op circa 500 meter ten noordwesten van het plangebied een aardgastranportleiding ligt. Het plangebied ligt buiten het invloedsgebied (140 m) van deze leiding. Aan de N325 ligt een tankstation waar LPG wordt verkocht. Deze ligt op meer dan 600 meter van het plangebied. Vanuit externe veiligheid vormt dit geen risico voor de planontwikkeling.

Het initiatief is uitvoerbaar vanuit het aspect externe veiligheid.

5.7 Groen en ecologie

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. De Wet natuurbescherming beschermt natuurgebieden, inheemse soorten en bosopstanden in Nederland.

Gebiedsbescherming
In de Wet natuurbescherming worden de zogenoemde Natura 2000-gebieden beschermd. Natura 2000 is de overkoepelende naam voor gebieden die worden beschermd vanuit de Vogel- en Habitatrichtlijn. Volgens deze Europese richtlijnen moeten lidstaten specifieke diersoorten en hun natuurlijke leefomgeving (habitat) beschermen om de biodiversiteit te behouden. Natura 2000-gebieden kennen een zogenaamde 'externe werking'. Dit betekent dat ontwikkelingen die buiten de begrenzing van de Natura 2000-gebieden gelegen zijn, ook getoetst moeten worden of er significant negatieve effecten optreden op het betreffende gebied.

Soortenbescherming
Een hoofdstuk in de Wet natuurbescherming regelt de bescherming van de in het wild voorkomende inheemse planten en dieren: de soortenbescherming. De wet richt zich vooral op het in stand houden van populaties van soorten die bescherming behoeven. In de wet zijn algemene en specifieke verboden

vastgelegd ten aanzien van beschermde dier- en plantensoorten. Bekeken moet worden in hoeverre ruimtelijke plannen negatieve gevolgen hebben op beschermde dier- en plantensoorten en of er compenserende of mitigerende maatregelen genomen moeten worden. De wet geeft de mogelijkheid aan provincies om voor een bepaald aantal soorten via een verordening een algemene vrijstelling op bepaalde verbodsbepalingen te geven.
Daarnaast geldt voor iedereen in Nederland altijd, dus ook los van het voorliggende beoogde ruimtelijke project, dat de zorgplicht nageleefd moet worden bij het verrichten van werkzaamheden. Voor menige soort geldt dat indien deze zorgplicht nagekomen wordt een bepaald beoogd project uitvoerbaar is.

Situatie plangebied
Ten behoeve van het planvoornemen is een Quickscan ecologie uitgevoerd, zie bijlage 4. In het onderstaande zijn de bevindingen weergegeven.

Gebiedsbescherming
In de omgeving van het plangebied is het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Rijntakken'. Dit gebied ligt op circa 4 km afstand van het plangebied. Gelet op de omvang van de ontwikkeling (twee woningen) en de afstand tot het Natura 2000-gebied kan het optreden van significante negatieve effecten (als gevolg van licht, geluid, verstoring, stikstofemissie etc.) worden uitgesloten.

Het gebied ten zuiden van de Rijkerswoerdsestraat is onderdeel van het Gelders Natuurnetwerk (GNN). Het GNN kent geen externe werking, nadere toetsing is derhalve niet aan de orde.
Het plangebied ligt wel in de Groene Ontwikkelingszone. De provinciale verordening schrijft voor dat moet worden aangetoond dat de kernkwaliteiten van het gebied, in hun onderlinge samenhang bezien, per saldo substantieel worden versterkt. In paragraaf 3.3.5 Omgevingsverordening Gelderland is uiteengezet hoe deze versterking er uit ziet.

Soortenbescherming
De conclusie uit de Quickscan (zie bijlage 4) is dat de te slopen bebouwing geen functie heeft als rust- of verblijfsplaats van beschermde soorten. Er zijn geen poelen of ander oppervlaktewater aanwezig die als mogelijk leefgebied kunnen fungeren. Het planvoornemen leidt niet tot overtreding van de Wet natuurbescherming.
Wel wordt geadviseerd om de werkzaamheden uit te voeren buiten het broedseizoen (globaal tussen half maart en eind juli) en dient de algemene zorgplicht in acht te worden genomen. Negatieve effecten op (beschermde) soorten kan hiermee worden uitgesloten.

De uitvoerbaarheid van het initiatief voor ecologie is hiermee aangetoond.

5.8 Water

Water is een belangrijk thema in de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast voorkomen worden en de kwaliteit van het water hoog gehouden worden.
Op Rijksniveau en Europees niveau zijn de laatste jaren veel plannen en wetten gemaakt met betrekking tot water. De belangrijkste hiervan zijn het Waterbeleid voor de 21e eeuw, de Waterwet en het Nationaal Waterplan.

Waterbeleid voor de 21e eeuw
De Commissie Waterbeheer 21e eeuw heeft advies uitgebracht over het toekomstige waterbeleid in Nederland. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Anders omgaan met water, Waterbeleid voor de 21ste eeuw' (WB21). De kern van het rapport WB21 is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. In het Waterbeleid voor de 21e eeuw worden twee principes (drietrapsstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd:
- vasthouden, bergen en afvoeren: dit houdt in dat water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Indien nodig wordt overtollig water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen niet meer mogelijk is wordt het water afgevoerd.
- schoonhouden, scheiden en zuiveren: hier gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon

wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste komt het zuiveren van verontreinigd water aan bod.

Waterwet
De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Daarnaast levert de Waterwet een flinke bijdrage aan kabinetsdoelstellingen zoals vermindering van regels, vergunningstelsels en administratieve lasten. Een belangrijk gevolg van de Waterwet is dat de aloude vergunningstelsels uit de voorheen afzonderlijke waterbeheerwetten zijn gebundeld. Dit resulteert in één vergunning, de watervergunning.

Nationaal Waterplan
Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan vastgesteld door het kabinet. Dit Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en de diverse vormen van gebruik van water. Het geeft maatregelen die in de periode 2016-2021 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.

Beleid Waterschap Rivierenland
Het Waterbeheerprogramma 2022-2027 'Versterken, verbinden, vergroenen' is bepalend voor het waterbeleid. Dit plan gaat over het waterbeheer in het hele rivierengebied en het omvat alle watertaken van het waterschap: waterkeringen, waterkwantiteit, waterkwaliteit, wegen en waterketen. In het waterbeheerprogramma zijn voor het waterbeheer de kaders gegeven en de opgaven gedefinieerd. De visie van Waterschap Rivierenland is vertaald in 8 hoofdthema's: beschermen tegen overstromingen; water eerlijk verdelen; voorbereiden op extreem weer; streven naar schoon water van een goede biologische kwaliteit; bijdragen aan een fijne leefomgeving voor mens en natuur; kwaliteitsverbetering zwemwater; toewerken naar klimaat- en energieneutraliteit; toewerken naar circulariteit.
Daarnaast beschikt het Waterschap Rivierenland over een verordening: de Keur voor waterkeringen en wateren. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels.

Het Waterschap Rivierenland hanteert de beleidsregel 'Nieuwe lozingen vanaf verhard oppervlak'. Deze heeft als doel de versnelde afvoer van hemelwater als gevolg van de uitbreiding van het verhard oppervlak te beperkten tot de maatgevende afvoer van het landelijk gebied. Een uitbreiding van het verhard oppervlak moet vanuit waterhuishoudkundig opzicht dus waterbalans-neutraal plaatsvinden.
Om te voorkomen dat individuele bewoners voor kleine voorzieningen zoals serres, tuinschuurtjes, enkele woning, etc., moeten compenseren geldt er een eenmalige vrijstelling van de compensatieplicht van 500 m² voor stedelijk gebied en 1.500 m² voor landelijk gebied. Deze vrijstelling geldt alleen voor particulieren.

