Chw Gaardenhage

Cluster
Strategie, Beleid en Regie, Gemeente Arnhem

Bestemmingsplan

Vastgesteld
Plan

GEMEENTE Arnhem

Colofon

Plan:	Chw Gaardenhage
Gemeente:	Arnhem
Plannummer:	967
IMRO-identificatie:	NL.IMRO.0202.967-0201
Huidige status:	vastgesteld
Plantype:	bestemmingsplan

Datum:	1-3-2022

Chw Gaardenhage

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding 7
1.1 Aanleiding 7
1.2 Situering en begrenzing plangebied 7
1.3 Opzet bestemmingsplan 8
1.4 Geldende plannen 8

Hoofdstuk 2 Beschrijving plangebied 9
2.1 Inleiding 9
2.2 Historische ontwikkeling 9
2.3 Ruimtelijke en functionele structuur 10

Hoofdstuk 3 Ruimtelijke- en programmatische aspecten van de ontwikkelingen 11
3.1 Inleiding 11
3.2 Ruimtelijke opzet en structuur 11
3.2.1 Oorspronkelijke kavels 11
3.2.2 Deelgebied 3 12
3.2.3 Deelgebied 2 13
3.2.4 Deelgebied 1 - Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) 14
3.2.5 Deelgebied 1 - kleine kavels 15
3.2.6 De Tuinmaat 15
3.3 Programma Gaardenhage 16
3.3.1 Uitgangspunten provincie 16
3.3.2 Uitgangspunten regio 17
3.3.3 Uitgangspunten gemeentelijk beleid 17
3.3.4 Toets programma Gaardenhage 19
3.4 Uitgangspunten duurzaamheid 20
3.4.1 Landelijke regelgeving 20
3.4.2 Beleid 20
3.4.3 Planspecifiek 22
3.5 Mobiliteit en parkeren 24
3.5.1 Gemeentelijke visie 24
3.5.2 Autobereikbaarheid 24
3.5.3 Verkeer 25
3.5.4 Fiets- en voetgangersbereikbaarheid 25
3.5.5 Laden en lossen 26

Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten 27
4.1 Inleiding 27
4.2 Geluid 27
4.2.1 Algemeen 27
4.2.2 Situatie plangebied 27

4.3 Hinder 28
4.3.1 Algemeen 28
4.3.2 Situatie plangebied 28
4.4 Luchtkwaliteit 29
4.4.1 Algemeen 29
4.4.2 Situatie plangebied 30
4.5 Externe veiligheid 30
4.5.1 Situatie plangebied 30
4.6 Groen en ecologie 30
4.6.1 Groen en ecologie 30
4.6.2 Situatie plangebied 31
4.7 Water 33
4.7.1 Algemeen 33
4.7.2 Situatie plangebied 34
4.8 Bodem 35
4.8.1 Algemeen 35
4.8.2 Situatie plangebied 36
4.9 Cultuurhistorie & archeologie 37
4.9.1 Algemeen 37
4.9.2 Situatie plangebied 39
4.10 M.e.r-toets 40
4.10.1 Toets Wet natuurbescherming 40
4.10.2 Drempelwaarden besluit m.e.r. 41
4.10.3 Vormvrije mer-beoordeling 41
4.11 Kabels, leidingen en straalpaden 42

Hoofdstuk 5 Planbeschrijving en -verantwoording 43
5.1 Inleiding 43
5.2 Opzet van de regels 43
5.2.1 Inleidende regels 43
5.2.2 Bestemmingsregels 43
5.2.3 Algemene regels 44
5.2.4 Overgangs- en slotbepalingen 44
5.3 Verantwoording van de regels 44
5.3.1 Algemeen 44
5.3.2 Afzonderlijke bestemmingen 45
5.3.3 Groen 45
5.3.4 Groen - Landschap Park 45
5.3.5 Verkeer 45
5.3.6 Wonen 46
5.3.7 Dubbelbestemmingen 48
5.4 Handhaving 48
5.5 Economische uitvoerbaarheid 49

Hoofdstuk 6 Procedure 51
6.1 Vooroverleg 51

6.2 Terinzagelegging (ontwerp-bestemmingsplan) 51

Hoofdstuk 1 Inleidende regels 53
Artikel 1 Begrippen 53
Artikel 2 Wijze van meten 59

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels 61
Artikel 3 Groen 61
Artikel 4 Groen - Landschap en park 61
Artikel 5 Verkeer - Verblijfsgebied 62
Artikel 6 Wonen 63
Artikel 7 Waarde - Archeologie (hoge verwachting) 66

Hoofdstuk 3 Algemene regels 69
Artikel 8 Anti-dubbeltelregel 69
Artikel 9 Algemene bouwregels 69
Artikel 10 Algemene gebruiksregels 69
Artikel 11 Algemene afwijkingsregels 69
Artikel 12 Overige regels 70
Artikel 13 Woningsplitsing en verkamering 71
Artikel 14 Strijdig gebruik kamergewijze bewoning 72

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels 73
Artikel 15 Overgangsrecht 73
Artikel 16 Slotregel 73

Bijlage 1 Ladderonderbouwing

Bijlage 2 Quickscan Flora en Fauna

Bijlage 3 Stikstofonderzoek

Bijlage 4 AERIUS berekening gebruiksfase

Bijlage 5 Archeologie RAAP rapport 311 uit 1997

Bijlage 6 Archeologie Bureauonderzoek en Inventariserend onderzoek

Bijlage 7 Adviesdocument Archeologie Tuinmaat

Bijlage 8 Bodemonderzoek Nel Klaassenstraat

Bijlage 9 Bodemonderzoek Tuinmaat

Bijlage 10 Akoestisch onderzoek

Bijlage 1 Beeldkwaliteitsplan Gaardenhage

Toelichting

bij het bestemmingsplan

'Chw Gaardenhage'

(plannummer: NL.IMRO.0202.967-0201)

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De wijk Gaardenhage is een moderne villawijk met ruime kavels en een strak ingerichte buitenruimte met kenmerkende hagen. Rond 2003 start de verkoop van in totaal 54 ruime kavels (ca. 1280 m2) waar mensen zelf hun woning op kunnen bouwen. Medio 2021 is ca. de helft van deze kavels nog niet verkocht of bebouwd. Door onder andere de economische crisis vanaf 2008, de grootte van de kavels, die voor veel potentiële kopers niet betaalbaar zijn en de strenge beeldkwaliteitsregels die te weinig ruimte bieden om je 'droomhuis' te bouwen is de verkoop gestagneerd. De bedoeling is de verkoop weer vlot te trekken zodat de wijk kan worden afgebouwd. Daarnaast moet het plan voorzien in de behoefte aan bijzondere woonvormen, zoals betaalbare kleine woningen, samenbouw en collectief particulier opdrachtgeverschap,

Er is een nieuw verkavelingsplan en beeldkwaliteitsplan opgesteld voor Gaardenhage. Hierbij hebben we zoveel mogelijk rekening gehouden met zorgen en bezwaren van de huidige wijkbewoners.

Deze zijn in strijd met de regels uit het geldende bestemmingsplan. Om de ontwikkeling planologisch mogelijk te maken moet een nieuw bestemmingsplan worden opgesteld. Voor dit plangebied zullen specifieke bouwregels gaan gelden op basis van de uitgangspunten voor de ontwikkeling van dit gebied.

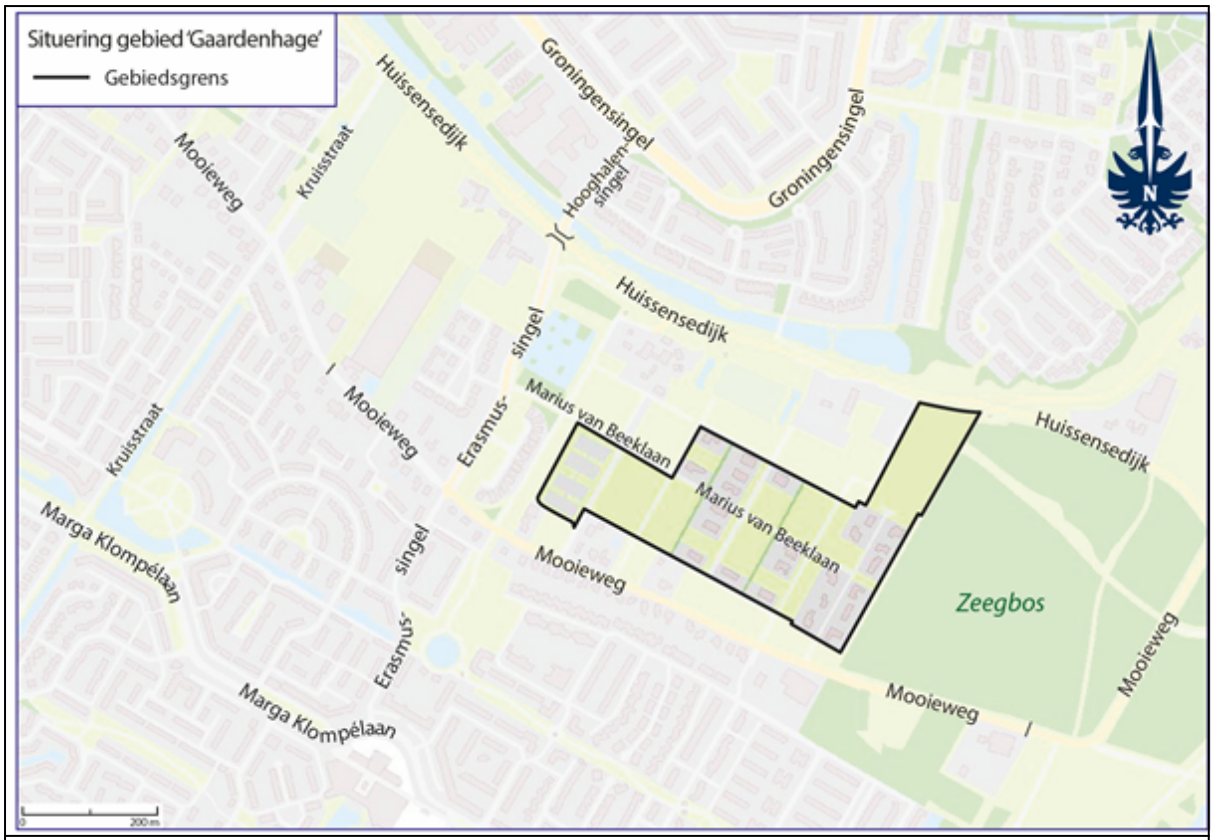
Omdat niet alle kavels uit het oorspronkelijke bouwplan waren verkocht en er sprake was van ongebruikte grond, is de grond waarop nu de kleine woningen gepland zijn, tijdelijk verhuurd aan een volkstuinvereniging. In de wijk Rijkerswoerd zijn al weinig plekken voor ontmoeting daarom wordt de volkstuin behouden. De volkstuin wordt daarom verplaatst. Dit bestemmingsplan maakt deze verplaatsing planologisch mogelijk.

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 Gaardenhage' maken we gebruik van de mogelijkheden van de crisis en herstelwet door regels op te nemen in het kader van natuurinclusief bouwen en omtrent het uiterlijk van bouwwerken (welstand).

1.2 Situering en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt in Arnhem Zuid tussen de Huissensedijk in het noorden en de Mooiweg in het zuiden. In het oosten wordt het plangebied begrensd door het Zeegbos en in het westen door een woonwagenstandplaats langs de Erasmussingel. De begrenzing is op de verbeelding (plankaart) en in figuur 1 weergegeven.



figuur 1 Begrenzing plangebied.

1.3 Opzet bestemmingsplan

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

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

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

1.4 Geldende plannen

Het bestemmingsplan Chw Gaardenhage is een algehele herziening van het bestemmingsplan Arnhem Zuid-Oost, voor zover van toepassing op dit plangebied.

Bestemmingsplan	**Datum van vaststelling**
Bestemmingsplan Arnhem Zuid-Oost	4 juli 2011
Facetplan parkeren	30 mei 2018
Facetplan woningsplitsing en verkamering	28 oktober 2020

Hoofdstuk 2 Beschrijving plangebied

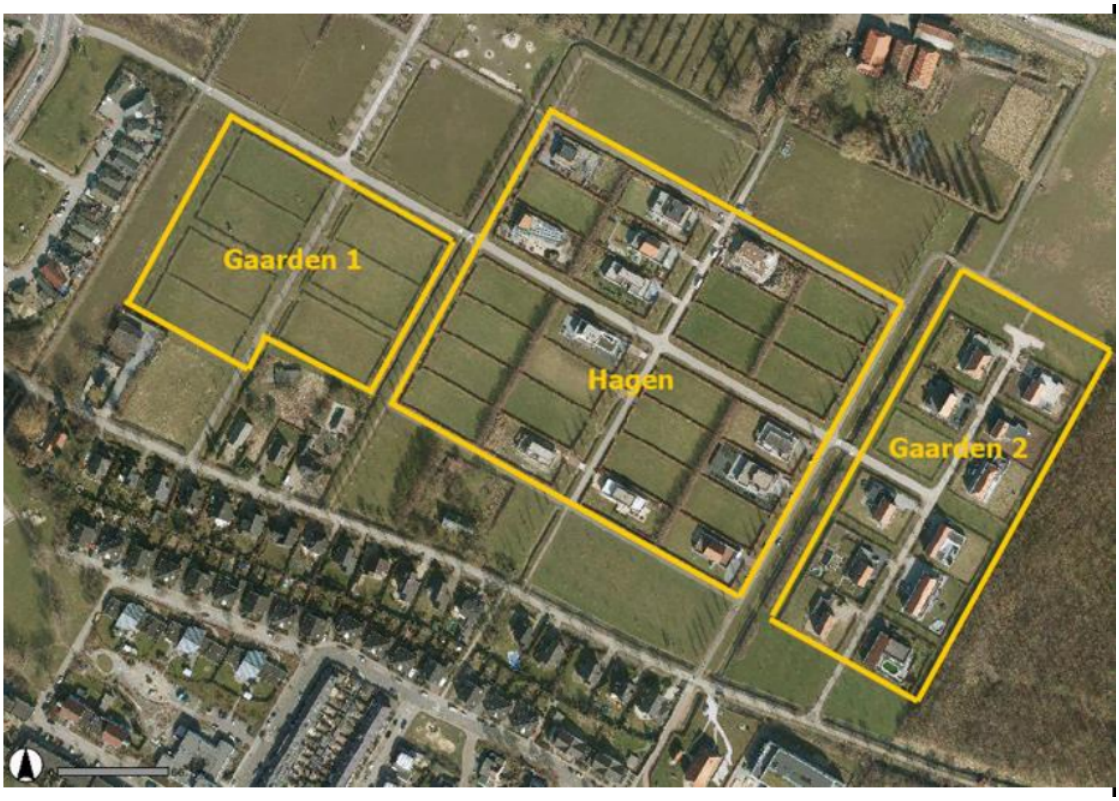
2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt een beschrijving van de bestaande situatie van het plangebied gegeven. 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

Vanaf 2002 begint de ontwikkeling van de villawijk Gaardenhage onder de naam 'De Buitenmaten'. Hiervoor kende het gebied een agrarisch gebruik in de vorm van enkele boomgaarden. Het woningbouwprogramma bestond oorspronkelijk uit 47 vrijliggende grondgebonden woningen op kavels van een gemiddelde grootte van 1400m^2. Later zijn 7 van de oorspronkelijke kavels gesplitst waardoor het woningbouwprogramma wordt uitgebreid tot 54 kavels. In 2021 zijn in totaal 24 van deze woningen gerealiseerd.

Het eerdere beeldkwaliteitsplan voorziet in twee "smaken". Gaarden en Hagen. Voor de verschillende gebieden golden verschillende beeldkwaliteitsregels maar wel met aantal overeenkomende beeldprincipes. Dit leidt tot onderscheidende woningen met waar nodig samenhang. Zo is in heel Gaardenhage de architectuur modern en zijn er in zowel Hagen en in Gaarden hagen als omkadering van elk kavel. Maar de erfhagen zijn bijvoorbeeld in Gaarden lager en de woningen meer zichtbaar.



Uitsnede beeldkwaliteitsplan overzicht Gaarden en Hagen.

2.3 Ruimtelijke en functionele structuur

Gaardenhage is gelegen in de groene lob tussen de woonwijken Rijkerswoerd en Vredenburg. Aan de oostkant van Gaardenhage is het Zeegbos gelegen. Aan de noordzijde van het plangebied bevindt zich de Huissense Dijk, die nu als fietspad in gebruik is. Waar de dijk overgaat in de Drielse Dijk bij Elden en Huissen buigt de dijk om enkele wielen. Wegen en zegen vormen samen met de dijken de historische lijnen in het voormalige agrarische landschap. De bewaarde smalle wegen en zegen liggen als rechtlijnige elementen tussen de bebouwing van Arnhem-Zuid. Goede voorbeelden zijn de Mooieweg en de Eldense Zeeg. Aan deze lijnen liggen ook de boerenerven met restanten van boomgaarden. De woerden en andere hoger delen zoals donken en rivierduinen duiden op eeuwenoude bewoning en zijn van grote archeologische waarde. De zone van de poldergronden wordt doorsneden door de Limes (oude Romeinse rijkssgrens).

Hoofdstuk 3 Ruimtelijke- en programmatische aspecten van de ontwikkelingen

3.1 Inleiding

Het project Gaardenhage betreft een herontwikkeling van de nog niet verkochte kavels in de wijk Gaardenhage. Het plan bestaat uit verschillende kavels (een mix van grote, middelgrote en kleine kavels) en verschillende prijsklassen. De beeldregieregels worden versoepeld zodat toekomstige kopers meer ruimte krijgen hun woning te ontwerpen. De insteek blijft dat er moderne woningen worden gebouwd. De beeldregieregels zijn vastgelegd in het beeldkwaliteitsplan Gaardenhage Bijlage 1 bij de regels van het bestemmingsplan. In het beeldkwaliteitsplan wordt uitgegaan van meerdere gebieden waarvoor verschillende regels gelden. De hagen zijn een belangrijk onderdeel van Gaardenhage en worden vastgelegd in het beeldkwaliteitsplan. Ook de nieuwe locatie van de Tuinmaat moet worden begrensd door hagen.

3.2 Ruimtelijke opzet en structuur



Overzichtskaart

3.2.1 Oorspronkelijke kavels

In het nieuwe beeldregieplan voor Gaardenhage zijn nog 7 van de oorspronkelijke exclusieve bouwkavels beschikbaar. Deze kavels grenzen aan of liggen tussen de reeds gerealiseerde woningen. Eén van deze kavels ligt aan de John Grosmanstraat. De overige kavels liggen in het oorspronkelijke gebied de 'Hagen'.

Voor deze kavels wordt een aanpassing van de spelregels voorgesteld om er voor te zorgen dat de kavels aansluiten bij de huidige wensen van de particuliere bouwers. Ook voor de al bebouwde oorspronkelijke kavels komen de nieuwe spelregels te gelden omdat deze meer mogelijkheden bieden.

Om de nieuwe woningen niet te veel te laten contrasteren met eerder gerealiseerde woningen wordt ook in de nieuwe spelregels uitgegaan van moderne architectuur en woningen met een horizontaal karakter zodat het beeld van woningen die boven de haag uit steken zo veel mogelijk behouden blijft.



De Hagen



John Grosmanstraat

3.2.2 Deelgebied 3

De 4 kavels in deelgebied 3 liggen in het noordwestelijke deel van Gaardenhage dat is herverkaveld. Op de kavels van 1200m^2 tot 1300m^2 is de mogelijkheid om 2-3 woningen te realiseren die in samenhang, en binnen het oorspronkelijke bouwvlak, worden gebouwd. Om de nieuwe woningen niet te veel te laten contrasteren met eerder gerealiseerde woningen wordt ook in de nieuwe spelregels uitgegaan van moderne architectuur en woningen met een horizontaal karakter zodat het beeld van woningen die boven de haag uit steken zo veel mogelijk behouden blijft.



Uitsnede beeldkwaliteitsplan deelgebied 3

3.2.3 Deelgebied 2

In deelgebied 2 worden de kavels uit het eerdere plan gehalveerd. Hierdoor ontstaat een gedifferentieerd programma met behoud van de originele hagenstructuur.

Om de nieuwe woningen niet te veel te laten contrasteren met eerder gerealiseerde woningen wordt ook in de nieuwe spelregels uitgegaan van moderne architectuur en woningen met een horizontaal karakter zodat het beeld van woningen die boven de haag uit steken zo veel mogelijk behouden blijft.



