Chw
Moo
23

Cluster
Beleid en Regie, Gemeente Arnhem

Bestemmingsplan
Plan

GEMEENTE Arnhem

Colofon

Plan:	Chw Mooieweg 23
Gemeente:	Arnhem
Plannummer:	988
IMRO-identificatie:	NL.IMRO.0202.988-0301
Huidige status:	vastgesteld
Plantype:	bestemmingsplan
Locatie:	
Projectleider:	
Datum:	10-11-2021

Chw Mooieweg 23

Inhoudsopgave

Hoofdstuk1 Inleiding 7
1.1 Aanleiding 7
1.2 Situering en begrenzing plangebied 7
1.3 Opzet bestemmingsplan 8
1.4 Geldende plannen 9
1.4.1 Algemeen 9
1.4.2 Bestemmingen en aanduidingen 9
1.4.2.1 Algemeen
1.4.2.2 Wonen
1.4.2.3 Tuin
1.4.2.4 Waarde - Archeologie
1.4.2.5 Milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied
1.4.3 Strijdigheid 10
1.5 Leeswijzer 10

Hoofdstuk2 Beschrijving plangebied 11
2.1 Inleiding 11
2.2 Ruimtelijke en functionele structuur 11
2.3 Verkeer en parkeren 13
2.4 Groenstructuur 13
2.5 Water 13
2.6 Monumenten en archeologie 13

Hoofdstuk3 Ruimtelijke- en programmatische aspecten van de ontwikkelingen 15
3.1 Inleiding 15
3.2 Uitgangspunten 15
3.2.1 Structuurvisie Arnhem 2020-2040 15
3.2.1.1 Algemeen
3.2.1.2 Wonen
3.2.1.3 Toetsing van het initiatief aan de Structuurvisie Arnhem 2020-2040
3.2.2 De Arnhemse Woonprincipes 2025 15
3.2.2.1 Algemeen
3.2.2.2 Woonprincipes 2025
3.2.2.3 Wonen, Welzijn en Zorg versus Langer Zelfstandig Wonen
3.2.2.4 Regionale woondeal
3.2.2.5 Toetsing van het initiatief aan de Arnhemse Woonprincipes 2025
3.2.3 Welstandsnota 2015 17
3.2.3.1 Algemeen
3.2.3.2 Beeldkwaliteitsparagraaf
3.2.3.3 Toetsing aan de Welstandsnota 2015
3.2.4 Groenbeleid 18
3.2.4.1 Groenvisie 2017-2035
3.2.4.2 Bomenplan 2020
3.2.4.3 Toetsing van het initiatief aan het groenbeleid
3.2.5 Gemeentelijk parkeerbeleid 18
3.2.5.1 Algemeen
3.2.5.2 Fiets

3.2.5.3 Openbaar vervoer
3.2.5.4 Parkeren
3.2.6 Energie en klimaat 19
3.2.6.1 Beleid
3.2.6.2 Energievisie
3.2.7 Stadsklimaat 20
3.2.8 Ontwikkelingen aan de Mooieweg 20
3.2.8.1 Algemeen
3.2.8.2 Streefbeelden
3.2.8.3 Randvoorwaarden
3.2.8.4 Toetsing van het initiatief aan de notitie Ontwikkelingen aan de Mooieweg
3.3 Ruimtelijke opzet en structuur 22
3.3.1 Ruimtelijke opzet 22
3.3.2 Bijgebouwen en bebouwingsvrije zones 23
3.3.3 Beeldkwaliteitseisen 24
3.3.3.1 Algemeen
3.3.3.2 Massa en vorm
3.3.3.3 Materiaal en kleurgebruik
3.3.3.4 Erfafscheidingen
3.4 Verkeer en mobiliteitsaspecten 25
3.4.1 Parkeren 25
3.4.2 Verkeer 25
3.4.3 Conclusie 25
3.5 Rijks- en provinciaal beleid 25
3.5.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI) 25
3.5.1.1 Algemeen
3.5.1.2 Vier prioriteiten
3.5.1.3 Afwegingsprincipes
3.5.1.4 Toetsing van het initiatief aan de NOVI
3.5.2 Ladder voor duurzame verstedelijking (art. 3.1.6, lid 2 Besluit ruimtelijke ordening) 26
3.5.2.1 Algemeen
3.5.2.2 Toetsing van het initiatief aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking
3.5.3 Omgevingsvisie Gelderland 27
3.5.3.1 Algemeen
3.5.3.2 Stadsregio Arnhem-Nijmegen
3.5.3.3 Sociaal economische vitaliteit en verstedelijking
3.5.3.4 Toetsing van het initiatief aan de Omgevingsvisie Gelderland
3.5.4 Omgevingsverordening Gelderland 28
3.5.4.1 Algemeen
3.5.4.2 Relevante artikelen
3.5.4.3 Toetsing van het initiatief aan de Omgevingsverordening Gelderland

Hoofdstuk4 Milieu- en omgevingsaspecten 31
4.1 Inleiding 31
4.2 Milieu- en omgevingsaspecten 31
4.2.1 Geluid 31
4.2.1.1 Wettelijk kader
4.2.1.2 Beleidsplan Geluid
4.2.1.3 Situatie plangebied
4.2.1.4 Conclusie geluid
4.2.2 Luchtkwaliteit 32

4.2.2.1 Beoordelingskader
4.2.2.2 Situatie plangebied
4.2.2.3 Conclusie
4.2.3 Hinder - milieuzonering 33
4.2.3.1 Algemeen
4.2.3.2 Gebiedstypen
4.2.3.3 Geurhinder van industriële bedrijven
4.2.3.4 Situatie plangebied
4.2.3.5 Conclusie
4.2.4 Hinder - geur 34
4.2.4.1 Algemeen
4.2.4.2 Situatie plangebied
4.2.5 Externe veiligheid 35
4.2.5.1 Wettelijk kader
4.2.5.2 Situatie plangebied
4.2.5.3 Conclusie
4.2.6 Groen en ecologie 37
4.2.6.1 Algemeen
4.2.6.2 Gebiedsbescherming
4.2.6.3 Soortenbescherming
4.2.6.4 Groenbeleid
4.2.6.5 Conclusie
4.2.7 Water 39
4.2.7.1 Beleid
4.2.7.2 Situatie plangebied
4.2.7.3 Conclusie
4.2.8 Bodem 40
4.2.8.1 Algemeen
4.2.8.2 Onderzoeksresultaten
4.2.8.3 Conclusie
4.2.9 Cultuurhistorie 41
4.2.9.1 Algemeen
4.2.9.2 Provinciaal beleid
4.2.9.3 Gemeentelijk beleid
4.2.9.4 Situatie plangebied
4.2.9.5 Conclusie
4.2.10 Archeologie 42
4.2.10.1 Algemeen
4.2.10.2 Gemeentelijk beleid
4.2.10.3 Situatie plangebied
4.2.10.4 Conclusie
4.2.11 Stadsklimaat 42
4.2.12 M.e.r.- toets 42
4.2.12.1 Kader
4.2.12.2 Situatie plangebied
4.3 Kabels, leidingen en straalpaden 44

Hoofdstuk5 Planbeschrijving en -verantwoording 45
5.1 Inleiding 45
5.2 Opzet van de regels 45
5.2.1 Inleidende regels 45
5.2.2 Bestemmingsregels 45

5.2.3	Algemene regels	46
5.2.4	Overgangs- en slotbepalingen	46
5.3	Verantwoording van de regels	46
5.3.1	Algemeen	46
5.3.2	Afzonderlijke bestemmingen	47
5.3.3	Groen	47
5.3.4	Tuin	47
5.3.5	Wonen	47
5.3.6	Waarde - Landschap	47
5.4	Handhaving	48
5.5	Exploitatie	48
Hoofdstuk6	**Procedure**	**49**
6.1	Vooroverleg	49
6.2	Terinzagelegging (ontwerp-bestemmingsplan)	49
Hoofdstuk1	**Inleidende regels**	**52**
Artikel 1	Begrippen	52
Artikel 2	Wijze van meten	55
Hoofdstuk2	**Bestemmingsregels**	**56**
Artikel 3	Groen	56
Artikel 4	Tuin	56
Artikel 5	Wonen	56
Artikel 6	Waarde - Landschap	58
Hoofdstuk3	**Algemene regels**	**60**
Artikel 7	Anti-dubbeltelregel	60
Artikel 8	Algemene bouwregels	60
Artikel 9	Algemene gebruiksregels	60
Artikel 10	Algemene aanduidingsregels	60
Artikel 11	Algemene afwijkingsregels	61
Artikel 12	Overige regels	62
Hoofdstuk4	**Overgangs- en slotregels**	**64**
Artikel 13	Overgangsrecht	64
Artikel 14	Slotregel	64