Er moet voldoende berging zijn bij extremere omstandigheden. Voor ontwikkeling met een toename van verhard oppervlak tot 5.000 m² kan een standaardberekening worden toegepast, waarbij wordt uitgegaan van een maatgevende bui die eenmaal in de 10 jaar voorkomt. Vuistregel daarbij is dat 436 m³ waterberging per hectare verhard oppervlak nodig is. Uit deze vuistregel volgt de volgende berekening:
Benodigde compensatie = Toename verhard opp (in m²) * 0,0436

Watertoets
De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is geen technische toets, maar een proces waarbij de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder met elkaar in gesprek gaan voorafgaand aan de vaststelling van het plan. De watertoets bestaat uit twee onderdelen:
- de verplichting aan initiatiefnemers van ruimtelijke plannen om de waterbeheerder vroegtijdig in de planvorming te betrekken, en
- de verplichting aan initiatiefnemers van ruimtelijke plannen om in hun plan verantwoording af te leggen over de manier waarop omgegaan is met de inbreng van de waterbeheerder. Dit laatste

gebeurt doorgaans in de waterparagraaf bij het betreffende plan.

Situatie plangebied
In het plangebied liggen geen (beschermingszones van) watergangen of waterkeringen. In de huidige situatie is het plangebied nagenoeg geheel verhard en wordt het hemelwater dat op het dak en de bestrating valt via het straatwerk afgevoerd naar het naastgelegen weiland. Er is geen sprake van wateroverlast. De doorlatendheid van de bodem is goed.

Met de voorgenomen ontwikkeling neemt de hoeveelheid verhard oppervlak af en blijft bovendien onder de 500 m² per woonkavel. Daarom is compensatie van waterberging niet nodig.
In de nieuwe situatie zal het hemelwater, net als in de huidige situatie, via molgoten naar de tuin afstromen. Daar kan het in de bodem infiltreren. Eventueel kan dit worden aangevuld met de toepassing van infiltratiekratten in de bodem, dit wordt bij de omgevingsvergunning nader uitgewerkt.
Voor het afvalwater worden de woningen aangesloten op de bestaande riolering.

Voor het plan is de digitale watertoets doorlopen. Het verslag hiervan is opgenomen in bijlage 6. Hieruit blijkt dat bij voorliggend plan geen waterhuishoudkundige belangen spelen. Volstaan kan worden met de korte procedure en het algemene advies dat in bijlage 6 is gegeven. Er wordt aandacht gevraagd voor een klimaatbestendige inrichting en geen gebruik van uitlogende materialen zoals zink of koper.

De uitvoerbaarheid van het initiatief voor het aspect water is hiermee aangetoond.

5.9 Bodem

Op grond van de Wet Bodembescherming (Wbb) moet aangetoond worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het plangebied. Bij een functiewijziging zal in veel gevallen een specifiek bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd.

Situatie plangebied
In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is een verkennend en aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd. Het onderzoeksrapport is toegevoegd als bijlage 7.
Ter plaatse van boring B01 is een matig verhoogd gehalte minerale olie aangetroffen in de ondergrond. In het aanvullend onderzoek is de omvang van deze verontreiniging bepaald. Het gaat om een spot van circa 3 m^3. Het betreft geen geval van ernstige bodemverontreiniging. De vrijkomende grond dient te worden afgevoerd naar een reiniger/erkende verwerker.
Elders op het terrein is een lichte minerale olieverontreiniging aangetroffen. Formeel kan dit worden gezien als een 'nieuw geval van niet ernstige bodemverontreiniging. In dat geval zal de verontreiniging weggenomen dienen te worden, zoveel als redelijkerwijs mogelijk en doelmatig is.
Voordat er grondwerkzaamheden gaan plaatsvinden dient er een Plan van aanpak ingediend te worden bij het bevoegd gezag (gemeente Arnhem).

Het initiatief is uitvoerbaar vanuit het aspect bodem.

5.10 Cultuurhistorie

In elk bestemmingsplan moet een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden wordt omgegaan. Denk aan aanwezige monumenten, historische gebieden, kenmerkende (straat)beelden en landschapselementen. Bij het maken van plannen kan ook (weer) rekening gehouden worden met al deze elementen die er vroeger wel waren maar nu niet meer.

Het belang van cultuurhistorie is wettelijk vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening. Het Besluit geeft aan dat “een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden” in het bestemmingsplan opgenomen moet worden. Het voornaamste doel hiervan is om het cultuurhistorische

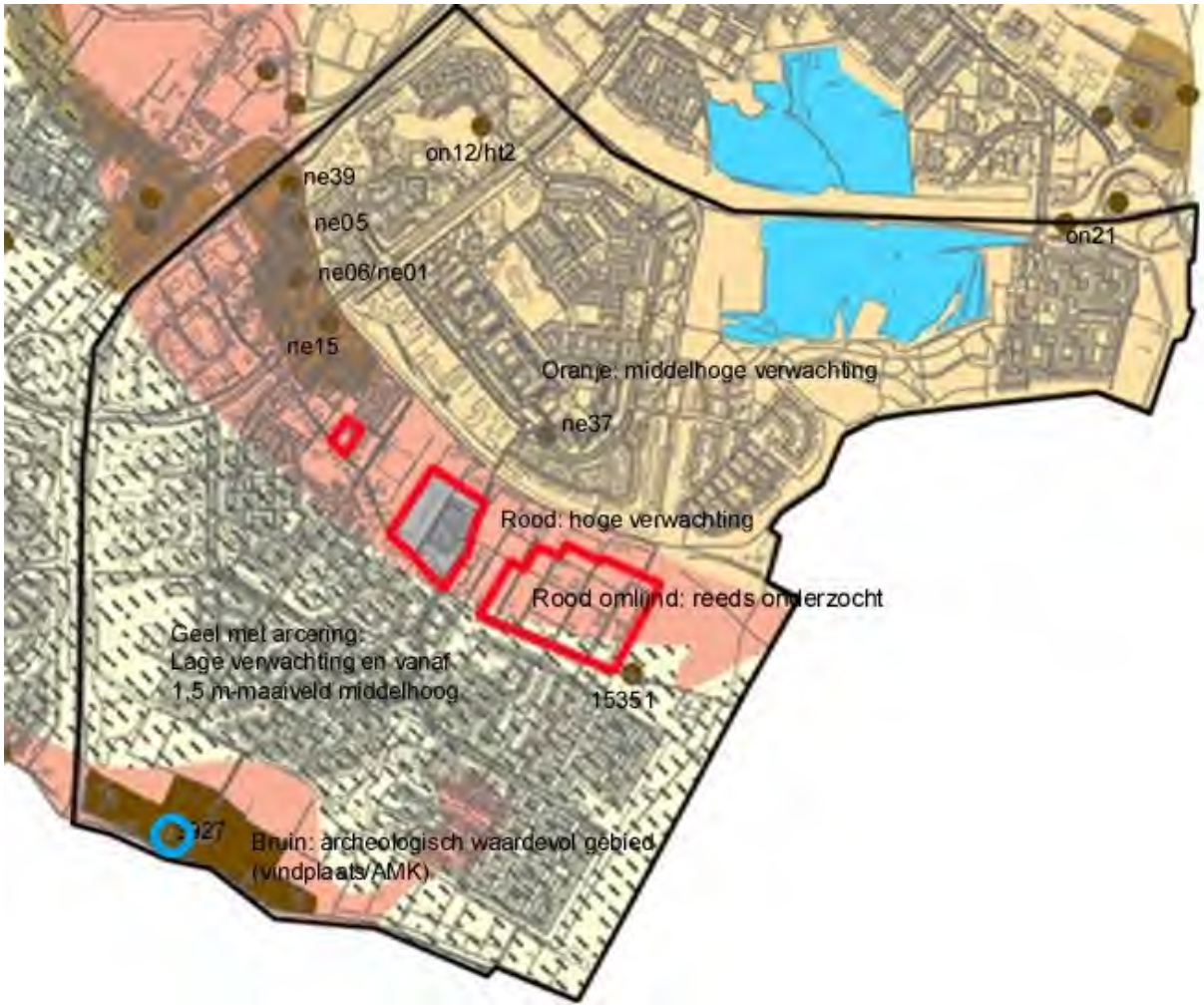
karakter van Nederland op gebiedsniveau te behouden en te versterken.