Uitsnede beeldkwaliteitsplan deelgebied 2

3.2.4 Deelgebied 1 - Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO)

De CPO-kavel is bedoeld voor 8-12 huishoudens die samen hun woningen en buitenruimte willen vormgeven en ontwikkelen. Hierbij kan het bijvoorbeeld gaan om mensen die zorg voor elkaar willen dragen of een gemeenschappelijke leefstijl hebben. Voor de keuze van een CPO-groep die het beste past bij deze plek is de gemeente voornemens een tender uit te schrijven. Daarnaast wordt er rekening mee gehouden dat vanuit de gemeente extra begeleiding nodig is om het ontwikkelproces van de woningen en buitenruimte in goede banen te leiden.



Uitsnede beeldkwaliteitsplan deelgebied 1 - CPO

3.2.5 Deelgebied 1 - kleine kavels

Deelgebied 1 is aangewezen voor de realisatie van bijzondere en betaalbare woonvormen. Voor deze doelgroep zijn in de verkaveling kavels opgenomen waarop kleine huizen kunnen worden gerealiseerd. De kleine woningen zijn bedoeld voor alleenwonenden en stellen die hun ecologische voetafdruk willen beperken, huishoudens die willen ontspullen en geen hoge hypotheeklasten kunnen of willen dragen. De spelregels voor dit deelgebied zijn er bewust op gericht om het volume van de woningen klein (en betaalbaar) te houden maar zijn wel zodanig geformuleerd dat met de vorm van het huisje kan worden geëxperimenteerd en gepionierd. De hier te bouwen woningen zijn bedoeld als permanente bebouwing; de woningen dienen onroerend te zijn. Dit wil overigens niet zeggen dat pre-fab woningen hier niet zijn toegestaan.

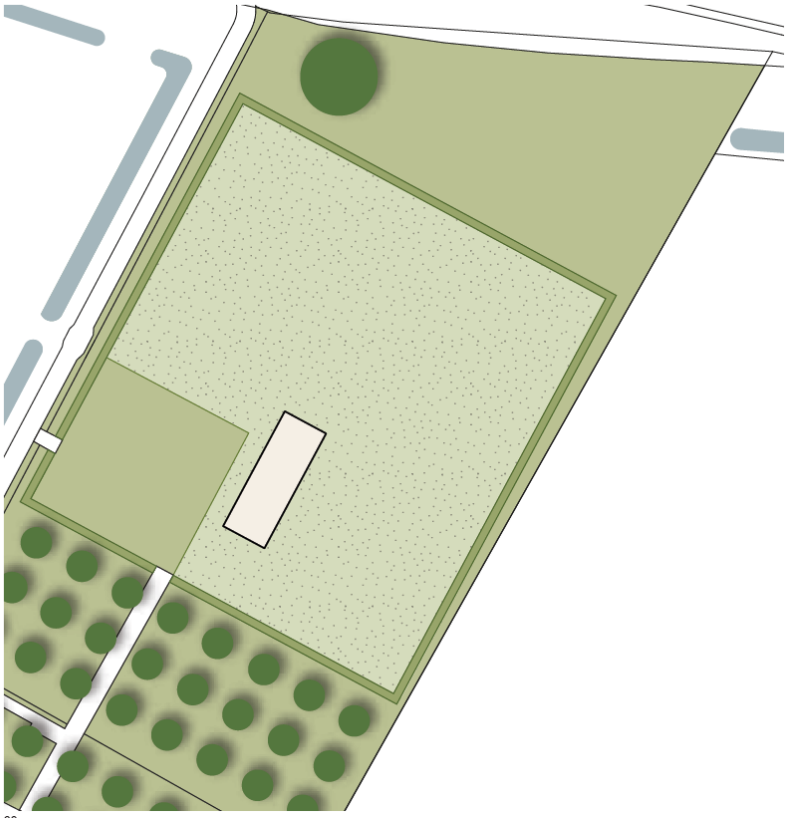


Uitsnede beeldkwaliteitsplan deelgebied 1 - kleine kavels

3.2.6 De Tuinmaat

Omdat niet alle kavels uit het oorspronkelijke bouwplan waren verkocht en er sprake was van ongebruikte grond, is de grond waarop nu de kleine woningen gepland zijn, tijdelijk verhuurd aan een volkstuinvereniging. In de wijk Rijkerswoerd zijn al weinig plekken voor ontmoeting daarom wordt de volkstuin behouden. De paardenwei grenzend aan Gaardenhage en de Huissense dijk is de beoogde nieuwe locatie voor de Tuinmaat.De vormgeving van de bebouwing dient eenduidig en terughoudend

te zijn. Passend binnen het omliggende landschap en de groene uitstraling van het volkstuinencomplex. In het Beeldkwaliteitsplan Gaardenhage zijn de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor de Tuinmaat nader uitgewerkt.



3.3 Programma Gaardenhage

3.3.1 Uitgangspunten provincie

De provinciale Omgevingsvisie Gaaf Gelderland 2018 gaat over het beleid van de provincie voor de fysieke leefomgeving en geeft richting op de strategische hoofdlijnen van het beleid op het vlak van ruimte, natuur, water, milieu en verkeer en vervoer.
De provincie Gelderland legt in de omgevingsvisie de focus op een duurzaam, verbonden en een economisch krachtig Gelderland. Daarin wordt geïnvesteerd, waardoor meerwaarde ontstaat. Dit gebeurt door zeven met elkaar samenhangende ambities na te streven voor een schoon, gezond, veilig en welvarend Gelderland.

Daarnaast wordt de provinciale Omgevingsverordening Gelderland als instrument ingezet om de doorwerking van het provinciaal beleid uit de Omgevingsvisie af te dwingen. De werking van de verordening beperkt zich 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.

Toetsing van het initiatief aan de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland
Dit bestemmingsplan voorziet de mogelijkheid voor 30 extra woningen. Deze ontwikkeling sluit aan op de actuele vraag vanuit de markt en levert een bijdrage aan het realiseren van voldoende woningen in Arnhem. Zoals in de volgende paragrafen blijkt, past de ontwikkeling in de regionale woningbouwafspraken en is deze overeenstemming met de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland.

Toetsing van het initiatief aan de Omgevingsverordening
Dit omgevingsplan voorziet in een binnenstedelijke woningbouwontwikkeling. Daarnaast is het plangebied gelegen in een boringsvrije zone, een koude-warmteopslagvrije zone en een intrekgebied. In het het 'Bestemmingsplan Arnhem Zuid-Oost' was nog de 'milieuzone- grondwaterbeschermingsgebied' openomen. Deze begrenzing van het grondwaterbeschermingsgebied is inmiddels aangepast in de provinciale verordening en is niet meer van toepassing op het plangebied.(zie 4.7.2).

Artikel 2.2: Instructieregel bestemmingsplan doorwerking regionale woonagenda
Een omgevingsplan maakt nieuwe woningen alleen mogelijk als die ontwikkeling past binnen een door Gedeputeerde Staten vastgestelde regionale woonagenda. Zie voor de toetsing paragraaf 3.3.2.

Artikel 2.38: Instructieregel bestemmingsplan Intrekgebied
Een bestemmingsplan voor gronden binnen een Intrekgebied maakt de winning van fossiele energie niet mogelijk. Dit omgevingsplan voorziet niet in de planologische kaders om binnen het plangebied fossiele energie te winnen. Winning van fossiele energie is niet toegestaan. Hiermee voldoet het plan aan het bepaalde in artikel 2.38.

Artikel 2.60: Instructieregel bestemmingsplan bescherming Romeinse limes

Een bestemmingsplan voor gronden gelegen binnen de Romeinse Limes maakt geen activiteiten mogelijk die de kernkwaliteiten van de Romeinse limes aantasten. Zie paragraaf 4.9.2 voor een beschrijving van de aanwezige waarden. Het bestemmingsplan tast deze waarden niet aan.

3.3.2 Uitgangspunten regio

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.

Uit verschillende woonbehoefteonderzoeken blijkt dat er in Arnhem vraag is voor duizenden nieuwe woningen. Een belangrijk deel van deze nieuwbouw is gewenst in het segment 'centrumstedelijk wonen'. Deze herontwikkeling voorziet in deze behoefte. Het plan draagt ook bij aan de pijlers van de woonprincipes 2025 en het Plan van Aanpak: Woningbouwontwikkeling. De kavels dragen bij aan de behoefte die bestaat voor koopwoningen in het middeldure of dure segment. Ook is ruimte voor levensloopgeschikt wonen en vernieuwende en collectieve woonvormen. Zo omvat het plan kavels bestemd voor 'kleine woningen' voor mensen die hun ecoologische voetafdruk willen verkleinen, samenbouw en CPO voor senioren.

3.3.3 Uitgangspunten gemeentelijk beleid

3.3.3.1 Ruimtelijke aspecten

Structuurvisie Arnhem 2020 doorkijk 2040

In de Structuurvisie Arnhem 2020 l doorkijk 2040 is de wijk Gaardenhage aangewezen als 'Stad van Vinex en Sleutelproject' de paardenwei is aangewezen als 'poldergrond'. Karakteristiek voor de poldergrond zijn de historische dijken en wielen (doorbraakgaten), wegen en zegen (waterlopen), boerenerven met boomgaarden en woerden (huisterpen). De dijken en wielen laten zien hoe de Rijn door het gebied heeft geslingerd en uiteindelijk is ingesnoerd. De meest herkenbare historische dijk is de Huissense Dijk, die nu als fietspad in gebruik is. Waar de dijk overgaat in de Drielse Dijk bij Elden en Huissen buigt de dijk om enkele wielen. Wegen en zegen vormen samen met de dijken de historische lijnen in het voormalige agrarische landschap. De bewaarde smalle wegen en zegen liggen als rechtlijnige elementen tussen de bebouwing van Arnhem-Zuid. Goede voorbeelden zijn de Mooieweg en de Eldense Zeeg. Aan deze lijnen liggen ook de boerenerven met restanten van boomgaarden. De woerden en andere hoger delen zoals donken en rivierduinen duiden op eeuwenoude bewoning en zijn van grote archeologische waarde. De zone van de poldergronden wordt doorsneden door de Limes (oude Romeinse rijkssgrens).

Groenvisie 2017 – 2035

Op 5 maart 2018 heeft de gemeenteraad de Groenvisie vastgesteld. De Groenvisie gaat over het Groen-blauw raamwerk, de stedelijke hoofdgroenstructuur, van de stad. Dit raamwerk van de stad bepaalt het gezicht van de stad.

Gaardenhage ligt ingevolge de groenvisie in de polderzone. De waarden landschap, ecologie en hydrologie (waterbuffering, waterkwaliteit) zijn het belangrijkste en stellen kaders aan gebruik. Wandelen, fietsen, paardrijden via recreatieve routes en stadslandbouw en natuurlijk spelen en sporten zijn de belangrijkste recreatievormen in de openbare ruimte en zijn gezoneerd. Landbouw (o.a. volkstuinen) vindt plaats met respect voor natuur en landschap.

3.3.3.2 Wonen

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.

De onderstaande vier pijlers vormen de hoofddoelen van de Arnhemse Woonprincipes:

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

Wonen, Welzijn en Zorg

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.

3.3.3.3 Stadslandbouw

Visie Stadslandbouwen regionaal voedsel

Arnhem heeft een visie stadslandbouw en regionaal voedsel, getiteld 'Het groeit in Arnhem'. De visie, die dateert van september 2017, omschrijft kort maar krachtig het belang van op de stad georiënteerde landbouw als het gaat om de circulaire stad, de gezonde stad, de inclusieve stad, de klimaatadaptieve stad en de bruisende stad (oftewel 'planet, people, profit'). De visie zet in op drie sporen: kennis en bereikbaarheid, ruimte scheppen, en faciliteren en verbinden.

Zoals verwoord in de raadsbrief 'Stand van zaken Stadslandbouw, regionaal voedsel en duurzame landbouw', daterend van 19 mei 2020, telt Arnhem 19 volkstuincomplexen waar circa 1.500 volkstuinders voor eigen gebruik (en deels ook voor familie en vrienden) voedsel telen. De gezamenlijke volkstuinders streven naar een duurzaam gebruik van de grond, bij voorkeur niet met bestrijdingsmiddelen en kunstmest. Dat wordt op termijn ook een voorwaarde bij de huur en verhuur van de complexen (en dus de afzonderlijke volkstuinen).

Ambities

In de bovengenoemde visie staan de volgende ambities geformuleerd:

- Arnhem stimuleert en faciliteert buurten en wijken die met stadslandbouw aan de slag willen. In alle buurten is ten minste één pluktuin die door de buurt wordt beheerd en onderhouden.

- Arnhem biedt ruimte voor stadslandbouw op wijkniveau in die groenvoorzieningen die niet primair een stedelijke of regionale functie kennen of een natuurfunctie hebben. Buurtinitiatieven krijgen daar de ruimte als die elders niet voorhanden is.

- Arnhem verankert stadslandbouw en voedsel in de stad. Bij ruimtelijke ontwikkeling (uitbreiding en inbreiding, herinrichting en herstructurering) krijgt voedselteelt nadrukkelijk een plek in de kaders van de planontwikkeling en bij de weging van plannen.

Buurtinitiatieven

Arnhem faciliteert in principe alle buurtinitiatieven die aan de slag willen met stadslandbouw in de openbare ruimte. Afhankelijk van de mogelijkheden en beperkingen van de beoogde locatie krijgen

initiatieven onder bescheiden voorwaarden (veiligheid en beheer) de ruimte. Ze worden ondersteund door onder meer de wijkteams, onze stadsdeelmanagers en Natuurcentrum Arnhem. Desgewenst kunnen ze gebruik maken van de subsidieregeling 'Eetbare Stad'.

3.3.4 Toets programma Gaardenhage

Woningbouwprogramma

Het woningbouwprogramma bestaat uit in totaal 84 potentiële woningen. Dit zijn 30 extra woningen ten opzichte van het geldende bestemmingsplan. Het programma bestaat uit een mix van grote, middelgrote en kleine kavels met verschillende prijsklassen.

Uit verschillende woonbehoefteonderzoeken blijkt dat er in Arnhem vraag is voor duizenden nieuwe woningen. Een belangrijk deel van deze nieuwbouw is gewenst in het segment 'groen-stedelijk wonen'. Deze herontwikkeling voorziet in deze behoefte. Het plan draagt ook bij aan de pijlers van de woonprincipes 2025 en het Plan van Aanpak: Woningbouwontwikkeling. De ontwikkeling draagt met name bij aan de behoefte die bestaat voor koopwoningen in het middeldure of dure segment. Volgens het meest recente woonbehoefteonderzoek uit 2019, bestaat er in Arnhem nog een grote behoefte aan dit type koopwoningen.

In de Arnhemse woonprincipes is opgenomen dat we in willen zetten op levensloopgeschikt wonen en vernieuwende en collectieve woonvormen. Één veld is bestemd voor kleine woningen. Op andere kavels is ruimte voor samenbouw en CPO voor senioren. Vanwege de vergrijzing is er een toenemende ruimtevraag onder ouderen voor dit type projecten. Deze ontwikkeling sluit ook aan bij afspraken die in de 'Woondeal' zijn opgenomen en waarbij aandacht wordt gevraagd voor onder andere flexibele en modulaire bouw.

Voor een uitgebreidere onderbouwing van de kwalitatieve en kwantitatieve behoefte wordt verwezen naar Bijlage 1 Ladderonderbouwing.

Stadslandbouw

Daarnaast voorziet voorliggend bestemmingsplan ook in een mogelijkheid voor stadslandbouw. De verplaatsing en herinrichting van de Tuinmaat naar de Huissensedijk past binnen de hierboven omschreven ambities.

De gemeente streeft behoud van de Tuinmaat in de wijk na, omdat de Tuinmaat een belangrijke

voorziening voor Rijkerswoerd is met meerwaarde voor de wijk. De Tuinmaat fungeert als klimaatadaptieve groenvoorziening in een steeds meer verstedelijkte omgeving. Daarnaast heeft de Tuinmaat een belangrijke sociaal-economische functie: het stelt wijkbewoners in staat te recreëren, elkaar te ontmoeten en zelf voedsel te telen.

Elementen als een volkstuin, tuinderij, of boomgaard is landschappelijk passend langs een dijk. De beoogde locatie voor de volkstuin is dus in lijn met de Structuurvisie. Het gebruik van de Tuinmaat vindt plaats met respect voor natuur en landschap door het gebied te omzomen met een haag en voldoende ruimte over te laten voor kruidenrijk grasland. De Tuinmaat wordt omsloten door een haag om deze ruimte goed af te bakenen en in te passen in het landschap. De haag en de tuinen dragen bij aan de biodiversiteit en zal insecten, vogels en kleine zoogdieren trekken. Daarnaast wordt voorzien in een hoogstamboomgaard ten zuiden van de Tuinmaat.

3.4 Uitgangspunten duurzaamheid

3.4.1 Landelijke regelgeving

Nieuwe gebouwen en woningen moeten volgens landelijke regelgeving voldoen aan het Bouwbesluit. In het bouwbesluit worden de energieprestaties voor nieuwe gebouwen en woningen fasegewijs aangescherpt. Vanaf 1 januari 2021 moeten alle nieuwe gebouwen en woningen in Nederland bijna energieneutrale gebouwen (BENG) zijn. Dit vloeit voort uit het Energieakkoord voor duurzame groei en uit de Europese richtlijn EPBD. Verder geldt er per 1 juli 2018 voor nieuwbouw van alle soort gebouwen een verbod voor het aansluiten op het aardgasnet.

3.4.2 Beleid

Gemeentelijke visie energie

De gemeente Arnhem heeft hoge ambities op het gebied van energie en duurzaamheid. De ambities, koers en actieprogramma zijn vastgesteld in het programma 'New Energy made in Arnhem 2020-2030' (vastgesteld 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).

Energievisie

Arnhem verplicht ontwikkelaars tot het opstellen van een energievisie bij nieuwbouw van meer dan 50 woningequivalenten. Er zijn vele opties voor duurzame energie. Vanwege de wetswijziging per 1 juli 2018 moeten al deze opties zonder aardgas worden gerealiseerd. De gemeente hanteert de volgende voorkeursvolgorde inzake de ambities voor nieuwbouw:

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

De gemeente Arnhem vraagt de ontwikkelende partij om samen met andere eigenaren (bestaande en toekomstige) in het (aangrenzende) gebied te onderzoeken of een collectieve warmteoplossing tot de mogelijkheid behoort. Dit met als doel een deel van de omliggende bestaande gebouwen ook van het aardgas af te halen.

Arnhem zet met haar nieuwe energietransitie in op een transitie van fossiele naar duurzame energiebronnen en toepassen van energiebesparing, ook wel: het spoor van 'adaptie'. Het gaat om grotere extremen met betrekking tot waterberging en - afvoer en temperatuur/ hitte. Steden zijn gevoelig voor zulke extremen; er ontstaat snel overlast, schade en risico's. In de structuurvisie gaat het zowel om bijdragen aan energietransitie/mitigatie als over de voorbereiding en aanpassing van de stad op klimaatverandering. In de Structuurvisie 2020-2040 is de gemeentelijke ambitie verwoord om Arnhem klimaatbestendig te maken onder alle weersomstandigheden. Voor nu en in de toekomst, onder invloed van de klimaatverandering, wordt tenminste gestreefd naar prettig toeven binnen- en buitenshuis en het vermijden van ongewenste gezondheidsrisico's.

In januari 2020 heeft de gemeenteraad van Arnhem het programmaplan New energy made in Arnhem (NemiA) 2020-2030 vastgesteld. De doelstelling van het actieprogramma is 61% CO2-reductie ten opzichte van 2017 in 2030 met als tussendoelstelling 25% in 2023. Deze reductie wordt grotendeels gerealiseerd door het actieprogramma NemiA 2030 en overige programma's binnen de gemeente. Een deel van de reductie komt van autonome ontwikkeling, de resterende opgave zullen wij van buiten de

gemeentegrens moeten halen of hier in de komende jaren aanvullende ambities op formuleren.

Arnhem circulair

In de meerjarenprogrammabegroting (hierna: MJPB) 2018-2021 is aangegeven dat Arnhem streeft naar efficiënt en maatschappelijk verantwoord omgaan met producten, materialen, hulpbronnen en het sluiten van kringlopen, binnen ecologische randvoorwaarden zodat ook toekomstige generaties toegang tot materiële welvaart behouden. Dat betekent ook: werken aan nieuwe innovatieve vormen van (lokale en regionale) duurzame voedselvoorziening gericht op gezonder leven.