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1 **Beleidsregels Natuurinclusief Bouwen**

Bijlage 2 **Quickscan Flora & Fauna en Boomeffectanalyse**

Bijlage 3 **Beeldkwaliteitsparagraaf**

Bijlage 4 **Akoestischonderzoek wegverkeerslawaai**

Bijlage 5 Watertoets

Bijlage 6 Verkennend bodemonderzoek

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1 Boomeffectanalyse

Toelichting

bij het bestemmingsplan
'Chw Mooieweg 23'
(plannummer: NL.IMRO.0202.988-0301)

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Mooieweg 23 in de wijk Rijkerswoerd, in het zuiden van Arnhem, bevindt zich een woonperceel met één vrijstaande woning en bijbehorende bouwwerken. Het voornemen is ter plaatse gefaseerd drie vrijstaande woningen te realiseren. Fase één voorziet hierbij in het realiseren van één vrijstaande woning in het westelijke deel van het plangebied. Fase twee voorziet in de sloop van de bestaande woning en het realiseren van twee nieuwe vrijstaande woningen in het oostelijke deel van het plangebied.
De voorgenomen ontwikkeling is niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan "Bestemmingsplan Arnhem Zuid-Oost", aangezien de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor het realiseren van in totaal drie woningen ontbreken. Een herziening van het bestemmingsplan is benodigd om het voornemen mogelijk te maken. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin. Hierbij zal worden aangetoond dat de ontwikkeling in overeenstemming is met een 'goede ruimtelijke ordening'.

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.

1.2 Situering en begrenzing plangebied

Het plangebied bestaat uit het woonperceel Mooieweg 23 in Arnhem. In afbeelding 1.1 is de situering van het plangebied indicatief met rode cirkel ten opzichte van de directe omgeving weergegeven. Voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de bij dit bestemmingsplan behorende verbeelding.



Afbeelding 1.1: Ligging plangebied ten opzichte van de directe omgeving (Bron: PDOK)

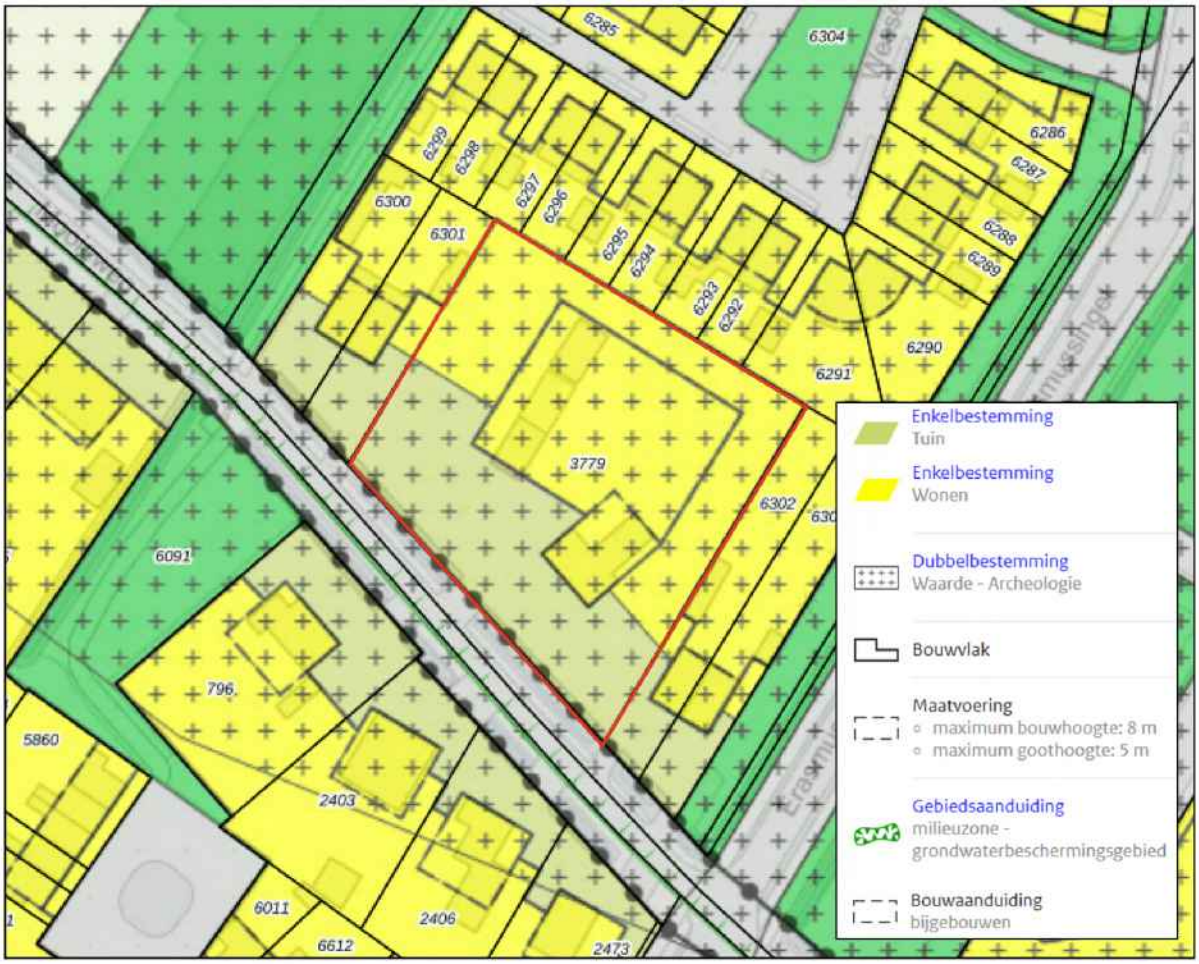
1.3 Opzet bestemmingsplan

Een bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en regels en gaat vergezeld van een toelichting. Op de verbeelding 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

1.4.1 Algemeen

Het plangebied ligt binnen de begrenzing van het "Bestemmingsplan Arnhem Zuid-Oost", dat op 4 juli 2011 door de gemeenteraad van Arnhem is vastgesteld. Daarnaast ligt het plangebied ook in de bestemmingsplannen "Facetplan parkeren" en "Facetplan woningsplitsing en verkamering". Deze facetplannen voorzien in een juridisch-planologische doorvertaling van het gemeentelijke parkeerbeleid en het gemeentelijke beleid ten aanzien van woningsplitsing en verkamering. Relevante regels uit deze facetplannen worden in voorliggend bestemmingsplan overgenomen, maar verder is met name het bestemmingsplan "Bestemmingsplan Arnhem Zuid-Oost" relevant. In afbeelding 1.2 is een uitsnede van de verbeelding van bestemmingsplan opgenomen. Het plangebied is indicatief met rode lijn weergegeven.



Afbeelding 1.2: Uitsnede verbeelding "Bestemmingsplan Arnhem Zuid-Oost" (Bron: ruimtelijke plannen)

1.4.2 Bestemmingen en aanduidingen

1.4.2.1 Algemeen

Op basis van het "Bestemmingsplan Arnhem Zuid-Oost" is het plangebied voorzien van de bestemmingen 'Wonen', 'Tuin' en 'Waarde - Archeologie' en de gebiedsaanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied'. Binnen de woonbestemming is ter plaatse van de huidige woning de maatvoeringsaanduing 'maximum bouwhoogte: 8 m, maximum goothoogte: 5 m' opgenomen. Daarnaast is een bouwvlak en de bouwaanduiding 'bijgebouwen' opgenomen.