Situatie plangebied
Het plangebied betreft een bedrijfsperceel met daarop een bedrijfsgebouw (loods). Binnen de plangrenzen van het voorliggende plan en in de directe omgeving zijn geen monumenten of andere cultuurhistorische waardevolle gebouwen aanwezig.
Het plangebied ligt op een rivierduin (woerd) waar van oudsher een cluster van bebouwing en erven aanwezig is. Die structuur blijft met voorliggend plan in stand, omdat de twee woningen worden ontwikkeld op de plek van het huidige bedrijf. Historisch gezien kenmerkt de woerd zich door een ‘fragmentatie’ van perceeltjes met verschillend landgebruik. In voorliggend plan wordt hierop ingespeeld door het perceel in verschillende zones te verdelen, met onder meer een brede houtsingel en een hoogstamboomgaard aan de noordzijde. Er is geen sprake van aantasting van cultuurhistorische waarden.

5.11 Archeologie

De bescherming van archeologische waarden bij ruimtelijke ontwikkelingen is geregeld in de Erfgoedwet. De essentie van de wettelijke bescherming is dat archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem bewaard blijven. Bij ruimtelijke plannen geldt de verplichting om rekening te houden met bekende en te verwachten archeologische waarden. Indien ingrepen gepaard gaan met een verstoring van de bodem, kan het nodig zijn om nader onderzoek te doen, zodat - waar nodig - de archeologische waarden veiliggesteld kunnen worden en/of het plan aangepast kan worden. Het is aan de gemeente om de omgang met archeologische waarden goed in beleid en het RO-traject te borgen. Bij verstoring van archeologische waarden is de initiatiefnemer verantwoordelijk voor het eventueel uit te voeren onderzoek. Op basis van artikel 5.10 van de Erfgoedwet zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Er geldt een meldingsplicht bij het vinden van (mogelijke) waardevolle zaken.

Situatie plangebied
Ter plaatse van het plangebied is in het vigerende bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' opgenomen. Deze gronden zijn behalve de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van aanwezige archeologische waarden. Op de archeologische verwachtingskaart van de gemeente is het plangebied aangeduid als waardevol gebied (vindplaats/AMK). Voor waardevolle gebieden geldt een onderzoeksplicht voor initiatieven die voorzien in bodemroerende ingrepen groter dan 30 m^2, deze grenswaarde wordt met voorliggend plan overschreden. Derhalve is ten behoeve van het planvoornemen een archeologisch onderzoek uitgevoerd, zie bijlage 8.



Uitsnede archeologische verwachtingskaart ter hoogte van het plangebied (blauwe cirkel). (bron: gemeente Arnhem)

In het plangebied is een hoge archeologische verwachting op resten uit de perioden Neolithicum - Nieuwe Tijd vastgesteld. Archeologische waarden uit deze perioden worden in het plangebied vanaf een diepte van circa 50 cm -mv verwacht.
In het kader van de sloop van de huidige bedrijfsloods en de realisatie van een tweetal woningen in het plangebied wordt geadviseerd om een archeologisch vervolgonderzoek uit te voeren. Aangezien de twee woningen vrijwel binnen hetzelfde bouwvlak als de huidige loods gepland zijn, kan dit door middel van een proefsleuvenonderzoek, variant archeologische begeleiding. Van de meest noordelijke woning ligt ca. 40 m² buiten de huidige bebouwing.
Voor het proefsleuvenonderzoek dient een Plan van Eisen (PvE) opgesteld te worden dat door het bevoegd gezag moet worden goedgekeurd.
Om de archeologische waarden te beschermen is de dubbelbestemming Waarde - Archeologie (waardevol gebied) overgenomen.

Het initiatief is uitvoerbaar vanuit het aspect cultuurhistorie en archeologie.

5.12 M.e.r.-toets

Voor activiteiten die belangrijke milieugevolgen kunnen hebben, is het verplicht een milieueffectrapportage (m.e.r.) uit te voeren en een Milieu Effect Rapport (MER) te maken. Hiermee krijgt het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming. De m.e.r. onderzoekt de milieugevolgen van een plan of een besluit en (milieuvriendelijker) alternatieven. Een plan of besluit is m.e.r.-plichtig in een van de volgende situaties:

- in het Besluit milieueffectrapportage, artikel 7.4 bijlagen C en D zijn activiteiten aangewezen waarvoor direct een m.e.r.-plicht geldt;

- een m.e.r.-plicht kan volgen uit een passende beoordeling in het kader van de Wet Natuurbescherming;
- op grond van de provinciale milieuverordening kunnen aanvullend op het Besluit m.e.r. activiteiten worden aangewezen waarvoor een m.e.r.-plicht geldt.

M.e.r.-beoordeling
Een aantal activiteiten op kleinere schaal zijn m.e.r.-beoordelingsplichtig als een indicatieve drempelwaarde uit bijlage D wordt overschreden. Ook als de drempelwaarden niet worden overschreven kan in overleg worden bekeken of er aanleiding is voor het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling, omdat er mogelijk belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Er kunnen twee uitkomsten zijn:
- als de conclusie is dat er geen belangrijke nadelige milieugevolgen optreden hoeft er geen m.e.r.-procedure te worden doorlopen. Dit wordt in het betreffende plan of besluit gemotiveerd en moet ook formeel bekend worden gemaakt door het bevoegd gezag;
- als belangrijke nadelige milieugevolgen niet uitgesloten kunnen worden, moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen.

Situatie plangebied
Het onderhavige plan behelst de bouw van twee woningen en blijft daarmee (ver) onder de drempel van een stedelijk ontwikkelingsproject (100 ha of 2000 woningen) als bedoeld in onderdeel D, categorie 11.2 van het Besluit m.e.r.. Er is geen m.e.r.-plicht. In het kader van voorliggend bestemmingsplan zijn de belangrijkste milieuaspecten in beeld gebracht. Daaruit blijkt dat er geen sprake is van een ontwikkeling met negatieve milieugevolgen. De toelichting kan in dit geval worden gezien als een vormvrije m.e.r.-beoordeling.

5.13 Kabels, leidingen en straalpaden

In het plangebied liggen geen planologisch relevante kabels, leidingen of straalpaden waarmee in het kader van dit bestemmingsplan rekening moet worden gehouden.

Hoofdstuk 6 Planbeschrijving en -verantwoording

6.1 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 plankaart en de regels. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de opzet van dit bestemmingsplan en worden de gemaakte keuzes op de plankaart en in de regels verantwoord.

6.2 Opzet van de regels

Het bestemmingsplan is opgezet volgens de in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingplannen 2012 (SVBP 2012).
Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden bezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld.
De toelichting heeft geen rechtskracht, maar is wel een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan dit plan ten grondslag liggen. De toelichting is van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing.
Daarnaast maken ook eventuele bijlagen onlosmakelijk onderdeel uit van het bestemmingsplan.

Verbeelding
De verbeelding is een digitale kaart, waarop bestemmingen en aanduidingen zijn weergegeven. Aanduidingen worden gebruikt om bepaalde zaken specifieker te regelen, bijvoorbeeld in de vorm van gebiedsaanduidingen, bouwaanduidingen, bouwvlakken, functieaanduidingen etc.
Voor de analoge verbeelding is gebruik gemaakt van een digitale ondergrond (Grootschalige Basiskaart en/of kadastrale kaart). Daar waar een verschil is tussen de digitale en de analoge verbeelding, is de digitale versie leidend.