Natuurinclusief Bouwen

In Arnhem vinden we het belangrijk dat er bij nieuwe ontwikkelingen ruimte behouden blijft voor de natuur. Veel diersoorten kunnen uitstekend leven in en om gebouwen, maar dan moeten wij wel de juiste voorwaarden creëren. Daarom is het noodzakelijk dat er bij elk project voorzieningen worden gerealiseerd voor gebouw bewonende soorten zoals huismus, gierzwaluw of vleermuis. En dat er voldoende groen en blauw in de omgeving aanwezig blijft of nieuw wordt gerealiseerd, zodat gebouwbewonende soorten én andere dieren en planten daar graag willen verblijven. Deze maatregelen zorgen bovendien voor minder hitte, droogte en wateroverlast in het gebied en voor meer natuurbeleving bij de toekomstige bewoners. Dit komt ten goede aan hun algehele welzijn en gezondheid, zowel mentaal als fysiek.

Strategie klimaatadaptatie

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

- het oppervlakte verharding tot een minimum te beperken;

- hemelwater van gebouwen af te koppelen;

- de openbare ruimte dusdanig in te richten zodat zware buien zo min mogelijk overlast veroorzaken;

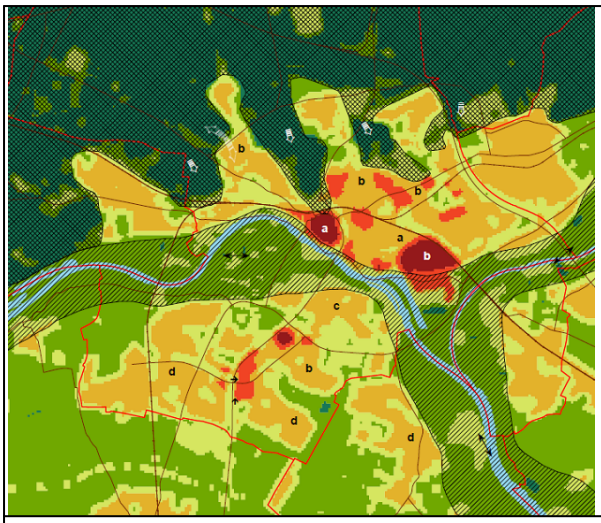
- de bebouwing in deze velden heeft een zodanige verkaveling dat de ontwikkeling geen effect heeft op de verkoelende winden naar de stad;

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

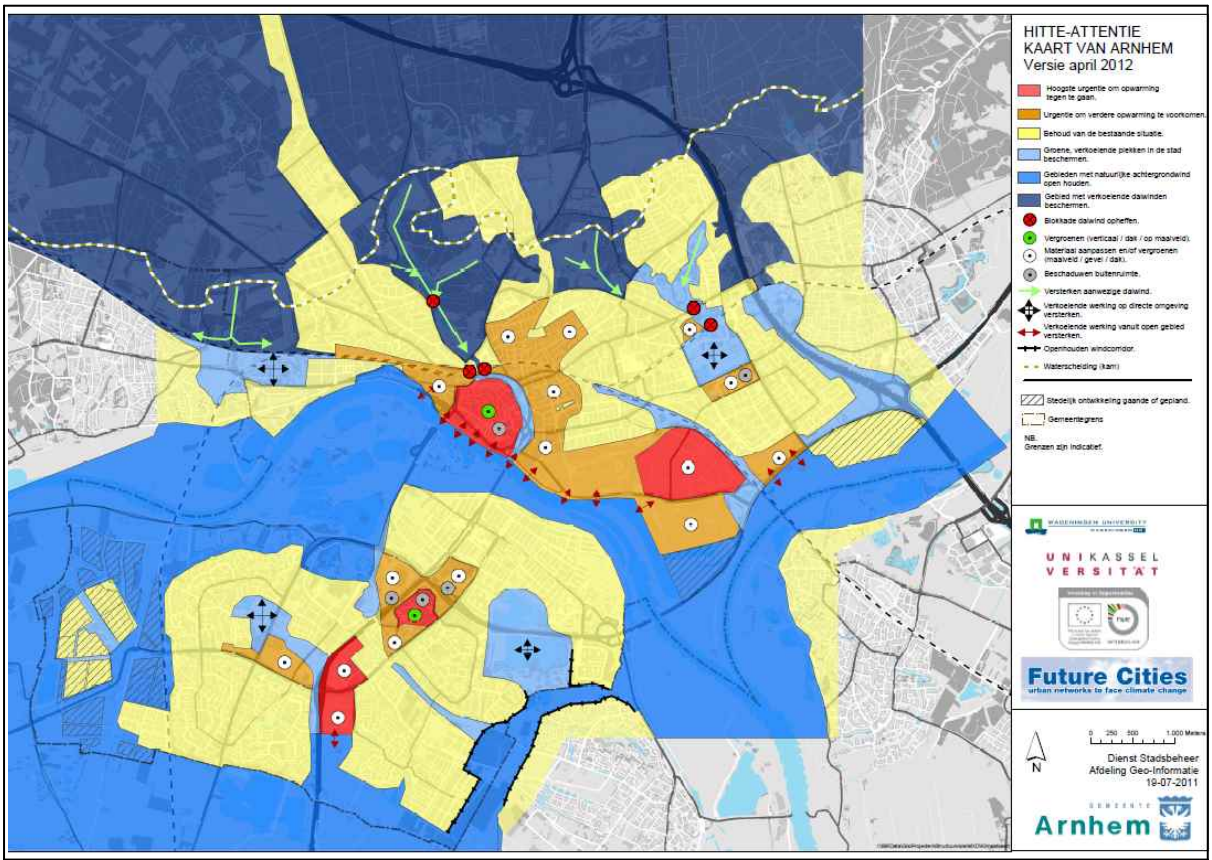
Hittestress

Voor hitte ligt de nadruk op de toename in de toekomst van het aantal zomerse en zelfs tropische dagen. In het realiseren van een prettig stadsklimaat wil de gemeente optimaal gebruik maken van de (huidige) gunstige uitgangssituatie van natuurlijke luchtstromen die van de hoger gelegen stadsranden en vanuit de rivierzone de stad in stromen en zorgen voor koeling en tevens een goede luchtkwaliteit. Ook het groene karakter van de stad draagt daaraan in grote mate bij.

De opwarming van de stad tijdens warme, tropische dagen doet zich voor in de dichtbebouwde stenige gebieden met veel gebouwvolume, verharding en weinig groen. In de Hittekaart van Arnhem is de gevoeligheid van de stad voor opwarming weergegeven. Bepaalde delen van de stad hebben een verhoogde kans op opwarming (stedelijke hitte-eilanden), wat ongewenste gevolgen voor het woon- en leefmilieu en het functioneren van deze gebieden kan hebben.



Figuur 5.1: Hittekaart van Arnhem 2010 .



Figuur 5.3: Hitte-attentiekaart van Arnhem

3.4.3 Planspecifiek

Door zijn groene ligging en natuurlijke uitstraling past bij Gaardenhage een duurzame ontwikkeling met aardgasvrije, energieneutrale en toekomstbestendige duurzame woningen.

Aardgasvrij en Energieneutraal

Alle nieuwbouwwoningen in Nederland moeten vanaf 1 juli 2018 aardgasvrij en vanaf 1 juli 2020 bijna energieneutraal (BENG) worden gebouwd. Dat betekent dat de woningen in Gaardenhage zeer energiezuinig en met duurzame energie moeten worden ontworpen:

Zeer energiezuinige woningen beschikken in ieder geval over goede isolatie, HR++ glas of triple glas en goede kierdichting. Een ventilatiesysteem met CO2 sturing en warmteterug-winning zorgt voor schone frisse lucht en draagt bij aan een energiezuinige woning.

Voldoende dakoppervlak is van belang voor het plaatsen van zonnepanelen en/of zonne-collectoren om te voldoen aan de duurzame energievraag. Tegenwoordig zijn er oplossingen om deze te integreren in het dak. Als duurzame warmtebron is een warmtepomp, Lage Temperatuur Verwarming, eventueel in combinatie met zonnecollectoren, een goede oplossing.

Aangezien Gaardenhage gelegen is in een boringvrije zone van een drinkwaterwinning mag er geen bodemwarmtepomp worden aangelegd.

Toekomstbestendig en Duurzaam

Een toekomstbestendige duurzame woning is integraal en circulair ontworpen, er wordt rekening gehouden met de levensduur en kringloop van materialen, is klimaatbestendig en natuur/biodiversiteit is van belang:

Kies voor duurzame herbruikbare materialen, met een zo lang mogelijke levensduur.

Door een passieve bouwwijze en klimaatbeheersing, kan de warmte- en koude-vraag beperkt blijven. Daardoor zijn er minder of kleinere installaties nodig om te voorzien in warmte, koude en frisse lucht in een comfortabele duurzame woning.

Zorg voor een klimaatbestendige woning (bijvoorbeeld met een groen dak) en een klimaat-bestendig ingerichte tuin. Voorkom zo hittestress, wateroverlast en droogte.

Denk aan natuurinclusief bouwen, waarbij de biodiversiteit wordt vergroot.

GPR, instrument voor brede afweging duurzaamheid

Om de duurzaamheid van een gebouwontwerp te toetsen kan GPR-Gebouw als tool worden ingezet. Met deze tool wordt een brede afweging van duurzaamheid gemaakt op basis van de thema's energie, milieu, materiaalgebruik, gezondheid, afval, water, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde. De tool (sublicentie en adviseur) wordt door gemeente Arnhem beschikbaar gesteld.

Energieverhalen en Warmteverkenning Arnhem

De gemeente Arnhem heeft het verhaal van de Arnhemse wijken vanuit de thema's energie en duurzaamheid in kaart gebracht. De verhalen geven voorbeelden en inzicht in de mogelijkheden om energie te besparen, energie op te wekken en je huis of wijk duurzaam te maken.

Daarnaast heeft de gemeente Arnhem voor alle wijken in Arnhem een warmteverkenning uitgevoerd. Daarmee wordt in beeld gebracht wat per wijk duurzame warmteopties zijn tegen de laagste maatschappelijke kosten. Voor Rijkerswoerd (Gaardenhage maakt hier deel van uit) blijkt dit de optie "All Electric" te zijn.

Natuur inclusief bouwen

De nieuwbouwwoningen in Gaardenhage dienen natuurinclusief te worden gebouwd. In het Puntensysteem Natuurinclusief Bouwen en de Maatregelencatalogus staat hoe aan de verplichting van natuurinclusief bouwen kan worden voldaan. In het Invulformulier kan elke ontwikkelaar zelf aangeven welke maatregelen worden getroffen.

Voor Gaardenhage zijn een aantal doelsoorten benoemd (Groenvisie, 2017), waarmee de ontwikkelaar bij het kiezen van de maatregelen rekening kan houden. De dikgedrukte soorten zijn ook met zekerheid in de omgeving van de ontwikkeling waargenomen in de afgelopen 3 jaar:

De doelsoorten van de wijken: gierzwaluw, huiszwaluw, huismus, zwarte roodstaart, gewone dwergvleermuis, oranjetipje, dagpauwoog en bijen.

De doelsoorten van het Poldergebied: groene specht, ringslang, boomklever, kamsalamander, rietzanger, steenuil, patrijs, kwartelkoning, waterspitsmuis, kleine karekiet, rugstreeppad, ringslang, hermelijn en ijsvogelvlinder. Inclusief inheemse vegetatie en met aandacht voor het opheffen van versnippering en lichthinder.

3.5 Mobiliteit en parkeren

3.5.1 Gemeentelijke visie

De gemeente Arnhem heeft haar verkeersbeleid op hoofdlijnen verwoord in de Structuurvisie Arnhem 2020-2040 (vastgesteld 2012). Voor mobiliteit biedt het structuurplan een ruimtelijk ontwikkelingsperspectief. Arnhem streeft naar een duurzame bereikbaarheid in een aantrekkelijke en veilige stad. Vooral in de bestaande stad geldt daarbij het principe: eerst de bestaande verkeersruimte beter benutten en pas daarna zoeken naar mogelijkheden tot uitbreiding van de (auto)verkeersruimte.

De inzet van slim ruimtegebruik, voor versterking van fiets en openbaar vervoer, aangevuld met spitsmijdende maatregelen moet Arnhem de komende jaren bereikbaar houden.

De Structuurvisie biedt een strategisch kader voor ruimtelijke planning op stedelijk niveau. Voor mobiliteit biedt het structuurplan een ruimtelijk ontwikkelingsperspectief. In de structuurvisie is ook de wegencategorisering opgenomen. De verkeersruimte in Arnhem wordt duurzaam veilig (her-)ingericht waarbij twee typen wegen worden onderscheiden: de gebiedsontsluitingswegen (1e en 2e orde) en verblijfsgebieden. De gebiedsontsluitingswegen vormen het Arnhemse hoofdwegennet en kennen een maximum snelheid van 50 km/uur of hoger. Alle andere wegen vallen onder de categorie verblijfsgebieden. Deze wegen en straten hebben of krijgen het karakter van de 30 km/uur-zone. Ze hebben een verblijfsfunctie en ontsluiten percelen. Veelal zijn dit woonstraten.

3.5.2 Autobereikbaarheid

Gaardenhage wordt ontsloten via de Marius van Beeklaan op de Erasmussingel en via de John Grosmanstraat op de Mooieweg. Een eerdere auto-ontsluiting via de Nel Klaassenstraat op de Mooieweg is enkel nog te gebruiken als fietsontsluiting. Vanwege het rechte karakter en de vele aansluitingen zijn op de Marius van Beeklaan snelheids-remmende maatregelen getroffen.

Voor het onderdeel parkeren gelden in principe de beleidsregels zoals die zijn vastgesteld in het facetplan parkeren.

Voor de middelgrote en grote kavels legt de gemeente per nieuwe woning 0,3 parkeerplaats in de openbare ruimte aan (in grasbeton). Omdat op voorhand niet duidelijk is hoe particulieren de twee gevraagde parkeerplaatsen op eigen terrein oplossen, kan volgens de beleidsregels het aantal aan te leggen bezoekersparkeerplaatsen in de openbare ruimte wisselen. Met dit voorstel kunnen we de parkeerplaatsen in de openbare ruimte al aanleggen, voordat alle kavels zijn ontwikkeld.

Parkeernorm voor kleine woningen (70m2):

Voor de (grondgebonden) kleine woningen bestaat in Arnhem geen parkeernorm. Wanneer de beleidsregel streng gevolgd wordt, dan komt de (half) vrijstaande woning het meest in de buurt. Echter lijkt de norm van 1,8 parkeerplaats niet realistisch voor de kleine woningen.

In het geval van kleine woningen gaat het om kleine woningen voor 1 of 2 persoonshuishouden en is het voorstel om hier een lagere parkeernorm te hanteren. Voorgesteld wordt om hier de parkeernorm van een appartement van 75-120 m2 te gebruiken, die een norm kent van 1,3 wat overeenkomt met 1 auto per huishouden + 0,3 bezoekersparkeren.

Voor de bijzondere woonvormen kleine woningen (1 en 2 persoonshuishoudens) is in het vigerende parkeerbeleid geen passende parkeernorm voorzien.

Voor de kleine woningen in deelgebied 1 gaan we daarom uit van een parkeernorm van 1,3.

Tuinmaat

Volgens de geldende parkeernorm (0,3/perceel) dienen er 15 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd. De Tuinmaat bevindt zich al in Gaardenhage. Uit de praktijk blijkt dat de huidige parkeerplaatsen vrijwel niet worden gebruikt. De doelgroep zijn bewoners die biologisch verantwoord willen tuinieren. Zij wonen in de directe nabijheid en gebruiken veelal de fiets. De auto wordt enkel (sporadisch) gebruikt voor het verplaatsen van zwaardere materialen. De nieuwe locatie heeft verder tot gevolg dat het voor gebruikers

een stuk sneller is om met de fiets te komen dan met de auto. Ook dit is een argument waardoor de werkelijke autobehoefte waarschijnlijk lager ligt dan de parkeernorm voorschrijft. Voor de huidige ontwikkeling wordt daarom uitgegaan van 8 aan te leggen parkeerplaatsen.

Het risico is dat er toch meer gebruikers van de Tuinmaat met de auto komen dan dat er parkeerplek is. Om dit te ondervangen reserveren we ruimte op het terrein van De Tuinmaat zodat die kan worden gebruikt als parkeerruimte. Hierdoor wordt voldaan aan de geldende parkeernormen omdat later alsnog aan de parkeereis van 15 parkeerplaatsen kan worden voldaan. Ook kiezen we ervoor om het aantal percelen te maximeren op 50 zodat er niet later meer dan 50 percelen in gebruik worden genomen waardoor er te weinig parkeerplaatsen zijn.

3.5.3 Verkeer

De aanwezige wegenstructuur kan het verkeer van de toekomstige invulling van de wijk Gaardenhage ruimschoots verwerken. De cijfers uit de CROW publicatie 'Toekomstbestendig Parkeren', nr. 381 onderschrijven dit. In deze publicatie staan de meest recente verkeersgeneratiecijfers per woontype (gemiddeld aantal autoverplaatsingen per woning/weekdag).

De toekomstige invulling van de wijk bestaat uit 84 woningen waarvan het merendeel vrijstaand zijn en een volkstuin. In de berekeningen is uitgegaan van 100% vrijstaand. Omdat niet alle woningen vrijstaand zullen worden gerealiseerd ligt de daadwerkelijke belasting lager. Voor vrijstaande woningen geldt de indeling 1. 'Matig Stedelijk gebied' en 2. 'Rest bebouwde kom', aangezien deze wijk aan de rand van Arnhem ligt. Bij deze indeling is het aantal verplaatsingen/woning: minimaal 7,8 en maximaal 8,6.

Uitgaande van 84 woningen x 8,6 verplaatsingen (max) = 723 verplaatsingen per woning/weekdag. Om de weekdag om te rekenen naar werkdag: 723 x 1,11 = 802 verplaatsingen per woning/werkdag (worst case).

Woongemeenschap Arneco parkeert op eigen terrein. De toegang tot de woongemeenschap verloopt via Gaardenhage. De verkeersgeneratie van de 15 woningen in de woongemeenschap Arneco levert een extra verkeersgeneratie van 8,6 verplaatsingen (maximaal) x 15 woningen = 129 motorvoertuig (mvt) verplaatsingen per weekdag. Om de weekdag om te rekenen naar werkdag volgt: 129 X 1,11 = 144.

Verkeersgeneratie van de Tuinmaat: volgens het CROW is die voor een moestuin (volkstuin) in 'matig stedelijk gebied' gelegen in 'rest bebouwde kom' maximaal 1,3 per 10 moestuinen. In het voorstel van de Tuinmaat is sprake van 50 moestuinen wat neerkomt op een verkeersgeneratie van 6,5 motorvoertuigen per werkdag.

De verkeersgeneratie van de Korenmaat (stadsboerderij) wordt beoordeeld (werkwijze CROW) aan de hand van het bruto vloeroppervlak (bvo). Het bvo van de Korenmaat is 1.396 m2. De verkeersgeneratie per 100m2 bvo is voor een stadsboerderij in 'rest bebouwde kom' en 'matig stedelijk' 22,5 motorvoertuigen per etmaal. In totaal levert dat voor de Korenmaat een verkeersgeneratie van 315 motorvoertuigen per dag op.

Eerder is geconstateerd dat de toekomstige invulling van de wijk bestaat uit 84 woningen en 802 mvt verplaatsingen per werkdag. Wanneer de verkeersgeneratie van de Tuinmaat, Korenmaat en Arneco wordt toegevoegd aan de eerder geconstateerde verkeersgeneratie, dan komt daar een totale verkeersgeneratie uit van 1286 motorvoertuigen per werkdag. De verkeersgeneratie is daarmee ruim onder de normwaarde van een comfortabele woonstraat van 2000/2500 mvt per weekdag.

3.5.4 Fiets- en voetgangersbereikbaarheid

Gaardenhage is aangesloten op het stedelijke en regionale fietsnetwerk. Met fietsaansluitingen op de Mooieweg en de Huissensedijk kent de fietser ruime mogelijkheden voor ontsluiting. Vanwege het open en rustige mobiliteits-karakter van de wijk is ervoor gekozen om geen trottoirs aan te leggen.

3.5.5 Laden en 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.

Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Inleiding

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

In dit hoofdstuk worden de beperkingen gegeven die van belang kunnen zijn bij ruimtelijke ontwikkelingen in het plangebied. De op de kaart aangegeven contouren en straalpaden kunnen beperkingen opleggen aan het gebruik van bepaalde locaties. Het is echter ook mogelijk dat oplossingen worden gevonden door ter plaatse maatregelen te treffen of randvoorwaarden op te nemen in milieuvergunningen. De contouren hebben dus met name een signalerende functie voor eventuele nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.De Handreiking bedrijven en milieuzonering van de VNG is een belangrijk hulpmiddel hierbij.