1.4.2.2 Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor het wonen en daaraan ondergeschikt voor groen- en speelvoorzieningen, buurtwegen, woonstraten en andere voorzieningen ten behoeve van het verkeer en verblijfsgebieden.
Op de voor 'Wonen' aangewezen gronden mogen, met inachtneming van de aangegeven maximumbouwhoogten en voor zover aangegeven de maximumgoothoogten uitsluitend de in de gegeven bestemming passende hoofdbebouwing, aan- of uitbouwen, bijgebouwen en andere binnen de bestemming passende bouwwerken worden gebouwd.
Ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' mogen aan- en uitbouwen aan de hoofdbebouwing en bijgebouwen worden gebouwd. De oppervlakte aan aan- en uitbouwen aan de hoofdbebouwing en aan bijgebouwen is afhankelijk van de oppervlakte van het gebied met de aanduiding 'bijgebouwen'.
In de algemene regels is bepaald dat, indien er een bouwvlak aanwezig is, uitsluitend binnen een bouwvlak gebouwd mag worden.

1.4.2.3 Tuin

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

1.4.2.4 Waarde - Archeologie

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

1.4.2.5 Milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied

Ter plaatse van de aanduiding Milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied zijn de gronden naast de overige aangegeven bestemmingen tevens bestemd voor de bescherming van de kwaliteit van het grondwater ten behoeve van de drinkwatervoorziening. Ter plaatse mogen geen bouwwerken dieper dan 4 meter worden gebouwd.

Opgemerkt wordt dat de procincie het grondwaterbeschermingsgebied in haar verordening heeft aangepast, waardoor het plangebied niet meer binnen het grondwaterbeschermingsgebied ligt. Deze gebiedsaanduiding wordt dan ook niet overgenomen in voorliggend bestemmingsplan.

1.4.3 Strijdigheid

Het realiseren van drie vrijstaande woningen is niet in overeenstemming met de bouw- en gebruiksregels van het geldende bestemmingsplan. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de gewenste juridisch planologische kaders. In deze toelichting zal aangetoond worden dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke onderbouwing.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 op de bestaande situatie van het plangebied ingegaan. Hoofdstuk 3 bevat een beschrijving van de uitgangspunten, de ruimtelijke en programmatische aspecten van de gewenste ontwikkeling en het rijks- en provinciaal beleid. In hoofdstuk 4 komen de relevante milieu- en omgevingsthema's aan bod. Hoofdstuk 5 bevat een beschrijving van de plansystematiek. Ten slotte wordt in hoofdstuk 6 op de procedure ingegaan.

Hoofdstuk 2 Beschrijving plangebied

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt eerst ingegaan op de huidige ruimtelijke en functionele structuur in en om het plangebied. Vervolgens wordt ingegaan op de aspecten verkeer en parkeren, monumenten en archeologie, groenstructuur en tot slot water.

2.2 Ruimtelijke en functionele structuur

Het plangebied ligt in de wijk Rijkerswoerd aan de Mooieweg 23. Rijkerswoerd is gebouwd als de laatste wijk binnen de grenzen van de compacte stad in Arnhem-Zuid, ten oosten van de Nijmeegseweg en ten zuiden van Vredenburg. Het is een multifunctionele woonwijk, met scholen, een sportcomplex, een veelzijdig voorzieningencentrum, scholen, groen, recreatieve voorzieningen en een bedrijventerrein. De wijk is aangesloten op de zich langs de Burgemeester Matsersingel uitstrekkende stedelijke zone van het zuidelijke stadsdeel en wordt, net als andere wijken van Arnhem, omgeven door groen.
De ruimtelijk-functionele structuur van de omgeving van het plangebied kenmerk zich vooral door woonbebouwing en groenpercelen. Het plangebied wordt aan de noord-, oost- en westzijde door woonpercelen begrensd. Aan de zuidzijde van het plangebied wordt het plangebied door de Mooieweg begrensd.
Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 4.150 m^2 en bestaat qua bebouwing uit een woning met aanbouw en twee bijgebouwen met een oppervlakte van circa 180 m^2. De bebouwing bevindt zich in het oostelijke deel van het plangebied. Alle aanwezige bebouwing bestaat uit een bouwlaag met een kap. Rondom de aanwezige bebouwing is erfverharding aanwezig. Het plangebied wordt door middel van één in- en uitrit op de Mooieweg ontsloten.
Het westelijke deel van het plangebied bestaat uit gazon. Verder is het bestaande erf ruim voorzien van bomen en overig opgaand groen.
In afbeelding 2.1 is een luchtfoto van het plangebied opgenomen. Afbeelding 2.2 bevat een vogelvlucht. Afbeelding 2.3 bevat een straatbeeld vanaf de Mooieweg.



Afbeelding 2.1: Luchtfoto huidige situatie (Bron: PDOK)



Afbeelding 2.2: Vogelvlucht plangebied (Bron: Buro Hofstede)



Afbeelding 2.3: Straatbeeld Mooieweg (Bron: Google Streetview)

2.3 Verkeer en parkeren

Het plangebied ligt aan de Mooieweg, een rustige woonstraat met een snelheidsregime van 30 km/uur. Ten zuidoosten van het plangebied bevindt zich de ontsluitingsweg van het gebied, de Erasmussingel. Dit betreft een woonstraat zonder aangewezen voet-, fiets- en parkeervoorzieningen. De weg heeft het van oudsher landelijk karakter behouden met een smal wegprofiel met bermen en sloten.

2.4 Groenstructuur

Binnen het plangebied zijn bomen en ander opgaand groen aanwezig. Ten behoeve van het voornemen is een boomeffectanalyse, als onderdeel van de quickscan flora en fauna uitgevoerd, waarin is ingegaan op de bestaande bomen en de kwaliteit van de bomen. Zie hiervoor hoofdstuk 9 van de als bijlage 2 bijgevoegde Quickscan flora & fauna en Boomeffectanalyse. In de huidige situatie is circa 1440 m^2 van de gronden voorzien van een tuinbestemming.

2.5 Water

Er bevindt zich in en direct rondom het plangebied geen oppervlaktewater. Het maaiveld bevindt zich volgens het Actueel Hoogtebestand Nederland op een hoogte van circa 9,5 meter +NAP. Het grondwater bevindt zich op circa 88 centimeter beneden maaiveld. De regionale grondwaterstroming is noordwestelijk.

2.6 Monumenten en archeologie

De bestaande bebouwing in het plangebied is niet aangemerkt als rijks- of gemeentelijke monumenten en zijn niet karakteristiek of anderszins beschermingswaardig. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar paragraaf 4.2.9 en 4.2.10.

Hoofdstuk 3 Ruimtelijke- en programmatische aspecten van de ontwikkelingen

3.1 Inleiding

In hoofdstuk 2 is een beschrijving van de bestaande situatie in en om het plangebied gegeven. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de concrete ontwikkeling binnen het plangebied en de uitgangspunten die naar aanleiding van de analyse zijn opgesteld.

3.2 Uitgangspunten

3.2.1 Structuurvisie Arnhem 2020-2040

3.2.1.1 Algemeen

Het gebruik van de ruimte in een stad verandert voortdurend. De gemeentelijke structuurvisie is een belangrijk kader voor het beoordelen en entameren van ruimtelijke initiatieven en plannen in de stad. In december 2012 is de Structuurvisie Arnhem 2020 met doorkijk 2040 vastgesteld door de gemeenteraad. De structuurvisie benoemt de belangrijkste principes voor het ruimtelijk ontwikkelingsperspectief van de stad en geeft een uitwerking van dit perspectief zowel naar een aantal thema's als naar gebieden in de stad, de zogenaamde 'koersgebieden'. Het plangebied maakt geen deel uit van een 'koersgebied'.
In voorliggend geval is met name het thema 'Wonen' relevant.