Regels
De planregels zijn standaard onderverdeeld in vier hoofdstukken.
- Hoofdstuk 1 : Inleidende regels, deze bevatten de begrippen en wijze van meten;
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels, dit zijn de verschillende bestemmingen op alfabetische volgorde. De regels bevatten een bestemmingsomschrijving en regels voor het bouwen en het gebruik.
- Hoofdstuk 3: Hogere waarden Wet geluidhinder
- Hoofdstuk 4: Algemene regels, dit zijn regels die gelden voor alle bestemmingen. Dit zijn onder meer (mogelijke) flexibiliteitsbepalingen in de vorm van wijzigings- en afwijkingsbevoegdheden.
- Hoofdstuk 5: Overgangs- en slotbepalingen.

6.2.1 Inleidende regels

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

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

6.2.2 Bestemmingsregels

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

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

In paragraaf 6.3 worden de verschillende bestemmingen toegelicht en wordt ook per bestemming aangegeven waarom voor bepaalde gronden voor deze is gekozen.

6.2.3 Hogere waarden Wet geluidhinder

Artikel 12.1 bevat een bepaling dat voor dit plan een hogere waarde is vastgesteld voor geluid. Voor de westelijke gevels is een hogere geluidbelasting vastgesteld van 49 dB afkomstig van de Nijmeegseweg (A325).
Omdat de gemeente Arnhem de status heeft van experimenteergemeente in het kader van de Crisis- en herstelwet, heeft zij de mogelijkheid om dit in het bestemmingsplan te regelen en is er geen apart Besluit hogere waarden nodig.

6.2.4 Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied. Dit hoofdstuk is opgebouwd uit:
Artikel 8 Anti-dubbeltelregel
Deze regel bepaalt dat er niet twee keer voor eenzelfde locatie een bouwplan kan worden ingediend.
Artikel 9 Algemene bouwregels
Hierin zijn de algemene bouwregels opgenomen zoals de verplichting tot het bouwen binnen het bouwvlak.
Artikel 10 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 11 Algemene afwijkingsregels
In dit artikel worden de voorwaarden beschreven waaronder kan worden afgeweken van een bestemmingsregel. Deze afwijkingen kunnen worden toegepast op alle bestemmingen in het bestemmingsplan. De afwijkingen die uitsluitend gelden voor een bepaalde bestemming zijn in het betreffende artikel van die bestemming opgenomen.
Artikel 12 Overige regels
In dit artikel zijn regels ten aanzien van parkeren en laden en lossen opgenomen.

6.2.5 Overgangs- en slotbepalingen

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

6.3 Verantwoording van de bestemmingen

Voorliggend bestemmingsplan bevat de volgende bestemmingen:

- *Groen:* deze bestemming is opgenomen aan de achterzijde van het perceel, dat wordt ingericht als boomgaard. Er is hier geen bebouwing toegestaan, met uitzondering van erfafscheidingen.
- *Tuin:* de gronden aan de westzijde van het plangebied zijn voorzien van de bestemming 'Tuin'. Deze gronden dienen onbebouwd te blijven.

- *Wonen:* met aanduidingen op de verbeelding is het maximum aantal woningen en de maximale goot- en bouwhoogte aangegeven. De woningen mogen vrijstaand of twee-aaneen worden gebouwd. De bouwzone omvat het eigenlijke woongebouw met, daar waar mogelijk en gewenst, uitbreidingsmogelijkheden en de zone 'bijgebouwen'. Als geen bebouwingspercentage is vermeld, mag deze gehele zone worden gebouwd in de aangegeven bouwhoogte, mits aan andere vereisten (bijvoorbeeld welstand) is voldaan. Voor het andere deel van de bouwzone geldt een bouwaanduiding 'bijgebouwen'. Dit betekent dat hier bijgebouwen mogelijk zijn. De gronden met deze aanduiding zijn bedoeld voor garages, schuren en beperkte uitbreidingen aan het woonhuis, zoals serres. De maximale bouwhoogte van de bijgebouwen is 3 meter, exclusief kap. De maximale bouwhoogte voor uitbreidingen aan het woonhuis is gelijk aan de hoogte van de begane-grondlaag. De onbebouwbare zone is bedoeld voor tuinen, ontsluiting en parkeerplaatsen ten behoeve van de woonfunctie.
- In de regels van de bestemming *Wonen* is voorts een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat binnen 2 jaar nadat de eerste woning in gebruik is genomen de landschappelijke inpassing, zoals opgenomen op de tekening Bijlage 1 Landschappelijke inpassing moet zijn uitgevoerd en vervolgens in stand gehouden
- *Waarde - Archeologie (waardevol gebied):* voor het gehele plangebied is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie (waardevol gebied)' opgenomen ter bescherming en behoud van mogelijk aanwezige archeologische waarden en informatie in de bodem.
- Waarde - Landschap: deze dubbelbestemming ligt over het gehele plangebied, ten behoeve van de bescherming van de landschappelijke waarden. Ter plaatse is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden in de vorm van het vellen, rooien of beschadigen van houtgewassen.

Voorts zijn in de regels overgenomen:
- in artikel 11.2 de regels uit het vigerende 'Facetplan woningsplitsing en verkamering', en
- in artikel 12.2 de regels uit het vigerende 'Facetplan parkeren'.

Met dit hoofdstuk is voldaan aan artikel 3.1.3 van het Bro.

6.4 Handhaving

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

In de nota “Beleidsuitgangspunten handhaving bestemmingsplannen” zijn de volgende uitgangspunten opgenomen:
- stringent beleid: als uitgangspunt geldt dat in principe elke overtreding wordt aangepakt;
- géén stilzwijgend gedogen;
- gewenste maar illegale ontwikkelingen zo mogelijk vooraf maar in ieder geval zo snel mogelijk legaliseren;
- gedogen van illegale gevallen alleen in uitzonderlijke gevallen, bij voorkeur alleen tijdelijk en met redenen omkleed.

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

basis van politieke realiteit per looptijd van het Handhavingsplan worden geactualiseerd.

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

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

6.5 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient, op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Bro, onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan. In principe dient bij vaststelling van een ruimtelijk besluit tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om verhaal van plankosten zeker te stellen. Op basis van 'afdeling 6.4 grondexploitatie', artikel 6.12, lid 2 van de Wro kan de gemeenteraad bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan echter besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, 4°, onderscheidenlijk 5°, niet noodzakelijk is;
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d, niet noodzakelijk is.

Planspecifiek
De ontwikkelingskosten komen geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Voor de realisatie van het plan hoeft de gemeente geen investering te doen. De kosten die door de gemeente gemaakt worden voor het voeren van de planologische procedure zijn verrekend in de leges. Eventuele extra gemeentelijke kosten worden gedekt door de anterieure overeenkomst, waarin tevens het risico op planschade is meegenomen. Deze kosten komen eveneens geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Op basis van het bovenstaande kan geconcludeerd kan worden dat het plan economisch uitvoerbaar is.