4.2 Geluid

4.2.1 Algemeen

Wet geluidhinder

De Wet geluidhinder heeft tot doel de mens te beschermen tegen geluidhinder. Dit is in de wet uitgewerkt in een normenstelsel voor de toelaatbare geluidbelasting in de woonomgeving. Alleen planologisch nieuwe situaties worden getoetst aan de wet. Daarbij moet er akoestisch onderzoek plaatsvinden naar de gevolgen daarvan voor geluidgevoelige objecten. In de wet staan regels voor weg- en railverkeerslawaai en voor gezoneerde industrieterreinen. De wet werkt met zones: dit zijn aandachtsgebieden rond geluidbronnen waarbinnen regels en normen gelden om de negatieve gevolgen van geluidhinder te beperken.

Het wettelijk normenstelsel kent voorts voorkeurswaarden en grenswaarden. Als de geluidbelasting beneden de voorkeurswaarde blijft dan zijn er wettelijk geen belemmeringen voor nieuwe geluidgevoelige situaties. Bij een geluidbelasting tussen de voorkeurswaarde en de grenswaarde moet er een gemotiveerd besluit genomen worden om nieuwe geluidgevoelige ontwikkelingen mogelijk te maken (hogere waarde). Voor het verlenen van een hogere waarde is de nota “uitvoeringsbeleid hogeregrenswaarde” van de gemeente Arnhem van toepassing.

Beleidsplan Geluid

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

4.2.2 Situatie plangebied

Geluid vormt geen belemmering voor het oprichten van woningbouw. Er wordt binnen het gehele plangebied voldaan aan de voorkeursgrenswaarde en hiermee ook aan de eisen zoals gesteld in de Wet geluidhinder en het Arnhems beleidsplan geluid.



Contourenkaart geluid

4.3 Hinder

4.3.1 Algemeen

In het kader van bedrijven en milieuzonering dienen de effecten van inrichtingen op hun omgeving (gevoelige bestemmingen, waaronder eventueel nieuw te ontwikkelen woningen) in beeld gebracht te worden. In de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering 2009' is een lijst van inrichtingen opgenomen waarbij de inrichtingen op grond van de hinder die zij veroorzaken, zijn opgedeeld in 6 categorieën. Hierbij wordt er vanuit gegaan dat een inrichting uit categorie 1 relatief weinig hinder veroorzaakt en een inrichting uit categorie 6 bijzonder veel hinder veroorzaakt.

Zonering, afstand houden, is een belangrijk middel om hinder te voorkomen. Wanneer bedrijven zonder meer naast een gevoelige functie worden gerealiseerd bestaat de mogelijkheid tot een onaanvaardbare inbreuk op een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Ook helpt zoneren ervoor dat bestaande bedrijven niet onevenredig in hun belangen worden geschaad. De VNG-brochure bevat een aantal richtafstanden, waarvan volgens vaste jurisprudentie slechts gemotiveerd van mag worden afgeweken. Per bedrijf is in de VNG-brochure in beeld gebracht welke richtafstand aan de orde is voor de aspecten geluid, geur, stof en externe veiligheid.

4.3.2 Situatie plangebied

Binnen het plangebied is wonen de bestemming naast groen (met mogelijkheid volkstuin) en verkeer, wonen. De bestemming wonen zal niet veranderen, alleen worden de kavels anders ingedeeld waardoor er meer woningbouw mogelijk is.

In de directe omgeving van het plangebied bevindt zich een kinderboerderij (Korenmaat) en een boerderij café (Hooijmaat) met een parkeerplaats. Op basis van de VNG brochure bedrijven en milieuzonering gaat het hierbij om milieucategorie 2 bedrijven. Ten opzichte van het omgevingstype wonen geldt een afstand van 30 meter. De afstand kinderboerderij tot de bestemming wonen is 135 meter, afstand boerderij café tot de bestemming wonen is 98 meter. De afstand parkeerterrein bestemming wonen is 14 meter. Door een andere indeling van de kavels verandert de bestemming wonen niet en zullen bovengenoemde afstanden niet wijzigen. Dit betekent dat hinder geen belemmering voor dit plangebied

vormt.

Uit het naar aanleiding van de zienswijzen uitgevoerde akoestische onderzoek (Ontwerp bestemmingsplan Chw Gaardenhage in Arnhem, Beoordeling aspect geluid naar aanleiding van zienswijzen, 7 februari 2022, **Kenmerk** R001-1285375CDJ-V01-lhl-NL, Bijlage 10) blijkt dat de geluidsbelasting door extra verkeer binnen de wijk, de activiteiten van stadsboerderij De Korenmaat en tuinbouwvereniging De Tuinmaat en mogelijke warmtepompen bij nieuw te realiseren woningen, er niet toe leidt dat de bewoners van de bestaande woningen onevenredig in hun woon- en leefklimaat worden aangetast. De relevante grens- en/of richtwaarden en/of de gestelde eisen voor geluidsbelasting worden niet overschreden.

4.4 Luchtkwaliteit

4.4.1 Algemeen

Wet Luchtkwaliteit 2017

De Europese richtlijnen voor luchtkwaliteit zijn geïmplementeerd in titel 5.2 van de Wet Milieubeheer. Het doel van deze wetgeving is het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging. De wet is primair gericht op het voorkomen van negatieve effecten op de gezondheid van de mens. Daarnaast zijn er voor de stoffen zwaveldioxide en stikstofoxiden ook normen opgenomen ter bescherming van ecosystemen.

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

- PM_{10} (fijnstof)
  1. de jaargemiddelde concentratie van 40 µg PM_{10}/m3 mag niet worden overschreden;
  2. de 24 uursgemiddelde concentratie van 50 µg PM_{10}/m^3 mag niet vaker dan 35 keer per jaar worden overschreden;
- NO_2 (stikstofdioxide)
  1. de jaargemiddelde concentratie van 40 µg NO_2/m^3 mag niet worden overschreden;
  2. de uurgemiddelde concentratie van 200 µg NO_2/m^3 mag niet vaker dan 18 keer per jaar worden overschreden.

Voor de overige stoffen worden in Nederland geen overschrijdingen gerapporteerd.

Niet in betekenende mate

In de op de Wet milieubeheer gebaseerde algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) zijn regels vastgelegd waaronder projecten (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) die niet in betekenende mate bijdragen aan verslechtering van de luchtkwaliteit, zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit, toch doorgang kunnen vinden. De grens ligt bij een toename van maximaal 3%. Om te voorkomen dat in gebieden waar (nog) grenswaarden worden overschreden of dreigen overschreden te worden, een verslechtering van de luchtkwaliteit plaatsvindt, kunnen bij ministeriële regeling bepaalde gebieden en bepaalde broncategorieën worden aangewezen waarbinnen geen gebruik kan worden gemaakt van de NIBM-regeling.

Beleidsnota Lucht en Uitvoeringsprogramma Luchtkwaliteit

Het Arnhemse beleid op gebied van luchtkwaliteit is vastgelegd in de Beleidsnota Lucht uit 2005. Deze nota is erop gericht nieuwe overschrijdingen van de normen uit de Wet Milieubeheer te voorkomen en bestaande of dreigende overschrijdingen op te lossen. Daarnaast richt de Beleidsnota Lucht zich op het beperken van overlast door geurhinder. Voor wat betreft het halen van de normen uit het BLK2005 en de Wet Milieubeheer is de beleidsnota vertaald naar maatregelen in het Uitvoeringsprogramma Luchtkwaliteit 2010 - 2014.

4.4.2 Situatie plangebied

Ten aanzien van luchtkwaliteit geldt dat het geringe aantal woningen en de bijbehorende vervoersbewegingen vallen binnen de niet in betekenende mate regeling. Het plan draagt niet bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

4.5 Externe veiligheid

4.5.1 Situatie plangebied

De locatie ligt niet binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Dit betekent dat er vanuit externe veiligheid geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan zijn.

4.6 Groen en ecologie

4.6.1 Groen en ecologie

Wet natuurbescherming (Regels ter bescherming van de natuur)
De Wet natuurbescherming (Wnb) vervangt sinds 2017 het wettelijke stelsel voor de natuurbescherming zoals dat was neergelegd in de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet, door één integraal en vereenvoudigd kader. De Wnb neemt de Europese regelgeving als uitgangspunt. Waar dat noodzakelijk is voor een adequate bescherming van natuurwaarden waarvoor geen specifieke bescherming is voorzien in Europese regelgeving worden aanvullende nationale beschermingsvoorschriften verankerd. De wet gaat over de bescherming van de kernnatuurwaarden en de houtopstanden, als onderdeel van een groter maatregelenpakket gericht op de bescherming van natuurwaarden en het tegengaan van biodiversiteitsverlies. De taken en verantwoordelijkheden worden zoveel mogelijk bij de provincies neergelegd. De Wnb stelt specifieke kaders voor de instandhoudingsgebieden die zijn aangewezen ter uitvoering van de Natura 2000-gebieden. De Natura 2000-gebieden in Arnhem zijn Veluwe en Rijntakken. Daarnaast bevat de Wnb regels met betrekking tot bescherming van soorten. Er wordt voorzien in concrete verboden ten aanzien van onder meer het vangen en doden van in die bronnen genoemde diersoorten, de verstoring van deze soorten en aantasting van hun rust- en voortplantingsplaatsen, alsmede in een verbod op het plukken en vernielen van bepaalde planten. Voorts wordt voorzien in limitatief opgesomde gronden voor ontheffing van deze verboden. Alleen opzettelijk verrichte handelingen zijn strafbaar. Bij vogels zijn bovendien verstoringen niet strafbaar als de staat van instandhouding van die vogelsoorten niet in gevaar komt. Gedeputeerde staten kunnen onder voorwaarden ontheffing verlenen van de verboden.

Provinciaal beleid

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) (in Gelderland: Gelders Natuurnetwerk GNN) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. In of in de directe nabijheid van het GNN geldt het 'nee, tenzij'- principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten. Het Gelders Natuurnetwerk is vastgelegd in de provinciale verordening. Het plangebied ligt buiten de begrenzing van dit netwerk.

Groenvisie 2017-2035

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

Specifieke opgave voor het centrum (stadskern) is het vergroenen van de openbare ruimte en de gebouwen (verkoeling) en het versterken van het leefgebied van doelsoorten: gierzwaluw, huiszwaluw, huismus, zwarte roodstaart, gewone dwergvleermuis, oranjetipje, dagpauwoog en bijen, inclusief inheemse vegetatie (Natuurvriendelijke stad).

De visie zorgt voor een actualisatie van de Arnhemse regels met betrekking tot groencompensatie. In de

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

Bomenplan 2020

Het bomenplan is een uitwerking van de Groenvisie. Onderdeel van dit plan is het jaarlijks aanplanten van nieuwe bomen en bos. Deze nieuwe bomen leveren een belangrijke bijdrage aan het klimaatbestendiger maken van Arnhem.

4.6.2 Situatie plangebied

Toets aan Wet Natuurbescherming- Natura 2000-gebieden

Mogelijk veroorzaakt het bouwen of gebruiken van de woningen stikstofdepositie op de Natura 2000-gebieden in de omgeving. In opdracht van de gemeente Arnhem heeft DGMR daarom onderzocht wat de stikstofdepositie is als gevolg van het plan op deze natuurgebieden (Woningplan Gaardenhage Arnhem, Onderzoek stikstofdepositie Wet natuurbescherming, M.2019.1208.10.R001, 28 februari 2021 (Bijlage 3 Stikstofonderzoek). Het onderzoek gaat uit van een worst-case scenario waarbij nog geen rekening is gehouden met het meest actuele woningbouwprogramma. In het meest actuele woningbouwprogramma wordt uitgegaan van minder woningen. Het onderzoek gaat uit van meer woningen en kan daarom worden gebruikt voor de stikstofonderbouwing. De AERIUS berekening is na de terinzagelegging geactualiseerd aan de hand van de actuele rekenmethodes.

Op 1 juli zijn de Wet en het Besluit stikstofreductie en natuurverbetering in werking getreden.

De wet en het besluit maken een vrijstelling mogelijk van de natuurvergunningplicht voor de stikstofdepositie in de bouwfase. Door de invoering van het besluit zijn bouw-, aanleg- en sloopactiviteiten waarvan de emissies tijdelijk en beperkt zijn, per 1 juli vrijgesteld van beoordeling.

Uit de berekening van de gebruiksfase volgt dat het gebruik van de woningen geen significant effect veroorzaakt op de stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden in de omgeving. De berekende stikstofdepositie voldoet voor de gebruiksfase aan de grenswaarde van afgerond 0,00 mol/ha/jaar. Daarmee kan op voorhand worden uitgesloten dat vanwege de gebruiksfase van het plan, significante effecten op een Natura 2000-gebied ontstaan. Op basis van bovenstaande analyse concluderen wij dat het aspect stikstofdepositie geen belemmering vormt voor het bestemmingsplan.

Quickscan Flora en Fauna

Uit de Quick scan Flora en Fauna (Quickscan flora en fauna, Gaardenhage, Arnhem, 11 februari, Ekoza, nr. 22.025 Bijlage 2) blijkt dat Gaardenhage in de nabijheid ligt van Natura2000-gebieden en in de nabijheid van het Natuur Netwerk Nederland. Dit levert geen beperkingen op voor de voorgestelde bestemmingsplanwijziging. Zowel het woongedeelte als de paardenwei is onderzocht.

Woongebied

Het gebied is onderzocht op soorten. Voor de meeste soorten zijn geen bijzonderheden te melden en zijn er geen ontheffingen nodig i.k.v. de Wet natuurbescherming.

Uit het onderzoek volgen de volgende aandachtspunten.

1. De hagen zijn waarschijnlijk broed- en verblijfsplaatsen voor huismussen. Om dit te kunnen vaststellen is nader onderzoek nodig. Dit onderzoek moet uitwijzen of de hagen gebruikt worden door huismus en er een ontheffing in het kader van de wet natuurbescherming nodig is.

Bij de verplaatsing van de hagen dient rekening te worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van de huismus. Door de hagen te verplaatsen buiten het broedseizoen (periode half maart tot half juli) wordt voorkomen dat vogels zich nestelen in de te verwijderen hagen.

2. Het plangebied is leefgebied voor de sleedoornpage (vlindersoort). Nader onderzoek moet uitwijzen of de soort aanwezig is op de sleedoornstruiken die groeien in de hagen. Als de soort aanwezig is, en de hagen worden verwijderd, dan is ontheffing i.k.v. de Wet natuurbescherming nodig. Nader onderzoek moet plaats vinden in de winter periode zodat de takken van de Sleedoorn kunnen worden

geïnspecteerd op de aanwezigheid van eitjes.

Dit nader onderzoek naar de aanwezige huismussen en de Sleedoornpage is uitgezet. Indien nodig wordt een ontheffing aangevraagd en worden mitigerende maatregelen getroffen.

Volkstuin Gaardenhage

Het gebied is onderzocht op soorten. Voor de meeste soorten zijn geen bijzonderheden te melden en zijn er geen ontheffingen nodig i.k.v. de Wet natuurbescherming.

De volgende aandachtspunten worden meegenomen:

- De solitaire boom en de struiken aan de rand zijn geschikt als nestlocatie voor vogels. Actieve nesten mogen geen negatief effect ondervinden. De boom en struiken dienen buiten het broedseizoen (half maart – half juli) verwijderd te worden om te voorkomen dat vogels zich nestelen in de te verwijderen boom en struiken. Indien het verwijderen niet plaats kan vinden buiten het broedseizoen, dienen de boom en struiken voor verwijdering te worden gecontroleerd op de aanwezigheid van actieve nesten.

- Het projectgebied is geschikt als habitat voor sleedoornpage. Nader onderzoek moet uitwijzen of deze soort daadwerkelijk aanwezig is en of een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming noodzakelijk is. In de winter wordt gezocht naar eitjes van de sleedoornpage op de aanwezige sleedoorns.

De solitaire boom behoeft niet te worden gekapt voor de realisatie van de Tuinmaat. In het bestemmingsplan behoudt de boom bescherming door de bestemming 'Groen - Landschap en Park' waardoor een aanlegvergunning geldt.

Groenvisie

De ontwikkeling, het toevoegen van woningen en het verplaatsen van de volkstuin, past binnen de Groenvisie.De Tuinmaat is een biologische tuinbouwvereniging en heeft een eigen reglement t.a.v. het gebruik van meststoffen. Dit maakt dat ook de moestuinen van ecologische waarde zijn voor vogels en insecten. Niet het hele grasland wordt in gebruik genomen door de Tuinmaat, vandaar dat ook die ecologische kwaliteiten behouden blijven. De biodiversiteit van het gebied wordt verhoogd. Ook de volkstuin levert een bijdrage aan de natuurwaarde. De haag en de gewassen zullen geliefd zijn bij vogels, insecten en kleine zoogdieren. Het moestuinencomplex kan hierdoor voor een toename in biodiversiteit zorgen t.o.v. de huidige invulling van het perceel als paardenwei..

In de Groenvisie staat op blz. 23 geschreven: *Wandelen, fietsen, paardrijden via recreatieve routes en stadslandbouw en natuurlijk spelen en sporten zijn de belangrijkste recreatievormen in de openbare ruimte. Landbouw (o.a. volkstuinen) vindt plaats met respect voor de natuur en landschap.* Dit laatste doen wij door het gebied te omzomen met een biodiverse haag en voldoende ruimte over te laten voor kruidenrijk grasland. De hoogstamboomgaard staat ten zuiden van de Tuinmaat.

De ontwikkeling moet getoetst worden aan Spelregels groencompensatie 2017 (Groenvisie 2017). Uitgangspunten is dat het bestaande groen zoveel mogelijk behouden blijft, zo zuinig mogelijk wordt omgegaan met bestaande en potentiële kwaliteiten, op kansrijke plekken groen wordt aangeplant en versnippering wordt voorkomen. Bij veranderingen dient een groenbalans te worden opgesteld, waarin is aangegeven hoe de groencompensatieregels zijn toegepast. De groenbalans is op twee onderdelen beoordeeld namelijk de planologische effecten van het voornemen (juridische vergelijking) en de feitelijke situatie.

Groenvergelijking

In het bestemmingsplan wordt 'Verkeer-Verblijfsgebied' toegevoegd ten behoeve van de Tuinmaat. In het westen van het plangebied krijgt een gebied dat in het vorige bestemmingsplan de bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied' had een groenbestemming.

Het bestemmen van het volkstuingedeelte met een bestemming met landschappelijke waarden is juist bedoeld om de groene en landschappelijke kwaliteiten van dit gebied beter te kunnen borgen. Het groen is zo beter beschermd dan bijvoorbeeld bij een bestemming recreatie.

Binnen de bestemming groen is het wel toegestaan (beperkte) infrastructuur aan te brengen ter ontsluiting van de volkstuinen, maar is een overdaad aan verharding bijvoorbeeld weer niet toegestaan.

Het areaal aan groen blijft zo (in ieder geval) juridisch gelijk.

Verder investeren we in de kwaliteit van het groen (kwalitatieve groencompensatie) door het aanbrengen van gelaagdheid in de vorm van bomen en struiken. De huidige paardenweide met weinig (bio)diversiteit krijgt zo meer “lagen” groen. In de hagen en bomen kunnen insecten, vogels en kleine zoogdieren leefruimte vinden. De biodiversiteit neemt zo op termijn toe.

Bomenbalans

Er worden 24 bomen geplant om te zorgen voor een groene buffer tussen de Tuinmaat en de John Grosmanstraat

4.7 Water

4.7.1 Algemeen

Rijksbeleid

Het Rijksbeleid op het gebied van het waterbeheer is vastgelegd in het Nationaal Waterplan (NWP) 2016-2021 uit 2015. Het plan geeft op hoofdlijnen de ambities weer van het Rijk ten aanzien van het nationale waterbeleid en het daaraan gerelateerde ruimtelijke beleid. De belangrijkste ambities richten zich op waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit. Maar ook de Deltabeslissingen en enkele waterafhankelijke thema's als natuur en duurzame energie hebben in het plan een plek gekregen.

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte uit 2012 is water een onderwerp. Het gaat om de bescherming van de grondwaterkwaliteit en –kwantiteit, de bescherming en verbetering van de waterkwaliteit, een goede zoetwatervoorziening en voldoende ruimte voor waterveiligheid. Verder is klimaatbestendige (her)ontwikkelingen, met water als belangrijk aspect, een belangrijk onderwerp.

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

In de Waterwet uit 2009 zijn onder meer de gemeentelijke watertaken opgenomen: de zorgplicht voor hemelwater indien de eigenaar van het terrein het hemelwater in alle redelijkheid niet op eigen terrein kan verwerken en de regierol van gemeenten bij de grondwaterzorgplicht.