3.2.1.2 Wonen

Nederland krijgt in de toekomst te maken met twee belangrijke demografische ontwikkelingen die met elkaar samenhangen: vergrijzing en bevolkingskrimp. Demografische ontwikkelingen treden niet overal in gelijke mate op. De regionale verschillen in bevolkingsopbouw zullen binnen Nederland groter worden. In Arnhem is voor de komende periode nog groei voorzien. De gemeentelijke bevolkingsprognoses en de gegevens van het Woningbouw Kompas laten het volgende beeld zien. Voor de periode tot circa 2030 is sprake van een behoefte aan bruto 12.000 nieuw te bouwen woningen, inclusief vervanging en sloop. De feitelijke realisatie in de komende jaren hangt af van de afzetkansen op de markt. Vanaf 2030 is de verwachting dat de groei zal afvlakken en mogelijk zal omslaan naar een daling van de bevolking in Arnhem. Nieuwbouwprogramma's zullen dan vooral bestaan uit vervangende nieuwbouw. Dit zijn geen harde getallen. Het geeft de verwachting weer naar huidige inzichten met een inschatting van het bouwvolume dat gedurende deze periode afgezet kan worden op de Arnhemse woningmarkt. Er zal regelmatig worden herijkt.

3.2.1.3 Toetsing van het initiatief aan de Structuurvisie Arnhem 2020-2040

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in het toevoegen van 2 woningen op een bestaand woonperceel. Hiermee wordt enerzijds tegemoetgekomen aan de kwantitatieve woningbouwbehoefte. Daarnaast voorziet het bestemmingsplan in het realiseren van twee extra vrijstaande woningen die voor doorstroming op de woningmarkt zorgen, waardoor andere bestaande woningen weer vrij komen voor andere doelgroepen (bijvoorbeeld starters en (jonge) gezinnen). Geconcludeerd wordt dat het plan in overeenstemming is met de 'Structuurvisie Arnhem 2020-2040'.

3.2.2 De Arnhemse Woonprincipes 2025

3.2.2.1 Algemeen

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

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

middenhuurcategorie en het hogere segment.

3.2.2.2 Woonprincipes 2025

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

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

3.2.2.3 Wonen, Welzijn en Zorg versusLanger Zelfstandig Wonen

Er ligt op het gebied van Wonen, Welzijn en Zorg een stevige fysieke huisvestingsopgave. Door meer levensloopgeschikte woningen aan de voorraad toe te voegen én bestaande woningen preventief aan te passen of op te plussen, kunnen we mensen, gezond of beperkt, in verschillende levensfases van hun leven, een passende woonplek blijven bieden.. We faciliteren het (langer) zelfstandig wonen, door in de directe of nabije woonomgeving mogelijkheden te scheppen dat arrangementen van (thuis)zorg, begeleiding, ondersteuning of andere vormen van dienstverlening en welzijnsvoorzieningen kunnen worden geboden.

3.2.2.4 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.

3.2.2.5 Toetsing van het initiatief aan de Arnhemse Woonprincipes 2025

Dit bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid om binnen het plangebied twee extra vrijstaande woningen te realiseren. Met het voornemen worden geschikte woningen voor een brede doelgroep gerealiseerd. Het plan draagt daarnaast bij aan het tot stand brengen van doorstroming op de woningmarkt, waardoor andere woningen weer vrijkomen voor andere doelgroepen. De woningen voldoen aan de geldende duurzaamheidscriteria en zijn daarnaast levensloopbestendig te maken.
Al met al wordt geconcludeerd dat het voornemen in overeenstemming is met de Arnhemse Woonprincipes 2025.

3.2.3 Welstandsnota 2015

3.2.3.1 Algemeen

D



e Arnhemse Welstandsnota is in 2015 vastgesteld. Arnhem is een aantrekkelijke stad om te wonen en te verblijven. Het uiterlijk van de stad draagt daar aan bij. De gemeente wil dat zo houden. Vanuit het oogpunt dat nieuwe bouwwerken in zijn algemeenheid moeten passen in hun omgeving vormt de bestaande stad het referentie- en inspiratiekader. Voor de meest voorkomende bouwwerken zijn in deze nota gebiedsgerichte criteria opgenomen. Deze criteria zijn per gebied ('géén toets', 'lichte toets' en 'zware toets') anders.

3.2.3.2 Beeldkwaliteitsparagraaf

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is een beeldkwaliteitsparagraaf opgesteld die als aanvulling op de gemeentelijke welstandsnota zal dienen. De beeldkwaliteitsparagraaf is als bijlage 2 bijgevoegd.

3.2.3.3 Toetsing aan de Welstandsnota2015

Bij de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen zal het ontwerp van de bebouwing worden getoetst aan de opgestelde beeldkwaliteitsparagraaf. Op voorhand wordt geen belemmering verwacht, aangezien het plan zich qua maat en schaal in de omgeving voegt.

3.2.4 Groenbeleid

3.2.4.1 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.
Aan groen worden de laatste jaren steeds meer waarden en kwaliteiten toegekend. Zo ook aan het Arnhemse groen. Daarbij valt te denken aan gezondheid, klimaat (verminderen van hitte en van wateroverlast), milieu (verbeteren luchtkwaliteit), stadslandbouw, dierenwelzijn, toerisme en sport en bewegen. Het groen biedt ruimte voor een gezonde, leefbare, aantrekkelijke en daarmee ook toekomstbestendige woon- en werkomgeving.
De Groenvisie legt niet alleen het groen-blauw raamwerk vast, dus de stedelijke hoofdgroenstructuur, maar geeft ook richting aan het belang van groen in de wijken, zodat initiatieven de waarden van het groen (landschap, biodiversiteit, gezondheid, waterbuffering, koelte) niet aantasten maar juist versterken.
Zij vormt daarmee een basis voor de vertaling naar de (planologische) bescherming van waardevolle gebieden en waardevolle bomen in de bestemmingsplannen.
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.
Het provinciale beleid met betrekking tot groencompensatie heeft betrekking op bos binnen het Gelderse Natuurnetwerk. Daar waar de provinciale compensatieregels gelden treden de gemeentelijke terug.

3.2.4.2 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.

3.2.4.3 Toetsing van het initiatief aan het groenbeleid

In voorliggend geval worden de landschappelijke waarden beschermd door het opnemen van de dubbelbestemming Waarde - Landschap. Hierdoor worden onder meer de gebiedseigen bomen die in goede staat verkeren beschermd en is een vergunningstelsel opgenomen om deze bomen te kappen. De voorgenomen ontwikkeling is daarmee in overeenstemming met het gemeentelijke groenbeleid.

3.2.5 Gemeentelijk parkeerbeleid

3.2.5.1 Algemeen

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

3.2.5.2 Fiets

De Accentnota Fiets is in januari 2020 vastgesteld en gebruikt de Beleidsnota Fietsverkeer uit 2012 als fundament voor een vernieuwde fietsambitie, met volop ruimte voor nieuwe ontwikkelingen, nieuwe accenten en aanscherping van beleid. Nieuwe ontwikkelingen die gaan over de richting waarin de stad zich ontwikkeld, de betekenis van de fiets in de stad van de toekomst en over de vertaling van de grote stedelijke opgaven.

De doelen van deze fietsambitie zijn:
- meer fietsgebruik
- betere ontsluiting van stedelijke bestemmingen voor alle inwoners van de stad
- de binnenstad beter bereikbaar en aantrekkelijker maken voor fiets
- inspelen op de trend van toenemende stedelijke verdichting en urbanisatie
- het verduurzamen en toekomstvast maken van het stedelijk vervoersnetwerk
- het beïnvloeden van duurzaam stedelijk verplaatsingsgedrag.

3.2.5.3 Openbaar vervoer

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

3.2.5.4 Parkeren

Voor het onderdeel parkeren gelden beleidsregels en het bestemmingsplan Facetplan Parkeren parkeernormen. Deze zijn opgenomen in de Beleidsregels voor toepassing van artikel 2.5.30 van de Bouwverordening gemeente Arnhem 2003' In paragraaf 3.4.1 wordt getoetst aan het beleid en daarbij behorende parkeernormen.

3.2.6 Energie en klimaat

3.2.6.1 Beleid

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.
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).