Hoofdstuk 7 Procedure

7.1 Inleiding

Bij de voorbereiding van een (voor)ontwerp bestemmingsplan dient overleg te worden gevoerd als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro. Dit is het vooroverleg, waarin het conceptplan wordt voorgelegd aan het waterschap en aan die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Voor wat kleinere plannen kan, in overleg, afgezien worden van dit overleg.
Op basis van artikel 3.1.6 Bro dient verslag te worden gedaan van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken. Dit is de inspraak. Van (formele) inspraak kan, zeker bij wat kleinere plannen, worden afgezien. De gemeentelijke inspraakverordening is daarbij ook van belang.
Een ontwerpbestemmingsplan dient conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegd te worden. Hierbij is er de mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen in te dienen op het plan. Na vaststelling door de Raad wordt het vaststellingsbesluit bekend gemaakt. Het bestemmingsplan ligt na bekendmaking 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn is er de mogelijkheid voor belanghebbenden beroep in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State. Het bestemmingsplan treedt vervolgens daags na afloop van de tervisielegging in werking als er geen beroep is ingesteld.

7.2 Omgevingsdialoog

De omwonenden zijn in het voortraject geïnformeerd over het voorgenomen plan. Dit betreft de directe buren en anderen die mogelijk direct zicht hebben op de ontwikkeling. De plannen zijn positief ontvangen. Men heeft aangegeven geen bezwaren te hebben tegen de bouw van twee woningen op deze locatie.
Vóór de start van de bouw zullen afspraken met de buren worden gemaakt om eventuele bouwhinder tot een minimum te beperken.

7.3 Vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro

In het kader van het wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro is er contact geweest met de provincie Gelderland. Zij zijn akkoord met het bestemmingsplan.
Overleg met het Waterschap Rivierenland was niet nodig omdat er sprake is een beperkte ontwikkeling waarbij het verhard oppervlak afneemt.

7.4 Ontwerp ter inzage

Het ontwerpbestemmingsplan 'Chw Rijkerswoerdsestraat 15' heeft vanaf 7 november 2023 als ontwerp ter inzage gelegen.

Op 1 januari 2024 treedt de Omgevingswet in werking. Omdat het bestemmingsplan vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet als ontwerp ter inzage is gelegd, blijft het oude recht van toepassing tot het bestemmingsplan onherroepelijk is (ex. artikel 4.6, lid 2, sub a, onder 1, van de Invoeringswet Omgevingswet).

Er zijn tijdens de terinzagelegging van het bestemmingsplan geen zienswijzen ingediend. Het bestemmingsplan kan ongewijzigd worden vastgesteld.

Chw Rijkerswoerdsestraat 15

Inhoudsopgave

Hoofdstuk1	**Inleidende regels**	**4**
Artikel 1	Begrippen	4
Artikel 2	Wijze van meten	8
Hoofdstuk2	**Bestemmingsregels**	**9**
Artikel 3	Groen	9
Artikel 4	Tuin	9
Artikel 5	Wonen	9
Artikel 6	Waarde - Archeologie (waardevol gebied)	11
Artikel 7	Waarde - Landschap	12
Hoofdstuk3	**Algemene regels**	**14**
Artikel 8	Anti-dubbeltelregel	14
Artikel 9	Algemene bouwregels	14
Artikel 10	Algemene gebruiksregels	14
Artikel 11	Algemene afwijkingsregels	14
Artikel 12	Overige regels	16
Hoofdstuk4	**Overgangs- en slotregels**	**18**
Artikel 13	Overgangsrecht	18
Artikel 14	Slotregel	18

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan
het bestemmingsplan Chw Rijkerswoerdsestraat 15 met identificatienummer NL.IMRO.0202.1034-0201 van de gemeente Arnhem.

1.2 bestemmingsplan
de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij horende 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 en/of het bebouwen van deze gronden.

1.4 aanduidingsgrens
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 afhankelijke woonruimte

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

1.6 bebouwing

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

1.7 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;

1.8 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.

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

1.10 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.

1.11 bestemmingsgrens
de grens van een bestemmingsvlak.

1.12 bestemmingsvlak
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.13 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.

1.14 bijgebouw

een zelfstandig bouwwerk dat niet in directe verbinding staat met het hoofdgebouw. Het bijgebouw wordt via een aparte toegangsdeur worden bereikt. Het kan wel tegen de woning aangebouwd worden. Voorbeeld van een bijgebouw zijn een garage en een schuur.

1.15 bouwen

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

1.16 bouwlaag

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

1.17 bouwperceel

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

1.18 bouwperceelsgrens

een grens van een bouwperceel.

1.19 bouwvlak

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

1.20 bouwwerk

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

1.21 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 wordt hieronder niet begrepen.

1.22 gebouw

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

1.23 gebruiksoppervlakte

de vloeroppervlakte binnen de bouwmuren bepaald volgens NEN 2580 met dien verstande dat daarbij aangebouwde bergingen, garages en andere niet voor bewoning geschikte ruimtes niet worden meegeteld.

1.24 hoofdgebouw

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

1.25 horecabedrijf

een bedrijf of instelling gericht op het verstrekken van logies, van maaltijden en spijzen of van dranken, alsmede het exploiteren van zaalaccommodatie; detailhandel wordt hier niet onder begrepen.

1.26 hospes/hospita
de 100% economisch en juridisch eigenaar die zélf daadwerkelijk in het gebouw woont en minimaal 50% van de gebruiksoppervlakte van het gebouw gebruikt voor zijn eigen huishouden en maximaal 2 onzelfstandige wooneenheden verhuurt. Kenmerkend voor de hospes/hospita is dat de huurder van een wooneenheid de toiletruimte, badruimte en de keuken deelt met de eigenaar van de woning. De onzelfstandige wooneenheden mogen niet beschikken over eigen voorzieningen, als badgelegenheid, keuken en/of toilet.

1.27 huishouden
één of meer personen die op hetzelfde adres wonen en een economisch-consumptieve eenheid vormen, met de intentie om zelfstandig, bestendig, voor onbepaalde tijd, in gezinsverband of in een met een gezinsverband vergelijkbaar samenlevingsverband te wonen.

1.28 kamergewijze bewoning
een gebouw waarin zich 3 onzelfstandige wooneenheden bevinden of meer.

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

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

1.31 overige bouwwerken
bouwwerken geen gebouwen zijnde.

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

1.33 onzelfstandige wooneenheden
een onzelfstandig gedeelte van een gebouw bedoeld voor de huisvesting van één huishouden. Kenmerkend voor de wooneenheid is het gezamenlijk gebruik (met andere wooneenheden) van een toiletruimte, badruimte en/of een keuken. Een wooneenheid kan uit meerdere ruimten bestaan.

1.34 peil
- 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;
- 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;
- voor een ander bouwwerk: de hoogte van het afgewerkte terrein ter plaatse bij voltooiing van de bouw.

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

1.36 prostitué(e)
degene, die zich beschikbaar stelt tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.

1.37 prostitutie

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

1.38 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.

1.39 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.

1.40 standplaats

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

1.41 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.

1.42 thuisprostitutie

vorm van prostitutie waarbij de seksuele dienstverlening plaatsvindt op het woonadres van de prostituté(e) en waarbij ook alleen door deze prostitué(e) op dit adres gewerkt wordt als prostitué(e).

1.43 verkameren

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

1.44 werkplek

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

1.45 wijk

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

1.46 wonen

voor de werking van dit bestemmingsplan wordt onder wonen in ieder geval begrepen: bijzondere woonvormen.

1.47 woning

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

1.48 woningsplitsing

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

1.49 woonwagen

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

1.50 zelfstandige woning

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze planregels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.2 de goothoogte van een bouwwerk

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

2.3 de inhoud van een bouwwerk

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

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk

1. vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, zonnepanelen, warmtepompen, airco-units, liftopbouwen en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.
2. indien van toepassing, vanaf N.A.P. tot het hoogste, respectievelijk diepste punt van een bouwwerk.

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. groenvoorzieningen;
b. watergangen, waterpartijen, waterinfiltratievoorzieningen en andere voorzieningen voor de waterhuishouding;
c. fiets- en wandelpaden, in- en uitritten naar aangrenzende woningen, straatmeubilair en speelvoorzieningen;
d. wegen voor bestemmingsverkeer.