Beleidslijn grote rivieren

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

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

Provinciaal en regionaal beleid

Het provincie is aanspreekpunt voor drie watergerelateerde zaken:

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

Beleid waterschap en gemeente

De verantwoordelijkheid voor het stedelijk waterbeheer in Arnhem-Noord ligt bij het Waterschap Rijn en IJssel. Relevant beleid is opgenomen in het Waterbeheerplan (2016-2021) en de Keur en legger van het waterschap.

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

- Het geactualiseerde Gemeentelijk RioleringsPlan (GRP) vastgesteld op 14 november 2018. Het plan richt zich op een verbetering van de kwaliteit van het rioleringsstelsel door het verminderen van de vuiluitworp naar het oppervlaktewater, de bodem en het grondwater, op het voorkomen van overlast door klimaatverandering en op het vasthouden van schoon hemelwater in stedelijk gebied.
- Waterplan Arnhem (2009-2015). Door de gemeente Arnhem en haar waterpartners is dit Tweede Waterplan Arnhem opgesteld. De gemeenteraad heeft op 19 oktober 2009 het waterplan vastgesteld. Het waterplan is gebaseerd op 4 hoofddoelstellingen:
  1. Arnhem aantrekkelijke waterstad;
  2. Klimaatbestendig watersysteem en waterketen;
  3. Goede kwaliteit water en waterbodem;
  4. Bewustwording.
- Aanpak wateroverlast Arnhem-Noord (vastgesteld 2 november 2015). Het plan heeft tot doel om Arnhem en vooral Arnhem-Noord, beter waterbestendig te maken tegen zware regenbuien. Daarom zal over elk plan een waterscan worden gelegd. Tijdens werkzaamheden in de openbare ruimte worden ruimtelijke maatregelen genomen die wateroverlast verminderen dan wel beperken.

Resumé

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

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

Hemelwaterafvoer

In Arnhem hanteren we het uitgangspunt dat voor afvoer van hemelwater van het dak verwerking op eigen terrein dient plaats te vinden (bv. middels infiltratie). Berging op het dak middels bijvoorbeeld een sedum-dak of vegetatiedak kunnen opties zijn. Echter is het een keuze van de eigenaar/ ontwikkelaar van de locatie zelf hoe dat wordt vorm gegeven. In Arnhem wordt als uitgangspunt een bui van ongeveer 40 mm in een uur gehanteerd.

4.7.2 Situatie plangebied

De oppervlaktewaterscheiding in het gebied wordt gevormd door de Huissense dijk in het noorden en de afvoer van hoofdzakelijk gebiedseigen neerslagwater vindt plaats via de kavelsloten.

De noordzuid gelegen kleine watergangen voeren het water van de openbare ruimte in zuidelijke richting af naar de sloot langs de Mooie Weg, die het water verder transporteert richting Rijkerswoerd.

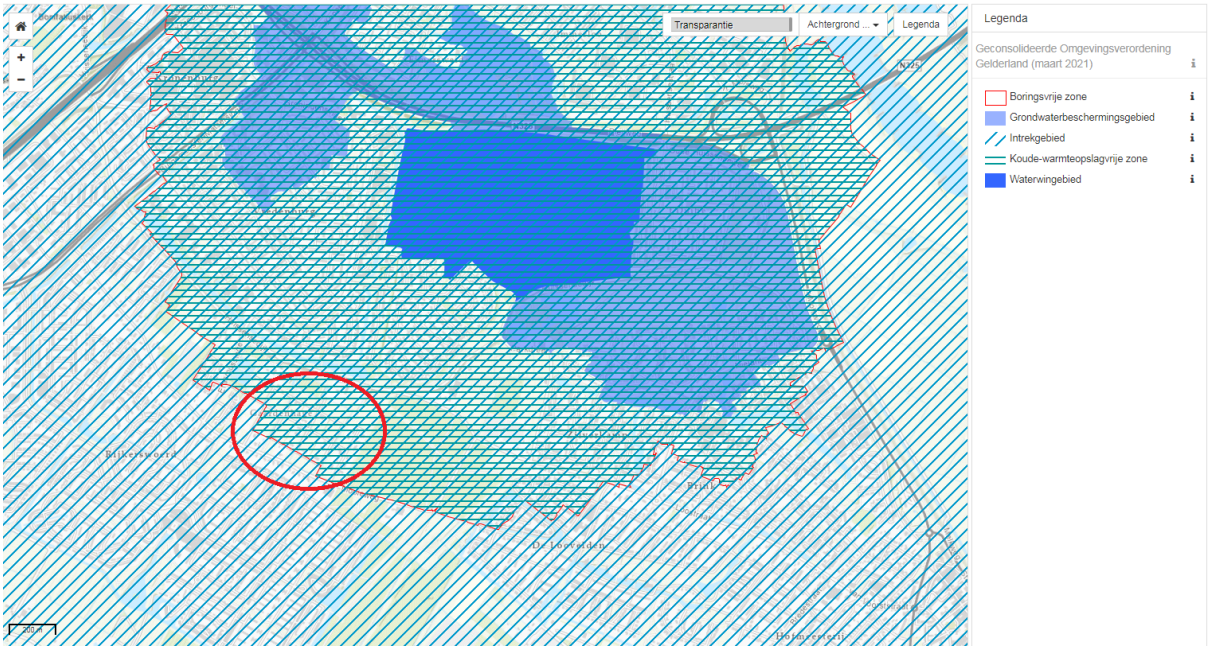
De keuze voor niet permanent watervoerende watergangen komt voort uit het gedrag van het natuurlijke watersysteem, waarin permanente watervoerendheid slechts mogelijk is bij diep insnijdende sloten. Een niet permanent watervoerend systeem sluit beter aan bij het natuurlijk gedrag van het grond- en oppervlaktewater in het gebied en legt een minder grote claim op de openbare ruimte.

Uit grondboorbeschrijvingen in het gebied worden roetsporen en gleyverschijnselen aangetroffen op meer dan 1m-mv., hetgeen duidt op een van nature relatief grote ontwateringsdiepte (het verschil tussen maaiveld en het grondwaterpeil).

Voor de kavels is duurzaam omgaan met (regen)water een aandachtspunt. Hemelwater moet op het eigen terrein verwerkt worden. De eigenaar mag zelf bepalen hoe hij dit doet.

Grondwaterbescherming met het oog op de waterwinning

Voor het plangebied gelden provinciale regels met betrekking tot de bescherming van de kwaliteit van het grondwater met het oog op de waterwinning van het drinkwaterpompstation ir. H. Sijmons.



Uitsnede Geconsolideerde Provinciale verordening (maart 2021).

Het plangebied is gelegen binnen een intrekgebied grondwater, boringsvrije zone en koudeen warmteopslagvrije zone. Hiervoor zijn specifieke regels opgenomen in de Omgevingsverordening Gelderland (artikel 3.5, par. 3.2.4 en par. 3.2.5) ter bescherming van de kwaliteit van het grondwater met het oog op de drinkwaterwinning. Deze regels hebben onder meer betrekking op de aanleg van boorputten (waaronder sonderingen), grond- of funderingswerken en open of gesloten bodemenergiesystemen. Zo zijn bodemenergiesystemen verboden en is het verboden om boorputten op te richten. Tevens is het verboden om grond- of funderingswerkzaamheden uit te voeren op een diepte van 3 meter of meer onder het maaiveld. Deze verboden gelden niet indien wordt voldaan aan bepaalde voorschriften die opgenomen zijn in de verordening. Voorafgaand aan het oprichten van een boorput of het uitvoeren van grond- of funderingswerkzaamheden dieper dan 3 meter dient door degene die de activiteit onderneemt een melding te worden gedaan bij Gedeputeerde Staten van de provincie Gelderland.

De boringsvrije zone levert geen belemmeringen op voor het gebruik als volkstuin. Voor drinkwaterwinning Ir H. Sijmons in Arnhem geldt een maximale boordiepte tot -15 m NAP. De gemiddelde maaiveld hoogt ter plaatsten is + 4 m NAP. De maximale boordiepte vanaf maaiveld is dan 19 m - mv. Voor het aanbrengen van de bronnen dient een melding gedaan te worden bij de provincie Gelderland. Het aanbrengen van de bronnen dient gedaan te worden door een erkende bodem intermediair. Op de huidige locatie is tot 10 - 12 m diep geboord voor de waterpompen. De provincie heeft aangegeven dat voor het aanleggen van een waterpomp tot deze diepte een melding voldoende is.

4.8 Bodem

4.8.1 Algemeen

Gemeentelijk beleid

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

Als toetskader wordt gebruik gemaakt van de volgende bodemregelgeving:

- Wet Bodembescherming;
- Beleidsnota bodem 2012, Provincie Gelderland, gemeente Arnhem en gemeente Nijmegen, 1 december 2012;
- Besluit Bodemkwaliteit;
- Nota Bodembeheer, september 2011.

4.8.2 Situatie plangebied

Buro Ontwerp & Omgeving heeft in opdracht van de gemeente Arnhem een verkennend bodemonderzoek en verkennend onderzoek asbest in bodem op de Nel Klaassenstraat te Arnhem (Bijlage 8) en een verkennend bodemonderzoek voor de verplaatsing van de Tuinmaat (Bijlage 9) uitgevoerd.

Inventarisatie bodemgegevens

Voor het bestemmingsplan is een inventarisatie uitgevoerd naar de bekende (mogelijke) gevallen van ernstige bodemverontreiniging in het betreffende plangebied. Daarnaast is een inventarisatie uitgevoerd naar alle beschikbare bodemkwaliteitgegevens en historische gegevens in het plangebied. Daarbij is gebruik gemaakt van het bodeminformatiesysteem van de gemeente Arnhem en zijn bodemrapporten/-documenten geraadpleegd.

Uit deze inventarisatie is gebleken dat in het bestemmingsplangebied het volgende geval van ernstige bodemverontreiniging aanwezig is geweest:

Adres	BISnr.	Omschrijving	Gebruiksbeperkingen
Mooieweg 33	0895.53.01	Grond functioneel gesaneerd	Verandering van gebruik groenstroken moet gemeld worden



Ligging gesaneerde locatie Mooieweg 33

functioneel gesaneerd, geschikt gemaakt voor extensief gebruikt groen

In of direct aangrenzend aan het bestemmingsplangebied liggen voor zover bekend geen grondwaterverontreinigingen.

Op basis van het uitgevoerde verkennend onderzoek zien wij geen milieuhygienische belemmering

voor de voorgenomen ontwikkeling (woningbouw).

Beschrijving bodemkwaliteit

In 2003 is het perceel Mooieweg 33 gesaneerd (zie bovenstaand figuur). Het betreft een voormalige boomgaard waar sterk verhoogde gehalten aan DDE/DDT/DDD zijn aangetroffen in de bovengrond (0-0,5 m-mv). Ter plaatse van de twee gepande bouwblokken heeft een volledige sanering plaatsgevonden. Ter plaatse van de rondom de bouwblokken geplande groenstroken is functioneel gesaneerd. Dat wil zeggen dat de bodemkwaliteit ter plaatse geschikt is voor het gebruik als extensief gebruikt groen, maar bij wijziging van functie is een melding nodig.

Over het algemeen is in het plangebied, op basis van bodemonderzoek en/of de bodemkwaliteitskaart, licht tot matig verontreinigde grond (klasse wonen) te verwachten. Verdere informatie over de bodemkwaliteit in Arnhem kunt u vinden op de internetsite www.arnhem.nl/bodem.

Bij functiewijziging of bij nieuwbouwplannen kan voor aanpassing van het bestemmingsplan en/of aanvraag van een (bouw)vergunning om een recent bodemonderzoek worden gevraagd.

Conclusie

De geïnventariseerde en getoetste bodemgegevens geven voldoende inzicht in de bodemkwaliteit van het plangebied. Voor de ontwikkeling van het terrein zijn geen sanerende maatregelen nodig.

De kwaliteit van de bodem (inclusief grondwater) vormt geen gevaar voor de volksgezondheid bij de beoogde woningbouw in het plangebied.

De kwaliteit van de bodem (inclusief grondwater) vormt geen belemmering voor de verplaatsing van de Tuinmaat en voor de financiële uitvoerbaarheid daarvan.

4.9 Cultuurhistorie & archeologie

4.9.1 Algemeen

Rijksbeleid

Erfgoedwet

Cultuurhistorische objecten die zeldzaam of schaars zijn en die voor mensen in hoge mate het beeld van Nederland bepalen, worden aangewezen als monumenten. In de Erfgoedwet (de opvolger van de Monumentenwet 1988) is vastgelegd hoe monumenten van bouwkunst en archeologie en stads- en dorpsgezichten moeten worden beschermd. Deze wet is het belangrijkste instrument voor de bescherming van het cultuurhistorisch erfgoed in Nederland.

Besluit ruimtelijke ordening

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

Verdrag van Valletta en de Wet op de archeologische monumentenzorg

De bescherming van het archeologische erfgoed in de bodem en de inbedding ervan in de ruimtelijke ontwikkeling is het onderwerp van het Europese Verdrag van Valletta (Malta). In 1992 ondertekenden twintig Europese staten, waaronder Nederland, dit verdrag. De belangrijkste uitgangspunten van het verdrag zijn:

- archeologische waarden dienen zoveel mogelijk (in situ) in de bodem bewaard te blijven en beheermaatregelen dienen genomen te worden om dit te bewerkstelligen;
- vroeg in de ruimtelijke ordening dient al rekening gehouden te worden met archeologie;
- bodemverstoorders betalen het archeologisch (voor)onderzoek wanneer behoud in situ niet mogelijk is.

In 2007 is het verdrag vertaald in de Monumentenwet 1988 en maakt thans deel uit van de Erfgoedwet.

Provinciaal beleid

Uitgangspuntennotie Cultuur en Erfgoed

De Uitgangspuntennotitie Cultuur en Erfgoed is vastgesteld in 2020. De uitgangspunten van de notitie zijn:

1. ***Verbinden, verwonderen en bewaren.*** Cultuur en erfgoed dragen bij aan de verbinding en ontmoeting tussen mensen. Erfgoed is van belang voor het historisch besef en benadrukt onze gezamenlijke identiteit. Als drager van het verleden verdient het bescherming.

2. ***Streven naar duurzame toegankelijkheid.*** Cultuur en erfgoed komen ten goede aan de inwoners en bezoekers van Gelderland - nu en in detoekomst. Dat betekent dat cultuur en erfgoed toegankelijk moeten zijn en blijven voor het publiek. Er is ook nog een andere definitie van duurzaamheid. We denken daarbij aan de maatregelen voor het verduurzamen van gebouwen en evenementen, een gezonde financiering of het aansluiten bij andere provinciale duurzaamheidsdoelstellingen

3. Ruimte voor de regio. De provincie heeft aandacht voor de wensen en kansen die bij een regio horen en streeft hierbij naar maatwerk: soms is onze inzet geschikt voor de hele provincie, soms is de uitwerking verschillend per regio of gemeente. Daarbij is er aandacht voor culturele netwerken en bovenlokale initiatieven. De inzet is gericht op versterking van de regio, maar daarbij wil men versnippering van de Gelderse cultuur- en erfgoedsector vermijden.

Gemeentelijk beleid

Erfgoedagenda 2017-2019

Het Arnhems erfgoedbeleid richt zich op:

- behoud en versterking van aanwezige cultuurhistorische waarden en helpt hiermee bij te dragen aan een aantrekkelijke stad om in te wonen, te werken, te winkelen en te recreëren;

- duurzame bescherming van het cultuurhistorische erfgoed, waar de kwetsbaarheid dit noodzakelijk maakt (bijvoorbeeld plantoetsing, vergunningverlening);

- (her-)bestemming van cultuurhistorisch erfgoed door dit erfgoed een duurzame bestemming te geven - en daardoor voor de stad te behouden (bijvoorbeeld steenfabriek Elden, Eusebius);

cultuurhistorie als inspiratiebron op te nemen in ontwerpopgaven en gebiedsprocessen, hieraan vorm te geven in (ruimtelijke) plannen en projecten, waardoor cultuurhistorie zichtbaar en beleefbaar wordt gemaakt (bijvoorbeeld Meinerswijk, omgeving John Frostbrug);

- het toegankelijk maken van de kennis over het Arnhemse erfgoed om daarmee het publieksbereik en draagvlak voor het behoud van cultuurhistorisch erfgoed te vergroten (bijvoorbeeld advisering, frontoffice ('Archeohotspot') archeologie, erfgoedpublicaties).

Archeologische verwachtingenkaart

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

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

- in archeologisch waardevolle gebieden (buiten monumenten) dieper dan 40 cm-maaiveld reiken en groter zijn dan 30 m2;
- in gebieden met een hoge archeologische verwachting dieper dan 40 cm-maaiveld reiken en groter zijn dan 200 m2;
- in gebieden met een middelhoge archeologische verwachting dieper dan 40 cm-maaiveld reiken en groter zijn dan 500 m2;

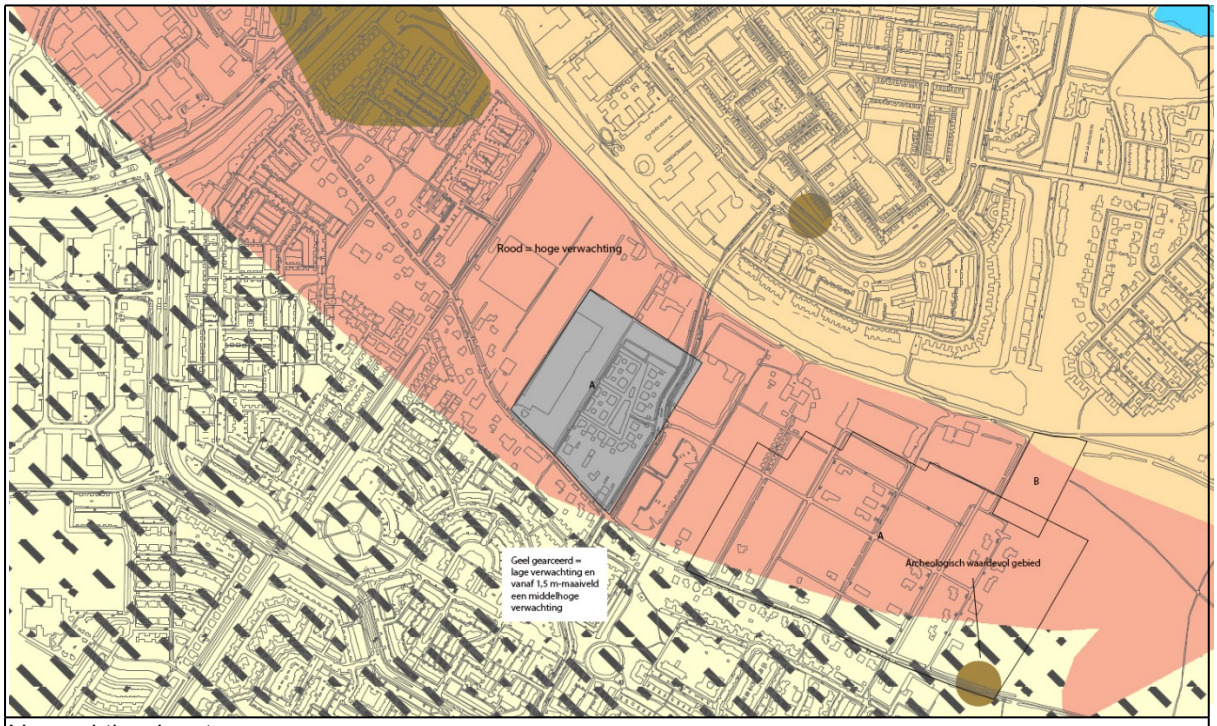
- in gebieden met een lage archeologische verwachting dieper dan 40 cm-maaiveld reiken en groter zijn dan 2.000 m2.

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

Structuurvisie

De Structuurvisie Arnhem (2011) biedt een strategisch kader voor ruimtelijke planning op stedelijk niveau voor de lange termijn. Uitgangspunt is het voortbouwen op de karakteristieken van de historisch gegroeide stad. In de cultuurhistorische hoofdstructuur zijn de ruimtelijke, historische elementen weergegeven, die essentieel zijn voor Arnhem als geheel. Per landschappelijke karakteristiek zijn de ambities weergegeven. Vervolgens is een selectie gemaakt van die cultuurhistorische belangen en structuren die kansen bieden bij nieuwe gebiedsontwikkelingen in de stad: de 'Cultuurhistorische Kansenkaart'. De rijkdom van de Arnhemse cultuurhistorie is kader en inspiratiebron bij ruimtelijke ontwikkelingen in de stad.