3.2.6.2 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.

3.2.7 Stadsklimaat

In de Structuurvisie 2020-2040 (vastgesteld december 2012) 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. 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. De Arnhemse binnenstad en directe omgeving is zo'n gebied (zie klimaatkaart rode gebieden).
Het plangebied ligt op de Hittekaart van Arnhem in dat deel van de stad dat gevoelig is voor opwarming tijdens langdurige perioden van hitte (oranje tot rood gebied op de Hittekaart). De locatie is daarmee een gebied met een hoge prioriteit om het stadsklimaat ter plekke te verbeteren. De gemeente Arnhem streeft bij ontwikkelingen in deze gebieden naar anticiperende maatregelen om het stadsklimaat ter plekke te verbeteren. Het stadsbestuur heeft deze ambitie in 2014 aangescherpt door te bepalen dat hitteplekken moeten worden bestreden door een effectieve inzet van groen op daken en gevels van gebouwen maar ook op de grond als (bv) bomen. Wordt bij herontwikkeling hiermee geen rekening gehouden dan is de kans groot dat het (locale) stadsklimaat op de locatie verslechterd met gevolgen voor de toekomstige gebruikers en bewoners van het gebied.

3.2.8 Ontwikkelingen aan de Mooieweg

3.2.8.1 Algemeen

De verdichtingsdruk, onder andere door kavel-splitsing, aan de Mooieweg is een zorgpunt voor het behoudvan deze karakteristieke lintbebouwing. Hierdoor slibt de open bufferzone geleidelijk aan dicht, en blijven de karakteristieke ruimtelijke structuren niet meer herkenbaar.

3.2.8.2 Streefbeelden

De linten zijn smalle verharde wegen met één- of tweezijdige agrarische laanbeplanting (met name knotwilgen en fruitbomen), bloemrijke bermen en smalle sloten met steile oevers. Door het oorspronkelijke beeld van wegen met erven van boerderijen, fruitboomgaarden en weitjes, is het karakter intiem en kleinschalig.
De lange rechte wegen vormen zichtassen en doorkijken tot buiten de stad. Meestal hebben ze een langzaam-verkeersfunctie als doorgaande fietsroute. Behalve de oude wegen naar het voormalige dorp Elden: deze hebben hun ontsluitingsfunctie voor het dorp behouden. Langs de linten liggen wijk- en buurtparken en concentratiepunten van voorzieningen als buurtcentra, scholen en winkelcentra.
Het streven is herkenbaarheid van het oorspronkelijke karakter en een goede inpassing in het stedelijk weefsel. Dat wil zeggen dat zoveel mogelijk voorkanten en landschappelijke ruimtes gericht zijn naar de linten. De linten hebben een ecologische functie als corridor. Waternatuur is een kenmerkend onderdeel. Langs een aantal linten liggen poelen.
Er zijn verschillende linten te onderscheiden:

- *type a*

Oude linten met als functie een doorgaande fietsroute. Deze hebben een smal profiel met een laanbeplanting van knotbomen (kom) of fruitbomen (oeverwal) en worden begeleid door een kruidenrijke berm en een smalle sloot met steile oevers.

- *type b*

Oude linten die als functie ontsluitingsweg hebben. Deze hebben een profiel van een gewone weg, met een laanbeplanting van bomen van de 1e of de 2e orde, van een landschappelijke soort. Het lint wordt begeleid door smalle sloten met steile oevers en kruidenrijke bermen. De bermen worden vaak gebruikt als trottoir. De voorzijde van de woningen is gericht naar de weg.

De linten manifesteren zich als herkenbare en ruime groenstructuren in de wijk. Het beeld en beheer is landschappelijk en natuurlijk.
Sommige aangrenzende ruimtes hebben nog het oorspronkelijke agrarische karakter en gebruik.
De linten hebben ruimtelijke voorrang op de andere lijnen die zij kruisen.
Dat wil zeggen dat bij kruisingen de beeldkarakteristiek van de linten leidend is. De linten worden natuurlijk beheerd. De Mooieweg is een lint van zowel type a als type b.

3.2.8.3 Randvoorwaarden

Voor het behoud van de 'leesbaarheid' van het oorspronkelijke historische landschap, en voor het (relatieve) behoud van de karakteristiek van de Mooieweg als agrarische weg (open losstaande bebouwing op grote percelen), is de ruimtelijke herkenbaarheid van de Mooieweg en de stedelijke woonbebouwing vormgegeven door deze structuren los van elkaar gehouden.
Dit door een relatief 'open' landschappelijke bufferzone tussen de lintbebouwing van de Mooieweg en de nieuwe woonwijkverkavelingen aan de noord- en zuidzijde van de Mooieweg te behouden.
Ruimtelijk is er een verschil tussen de zuid- en noordzijde van de Mooieweg.

Voor ontwikkelingen aan de noordzijde van de Mooieweg geldt het volgende:

- Bij kavelsplitsing zal de nieuwe kavel en de bestaande kavel elk een minimaal oppervlak van 950 m^2 moeten hebben en waarbij op de nieuwe kavel de bebouwing, hoofdgebouw en de aan- en bijgebouwen maximaal 15% van de kavel beslaat (Mooieweg 11). Deze oppervlakte en bebouwingsdichtheid zorgt ervoor dat de kavel niet dichtslibt en in lijn is met de bestaande bebouwingskorrel.
- De inrichting van de kavel moet zodanig zijn dat het past in in het streefbeeld en de kansen die die aangegeven zijn in het streefbeeld benut.
- Er zullen doorzichten naar het achterliggende gebied moeten worden gerealiseerd.
- De woning dient vrij op de kavel te staan zodat er doorzichten blijven bestaan naar het achtergelegen gebied.
- De ontsluiting van de kavel is vanaf de Mooieweg, eventuele aanwezige kavel-ontsluiting moet gebruikt worden.
- De kavel krijgt een diepe voortuin in lijn met andere voortuinen lang de Mooieweg
- Aanwezige toekomstbestendige bomen moeten gehandhaafd blijven.
- Qua massa en verschijningvorm zal de woning moeten passen binnen het silhouet van de Mooieweg.

3.2.8.4 Toetsing van het initiatief aan de notitie Ontwikkelingen aan de Mooieweg

De nieuwe kavels hebben een minimum oppervlakte van 1.200 m^2. Ten aanzien van het bebouwingspercentage wordt opgemerkt dat dit circa 16,6% bedraagt. Zie hiervoor ook onderstaande tabel.

Kavel (oppervlakte)	**Oppervlakte hoofdgebouw**	**Oppervlakte aanduiding 'bijgebouwen'**	**Toegestane oppervlakte bijgebouwen**	**Toegestane oppervlakte bebouwing totaal**	**Bebouwings-percentage**
Kavel 1 (1.200 m^2)	135 m^2	322 m^2	65 m^2	200 m^2	16,7%
Kavel 2 (1.300 m^2)	150m^2	421 m^2	65 m^2	215 m^2	16,5%
Kavel 3 (1.600 m^2)	191 m^2	523 m^2	75 m^2	266 m^2	16,6%

Dit is in voorliggend geval aanvaardbaar, omdat het akkoord op de voorliggende ontwikkeling gegeven is voor het opstellen van het visie 'Ontwikkelingen aan de Mooieweg'. Er is, conform de visie, in ieder geval geregeld dat het niet mogelijk is de gehele kavels vol te bouwen. Door de groene opzet wordt voldaan aan het streefbeeld. Daarnaast zijn bestaande landschappelijk waardevolle structuren (de waardevolle, gebiedseigen bomen onder meer) beschermd door het opnemen van de dubbelbestemming 'Waarde - Landschap'. De doorzichten zijn juridisch planologisch vastgelegd door het opnemen van onbebouwbare zones tussen de kavels. De kavels worden op de Mooieweg ontsloten en zijn voorzien van diepe

voortuinen in lijn met de overige kavels aan de Mooieweg. Qua bouwmogelijkheden is aangesloten bij de bouwmogelijkheden voor een woonbestemming zoals deze in het geldende "Bestemmingsplan Arnhem Zuid-Oost" zijn opgenomen.