3.2 Bouwregels

Op de in lid 3.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend in de gegeven bestemming passende bouwwerken, zoals speeltoestellen, met een maximumbouwhoogte van 4 meter worden gebouwd.

Artikel 4 Tuin

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen ten behoeve van aangrenzende (woon)bestemmingen.

4.2 Bouwregels

Op de in lid 4.1 genoemde gronden mag niet worden gebouwd.

Artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. het wonen, hieronder niet begrepen bewoning van woonwagens of woonschepen;
b. tuinen en erven.

5.2 Bouwregels

a. Op de in lid 5.1 bedoelde gronden mogen, met inachtneming van de aangegeven maximum aantal wooneenheden en maximum bouwhoogten, uitsluitend de in de gegeven bestemming passende hoofdbebouwing, bijbehorende bouwwerken en andere binnen de bestemming passende bouwwerken worden gebouwd;
b. op de in 5.1 bedoelde gronden, ter plaatse van de aanduiding 'bg' mogen:
    1. aan- of uitbouwen aan de hoofdbebouwing worden gebouwd met een maximumbouwhoogte gelijk aan de hoogte van de begane-grondbouwlaag van de hoofdbebouwing, vermeerderd met maximaal 30 centimeter ten behoeve van isolatie of afschot.
    2. bijgebouwen worden gebouwd met een maximumbouwhoogte gelijk aan de goothoogte van het hoofdgebouw, waarbij de goothoogte van bijgebouwen niet meer mag bedragen dan de hoogte van de begane-grondbouwlaag van de hoofdbebouwing, vermeerderd met maximaal 30 centimeter ten behoeve van isolatie of afschot.
    3. overige bouwwerken, passend binnen de bestemming, met een maximumbouwhoogte van 3 meter worden gebouwd.

waarbij de oppervlakte van het totaal van deze bebouwing per bouwperceel de in onderstaande schema opgenomen maten niet overschrijdt.

Oppervlakte gebied met de aanduiding 'bijgebouwen' per bouwperceel	**maximale oppervlakte bouwwerken**
< 90 m^2	50% van de oppervlakte van het gebied met de aanduiding 'bijgebouwen' per bouwperceel met een minimum van 20 m2
90-150 m^2	45 m^2
150-300 m^2	55 m^2
300-500 m^2	65 m^2
500-1000 m^2	75 m^2

c. een omgevingsvergunning voor het bouwen ten behoeve van woningen wordt uitsluitend verleend indien voldoende natuurinclusieve maatregelen worden getroffen, met dien verstande dat:
    1. hieraan wordt voldaan indien het bouwen voldoet aan het puntensysteem voor natuurinclusief bouwen van de Beleidsregels Natuurinclusief Bouwen;
    2. de genomen maatregelen met betrekking tot natuurinclusief bouwen in het kader van de vergunningverlening moeten in stand worden gehouden;
d. een omgevingsvergunning voor bouwen wordt uitsluitend verleend indien wordt voldaan aan de voorwaarden in 12.1 onder c.

5.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van:
a. het bepaalde in het in lid 5.2 onder b. opgenomen schema ten behoeve van een verhoging van de maximale grootte van bouwwerken voor percelen waarbij de bebouwbare zone groter is dan 1000 m2met maximaal 25 m2 mits:
1. dit vanuit stedenbouwkundig en landschappelijk oogpunt niet op bezwaren stuit en
2. de belangen van omwonenden met betrekking tot privacy, uitzicht en bezonning niet onevenredig worden geschaad.

b. het bepaalde in artikel 10 van de regels ten behoeve van het gebruik als afhankelijke woonruimte mits:
    1. het gebruik als afhankelijke woonruimte noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg, waartoe advies van een onafhankelijk deskundige wordt ingewonnen;
    2. de afhankelijke woonruimte qua oppervlakte past in de voor deze bestemming geldende regeling voor bijgebouwen tot een maximum van 60 m2;
    3. de belangen van omwonenden en bedrijven niet onevenredig worden aangetast, waarbij rekening wordt gehouden met milieu-aspecten als geur, geluid, hinder en externe veiligheid;
    4. het bijgebouw, dat als afhankelijke woonruimte wordt gebruikt, is gelegen op maximaal 20 meter afstand van het hoofdgebouw (op hetzelfde bouwperceel);
    5. geen splitsing van eigendom van het betreffende bouwperceel plaatsvindt;
    6. het aantal gebruikers van afhankelijke woonruimte maximaal twee bedraagt;
    7. het gebruik als afhankelijke woonruimte onmiddellijk wordt beëindigd, vanaf het moment dat de mantelzorg niet meer is vereist. Hiertoe controleren burgemeester en wethouders tweejaarlijks of nog aan de voorwaarden, waaronder ontheffing is verleend, wordt voldaan.

5.4 Specifieke gebruiksregels

5.4.1 Strijdig gebruik

a. Onder gebruik van de gronden en opstallen in strijd met de bestemming wordt in elk geval begrepen:
    1. gebruik als beroeps- of bedrijfsmatige werk- of opslagruimte;
    2. het gebruik van bijgebouwen als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte.
b. Het bepaalde in lid 5.4 onder a.1. is niet van toepassing op het gedeelte van een woning in gebruik ten behoeve van beroep aan huis, hieronder mede begrepen bed & 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, prostitutie of horeca betreffen. Bed en breakfast voor ten hoogste vier personen is wel toegestaan.

5.4.2 Voorwaardelijk verplichting landschappelijke inpassing

a voorwaardelijke verplichting

Binnen 2 jaar nadat de eerste woning in gebruik is genomen dienen de landschappelijke inrichtingsmaatregelen, zoals die zijn opgenomen op de tekening in Bijlage 1 Landschappelijke inpassing te zijn uitgevoerd en vervolgens in stand te worden gehouden. Het niet uitvoeren van deze maatregelen wordt gezien als strijdig gebruik.

b afwijken landschappelijke inpassing

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in 5.4.2 onder a voor een langere termijn en / of een ander gelijkwaardig inrichtingsplan, als daartoe een gemotiveerd verzoek wordt ingediend en het doel van de landschappelijke inpassing nog steeds wordt bereikt.

Artikel 6 Waarde - Archeologie (waardevol gebied)

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie (waardevol gebied)' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor bescherming van aanwezige of naar verwachting aanwezige archeologische waarden.

6.2 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 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. bouwwerken waarvan de binnen de bestemming gelegen oppervlakte ten hoogste 30 m2 bedraagt; of
3. bouwwerken waarvan de binnen de bestemming gelegen oppervlakte meer dan 30 m2 bedraagt, de daarmee gepaard gaande bodemingrepen niet dieper zijn dan 40 cm en die zonder heiwerkzaamheden kunnen worden gebouwd

6.3 Afwijken van de bouwregels

a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd af te wijken van het bepaalde in 6.2 met inachtneming van de voor deze gronden geldende overige bouwregels;
b. afwijken als bedoeld onder a kan, 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;
c. afwijken als bedoeld onder 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.

6.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijde, of van werkzaamheden

6.4.1 Verboden werkzaamheden

Het is verboden op of in de gronden met de dubbelbestemming Waarde - Archeologie (waardevol gebied) zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

a. grondwerkzaamheden dieper dan 40 cm, 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.

6.4.2 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden, waarvoor het verbod van 6.4.1 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.

6.4.3 Uitzonderingen

Het verbod, als bedoeld in 6.4.1 sub a, is niet van toepassing indien:
a. de werken die, voor zover deze zijn gelegen binnen deze bestemming, een oppervlakte hebben tot ten hoogste 30 m² of een omvang van 30 m[1];
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 7 Waarde - Landschap

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Landschap' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor behoud, het herstel en de versterking van de op deze gronden voorkomende dan wel daaraan eigen landschappelijke waarden.