4.9.2 Situatie plangebied



Verwachtingskaart

Woongedeelte

Op de archeologische maatregelenkaart staat plangebied Gaardenhage aangeduid als een gebied met een grotendeels hoge archeologische verwachting. Dit vanwege oeverafzettingen in de ondergrond waarop buiten Gaardenhage vanaf de Romeinse tijd werd gewoond. Het plangebied is in 1997 archeologisch onderzocht (zie Bijlage 5), toen nog in het kader van wat destijds het project 'de Groene Long' heette. Met behulp van karterende boringen zijn de oeverafzettingen aangetroffen, rustend op komklei met daar weer onder pleistoceen zand. Het onderzoek leverde één vindplaats op, een huisplaats uit de nieuwe tijd. Hiervoor is door het onderzoeksbureau van destijds geadviseerd beschermende maatregelen te nemen.

Volkstuin

Dit gedeelte van Gaardenhage is buiten het archeologische onderzoek gebleven dat in 1997 is uitgevoerd. Vanwege deze situatie is in 2021 alsnog archeologisch uitgevoerd, in de eerste plaats door

middel van boringen (zie Bijlage 6). Deze boringen leverden voor het zuiden van het plangebieddeel archeologische indicatoren op in de vorm van leem en metaal. Speciale interesse ging uit naar aangetroffen grind, mogelijk een indicatie voor een Romeinse weg. Meer oostelijk in Huissen zijn uit de Romeinse tijd meerdere vindplaatsen bekend. Geadviseerd werd over te gaan tot een proefsleuvenonderzoek.

Dit proefsleuvenonderzoek is in september 2021 uitgevoerd (zie Bijlage 7). Drie noordoost-zuidwest georiënteerde sleuven zijn gegraven, één ter hoogte van de locatie waar het grind werd aangetroffen in de boringen en twee ten zuiden daarvan. Tijdens het proefsleuvenonderzoek is op een dieper niveau dan uit de boringen bleek een vegetatiehorizont/laklaag aangetroffen onderin een fragment Romeins aardewerk. Meer vondstmateriaal uit archeologisch relevant lagen is niet aangetroffen. Wat sporen betreft is een V-vormige greppel aangetroffen die vanwege de vorm een relatie met de Romeinse tijd kan hebben. Meer relevante sporen leverde het onderzoek echter niet op. Aanbeveling van het onderzoeksbureau is vrijgave voor verdere ontwikkeling.

Conclusie

De in 1997 onderzochte delen van Gaardenhage buiten de locatie van de vindplaats om, bevatten naar verwachting geen archeologische waarden. Deze zones (aangeduid op de afbeelding hierboven binnen het kader met 'A') behoeven geen dubbelbestemming Waarde Archeologie in het bestemmingsplan met gerelateerde regels. Voor de vindplaats (bruine stip op de afbeelding hierboven) geldt dat dit archeologisch waardevol gebied is, als zodanig dubbel te bestemmen. In de regels moet vervolgens rekening worden gehouden met archeologisch onderzoek bij bodemverstoringen groter dan 30 m2 en die daarbij dieper reiken dan 40 cm-huidig maaiveld.

Voor wat betreft het moestuindeel (aangeduid op de afbeelding hierboven met 'B') wordt de aanbeveling van het onderzoeksbureau overgenomen. Met uitzondering van de greppel zijn geen archeologische waarden aanwezig en de vondstloze greppel is voldoende in beeld gebracht. Hiervoor geldt verder geen vertaling meer naar de plankaart en opname in de regels van het bestemmingsplan.

Op de afbeelding hierboven zijn buiten de onderzochte gebieden zones met een hoge archeologische verwachting en zones met een lage archeologische verwachting tot 1,5 m-huidig maaiveld en daaronder een middelhoge verwachting zichtbaar. Hier is aan- of afwezigheid van archeologische waarden nog niet getoetst en blijft de verwachting in stand. Voor zones met een hoge verwachting geldt vertaling naar de plankaart en opname in de regels dat archeologisch onderzoek noodzakelijk is bij bodemverstoringen die groter zijn dan 200 m2 en die daarbij dieper reiken dan 40 cm-huidig maaiveld. Voor de gebieden met de gecombineerde lage en middelhoge verwachting kan wordt uitgegaan van een middelhoge verwachting, eveneens aan te geven op de plankaart en te vertalen naar de regels van het bestemmingsplan waarbij archeologisch onderzoek dan noodzakelijk is bij bodemverstoringen groter dan 500 m2 en die daarbij dieper reiken dan 40 cm-huidig maaiveld. Genoemde verstoringsgrenzen maken onderdeel uit van de Erfgoedverordening Gemeente Arnhem 2017.

4.10 M.e.r-toets

Artikel 19j, lid 2 van de Natuurbeschermingswet 1998

4.10.1 Toets Wet natuurbescherming

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied, het gebied 'Rijntakken', is gelegen op een afstand van circa 2,4 kilometer van het plangebied. Gezien de aard en omvang van de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in relatie tot de ruime afstand tot Natura 2000-gebied wordt geconcludeerd dat er geen sprake zal zijn van een aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van een Natura-2000 gebied. Een passende beoordeling op basis van artikel 2.8 van de Wet natuurbescherming is in het kader van dit bestemmingsplan dan ook niet noodzakelijk. Derhalve is geen sprake van een m.e.r.-plicht op basis van artikel 7.2a van de Wet milieubeheer.

4.10.2 Drempelwaarden besluit m.e.r.

Dit bestemmingsplan voorziet in directe eindbestemmingen voor wat betreft de binnen het plangebied geplande functies en voldoet daarmee aan de definitie van een 'besluit' als bedoeld in het Besluit m.e.r. Dit betekent dat dit bestemmingsplan m.e.r.-(beoordelings)plichtig is indien activiteiten worden mogelijk gemaakt die genoemd worden in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r. en de daarin opgenomen drempelwaarden overschrijden.

In dit geval is sprake van een ontwikkeling die niet wordt genoemd in onderdeel C van het Besluit m.e.r. Er is daarom in elk geval geen sprake van een directe m.e.r.-plicht. Op basis van onderdeel D kan de in dit plan besloten ontwikkeling worden aangemerkt als: 'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'.

De ontwikkeling in dit bestemmingsplan is m.e.r.-beoordelingsplichtig indien de volgende drempelwaarden worden overschreden:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m2 of meer.

4.10.3 Vormvrije mer-beoordeling

De vormvrije m.e.r.-beoordeling is gebaseerd op de beschrijving van het plan en de ten behoeve van de ontwikkeling uitgevoerde onderzoeken.

1. *Kenmerken van het project*
   Het project betreft het toevoegen van woningen in de wijk Gaardenhage en de verplaatsing van de volkstuin De Tuinmaat.

   De omvang van het project is niet van zodanige aard dat reeds daarom sprake is van een bijzondere effecten op de omgeving. Ook zal er, gelet op de aard van de ontwikkeling geen bijzonder beroep gedaan worden op natuurlijke hulpbronnen, noch is het de verwachting dat er, in vergelijking met de omgeving, een disproportionele hoeveelheid afvalstoffen of verontreiniging ontstaan. Een bijzonder risico op ongevallen is eveneens niet aanwezig. De locatie maakt onderdeel uit van de bestaande wijk Gaardenhage. Er zijn in de directe omgeving geen andere ontwikkelingen.

3. *Plaats van het project*
   De plaats van het project betreft een stedelijke omgeving in Arnhem Zuid. Er zijn geen bijzonder relaties met gevoelige gebieden.Het beoogde grondgebruik als woonfunctie is passend in de omgeving.

4. *Effecten van het projec*t
   De te realiseren functie is grotendeels geluidgevoelig van aard, waarbij inkomend geluid van de omgeving zoals wegverkeerslawaai wel van invloed is. Uit paragraaf 4.2 blijkt dat deze effecten beperkt zijn.
   Voorts wordt op basis van de beoogde functie geen belangrijke negatieve effecten op de omgeving (overige woon- en groengebieden) verwacht.

5. *Luchtkwaliteit*
   Ten aanzien van luchtkwaliteit geldt dat het geringe aantal woningen en de bijbehorende vervoersbewegingen vallen binnen de niet in betekenende mate regeling. Het plan draagt niet bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

6. *Bodem*
   De geïnventariseerde en getoetste bodemgegevens geven voldoende inzicht in de bodemkwaliteit van het plangebied. Voor de ontwikkeling van het terrein zijn geen sanerende maatregelen nodig. De kwaliteit van de bodem (inclusief grondwater) vormt geen gevaar voor de volksgezondheid bij de beoogde woningbouw in het plangebied. De kwaliteit van de bodem (inclusief grondwater) vormt geen belemmering voor de verplaatsing van de Tuinmaat en voor de financiële uitvoerbaarheid

daarvan.

7. *Water*
   Het hemelwater wordt op eigen terrein verwerkt. Omdat gekozen is om het hemelwater op eigen terrein te verwerken is geen watercompensatie nodig. Er zijn voorts geen negatieve effecten op de omgeving te verwachten.

8. Natuur
Het gebied bevat geen bijzondere ecologische waarden, noch worden er als gevolg van de ontwikkeling bijzondere gevolgen voor de omgeving verwacht (zie 4.6).

4.12.3 Conclusie

Op grond van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat het plan op zich en in samenhang met andere plannen geen belangrijke negatieve gevolgen zal hebben voor de kenmerken van het gebied zelf, voor de directe omgeving en voor gevoelige gebieden in de omgeving. Het opstellen van een milieueffectrapport is niet noodzakelijk

4.11 Kabels, leidingen en straalpaden

Binnen het plangebied zijn er geen kabels en leidingen die vragen om een planologische verankering in het bestemmingsplan. Tevens lopen er over het plangebied geen straalpad(en) die beperkingen aan de bouwhoogte stellen.

Hoofdstuk 5 Planbeschrijving en -verantwoording

5.1 Inleiding

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

5.2 Opzet van de regels

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

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

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

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

5.2.1 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels 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 plankaart zijn bouwhoogten en soms bebouwingspercentages aangegeven. Als er geen percentages zijn aangegeven, mag het hele bouwvlak worden bebouwd. De aangegeven bouwhoogte wordt gemeten vanaf peil tot het hoogste punt (exclusief elementen zoals een schoorsteen, liftopbouw en dergelijke). Uitgangspunt is dat alleen gebouwd mag worden binnen de bouwgrenzen.

5.2.2 Bestemmingsregels

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

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

1. Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan (wonen, bedrijvigheid

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

In paragraaf 5.3 worden de verschillende bestemmingen toegelicht en wordt ook per bestemming aangegeven waarom voor bepaalde gronden voor deze is gekozen. Daarnaast wordt, indien gekozen wordt af te wijken van de bestemming uit het geldende bestemmingsplan, aangeven waarom daarvoor is gekozen.

5.2.3 Algemene regels

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

1. Artikel 8 Anti-dubbeltelregel
   Deze regel bepaalt dat er niet twee keer voor eenzelfde locatie een bouwplan kan worden ingediend.
2. Artikel 9 Algemene bouwregels
   Hierin zijn de algemene bouwregels opgenomen zoals de verplichting tot het bouwen binnen het bouwvlak en de uitleg van het bebouwingspercentage.
3. Artikel 10 Algemene gebruiksregels
   In dit artikel zijn algemene regels mert 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.
4. 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.
5. Artikel 12 Overige regels
   In dit artikel staan de algemene regels over parkeren.
6. Artikel 13 Woningsplitsing en verkamering en Artikel 14 Strijdig gebruik kamergewijze bewoning
   Hierin zijn de regels over woningsplitsing en verkamering opgenomen.

5.2.4 Overgangs- en slotbepalingen

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

5.3 Verantwoording van de regels

5.3.1 Algemeen

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

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

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

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

5.3.2 Afzonderlijke bestemmingen

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

Per bestemming wordt ingegaan op:

- welke gronden zijn zo bestemd;
- wat houdt de bestemming in;
- eventuele aanduidingen of andere bijzonderheden;
- vergelijking vigerend bestemmingsplan zowel qua functie als qua bebouwing.

5.3.3 Groen

In het plangebied is veel groen aanwezig en dat is bestemd als 'Groen' (artikel 3). In het Groenplan is voor de groenvoorzieningen een onderscheid gemaakt tussen structureel groen en snippergroen. De groenstroken die structuurbepalend zijn op wijkniveau, zijn bestemd als 'Groen'. Binnen deze bestemming is het toegestaan om groen in de breedste zin (grasvelden, struiken, speelvelden) aan te leggen en in stand te houden. Daarnaast zijn de belangrijkste waterlopen en waterpartijen opgenomen in deze bestemming. Het aanleggen van voetpaden, fietspaden en voorzieningen voor bestemmingsverkeer zijn eveneens toegestaan. Ook zijn in-en uitritten voor woningen toegestaan.

Bij snippergroen wordt afhankelijk van de locatie gekozen voor de groenbestemming of de bestemming Verkeer-verblijfsgebied. Dit hangt af van de grootte van de groenzone en de ligging. Bebouwing binnen de groenbestemming is uitsluitend toegestaan indien dit binnen de bestemming past zoals speeltoestellen en verlichting met een maximumbouwhoogte van 4 meter.

5.3.4 Groen - Landschap Park

'Groen - Lanschap Park' (artikel 4) is een zwaardere bestemming dan Groen omdat hieraan een omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden is gekoppeld. Dat betekent dat binnen de functie een omgevingsvergunning noodzakelijk is om bepaalde werkzaamheden uit te voeren zoals het aanleggen van verharding en het kappen van bomen. Binnen de functie parkgebied is geen bebouwing toegestaan.

Ter plaatse van de aanduiding 'volkstuin' is tevens een volkstuin toegestaan. Om het groene karakter van de volkstuin te benadrukken heeft de volkstuin een groenbestemming met landschappelijke waarden.Binnen de functie volkstuin is parkeren toegestaan. Binnen het vlak is maximaal 60m2 aan kassen en één verenigingsgebouw toegestaan. Er zijn maximaal 50 percelen toegestaan binnen de aanduiding 'volkstuin'.

5.3.5 Verkeer

De bestemming verkeer is opgedeeld in een drietal 'sub-bestemmingen' te weten:

1. Verkeer - Railverkeer;
2. Verkeer - Verblijfsgebied (artikel 5);
3. Verkeer - Wegverkeer.

In het plangebied komt alleen de bestemming 'Verkeer-verblijfsgebied' voor.

Verkeer - Verblijfsgebied

De bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' geldt voor woonerven, woonstraten, parkeerplaatsen, voet- en

fietspaden, speelplaatsen en buurtgroen. Dit zijn dus voornamelijk wijken (30 km/uur zones) waar de verblijfsfunctie belangrijker is dan de verkeersfunctie. De inrichting van de wegen is hierop afgestemd.

5.3.6 Wonen

Functie

Alle woningen in het plangebied zijn bestemd als 'Wonen' (artikel 6). Binnen deze bestemming passen verscheidene woonvormen zoals gezinsbewoning, bejaardenhuizen, kamerbewoning (tot maximaal 4 personen), serviceflats, etc. Er is geen onderscheid gemaakt tussen vrijstaande-, halfvrijstaande-, aaneengesloten- en gestapelde woningen. Bijzondere woonvormen, niet specifiek gericht op therapeutische behandeling, passen ook binnen deze bestemming.

Binnen de bestemming 'Wonen' zijn in principe beroepsmatige activiteiten toegestaan. Om hinder voor de directe omgeving te voorkomen is hieraan wel een aantal voorwaarden verbonden. In de eerste plaats mag slechts een gedeelte van de woning, inclusief de bijgebouwen (maximaal 1/3 van de totale vloeroppervlakte van de woning) worden gebruikt als praktijkruimte door de bewoner. Is er meer dan 1/3 van de woning in gebruik voor het uitoefenen van een beroep, dan is er geen sprake meer van een 'beroep aan huis' en derhalve strijd met het bestemmingsplan. Voorts mag door dit gebruik geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat (bijvoorbeeld beperkte reclamemogelijkheden) noch een onevenredige parkeerdruk ontstaan. Tot slot zijn er vormen van beroepsuitoefening expliciet uitgezonderd, omdat ze te veel overlast voor de omgeving veroorzaken (detailhandel, prostitutie, horeca-activiteiten en beroepen die milieuoverlast veroorzaken).

In de bestemming 'Wonen' zijn woonwagens en woonschepen niet inbegrepen. Deze vormen van wonen zijn, indien van toepassing, in een specifieke vorm van de woonbestemming opgenomen.

Ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' mag uitsluitend een parkeerterrein worden gebouwd.

Bebouwingsmogelijkheden

Binnen de bestemming 'Wonen' zijn twee zones te onderscheiden: de bouwzone en de onbebouwbare zone. De bouwzone omvat het eigenlijke woongebouw met, daar waar mogelijk en gewenst, uitbreidingsmogelijkheden. Als geen bebouwingspercentage is vermeld, mag deze gehele zone worden bebouwd in de aangegeven bouwhoogte, mits aan andere vereisten (bijvoorbeeld welstand) is voldaan.

De onbebouwbare zone is bedoeld voor tuinen, buurtgroen, speelplekken, woonstraten, trottoirs en parkeerplaatsen ten behoeve van de woonfunctie.

Voor een groot deel van de onbebouwbare zone geldt een bouwaanduiding 'bijgebouwen'. Deze gronden met deze aanduiding zijn bedoeld voor garages, schuren en beperkte uitbreidingen aan het woonhuis, zoals serres.

Binnen de bestemming 'Wonen' wordt tevens natuurinclusief bouwen verplicht gesteld. Dit houdt in dat een bouwvergunning voor een nieuwe woning uitsluitend wordt verleend indien voldoende natuurinclusieve maatregelen worden getroffen. De beleidsregels natuurinclusief bouwen, inclusief Maatregelencatalogus en invulformulier, zijn terug te vinden op officielebekendmakingen.nl. U dient dan te zoeken op 'Beleidsregels Natuurinclusief Bouwen Arnhem' in het Gemeenteblad.

In het plangebied komen verschillende type woningen voor waarvoor verschillende beeldkwaliteitsregels gelden. Alle woningen moeten voldoen aan de beeldkwaliteitsregels uit het 'Beeldkwaliteitsplan Gaardenhage'. Dit verankeren we op verschillende manieren:

- Het Beeldkwaliteitsplan bevat een aantal bepalingen die standaard worden opgenomen in bestemmingsplan. Het gaan dan om waar mag worden gebouwd en aan welke stedenbouwkundige eisen (zoals hoogte, max oppervlakte, volume en dakvormen) moet worden voldaan. Deze bepalingen zijn opgenomen in de regels van het bestemmingsplan.

- Daarnaast bevat het beeldkwaliteitsplan regels over het uiterlijk van de bouwwerken (ook wel welstandsregels). Op grond van de Crisis- en herstelwet kunnen we regels over het uiterlijk van bouwwerken opnemen in het bestemmingsplan. We doen dit door het beeldkwaliteitsplan op te nemen als bijlage bij de regels. In de regels wordt dan ten aanzien van het uiterlijk van bouwwerken verwijst naar deze bijlage.

- Om de bescherming van de hagen te borgen wordt een voorwaardelijke verplichting toegevoegd. Het instandhouden van de hagen geldt dan als voorwaarde voor wonen. Op deze manier wordt planologisch verankerd dat bijvoorbeeld het kappen van de hagen verboden is. Voor de locaties en hoogtes van de hagen wordt tevens verwezen naar het beeldkwaliteitsplan .

Specifieke bouwaanduiding 1

Ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding 1' worden de kleine kavels (zie 3.2.5) mogelijk gemaakt. Voor de kleine kavels geldt dat het oppervlak van aan- en of bijgebouwen per woning maximaal 6m^2 bedraagt. Deze gebouwtjes hebben een maximale bouwhoogte van 2,5 m. Uit de verbeelding volgen de volgende eisen voor de woningen:

- de maximale bouwhoogte van de woningen is 6 meter,

- de inhoud bedraagt 180m^3

en de oppervlakte 50m^2.

Specifieke bouwaanduiding 2

Ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding 2' worden de kavels gehalveerd ten opzichte van het oorspronkelijk plan (zie 3.2.3). Voor deze kavels geldt dat de voorgevel moet worden gebouwd in de op de verbeelding aangegeven gevellijn. Deze gevel moet minimaal 4 meter breed zijn. Verder mogen de woningen ofwel worden gebouwd in één bouwlaag met zadeldak ofwel in twee bouwlagen zonder kap. Indien wordt gekozen voor één bouwlaag met zadeldak bedraagt de maximale goothoogte 4 meter en de bouwhoogte 8,5 meter. Bij twee bouwlagen bedraagt de maximale bouwhoogte 7 meter.

Specifieke bouwaanduiding 3

Ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding 3' worden de 'generatiewoningen' mogelijk gemaakt (zie 3.2.2). Voor deze kavels geldt dat per bouwvlak maximaal twee hoofdgebouwen zijn toegestaan. Een hoofdgebouw is in dit geval een volume. In één hoofdgebouw kunnen dus twee woningen worden gerealiseerd. Voor deze kavels geldt dat de voorgevel moet worden gebouwd in de op de verbeelding aangegeven gevellijn. Deze gevel moet minimaal 4 meter breed zijn.