3.3 Ruimtelijke opzet en structuur

3.3.1 Ruimtelijke opzet

Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op de gefaseerde herontwikkeling van het woonperceel Mooieweg 23 naar in totaal drie vrijstaande woningen. In de eerste fase zullen de bestaande woning en bijgebouwen behouden blijven en zal er één vrijstaande woning in het noordwestelijke deel van het plangebied gerealiseerd worden. Fase twee voorziet in de sloop van de bestaande bebouwing en het realiseren van nog twee vrijstaande woningen. De woningen hebben een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 9 meter. De woningen krijgen elk een bouwvlak van circa 12 meter breed en 15 meter diep.
De Mooieweg in Arnhem is een oude, historische structuur die door de stedelijke uitbreiding met woningbouw onderdeel van de stad is geworden. Dit kleinschalige historische lint vormt een mooi contrast met de aansluitende grootschalige, planmatige uitbreidingsgebieden. Kenmerkend is de individualiteit van de woningbouw aan het lint. De woningen zijn altijd georiënteerd op het lint en elke woning is anders. Die diversiteit komt in de stedenbouwkundige opzet van dit plan tot uiting door de keuze voor drie verschillende vrijstaande woningen.
De vrijstaande woningen komen in een gestaffelde rooilijn te staan. Ze verspringen ten opzichte van elkaar hetgeen de individualiteit versterkt. De woningen staan evenwijdig met de dominante landschappelijke kavelrichting. Daarmee sluit deze opzet aan bij de ruimtelijke compositie van de overzijde. Door te kiezen voor 3 vrijstaande woningen met voldoende onderlinge afstand en voldoende afstand tot de perceelsgrenzen, blijft de stedenbouwkundige lay-out luchtig.Aan de voorzijde van de woningen wordt circa 1000 m^2 als tuin bestemd. Aan de noordzijde van het plangebied wordt 660 m^2
In afbeelding 3.1 is dit weergegeven.



Afbeelding 3.1: Indeling percelen (Bron: Buro Hofstede)

3.3.2 Bijgebouwen en bebouwingsvrije zones

Er zijn zones aangewezen waar bijgebouwen gebouwd mogen worden.
Daarnaast zijn er ook bebouwingsvrije zones gedefinieerd waar geen bijgebouwen gebouwd mogen worden. Deze bebouwingsvrije zones hebben tot doel om de transparantie en het groene karakter tussen de woningen zoveel mogelijk te behouden en te stimuleren.



In afbeelding 3.2 zijn de zones voor bijgebouwen (links) en bebouwingsvrije zones (rechts) weergegeven.

Afbeelding 3.2: Zones bijgebouwen en bebouwingsvrije zones

3.3.3 Beeldkwaliteitseisen

3.3.3.1 Algemeen

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is een beeldkwaliteitsparagraaf opgesteld. Deze is als bijlage 3 bijgevoegd. Hierna wordt op de beeldkwaliteitseisen ingegaan.

3.3.3.2 Massa en vorm

- Iedere vrijstaande woning verschilt van de naastgelegen woning en is individueel herkenbaar.
- De woningen hebben een zadeldak, schilddak of een mansardedak (geknikt dak). Een woning met een plat dak of lessenaarsdak is niet toegestaan.
- De oriëntatie van de hoofdvorm en de voorgevel zijn op de weg gericht.
- Gevels richting de openbare ruimte zijn samenhangend en representatief vormgegeven.
- Toegevoegde elementen, zoals dakkapellen, erkers en aanbouwen, zijn ondergeschikt en vormgegeven in de lijn van de architectuur van het geheel.
- De situering van bijgebouwen is ondergeschikt aan het hoofdgebouw.
- Bij een hoeksituatie dienen de naar de openbare weg toegekeerde gevels als voorgevels te worden ontworpen, voorzien van ramen, de entree of een erker.

3.3.3.3 Materiaal en kleurgebruik

- De detaillering is zorgvuldig en afgestemd op de architectuur van de woning.
- Daken moeten een matte dakbedekking hebben.
- Gevels met toepassing van steenachtige materialen en/of hout in gedekte kleuren.
- Helder witte accenten zijn toegestaan.
- Afwijkende materialen zijn mogelijk, maar moeten passen in de omgeving.

3.3.3.4 Erfafscheidingen

- Erfafscheidingen tussen zij- en achtertuinen moeten een natuurlijke erfafscheiding hebben. Bijvoorbeeld een haag. Houten en betonnen schuttingen zijn hier niet toegestaan. Op de volgende pagina staan referentiebeelden voor de natuurlijke erfafscheiding.
- Erfafscheidingen aan de voorzijde, die grenzen aan het openbare gebied, zijn uitgevoerd als een lage, geschoren haag van een inheemse, bij voorkeur streekeigen, soort.

3.4 Verkeer en mobiliteitsaspecten

3.4.1 Parkeren

Het aantal benodigde parkeerplaatsen wordt bepaald door de aard en omvang van de activiteit waarin het initiatief voorziet. Om de parkeerbehoefte te bepalen, is gebruik gemaakt van de parkeernormen van de gemeente Arnhem. In navolgende tabel is de parkeerbehoefte als gevolg van het voornemen uiteengezet.

Functie	parkeerbehoefte per woning
Half vrijstaande, vrijstaande woning	1,8

De parkeerbehoefte bedraagt 1,8 parkeerplaatsen per woning. De te realiseren kavels hebben een omvang van tussen de 1.200 en 1.600 m^2 en zijn daarmee van ruim voldoende omvang om in twee parkeerplaatsen per kavel te voorzien. Hiermee wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernormering.

3.4.2 Verkeer

Het voornemen voorziet in het realiseren van drie vrijstaande woningen. Per saldo is er daarmee sprake van het toevoegen van twee vrijstaande woningen. Om de verkeersgeneratie als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling te berekenen wordt gebruik gemaakt van de CROW-publicatie 'Toekomstbestendig parkeren' (publicatie 381, december 2018). Hierbij worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Functie: koop, huis, vrijstaand;
- Verstedelijkingsgraad: sterk stedelijk;
- Stedelijke zone: rest bebouwde kom.

Functie	Verkeersgeneratie per woning	Aantal extra woningen	Totale verkeersgeneratie
Koop, huis, vrijstaand	8,2	2	16,4

De voorgenomen ontwikkeling zorgt naar boven afgerond voor een verkeersgeneratie van 17 verkeersbewegingen per weekdagetmaal. De Mooieweg en vervolgens de Erasmussingel zijn van voldoende omvang om deze geringe toename in het aantal verkeersbewegingen veilig en goed af te wikkelen.

3.4.3 Conclusie

Verkeers- en mobiliteitsaspecten vormen geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

3.5 Rijks- en provinciaal beleid

3.5.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

3.5.1.1 Algemeen

Nederland staat voor grote uitdagingen die van invloed zijn op onze fysieke leefomgeving. Complexe opgaven zoals verstedelijking, verduurzaming en klimaatadaptatie zijn nauw met elkaar verweven. Dat vraagt een nieuwe, integrale manier van werken waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden. De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) zorgt voor een gezamenlijke aanpak die leidt tot een duurzaam perspectief voor onze leefomgeving. Dit is nodig om onze doelen te halen en is een zaak van overheid en samenleving.

3.5.1.2 Vier prioriteiten

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Dit komt samen in vier prioriteiten.