Deze gronden dienen niet te worden beschouwd als achtererf in de zin van artikel 2 van bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht, zoals dat artikel luidt op het moment van de datum van inwerkingtreding van dit plan.

7.2 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen ten aanzien van de situering van bouwwerken die mogen worden gebouwd op grond van de andere bestemming(en) nadere eisen stellen ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de aanwezige landschappelijke waarden.

7.3 Specifieke gebruiksregels

Onder gebruik van de gronden en opstallen in strijd met de bestemming wordt in elk geval begrepen:
f. het aanbrengen van recreatievoorzieningen, dan wel als standplaats voor onderkomens en stacaravans of voor enige andere vorm van kamperen;
g. het aanbrengen van afbeeldingen of tekens voor commerciële doeleinden;
h. het opslaan, lozen c.q. storten, als dan niet ten verkoop van onbruikbare dan wel aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, materialen, stoffen, producten, voer- of vaartuigen of machines.

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

7.4.1 Verboden

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

a. het vellen, rooien of beschadigen van houtgewassen;

7.4.2 Uitzonderingen omgevingsvergunningsplicht

De in lid 7.4.1 vervatte verboden gelden niet voor het uitvoeren van:

werken of werkzaamheden ter realiseren van de bestemming, zoals aangegeven in lid 5.1;
werken of werkzaamheden, welke op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt, in uitvoering zijn;

b. werken of werkzaamheden die van geringe omvang zijn, dan het het normale onderhoud betreffen.

7.4.3 Toelaatbaarheid werken en werkzaamheden

Werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 7.4 zijn slechts toelaatbaar, indien:

deze verband houden met de doeleinden die aan de desbetreffende bestemmingen zijn toegekend en

c. hierdoor dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen de landschappelijke waarden en kwaliteiten van de gronden onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

7.4.4 Voorschriften

Aan de omgevingsvergunning kunnen voorschriften worden verbonden.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 8 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 9 Algemene bouwregels

9.1 Bouwen binnen bouwvlak

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

9.2 Bebouwingspercentage

- Indien in een bouwvlak geen bebouwingspercentage is aangegeven, mag dit vlak geheel bebouwd worden.
- Indien binnen een bestemmingsvlak een bouwvlak en een bebouwingspercentage zijn aangegeven is het bebouwingspercentage van toepassing op de gronden binnen het bouwvlak.
- Indien in een bestemmingsvlak respectievelijk bouwvlak slechts één bebouwingspercentage is aangegeven geldt dit percentage voor het gehele bestemmingsvlak respectievelijk bouwvlak.
- Indien in een bestemmingsvlak respectievelijk bouwvlak meerdere bebouwingspercentages zijn aangegeven, gelden deze percentages voor die delen van het bestemmingsvlak respectievelijk bouwvlak waarin ze zijn aangegeven.

Artikel 10 Algemene gebruiksregels

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

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

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

11.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van:

1. de in deze regels opgenomen bebouwingsregels, voor zover betreffende de maximum bouwhoogte, de maximum goothoogte en de maximum inhoud, mits de afwijking niet meer bedraagt dan 10% van de in de regels vastgelegde maten;
2. de verplichting tot het bouwen binnen het bouwvlak, zoals bedoeld in lid 9.1 mits:
    a. de overschrijding van het bouwvlak niet meer bedraagt dan twee meter, de bestemmingsgrens niet wordt overschreden en het de bouw betreft van erkers, luifels, balkons, keldergaten (koekoeken) of galerijen;
    b. het de bouw van volledig beneden peil gelegen bouwwerken betreft, mits:
        1. een diepte van 6 meter niet wordt overschreden;
        2. het maaiveld wordt afgewerkt op een wijze die past binnen de bestemming;
        3. geen onevenredige toename van de parkeerdruk plaatsvindt;
        4. de bestemmingsgrens niet wordt overschreden;
3. de bestemmingsbepalingen voor het oprichten van:
    a. kunstobjecten en niet voor bewoning bestemde bouwwerken van openbaar nut, zoals transformatorstations, rioolgemalen, schakelhuisjes, telefooncellen voorzover met een inhoud

groter dan 3 m^3, en haltes van vervoersdiensten, alle met een inhoud van maximaal 75 m^3;
   b. sirenemasten met een hoogte van maximaal 18 meter;
   c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van (tele)communicatie:
      1. voorzover vrijstaand, met een hoogte van maximaal 20 meter;
      2. voorzover op of aan een ander bouwwerk te plaatsen, met een hoogte van maximaal 8 meter boven de aangegeven maximumbouwhoogte;
      3. geluidwerende voorzieningen voor zover deze noodzakelijk zijn ingevolge de bepalingen van de Wet. geluidhinder.
4. de in deze regels opgenomen bepalingen omtrent de maximum bouwhoogte voor het oprichten van hekwerken ten behoeve van het gebruik van platte daken als dakterras tot een maximum van 1 meter boven de maximaal toegestane bouwhoogte mits:
   a. dit passend is in het bebouwingsbeeld van de omringende bebouwing en
   b. de belangen van omwonenden met betrekking tot privacy, uitzicht en bezonning niet onevenredig worden geschaad.
5. het bepaalde in artikel 10 van deze regels onder voorwaarde dat:
   a. het geen raamprostitutie betreft;
   b. de aanvraag past binnen de ruimtelijk relevante aspecten van het vestigingsbeleid prostitutie;
   c. het aantal seksinrichtingen, niet zijnde raamprostitutiebedrijven, op het grondgebied van de gemeente Arnhem na het verlenen van ontheffing niet meer dan acht zal bedragen;
   d. er in de wijk nog geen seksinrichting is;
   e. de seksinrichting niet in een appartementengebouw wordt gevestigd;
   f. het woon- en leefklimaat niet onevenredig wordt aangetast;
   g. er geen onevenredige parkeerdruk ontstaat;
   h. de afstand tot de dichtstbijzijnde seksinrichting hemelsbreed tenminste 250 meter bedraagt;
   i. de inrichting niet meer dan acht werkplekken bevat.

11.2 Woningsplitsing en verkamering

11.2.1 Omgevingsvergunning woningsplistingen verkamering

Het is verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning planologisch strijdig gebruik) de volgende activiteiten uit te voeren:
a. het splitsen van een (gedeelte van een) gebouw waar wonen is toegestaan naar twee of meerdere zelfstandige woningen;
b. het verkameren van een (gedeelte van een) gebouw waar wonen is toegestaan (vanaf drie onzelfstandige wooneenheden).

11.2.2 Uitzonderingen omgevingsvergunning hospes/hospita

Het onder lid 11.2.1, onder b, vervatte verbod geldt niet wanneer sprake is van het verkameren door een hospes/hospita.

11.2.3 Voorwaarden woningsplitsing

a. Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning zoals bedoeld in lid 11.2.1, onder a, verlenen indien:
1. de gebruiksoppervlakte van de bestaande woning gelijk is aan of groter is dan 110 m2, en;
2. de gebruiksoppervlakte van elke zelfstandige woning die als gevolg van splitsing ontstaat niet kleiner is dan 50 m2, en;
3. de gesplitste woningen over een bergingsruimte met een oppervlakte van ten minste 5 m2 per woning en;
4. de gesplitste woningen beschikken over een buitenruimte.