Verder mogen de woningen ofwel worden gebouwd in één bouwlaag met zadeldak ofwel in twee bouwlagen zonder kap. Indien wordt gekozen voor één bouwlaag met zadeldak bedraagt de maximale goothoogte 4 meter en de bouwhoogte 8,5 meter. Bij twee bouwlagen bedraagt de maximale bouwhoogte 7 meter.

Op de verbeelding is opgenomen dat het aantal woningen per kavel maximaal 3 bedraagt. Verder mag het oppervlak van de hoofdgebouwen samen maximaal 65% van het bouwvlak bedragen.

Specifieke bouwaanduiding 4

De 'specifieke bouwaanduiding 4' geldt voor de oorspronkelijke kavels. Voor deze kavels geldt dat de voorgevel moet worden gebouwd in de op de verbeelding aangegeven gevellijn. Deze gevel moet minimaal 6 meter breed zijn.

Verder mogen de woningen ofwel worden gebouwd in één bouwlaag met zadeldak ofwel in twee bouwlagen zonder kap. Indien wordt gekozen voor één bouwlaag met zadeldak bedraagt de maximale goothoogte 4 meter en de bouwhoogte 10 meter. Bij twee bouwlagen bedraagt de maximale bouwhoogte 7 meter en beslaat de tweede bouwlaag maximaal 70% van het oppervlak van de beganegrondbouwlaag.

Op de verbeelding is opgenomen dat het oppervlak de hoofdebouwing maximaal 65% van het bouwvlak bedraagt.

Specifieke bouwaanduiding 5

Voor het CPO kavel (zie 3.2.4) geldt de specifieke bouwaanduiding 5. Voor deze kavel geldt dat de woningen ofwel worden gebouwd in één bouwlaag met zadeldak ofwel in twee bouwlagen zonder kap. Indien wordt gekozen voor één bouwlaag met zadeldak bedraagt de maximale goothoogte 4 meter en de bouwhoogte 8,5 meter. Bij twee bouwlagen bedraagt de maximale bouwhoogte 7 meter en beslaat de tweede bouwlaag maximaal 65% van het oppervlak van de beganegrondbouwlaag.

Per woning bedraagt het oppervlak van aan- en of bijgebouwen per woning maximaal 6m^2 bedraagt. Deze gebouwtjes hebben een maximale bouwhoogte van 2,5 m. Uit de verbeelding volgen de volgende eisen voor de woningen:

Uit de verbeelding volgt dat maximaal 12 woningen zijn toegestaan.

Specifieke bouwaanduiding 6

De 'specifieke bouwaanduiding 6' geldt voor de John Grosmanstraat. Ter plaatse mag het oppervlak van de hoofdbebouwing met uitbouwen (dus zonder aan- en bijgebouwen) maximaal 250m^2 bedragen. De hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd met één of meerdere schuine dakvlakken onder een minimale dakhelling van 35° met een nokrichting evenwijdig aan de John Grosmanstraat.De dakvorm moet het gehele hoofdgebouw bedekken. 60% van de voorgevel moet in de voorgevellijn worden gebouwd.

Uit de verbeelding volgt de bouwhoogte van het hoofdgebouw minimaal 8,5 en maximaal 10 meter bedraagt. De goothoogte van het hoofdgebouw bedraagt minimaal 5,5 en maximaal 6,5 meter.

Specifieke bouwaanduiding 8

De 'specifieke bouwaanduiding 8' geldt voor de Frida Heilstraat 2. De woning aan de Frida Heilstraat 2 heeft een hogere bouwhoogte dan is toegestaan op basis van dit bestemmingsplan. Ook bestaat de woning uit meer dan twee bouwlagen. Om de bestaande rechten van deze woning te respecteren bedraagt de maximale bouwhoogte zonder zadeldak ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding 8' bij twee bouwlagen 8,5 m en wordt dan ook de eis van maximaal twee bouwlagen losgelaten.

Verder wordt aangesloten bij de regels van de 'specifieke bouwaanduiding 4'.

Parkeren

Ter plaatse van 'specifieke bouwaanduiding 1' geldt een afwijkende parkeernorm van 1,3 per woning.

5.3.7 Dubbelbestemmingen

De SVBP 2012 geeft ook de mogelijkheid dubbelbestemmingen op te nemen. Dubbelbestemmingen zijn bestemmingen die liggen over meerdere enkelbestemmingen en daar iets over zeggen.

In dit bestemmingsplan is één dubbelbestemmingen opgenomen:

Artikel 7 Waarde - Archeologie (hoge verwachting).

5.4 Handhaving

Het bestemmingsplan is 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 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.

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

traject zal gelijktijdig worden ingezet.

5.5 Economische uitvoerbaarheid

De Wet Ruimtelijke Ordening schrijft voor dat er inzicht verkregen dient te worden in de uitvoerbaarheid van een nieuwbouwplan. Ten aanzien van de economische uitvoerbaarheid van een plan is het van belang er voor zorg te dragen dat deze informatie volledig en zo veel mogelijk zonder voorbehouden wordt opgenomen in het vast te stellen plan.

Voorkomen dient te worden dat de bestemmingsplannen onvolledig ter vaststelling worden voorgelegd aan de gemeenteraden. Ten aanzien van majeure projecten wordt het acceptabel geacht om in de economische uitvoerbaarheid een fasering aan te brengen. De paragraaf economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan dient inzicht te verschaffen in de wijze van de gemeentelijke dekking c.q. vertaalslag in begroting en meerjarenraming en in de gedeelde verantwoordelijkheden en risico's tussen gemeenten en eventuele derden.

Met de inwerkingtreding van de Wro op 1 juli 2008 rust op de gemeente op grond van artikel 6.12 lid 1 van die wet de verplichting tot kostenverhaal bij grondexploitatie. Deze verplichting houdt in dat als de gemeente er bij een ruimtelijke ontwikkeling niet in slaagt met alle particuliere eigenaren in het gebied een overeenkomst te sluiten over grondexploitatie, de gemeente publiekrechtelijk de kosten moet verhalen bij alle eigenaren in het exploitatiegebied waarmee niet is gecontracteerd.

De toepassing voor het afdwingbare kostenverhaal richt zich op bouwplannen. De definitie van wat onder een bouwplan wordt verstaan is opgenomen in artikel 6.2.1 Bro (o.a. bouw van 1 of meer woningen, bouw van 1 of meer hoofdgebouwen). Het uitwerkingsplan voorziet in de ontwikkeling van maximaal 65. Deze ontwikkeling maakt daarmee een bouwplan mogelijk in de zin van artikel 6.2.1 Bro.

De gemeente is eigenaar van de gronden binnen het plangebied en de opbrengsten uit de verkoop van de bouwkavels dekken de gemeentelijke kosten.

Voor het project 'Gaardenhage' is een grondexploitatiecomplex vastgesteld. Het voorliggende bestemmingplan leidt tot een gewijzigd financieel resultaat van dit grondexploitatiecomplex. Daarom wordt tegelijk met het vaststellen van dit voorliggend plan ook het grondexploitatiecomplex gewijzigd. Hierdoor is het plan financieel uitvoerbaar. De verplaatsing van de Tuinmaat valt buiten de grex. Team leefomgeving zorgt met het gebruik van subsidies voor de dekking.

Hoofdstuk 6 Procedure

6.1 Vooroverleg

Bewonersoverleg

Er zijn diverse bewonersavonden georganiseerd voor omwonenden. Bewoners waarderen het dat een deel van de kavels ongewijzigd blijven qua grootte. Een groot deel van de bewoners maakt zich zorgen om de toename van het aantal woningen, vooral in het veld met de kleine woningen en collectief particulier opdrachtgeverschap. Om te voorkomen dat dit tot meer verkeersoverlast leidt bij de bewoners van de Mooieweg, wordt de Nel Klaassenstraat aan de kant van de Mooieweg voor autoverkeer afgesloten. Daarnaast maken enkele bewoners zich zorgen om de verplaatsing van de volkstuin. Om hieraan tegemoet te komen worden er extra bomen geplant, zodat er een grotere groene buffer komt tussen de woningen aan de John Grosmanstraat en de volkstuin. Enkele bewoners hebben het initiatief genomen om een moodboard op te stellen. Dit is gebruikt in het beeldkwaliteitsplan als referentiebeeld voor de grote kavels in deelgebied Hagen.

Artikel 3.1.1 Bro overleg

In het kader van artikel 3.1.1 Bro is het concept-bestemmingsplan opgestuurd naar het Waterschap. Naar aanleiding van de opmerkingen van het Waterschap is het plan niet gewijzigd. Het Waterschap geeft aan dat iedereen zelf verantwoordelijk is voor de berging van hemelwater. Dat past ook goed in het huidige denken met betrekking tot klimaatadaptatie.

Publicatie voornemen ontwikkeling

Volgens artikel 1.3.1 lid 1 van het Besluit ruimtelijke ordening moet het voornemen tot een op ontwikkeling gericht bestemmingsplan worden gepubliceerd.

Dit is gebeurd op 7 september 2021 in het digitale gemeenteblad.

6.2 Terinzagelegging (ontwerp-bestemmingsplan)

Het bestemmingsplan voor de herinrichting van Gaardenhage heeft zes weken ter inzage gelegen van 14 oktober tot en met 24 november 2021.

Naar aanleiding van de terinzagelegging zijn 32 zienswijzen, waarvan 23 uniek, op het bestemmingsplan ingediend. Deze zienswijzennota maakt onderdeel uit van het raadsvoorstel tot vaststelling van dit bestemmingsplan.

Regels

van het bestemmingsplan

Chw Gaardenhage
(plannummer: NL.IMRO.0202.967-0201)

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

Het bestemmingsplan Chw Gaardenhage met identificatienummer NL.IMRO.0202.967-0201 van de gemeente Arnhem.

1.2 bestemmingsplan

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

1.3 aanduiding

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

1.4 aanduidingsgrens

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 bebouwing

Eén of meer gebouwen of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

1.6 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.

1.7 bed and breakfast

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

1.8 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 bestaand(e)

a. bij bouwwerken: legale bouwwerken die aanwezig of in uitvoering zijn op het tijdstip van de ter visie

legging van het ontwerp van het bestemmingsplan en bouwwerken die mogen worden gebouwd

krachtens een vergunning;

b. bij gebruik: legaal gebruik van grond en opstallen zoals aanwezig tijdens de inwerkingtreding van het bestemmingsplan dat na de inwerkingtreding van het plan niet langer onderbroken is dan een jaar.

1.12 bestaande bebouwing

Eén of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde en niet zijnde een tijdelijk toegestaan bouwwerk, die op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit plan volgens het geldende recht aanwezig of in uitvoering zijn dan wel na dat tijdstip zijn of mogen worden opgericht krachtens een omgevingsvergunning, die vóór dat tijdstip is aangevraagd.

1.13 bestemmingsplan

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

1.14 bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.15 bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.16 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.

1.17 bijgebouw

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

1.18 bijzondere woonvorm

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

1.19 bouwen

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

1.20 bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

1.21 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 casu quo kapruimte.

1.22 bouwperceel

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

1.23 bouwperceelgrens

Een grens van een bouwperceelgrens.

1.24 bouwvlak

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

1.25 bouwwerk

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

1.26 brutovloeroppervlak:

De oppervlakte van een ruimte of een groep van ruimten, gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingswanden, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimtes omhullen, waarbij de oppervlakte van delen van vloeren, waarboven de netto hoogte kleiner is dan 1,5 meter niet worden meegerekend.

1.27 detailhandel

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen het uitstallen ten verkoop, het verkopen of leveren van goederen aan diegenen die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit; dienstverlening door een horecabedrijf *en internetverkoop* wordt hieronder niet begrepen.

1.28 dienstverlenend bedrijf

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

1.29 dunning

Velling welke uitsluitend is bedoeld als een verzorgingsmaatregel ter bevordering van de groei van de overblijvende bo(o)m(en), bos of houtopstand.

1.30 gebouw

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

1.31 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

1.32 gezondheids- en welzijnszorg

- geneeskundige verzorging en verpleging zoals ziekenhuizen;
- medische, tandheelkundige en paramedische praktijken;
- apotheken;
- verpleeg- en verzorgingshuizen;
- dag- en nachtvoorzieningen voor gehandicapten, psychiatrische patiënten, jongeren en maatschappelijke opvang met (therapeutische) behandeling inclusief overnachting;
- maatschappelijke dienstverlening zonder overnachting: dienstverlening gericht op ouderen en gehandicapten, kinderopvang en buitenschoolse opvang, jeugdzorg, maatschappelijk werk en dergelijke.

1.33 hoofdgebouw

Eén of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkst is.

1.34 horeca - 1

Een horecabedrijf gericht op het verstrekken van etenswaren, niet zijnde maaltijden, en het schenken van (zwak-alcoholische) dranken, met openingstijden overwegend tijdens de dagperiode, zoals lunchrooms, broodjeszaken, koffiezaken, juicebars, ijssalons.

1.35 horeca - 2

Een horecabedrijf gericht op het overwegend via counterverkoop verstrekken van etenswaren, zoals fastfood, niet zijnde maaltijden, en (zwak-alcoholische) dranken met openingstijden tijden dag- en avondperiode, zoals cafetaria's, snackbars, grill-rooms, shoarmaroom, pizzeria, fastfood restaurants en afhaalcentra.

1.36 horeca - 3

Een horecabedrijf gericht op het serveren van maaltijden en dranken in een restaurant-setting met openingstijden tijdens de namiddag en vroege avond, zoals restaurants, bistro, fastcasual concepten, grand-cafés en café-restaurants.

1.37 horeca - 4

Een horecabedrijf gericht op het verstrekken van (niet)-alcoholische drank als hoofdfunctie met daaraan ondersteunend het verstrekken van etenswaren met openingstijden zowel tijdens de dag- als avond- en nachtperiode, zoals cafés, cocktail-bars, wijnbars en shisha-lounges.

1.38 horeca - 5

Een horecabedrijf gericht op het verstrekken van dranken en eventueel etenswaren in combinatie met (live) entertainment of harde/elektronisch versterkte muziek, met openingstijden tijdens de avond- en nachtperiode, zoals discotheken, (nacht)clubs en andere uitgaansconcepten.

1.39 horeca - 6

Een horecabedrijf gericht op het bieden van nachtverblijf met openingstijden in de regel dagrond, al dan niet met een nachtportier of een onbemande receptie, zoals hotels, B&B met meer dan 4 slaapplaatsen, hostels en pensions.

1.40 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.

1.41 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.

1.42 internetverkoop

Detailhandel zonder showroom, waarvan de handel voornamelijk via internet en andere media verloopt.

1.43 kamergewijze bewoning

Een gebouw waarin zich 3 onzelfstandige wooneenheden of meer bevinden.

1.44 kantoor

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

1.45 normaal onderhoud, gebruik en beheer

Gebruik gericht op het in zodanige conditie houden van objecten of de terreingesteldheid dat het voortbestaan van deze objecten of de terreingesteldheid op ten minste het bestaande kwaliteitsniveau wordt gehouden. Onder normaal onderhoud, gebruik en beheer wordt ook dunning van beplanting begrepen.

1.46 nutsbedrijven

Bedrijven die uitsluitend of in hoofdzaak zijn gericht op

a. de levering van elektriciteit, gas, water en warmte;
b. de verzorging van telecommunicatie;
c. de afvoer en verwerking van afvalstoffen.

1.47 onderbouw

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

1.48 onderwijs

Georganiseerde communicatie van niet-incidentele aard met als doel overdracht van kennis, vermeerdering van inzicht en/of aanleren van vaardigheden zoals primair en speciaal onderwijs, voortgezet onderwijs, middelbaar (beroeps)onderwijs en educatie, tertiair onderwijs en overig onderwijs en bij onderwijs behorende sportvoorzieningen.

1.49 onzelfstandige wooneenheid

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.

1.50 openbare dienstverlening

- Openbaar bestuur en overheidsdiensten zoals een politiebureau, gemeentehuis, gerechtsgebouw, brandweerkazerne, bibliotheek en penitentiaire inrichting;
- uitvaartverzorging, crematoria en begraafplaatsen.

1.51 overig bouwwerk

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

1.52 pand

De kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig- constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is.

1.53 peil

1. Voor een gebouw , waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg of pad grenst: de hoogte van die weg of dat pad ter plaatse van de hoofdtoegang;
2. voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het afgewerkte terrein ter plaatse van de hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
3. voor een ander bouwwerk: de hoogte van het afgewerkte terrein ter plaatse bij voltooiing van de bouw;
4. voor zover als zodanig aangegeven in de bestemmingsregels: Normaal Amsterdams Peil (N.A.P.).

1.54 prostitutie

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

1.55 prostitué(e)

Degene, die zich beschikbaar stelt tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.

1.56 publiekgericht kantoor

Een kantoor ten behoeve van technische, administratieve of persoonlijke dienstverlening, (hieronder niet begrepen detailhandel of horeca-activiteiten), met een publiekaantrekkend karakter, dan wel met een baliefunctie.

1.57 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.

1.58 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.

1.59 standplaats

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

1.60 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.

1.61 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).

1.62 verkameren

Het gebruiken van een (gedeelte van een) gebouw waar wonen is toegestaan voor kamergewijze

bewoning. Hieronder wordt tevens verstaan het toevoegen van onzelfstandige wooneenheden aan

bestaande gevallen van kamergewijze bewoning.

1.63 vestigingsbeleid

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

1.64 volkstuin

Grond, waarop voor particulier gebruik op recreatieve wijze voedings- en siergewassen worden geteeld.

1.65 volumineuze detailhandel

detailhandel die vanwege de omvang van de gevoerde artikelen een groot oppervlak nodig heeft voor de uitstraling, zoals de verkoop van tuininrichtingsartikelen, meubelen, keukens, sanitair, (elektrische) fietsen, bromfietsen en scooters.

1.66 werken, werkzaamheden van geringe omvang

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

1.67 werkplek

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

1.68 wijk

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

1.69 winkel

Een ruimte of bij elkaar behorende ruimten, die bestemd zijn voor de uitoefening van detailhandel, met inbegrip van bijbehorende magazijnruimte of werkruimte.

1.70 wonen

Voor de werking van dit bestemmingsplan wordt onder wonen mede geval begrepen bijzondere woonvormen en bed and breakfast met ten hoogste vier slaapplaatsen;

1.71 woning

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

1.72 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.

1.73 woonwagen

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

1.74 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 regels 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 (of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk

Vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, liftopbouwen en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.5 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.

2.6 de hoogte van een windturbine

Vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine.

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. wegen voor bestemmingsverkeer;
d. fiets- en wandelpaden, in- en uitritten naar aangrenzende woningen, straatmeubilair en speelvoorzieningen.

3.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen uitsluitend in de gegeven bestemming passende bouwwerken worden gebouwd zoals speeltoestellen met een maximale bouwhoogte van 4 m.

Artikel 4 Groen - Landschap en park

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Groen - Landschap en park aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. park- en groenvoorzieningen, waaronder recreatieve- en speel- en ontmoetingsvoorzieningen;
b. watergangen, waterpartijen, waterinfiltratievoorzieningen en andere voorzieningen voor de waterhuishouding;
c. het behoud of herstel van de op deze gronden voorkomende dan wel daaraan eigen landschappelijke-, cultuurhistorische, ecologische- en natuurwaarden;
d. volkstuinen met bijbehorende parkeerplaatsen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'volkstuin'.

4.2 Bouwregels

1. Op deze gronden mag niet worden gebouwd.
2. In afwijking van het bepaalde onder 1 mag ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding 7' worden gebouwd:
   a. één verenigingsgebouw met veranda van maximaal 6 bij 3 meter met een maximale bouwhoogte van 2,5m; en
   b. kassen met een maximale bouwhoogte van 2,3m, waarbij de totale oppervlakte aan kassen maximaal 60m2 is.

4.3 Specifieke gebruiksregels

a. Onder gebruik van de gronden in strijd met de bestemming, wordt in ieder geval begrepen gebruik van gronden:
   1. als standplaats voor onderkomens en stacaravans of voor enige andere vorm van kamperen;
   2. voor het aanbrengen van afbeeldingen of tekens voor commerciële doeleinden;
   3. voor het opstellen, opslaan, lozen c.q. storten, al dan niet ten verkoop, van onbruikbare dan wel aan hun oorspronkelijk gebruik onttrokken voorwerpen, materialen, stoffen, producten, voer- of vaartuigen of machines.
b. De in dit lid onder a. genoemde gebruiksvormen zijn niet verboden, indien en voorzover deze onlosmakelijk verbonden zijn met werken en werkzaamheden, waarvoor een omgevingsvergunning is verleend.
c. Ter plaatse van de aanduiding 'volkstuin' zijn maximaal 50 percelen toegestaan.

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

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

a. het vellen, rooien en beschadigen van houtgewassen;
b. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse leidingen, constructies, installaties of andere apparatuur;
c. het aanleggen of aanbrengen van beschoeiingen en puinstortingen;
d. het graven, dichten, verdiepen of verbreden van greppels, sloten, vijvers, beken en andere watergangen;
e. het verlagen van de bodem of het afgraven van gronden waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist;
f. het ophogen van gronden;
g. het aanleggen, verbreden of verharden van voet- en rijwielpaden;
h. Het aanbrengen van oppervlakte verharding groter dan 25 $m^{2.}$

4.4.1 Uitzonderingen omgevingsvergunningsplicht

Het in lid 4.4 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van:

a. werken of werkzaamheden ter realisering van de bestemming, zoals aangegeven in lid 4.1;
b. werken of werkzaamheden, welke op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt, in uitvoering zijn;
c. werken of werkzaamheden die van geringe omvang zijn, dan wel het normale onderhoud betreffen;
d. werken of werkzaamheden passend bij normaal gebruik van de volkstuin waaronder het aanleggen van parkeerplaatsen.

4.4.2 Toelaatbaarheid van werken en werkzaamheden

Werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 4.4 zijn slechts toelaatbaar, indien:

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

4.5 Voorwaardelijke verplichting hagen

a. Het in gebruik nemen van gronden en bouwwerken overeenkomstig de bestemming zoals beschreven in lid 4.1 onder d. is uitsluitend toegestaan indien binnen een jaar na het tijdstip van onherroepelijk worden van het bestemmingsplan de hagen conform het in Bijlage 1 opgenomen beeldkwaliteitsplan zijn aangelegd.
b. De hagen dienen in stand te worden gehouden.

Artikel 5 Verkeer - Verblijfsgebied

5.1 Bestemmingsomschrijving

De als Verkeer - Verblijfsgebied aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. (woon)straten, buurtwegen, pleinen en trottoirs met een inrichting hoofdzakelijk gericht op bestemmingsverkeer en verblijfsfuncties;
b. parkeervoorzieningen;
c. groen- en watervoorzieningen;
d. wandelgebieden en speelgelegenheden;
e. terrassen;
f. nutsvoorzieningen;
g. onderdoorgangen, alsmede toegangen tot ondergrondse voorzieningen ten behoeve van direct aangrenzende bestemmingen.

5.2 Bouwregels

a. Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de genoemde bestemmingen worden gebouwd.
b. De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals entrees tot parkeergarages en straatmeubilair mag ten hoogste 5 meter bedragen.

Artikel 6 Wonen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. het wonen, hieronder niet begrepen bewoning van woonwagens of woonschepen;

en daaraan ondergeschikt voor:

b. groen-, water- en speelvoorzieningen;
c. buurtwegen, woonstraten en andere voorzieningen ten behoeve van het verkeer;
d. verblijfsgebieden.

alsmede uitsluitend voor:

e. wonen in de vorm van vrijstaande woningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-1', specifieke bouwaanduiding-2' en 'specifieke bouwaanduiding 4','specifieke bouwaanduiding 6' en 'specifieke bouwaanduiding - 8';
f. een parkeerterrein ter plaatse van de functieaanduiding 'parkeerterrein' (p).

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemene bouwregels

a. Op de in lid 1 van dit artikel bedoelde gronden mogen, met inachtneming van de op de verbeelding aangegeven maximum bouwhoogten, maximum aantal wooneenheden, maximum oppervlakte, maximum volume, uitsluitend de in de gegeven bestemming passende hoofdbebouwing bijbehorende bouwwerken en andere binnen de bestemming passende bouwwerken worden gebouwd.
b. Op de in lid 1 van dit artikel bedoelde gronden, ter plaatse van de bouwaanduiding 'bijgebouwen' (analoog: 'bg') mogen:
    1. bijbehorende bouwwerken worden gebouwd, voor zover het betreft:
        a. uitbreiding van de de hoofdbebouwing, tot een maximumbouwhoogte gelijk aan de hoogte van de begane-grondbouwlaag van de hoofdbebouwing, vermeerderd met maximaal 40 centimeter ten behoeve van isolatie of afschot;
        b. andere bijbehorende bouwwerken, met een maximumbouwhoogte gelijk aan de goothoogte van het hoofdgebouw, waarbij de goothoogte van vrijstaande bouwwerken niet meer mag bedragen dan de hoogte van de begane-grondbouwlaag van de hoofdbebouwing.
    2. bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd, passend binnen de bestemming, met een maximumbouwhoogte van 3 meter;

    waarbij de oppervlakte van het totaal van deze bebouwing per bouwperceel de in onderstaand 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 m^2
90-150 m^2	45 m^2
150-300 m^2	55 m^2
300-500 m^2	65 m^2
500-1000 m^2	75 m^2

c. Een omgevingsvergunning voor bouwen ten behoeve van het bouwen van nieuwe woningen wordt uitsluitend verleend indien voldoende natuurinclusieve maatregelen worden getroffen.
    1. Aan het bepaalde onder c. wordt geacht te zijn voldaan, indien het bouwen voldoet aan de in het 'Beleidsregels Natuurinclusief Bouwen', opgenomen puntensysteem voor natuurinclusief bouwen.
    2. Voor zover de beleidsregels voor natuurinclusief bouwen zoals bedoeld onder 1. van dit lid gedurende de periode dat dit plan in werking is, worden gewijzigd, dan gelden deze wijzigingen vanaf het tijdstip van bekendmaking daarvan.
    3. De genomen maatregelen met betrekking tot natuurinclusief bouwen in het kader van de vergunningverlening moeten in stand worden gehouden.
d. Bouwwerken mogen uitsluitend worden opgericht indien ten aanzien van het uiterlijk van bouwwerken wordt voldaan aan de bepalingen uit het beeldkwaliteitsplan, opgenomen in bijlage 1 van de regels.
e. In afwijking van het gestelde onder d. wordt indien het hoofdgebouw is gerealiseerd niet meer getoetst aan het beeldkwaliteitsplan en gelden de bepalingen behorende bij het op het plangebied toepasselijke toetsniveau zoals dat is aangegeven in de welstandsnota.

6.2.2 Specifieke bouwaanduiding - 1

In afwijking van het gestelde in sublid 6.2.1 gelden ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - 1' de volgende regels:

a. het oppervlak van aan- en of bijgebouwen per woning bedraagt maximaal 6m^2;
b. aan- en bijgebouwen hebben een maximale bouwhoogte van 2,5 m.

6.2.3 Specifieke bouwaanduiding - 2

In aanvulling op het gestelde in sublid 6.2.1 gelden ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - 2' de volgende regels:

a. de voorgevel wordt gebouwd in de op de verbeelding aangegeven figuuraanduiding 'gevellijn' waarbij de voorgevelbreedte minimaal 4 m bedraagt;
b. de woning bestaat uit één bouwlaag met zadeldak of uit twee bouwlagen zonder kap;
c. indien de woning bestaat uit één bouwlaag met kap bedraagt de maximale goothoogte 4 m en de maximale bouwhoogte 8,5 m;
d. indien de woning bestaat uit twee bouwlagen zonder kap bedraagt de maximale bouwhoogte 7 m.

6.2.4 Specifieke bouwaanduiding -3

In aanvulling op het gestelde in sublid 6.2.1 gelden ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - 3' de volgende regels:

a. per bouwvlak zijn maximaal twee hoofdgebouwen toegestaan;
b. de voorgevel wordt gebouwd in de op de verbeelding aangegeven figuuraanduiding 'gevellijn' waarbij de voorgevelbreedte minimaal 4 m bedraagt;
c. de woning bestaat uit één bouwlaag met zadeldak of uit twee bouwlagen zonder kap;
d. indien de woning bestaat uit één bouwlaag met kap (zadeldak) bedraagt de maximale goothoogte 4 m en de maximale bouwhoogte 8,5 m;
e. indien de woning bestaat uit twee bouwlagen zonder kap bedraagt de maximale bouwhoogte 7 m;
f. het oppervlak van de hoofdgebouwen gezamenlijk mag maximaal het op de verbeelding aangegeven bebouwingspercentage bedragen.

6.2.5 Specifieke bouwaanduiding - 4

In aanvulling op het gestelde in sublid 6.2.1 gelden ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - 4' de volgende regels:

a. de voorgevel wordt gebouwd in de op de verbeelding aangegeven figuuraanduiding 'gevellijn' waarbij de voorgevelbreedte minimaal 6 m bedraagt;
b. de woning bestaat uit één bouwlaag met zadeldak of uit twee bouwlagen zonder kap. '
c. indien de woning bestaat uit één bouwlaag met kap, bedraagt de maximale goothoogte 4 m en de

maximale bouwhoogte 10 m;
d. indien de woning bestaat uit twee bouwlagen beslaat de 2e bouwlaag maximaal 70% van het oppervlak van de beganegrondbouwlaag en bedraagt de maximale bouwhoogte 7 m.
e. het oppervlak van het hoofdgebouw mag maximaal het op de verbeelding aangegeven bebouwingspercentage bedragen.

6.2.6 Specifieke bouwaanduiding - 5

a. In aanvulling op het gestelde in sublid 6.2.1 gelden ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding -5' de volgende regels:
    1. de woningen bestaan uit één bouwlaag met een zadeldak of uit twee bouwlagen zonder kap;
    2. indien de woning bestaat uit één bouwlaag met zadeldak bedraagt de maximale goothoogte 4 m en de maximale bouwhoogte 8,5 m;
    3. indien de woning bestaat uit 2 bouwlagen beslaat de 2e bouwlaag maximaal 65% van de beganegrondbouwlaag en bedraagt de maximale bouwhoogte 7 m;
b. In afwijking van het gestelde in sublid 6.2.1 geld ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding -6' dat:
    1. de maximale bouwhoogte van aan- en bijgebouwen 2,5 m bedraagt;
    2. het oppervlak van aan- en of bijgebouwen per woning maximaal 6m^2 bedraagt.

6.2.7 Specifieke bouwaanduiding - 6

In aanvulling op het gestelde in sublid 6.2.1 gelden ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding -6' de volgende regels:

a. Het oppervlak van de hoofdbebouwing van de woning, inclusief uitbouwen, mag maximaal 250 m^2 bedragen;
b. Minimaal 60% van de voorgevel wordt gebouwd in de op de verbeelding aangegeven figuuraanduiding 'gevellijn';
c. hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd met één of meerdere schuine dakvlakken onder een minimale dakhelling van 35° met een nokrichting evenwijdig aan de John Grosmanstraat.
d. de dakvorm moet het gehele hoofdgebouw bedekken.

6.2.8 Specifieke bouwaanduiding - 8

In aanvulling op het gestelde in sublid 6.2.1 gelden ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - 4' de volgende regels:

a. de voorgevel wordt gebouwd in de op de verbeelding aangegeven figuuraanduiding 'gevellijn' waarbij de voorgevelbreedte minimaal 6 m bedraagt;
b. de woning bestaat uit één bouwlaag met zadeldak of uit bouwlagen zonder kap;
c. indien de woning bestaat uit één bouwlaag met kap, bedraagt de maximale goothoogte 4 m en de maximale bouwhoogte 9 m;
d. indien de woning bestaat uit bouwlagen beslaat de 2e bouwlaag maximaal 70% van het oppervlak van de beganegrondbouwlaag en bedraagt de maximale bouwhoogte 8,5 m.
e. het oppervlak van het hoofdgebouw mag maximaal het op de verbeelding aangegeven bebouwingspercentage bedragen.

6.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

a. het in lid 6.2 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 m^2 met maximaal 25 m^2 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 worden geschaad.
b. sublid 6.2.1 onder d. indien dit van belang is voor de beeldkwaliteit of het voldoen aan de regels ten aanzien van het uiterlijk van bouwwerken door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit.

6.4 Specifieke gebruiksregels

a. Onder gebruik van de gronden en opstallen in strijd met de bestemming wordt in elk geval begrepen gebruik als beroeps- of bedrijfsmatige werk- of opslagruimte.
b. Het bepaalde in lid 6.4 onder a.is niet van toepassing op het gedeelte van een woning in gebruik ten behoeve van beroep aan huis, hieronder mede begrepen bed and breakfast, door de bewoner, mits dit gedeelte niet meer bedraagt dan 1/3 van de vloeroppervlakte van de woning. Voorts mag door dit gebruik geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse, noch een onevenredige parkeerdruk ontstaan en mag het geen detailhandel, internetverkoop hiervan uitgezonderd , prostitutie of horeca betreffen.

6.5 Voorwaardelijke verplichting hagen

a. Het in gebruik nemen van gronden en bouwwerken overeenkomstig de bestemming zoals beschreven in lid 6.1 is uitsluitend toegestaan indien binnen een jaar na het tijdstip van onherroepelijk worden van het bestemmingsplan de hagen conform het in Bijlage 1 opgenomen beeldkwaliteitsplan zijn aangelegd.
b. De hagen dienen in stand te worden gehouden.

Artikel 7 Waarde - Archeologie (hoge verwachting)

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie (hoge verwachting)' aangewezen gronden zijn naast de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische waarden.

7.2 Bouwregels

Binnen de voor deze bestemming aangewezen gronden mogen:

a. bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd die voor archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn;
b. bouwwerken ten behoeve van de andere, voor deze gronden aangewezen bestemmingen worden gebouwd, indien het betreft:
    1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte voor zover gelegen op of onder peil niet wordt uitgebreid of
    2. een bouwwerk waarvan de binnen de bestemming gelegen oppervlakte ten hoogste 200 m^2 bedraagt of;
    3. een bouwwerk waarvan de binnen de bestemming gelegen oppervlakte meer dan 200 m^2 bedraagt én de daarvoor benodigde bodemingrepen niet dieper zijn dan 40 cm en dat zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst .

7.3 Afwijken van de bouwregels

a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd af te wijken van het bepaalde in lid 7.2 met inachtneming van de voor deze gronden geldende overige bouwregels.
b. Afwijken als bedoeld in lid 7.3 sub a. kan, indien op basis van archeologisch onderzoek of naar het oordeel van een archeologische deskundige is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.
c. Afwijken als bedoeld in lid 7.3 sub a. kan voorts, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie de archeologische waarden door de bouwwerkzaamheden niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het afwijken regels te verbinden gericht op:
    1. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
    2. het doen van opgravingen;
    3. begeleiding van de bouwwerkzaamheden door een archeologisch deskundige.

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

7.4.1 Verboden werkzaamheden

Het is verboden op of in de gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie (hoge archeologische verwachting)' 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. grondwerkzaamheden dieper dan 40 centimeter, waartoe worden gerekend het afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren, het verwijderen van funderingen en het aanleggen van drainage;
b. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
c. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
d. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

7.4.2 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden, waarvoor het verbod van lid 7.4.1 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.

7.4.3 Uitzonderingen

Het verbod, als bedoeld in lid 7.4.1 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 200 m^2 of een omvang van 200 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.

7.5 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

Het is verboden binnen de voor 'Waarde - Archeologie (hoge archeologische verwachting)' aangewezen gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning (omgevingsvergunning) bouwwerken te slopen indien het oppervlak groter is dan 200 m^2, de verstoringsdiepte daarbij meer dan 40 cm bedraagt en deze liggen in een beschermd stadsgezicht.

7.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met toepassing van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het plan te wijzigen door de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie (hoge archeologische verwachting)' geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat:

a. op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
b. aanwezige archeologische waarden in voldoende mate zijn veilig gesteld.

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

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

9.2 Bebouwingspercentage

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

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 ;
b. het gebruik van de gronden ten behoeve van thuisprostitutie, raamprostitutie en seksinrichtingen.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van:

1. de in deze regels opgenomen bebouwingsregels, voor zover betreffende de maximum bouwhoogte, de maximumgoothoogte, het maximumoppervlak en de maximuminhoud, mits:
   a. de afwijking niet meer bedraagt dan 10% van de in de regels vastgelegde maten en;
   b. geen onevenredig afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de privacy van omwonenden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
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;
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 m3 , en haltes van vervoersdiensten, alle met een inhoud van maximaal 75 m3;
   b. sirenemasten met een hoogte van maximaal 18 meter;
   c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van (tele)communicatie:
      1. voorzover vrijstaand, met een hoogte van maximaal 20 m;
      2. voorzover op of aan een ander bouwwerk te plaatsen, met een hoogte van maximaal 8 m boven de aangegeven maximumbouwhoogte;
   d. 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 m 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 voor de vestiging van maximaal één seksinrichting per wijk 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 afwijken van de regels 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 vergroting van de parkeerdruk ontstaat;
   h. de afstand tot de dichtstbijzijnde seksinrichting hemelsbreed tenminste 250 m bedraagt;
   i. de inrichting niet meer dan acht werkplekken bevat.

Artikel 12 Overige regels

12.1 Parkeren

a. Een omgevingsvergunning voor het bouwen van gebouwen wordt slechts verleend indien bij de aanvraag om een omgevingsvergunning wordt aangetoond dat gelet op de omvang of de bestemming van het gebouw in voldoende mate wordt voorzien in ruimte voor het parkeren of stallen van auto's in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort. Indien het wijzigen van het gebruik van gronden en/of bouwwerken - waarvoor een omgevingsvergunning is benodigd - daartoe aanleiding geeft, moet, voor wat betreft de toename in de parkeer- of stallingsbehoefte, in voldoende mate ruimte zijn aangebracht op die gronden of op de bij die bouwwerken behorende en daartoe bestemde gronden.
b. De onder a. bedoelde ruimte voor het parkeren van personenauto's moet afmetingen hebben die zijn afgestemd op gangbare personenauto's
c. 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.
d. Ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding 1' geldt in afwijking van de beleidsregels een parkeernorm van 1,3 per woning;

12.2 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.

12.3 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 12.1 overeenkomstig de beleidsregels als bedoeld in lid 12.6.

12.4 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in de leden 12.1 en 12.2:

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.

12.5 Voorwaarden voor afwijken

Afwijken van de regels, als bedoeld in de leden 12.1 en 12.2 is slechts mogelijk, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

12.6 Beleidsregels

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

Artikel 13 Woningsplitsing en verkamering

13.1 Omgevingsvergunning woningsplitsing en 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);

tenzij het een bestaand(e) situatie betreft.

13.2 Uitzonderingen omgevingsvergunningplicht hospes/hospita

Het onder lid 13.1, onder b, vervatte verbod geldt niet wanneer sprake is van het verkameren door een hospes/hospita.

13.3 Voorwaarden woningsplitsing

a. Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning zoals bedoeld in lid 13.1, onder a, verlenen indien:
    1. de gebruiksoppervlakte van de bestaande woning gelijk is aan of groter is dan 110 m^2, en;
    2. de gebruiksoppervlakte van elke zelfstandige woning die als gevolg van splitsing ontstaat niet kleiner is dan 50 m^2, en;
    3. de gesplitste woningen over een bergingsruimte met een oppervlakte van ten minste 5 m^2 per woning en;

4. de gesplitste woningen beschikken over een buitenruimte.

13.4 Voorwaarden verkamering

a. Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning zoals bedoeld in lid 3.1, onder b, verlenen indien:
   1. de gebruiksoppervlakte van de bestaande woning gelijk is aan of groter is dan 110 m^2, en;
   2. het gebouw niet opgedeeld wordt in meer dan één onzelfstandige wooneenheid per 18m^2 gebruiksoppervlakte; en;
   3. het verkamerde gebouw minimaal beschikt over een bergingsruimte met een oppervlakte van ten minste 3 m^2 ten behoeve van de stalling van fietsen, afvalcontainer(s) of afvalzakken. Vanaf 4 onzelfstandige wooneenheden geldt als aanvullende eis dat 1m^2 bergingsruimte per wooneenheid wordt toegevoegd.
b. De omgevingsvergunning zoals bedoeld in lid 13.1, 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.
   3. indien een bijgebouw in gebruik wordt genomen als onzelfstandige wooneenheid.

Artikel 14 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 18m^2 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.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 15 Overgangsrecht

15.1 Overgangsrecht bouwwerken

15.1.1 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.

15.1.2 Afwijken

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van sublid 15.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in sublid 15.1.1 met maximaal 10%.

15.1.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Het bepaalde in lid 15.1.1 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.

15.2 Overgangsrecht gebruik

15.2.1 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.

15.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 15.2.1 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.

15.2.3 Verbod hervatten strijdig gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid 15.2.1 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.

15.2.4 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Het bepaalde in lid 15.2.1 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 16 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Chw Gaardenhage.