11.2.4 Voorwaarden verkamering

a. Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning zoals bedoeld in lid 11.2.1, onder b, verlenen indien:
1. de gebruiksoppervlakte van de bestaande woning gelijk is aan of groter is dan 110 m2, en;
2. het gebouw niet opgedeeld wordt in meer dan één onzelfstandige wooneenheid per 18m2

gebruiksoppervlakte, en;
3. het verkamerde gebouw minimaal beschikt over een bergingsruimte met een oppervlakte van ten minste 3 m2 ten behoeve van de stalling van fietsen, afvalcontainer(s) of afvalzakken. Vanaf 4 onzelfstandige wooneenheden geldt als aanvullende eis dat 1m2 bergingsruimte per wooneenheid wordt toegevoegd.

b. De omgevingsvergunning zoals bedoeld in lid 11.2.1, onder b, wordt in ieder geval niet verleend indien:
   1. sprake is van verkameren met als doel het verschaffen van kortdurend verblijf van maximaal 3 maanden, te vergelijken met logies, al dan niet als onderdeel van de arbeidsvoorwaarden, aan werknemers; of
   2. zich door het verkameren een niet-verkamerd gebouw wordt ingesloten door legale kamergewijze bewoning van gebouwen aan dezelfde straat, of
   3. indien een bijgebouw in gebruik wordt genomen als onzelfstandige wooneenheid.

11.2.5 Strijdig gebruik kamergewijze bewoning

Onder gebruik van gronden in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan:
a. het bewonen, of laten bewonen, van een kamergewijze bewoning door meer dan één persoon per 18m2 gebruiksoppervlakte;
b. het verschaffen van kortdurend verblijf van maximaal 3 maanden, te vergelijken met logies, al dan niet als onderdeel van de arbeidsvoorwaarden aan werknemers in een kamergewijze bewoning;
c. het gebruik van bijgebouwen als onzelfstandige wooneenheid in een kamergewijze bewoning.

Artikel 12 Overige regels

12.1 Hogere waarden Wet geluidhinder

a. Met het vaststellen van het voorliggende bestemmingsplan worden, gebruikmakend van artikel 7c, lid 9 van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet, voor de westelijke gevel van de nieuwe woningen de hieronder aangegeven hogere waarden ingevolge de Wet geluidhinder vastgesteld:

Vast te stellen hogere geluidbelasting afkomstig van de Nijmeegeseweg (A325)	Toegepaste aftrek in dB (art. 110 g Wgh)
49 dB	2 dB

b. de hogere waarden zoals bepaald onder a. zijn toelaatbaar mits:
1. voor een geluidbelaste woning sprake is van minimaal één geluidluwe gevel;
2. voor een geluidbelaste woning sprake is van minimaal één geluidluwe buitenruimte.

12.2 Parkeren

12.2.1 Omgevingsvergunning

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. Aan het bepaalde onder a. wordt geacht te zijn voldaan indien de ruimte voor parkeren of stallen voldoet aan de in de Beleidsregels Parkeren van de gemeente Arnhem daartoe opgenomen normen.

12.2.2 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.

12.2.3 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 12.2.1 overeenkomstig de beleidsregels als bedoeld in lid 12.2.6.

12.2.4 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in de leden 12.2.1 en 12.2.2:

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.

12.2.5 Voorwaarden voor afwijken

Afwijken van de regels, als bedoeld in de leden 12.2.1 en 12.2.2 is slechts mogelijk, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

12.2.6 Beleidsregels

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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 Overgangsrecht bouwwerken

13.1.1 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.

13.1.2 Afwijken

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van sublid 13.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in sublid 43.1.1 met maximaal 10%.

13.1.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Het bepaalde in lid 13.1.1 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.

13.2 Overgangsrecht gebruik

13.2.1 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.

13.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 13.2.1 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.

13.2.3 Verbod hervatten strijdig gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid 13.2.1 na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

13.2.4 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Het bepaalde in lid 13.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:
Regels van het bestemmingsplan 'Chw Rijkerswoerdsestraat 15'.



Afbeelding 19. Landschapselementen beplantingsplan

4. Beplantingsplan

4.1 Beplantingsplan

De nieuwe groenstructuren in het landschappelijk inpassingsplan bestaand uit zes verschillende typen. De hagen die worden aangeplant bestaan uit twee soorten. Een landelijke scheerhaag waarin gemengd drie verschillende soorten worden aangeplant en een struweelhaag met bosplantsoen welke wordt beheert middels periodieke afzetting. Langs de noordzijde van het plangebied wordt een brede houtsingel aangeplant met ongeveer hetzelfde sortiment als in de struweelhaag. Langs de noordzijde wordt de hoogstam boomgaard aangeplant met een onderbegroeiing van kruidenrijk grasland. Verspreidt over het erf worden ten behoeve van de samenhang enkele erfbomen aangeplant. De soorten zijn afgestemd op het gebruikelijke sortiment op een woerd. Bij de sortimentkeuze is gebruik gemaakt van het inspiratieboek Woerden.

https://landschapsbeheergelderland.nl/wp-content/uploads/inspiratieboek-woerden.pdf

1.) Scheerhaag (100m, dubbele rij, 7st p/m)

Plantcode	Aantal	Wetenschappelijke naam	Nederlandse naam	Plantmaat	Bijzonderheden
	400	Fagus sylvatica	beuk	100/125	Gemengd met groepen tot 7 stuks
	150	Acer campestre	Veldesdoorn	100/125	Gemengd met groepen tot 7 stuks
	150	Carpinus betulus	Haagbeuk	100/125	Gemengd met groepen tot 7 stuks

2.) Struweelhaag (108m, dubbele rij, 4st p/m)

Plantcode	Aantal	Wetenschappelijke naam	Nederlandse naam	Plantmaat	Bijzonderheden
	52	Crataegus monogyna	Eensteilige meidoorn	80/100	Groepsgewijs aanplanten
	80	Sambucus nigra	Gewone vlier	80/100	Groepsgewijs aanplanten
	40	Corylus avellana	Hazelaar	80/100	Groepsgewijs aanplanten
	80	Ligustrum vulgare	Wilde liguster	80/100	Groepsgewijs aanplanten
	100	Acer campestre	Veldesdoorn	80/100	Groepsgewijs aanplanten
	80	Viburnum opulus	Gelderseroos	80/100	Groepsgewijs aanplanten

3.) Brede houtsingel (27m, drie rijen, 1.5 x 1.5m plantafstand)

Plantcode	Aantal	Wetenschappelijke naam	Nederlandse naam	Plantmaat	Bijzonderheden
	10	Crataegus monogyna	Eensteilige meidoorn	80/100	Groepsgewijs aanplanten
	10	Sambucus nigra	Gewone vlier	80/100	Groepsgewijs aanplanten
	10	Corylus avellana	Hazelaar	80/100	Groepsgewijs aanplanten
	8	Ligustrum vulgare	Wilde liguster	80/100	Groepsgewijs aanplanten
	8	Sorbus aucuparia	Lijsterbes	12-14	Solitair aanplanten
	8	Viburnum opulus	Gelderseroos	80/100	Groepsgewijs aanplanten

4.) Hoogstam boomgaard

Plantcode	Aantal	Wetenschappelijke naam	Nederlandse naam	Plantmaat	Bijzonderheden
	4	Malus domestica	Appel	14-16	Variëteit naar keuze
	3	Pyrus communis	Peer	14-16	Variëteit naar keuze
	3	Prunus avium	Zoete kers	14-16	Variëteit naar keuze

5.) Erfbomen

Plantcode	Aantal	Wetenschappelijke naam	Nederlandse naam	Plantmaat	Bijzonderheden
	2	Tilia platyphyllos	Zomerlinde	18-20	Variëteit naar keuze
	1	Juglans regia	Walnoot	18-20	Variëteit naar keuze
	3	Aesculus hippocastanum	Witte Paardenkastanje	18-20	

6.) Kruidenrijk grasland

Plantcode	Aantal	Wetenschappelijke naam	Nederlandse naam	Plantmaat	Bijzonderheden
	425m²		Meerjarige akkerkruidenvegetatie	zaad	