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie

Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering. In 2050 is Nederland klimaatbestendig en waterrobuust. Dit vraagt om maatregelen in de leefomgeving, waarmee tegelijkertijd de leefomgevingskwaliteit verbeterd kan worden en kansen voor natuur geboden kunnen worden. In 2050 heeft Nederland daarnaast een duurzame energievoorziening. Dit vraagt echter om ruimte. Door deze ruimte zoveel mogelijk te clusteren, wordt versnippering van het landschap voorkomen en wordt de

ruimte zo efficiënt mogelijk benut. Het Rijk zet zich in door het maken van ruimtelijke reserveringen voor het hoofdenergiesysteem op nationale schaal.
2. Duurzaam economisch groeipotentieel

Nederland werkt toe naar een duurzame, circulaire, kennisintensieve en internationaal concurrerende economie in 2050. Daarmee kan ons land zijn positie handhaven in de top vijf van meest concurrerende landen ter wereld. Er wordt ingezet op een innovatief en sterk vestigingsklimaat met een goede quality of life. Belangrijk is wel dat onze economie toekomstbestendig wordt, oftewel concurrerend, duurzaam en circulair.
3. Sterke en gezonde steden en regio's

Er zijn vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Dit vraagt optimale afstemming op en investeringen in mobiliteit. Dit betekent dat voorafgaand aan de keuze van nieuwe verstedelijkingslocaties helder moet zijn welke randvoorwaarden de leefomgevingskwaliteit en -veiligheid daar stelt en welke extra maatregelen nodig zijn wanneer er voor deze locaties wordt gekozen. Zo blijft de gezondheid in steden en regio's geborgd.
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

Er ontstaat een nieuw perspectief voor de Nederlandse landbouwsector als koploper in de duurzame kringlooplandbouw. Een goed verdienpotentieel voor de bedrijven wordt gecombineerd met een minimaal effect op de omgevingskwaliteit van lucht, bodem en water. In alle gevallen zetten we in op ontwikkeling van de karakteristieke eigenschappen van het Nederlandse landschap. Dit vertegenwoordigt een belangrijke cultuurhistorische waarde. Verrommeling en versnippering, bijvoorbeeld door wildgroei van distributiecentra, is ongewenst en wordt tegengegaan.

3.5.1.3 Afwegingsprincipes

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is combinaties te maken en win-win situaties te creëren, maar dit is niet altijd mogelijk. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

1. Combinatie van functies gaan voor enkelvoudige functies. In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal. Het verschilt tussen gebieden wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling en tussen concurrentiekracht en leefbaarheid. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
3. Afwentelen wordt voorkomen. Het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie inwoners, zonder dat dit ten komst gaat van die van toekomstige generaties.

3.5.1.4 Toetsing van het initiatief aan de NOVI

Het betreft een project waarbij geen nationale belangen in het geding zijn en er is geen sprake van enige belemmering met betrekking tot de prioriteiten zoals verwoord in de NOVI. De te realiseren woningen zijn ruimtelijk en functioneel passend in de omgeving. Bij het uitwerken van het plan zijn de kenmerken en identiteit van het gebied centraal gesteld. Geconcludeerd wordt dat de NOVI geen belemmering vormt voor de in dit bestemmingsplan opgenomen herontwikkeling.

3.5.2 Ladder voor duurzame verstedelijking (art. 3.1.6, lid 2 Besluit ruimtelijke ordening)

3.5.2.1 Algemeen

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR: voorganger van de NOVI) is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij geldt een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt.
Op 1 juli 2017 is de Ladder in het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd. Aanleiding voor de wijziging waren de in de praktijk gesignaleerde knelpunten bij de uitvoering van de Ladder en de wens om te komen tot een vereenvoudigt en geoptimaliseerd instrument.
De tekst van de ladder (artikel 3.1.6, lid 2 Bro) luidt als volgt:

'De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.'
Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen 'bestaand stedelijk gebied' en 'stedelijke ontwikkeling'.
In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:
bestaand stedelijk gebied: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.
stedelijke ontwikkeling: ´ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.´

3.5.2.2 Toetsing van het initiatief aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Wat betreft de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' wordt opgemerkt dat toetsing noodzakelijk is bij 'nieuwe stedelijke ontwikkelingen' (3.1.6 Bro). Het begrip 'stedelijke ontwikkeling' wordt in Bro 1.1.1 als volgt gedefinieerd: stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Uit Afdelingsjurisprudentie blijkt dat de vraag wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in grote mate casuïstisch wordt beantwoord. Toename van het ruimtebeslag is een belangrijke factor en daarnaast heeft de Afdeling uitgemaakt dat de bouw van 11 woningen niet als stedelijke ontwikkeling wordt gezien. De raad is van oordeel dat bij het realiseren van een dergelijk aantal woningen, het plan niet voorziet in een woningbouwlocatie of andere stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1 eerste lid, aanhef en onder i van het Bro. Artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro is dan ook niet van toepassing (ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921).
In voorliggend geval worden twee woningen toegevoegd. Gelet op het vorenstaande is de ladder voor duurzame verstedelijking dan ook niet van toepassing. Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en geen sprake is van strijd met de Ladder voor duurzame verstedelijking.

3.5.3 Omgevingsvisie Gelderland

3.5.3.1 Algemeen

De Omgevingsvisie Gaaf Gelderland, vastgesteld door Provinciale Staten van Gelderland op 19 december 2018 is samen met de geactualiseerde Omgevingsverordening op 1 maart 2019 in werking getreden. Op 31 maart 2021 is de geactualiseerde versie vastgesteld.

3.5.3.2 Stadsregio Arnhem-Nijmegen

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

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

De inzet van gemeenten, maatschappelijke organisaties, ondernemers en provincie is nodig om in te kunnen spelen op de opgaven in de in de Stadsregio Arnhem Nijmegen. De gezamenlijke inspanningen richten zich op vier speerpunten:
- Innovatie en economische structuurversterking;
- Bereikbaar en verbonden;
- Sociaal economische vitaliteit en verstedelijking;

- Gebiedskwaliteiten benutten.

Ten aanzien van voorliggend bestemmingsplan is met name het speerput 'Sociaal economische vitaliteit en verstedelijking' van belang.

3.5.3.3 Sociaal economischevitaliteit en verstedelijking

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

3.5.3.4 Toetsing van het initiatief aan de OmgevingsvisieGelderland

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in het realiseren van drie vrijstaande woningen in Arnhem. Het betreft een binnenstedelijke herontwikkeling die bijdraag aan het speerpunt 'sociaal economische vitaliteit en verstedelijking'. Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met de Omgevingsvisie Gelderland.

3.5.4 Omgevingsverordening Gelderland

3.5.4.1 Algemeen

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

De Omgevingsverordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de provincie Gelderland. Dit betekent dat vrijwel alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving opgenomen zijn in de Omgevingsverordening. Het gaat hierbij om regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, water, mobiliteit en bodem.

3.5.4.2 Relevanteartikelen

Dit bestemmingsplan voorziet in een binnenstedelijke ontwikkeling waarbij woningen worden toegevoegd. Hierdoor is met name artikel 2.2.1.1 van belang. Daarnaast is ook artikel 2.38 van relevant.

Artikel 2.2.1.1 Nieuwe woonlocaties

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

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.2.1.1 van de Omgevingsverordening

Uit onderzoek blijkt dat er zowel in de regio Arnhem Nijmegen als in de subregio Arnhem nog veel behoefte is aan nieuwe woningen. Vooral in de grote steden is de behoefte aan woningen groot. Voor de subregio is behoefte voor de periode 2017-2027 naar een netto toevoeging van circa 13.500 te realiseren woningen zoals opgenomen in de Subregionale Woonagenda. In dit aantal zit nieuwbouw maar ook woningen die worden gerealiseerd in bijvoorbeeld bestaande leegstaande panden (transformatie). Het aantal wordt niet gezien als hard maximum. Om de twee jaar wordt dit aantal geactualiseerd naar aanleiding van de meest recente provinciale huishoudens- en bevolkingsprognose.
Dit bestemmingsplan voorziet in het toevoegen van twee woningen en past binnen de plancapaciteit, zoals binnen de subregio is afgestemd (circa 13.500 woningen).

Artikel 2.38 (Instructieregel bestemmingsplan Intrekgebied)

Een bestemmingsplan voor gronden binnen een Intrekgebied maakt de winning van fossiele energie niet mogelijk.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.38 van de Omgevingsverordening

Voorliggend bestemmingsplan voorziet niet in het realiseren van fossiele energie en is daarmee in

overeenstemming met artikel 2.38 van de Omgevingsverordening.

3.5.4.3 Toetsing van het initiatief aan de OmgevingsverordeningGelderland

De voorgenomen ontwikkeling is in overeenstemming met de Omgevingsverordening Gelderland.

Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Inleiding

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.

4.2 Milieu- en omgevingsaspecten

4.2.1 Geluid

4.2.1.1 Wettelijk kader

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industrielawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan, wijzigingsplan of het nemen van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeurswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeurswaarde te voldoen.
Voor het verlenen van een hogere waarde is de nota “uitvoeringsbeleid hogere grenswaarde” van de gemeente Arnhem van toepassing.

4.2.1.2 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.

4.2.1.3 Situatie plangebied

De te realiseren woningen worden aangemerkt als nieuwe geluidgevoelige functies. In voorliggend geval is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd. Het onderzoek is als bijlage 4 bijgevoegd. Hierna wordt op de aspecten wegverkeerslawaai, railverkeerslawaai en industrielawaai ingegaan.

4.2.1.3.1 Wegverkeerslawaai

Het plangebied ligt binnen stedelijk gebied in Arnhem. In de directe nabijheid van het plangebied bevinden zich enkele wegen. Het gaat om de Mooieweg en Wessel Couzijnhof, doodlopende wegen met een 30 km/uur regime en de Erasmussingel, een weg met een 50 km/uur snelheidsregime. De Mooieweg en Wessel Couzijnhof beschikken niet over een wettelijke geluidzone, waardoor de Wgh niet van toepassing is. Aangezien beide wegen doodlopend zijn en een gering aantal woningen ontsluit, zal voor deze wegen sprake zijn van een lage verkeersintensiteit. Verwacht wordt dan ook dat deze wegen ruim aan de voorkeurswaarde zullen voldoen. In het akoestisch onderzoek is dan ook alleen de Erasmussingel meegenomen.
De geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaai van de Erasmussingel bedraagt ter plaatse van de te realiseren woningen hoogstens 48 dB (incl. aftrek). Hiermee wordt aan de voorkeurswaarde en ambitiewaarde uit het gemeentelijk geluidbeleid voldaan. Er is daarmee sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de te realiseren woningen.

4.2.1.3.2 Railverkeerslawaai

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen spoorwegen. Het aspect railverkeerslawaai vormt geen belemmering.

4.2.1.3.3 Industrielawaai

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen gezoneerde industrieterreinen. Het aspect industrielawaai vormt geen belemmering.

4.2.1.4 Conclusie geluid

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.2.2 Luchtkwaliteit

4.2.2.1 Beoordelingskader

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer. Deze wetgeving staat ook bekend als de Wet luchtkwaliteit.
In de Wet Luchtkwaliteit staan onder meer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit zijn de volgende Besluiten en Regelingen:

- Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen);
- Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen);

4.2.2.1.1 Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO_2) en fijn stof (PM_{10}). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.
In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele voorbeelden zijn:

- woningen: 1.500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3.000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m^2 bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO_2 en PM_{10} moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

4.2.2.1.2 Besluit gevoelige bestemmingen

Dit besluit is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze 'gevoelige bestemmingen' zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen klinieken zijn geen gevoelige bestemmingen.
De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet luchtkwaliteit nodig.

4.2.2.2 Situatie plangebied

Gelet op de aard en omvang van dit project, in verhouding tot de categorieën van gevallen zoals beschreven in 4.2.2.1.1 kan worden gesteld dat voorliggend project 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging.
Tot slot wordt opgemerkt dat het plangebied niet ligt binnen een zone waar toetsing aan de grenswaarden uit de Wet luchtkwaliteit benodigd is voor gevoelige bestemmingen in het kader het Besluit gevoelige bestemmingen.

4.2.2.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

4.2.3 Hinder - milieuzonering

4.2.3.1 Algemeen

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies.
Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is.

4.2.3.2 Gebiedstypen

In de VNG-uitgave ‘Bedrijven en milieuzonering’ is een tweetal gebiedstypen onderscheiden: 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer. Op basis van de VNG-uitgave wordt het buitengebied gerekend tot een met het omgevingstype ‘rustige woonwijk’ vergelijkbaar omgevingstype.
Het omgevingstype ‘gemengd gebied’ wordt in de VNG-uitgave ‘Bedrijven en milieuzonering’ omschreven als een gebied met een matige tot sterke functiemenging waarbij bijvoorbeeld direct naast woningen andere functies voor kunnen komen zoals winkels, horeca en kleine bedrijven.
De richtafstanden (met uitzondering van het aspect gevaar) uit het omgevingstype rustige woonwijk kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsmaat worden verlaagd indien sprake is van een ‘gemengd gebied’. Daarbij wordt in de VNG-uitgave ‘Bedrijven en milieuzonering’ opgemerkt dat het vanuit het oogpunt van efficiënt ruimtegebruik de voorkeur verdient functiescheiding niet verder door te voeren dan met het oog op een goed woon- en leefklimaat noodzakelijk is.
Rondom het plangebied is geen sprake van matige tot sterke functiemenging, aangezien er voornamelijk woonfuncties in de directe nabijheid aanwezig zijn. Er kan dan ook worden uitgegaan van het gebiedstype 'rustige woonwijk'.

milieucategorie	**Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk**	**Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied**
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

4.2.3.3 Geurhinder van industriële bedrijven

Het beleidsplan Geur uit 2010 gaat in op geur afkomstig van industriële bedrijven waarvoor de gemeente Arnhem het bevoegde gezag is. Milieubeleid kan een positieve bijdrage leveren aan maatschappelijke thema's als gezondheid, veiligheid, leefbaarheid, duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit. Geur is een milieuaspect dat een belangrijke bijdrage levert aan de leefbaarheid. Het geurbeleid van de gemeente Arnhem sluit, voor zover dat mogelijk is, aan op het geurbeleid van de provincie Gelderland. Het doel van het geurbeleid is dat inwoners van Arnhem nu en in de toekomst niet worden blootgesteld aan geuroverlast door industriële bedrijven.

4.2.3.4 Situatie plangebied

4.2.3.4.1 Algemeen

Zoals reeds hiervoor genoemd wordt bij het realiseren van nieuwe bestemmingen gekeken naar de omgeving waarin de nieuwe bestemmingen gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen een rol:

1. past de nieuwe functie in de omgeving? (externe werking);
2. laat de omgeving de nieuwe functie toe? (interne werking).

4.2.3.4.2 Externe werking

Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ordening. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden wordt aangetast.
De functie 'wonen' betreft geen milieubelastende activiteit voor de omgeving. Van enige vorm van aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden is dan ook geenszins sprake.

4.2.3.4.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functies hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving, of dat de nieuwe functie omliggende bestaande functies belemmert in hun bedrijfsvoering. Rondom het plangebied zijn verschillende milieubelastende functies aanwezig. In onderstaande tabel is dit uiteengezet. Ten aanzien van de nabijgelegen paardenfokkerij wordt opgemerkt dat ‚op basis van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering', de grootste richtafstand voor het aspect geur geldt. Bij veehouderijen zijn echter niet de adviesafstanden, maar de wettelijk aan te houden afstanden of de berekende geuremissiecontouren voor vergunningsplichtige veebedrijven bepalend. Hier wordt in paragraaf 4.2.4 nader op ingegaan.

Adres	**Functie (milieucategorie)**	**Grootste richtafstand (aspect)**	**Afstand tot plangebied**
Mooieweg 21	Kwekerij (max. 2)	30 m (geluid)	70 m
Huissensedijk 28	paardenfokkerij (max. 3.1)	30 m (geluid)	200 m

Uit bovenstaande tabel blijkt dat ruim aan de richtafstanden wordt voldaan. Al met al wordt dan ook verwacht dat er sprake is van een aanvaardbaar woon en leefklimaat ter plaatse van de te realiseren woningen. Omgekeerd worden omliggende bedrijven niet in hun bedrijfsvoering belemmerd.

4.2.3.5 Conclusie

Vanuit het oogpunt van milieuzonering zijn er geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.2.4 Hinder - geur

4.2.4.1 Algemeen

4.2.4.1.1 Wet geurhinder en veehouderij

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader vergunningverlening, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. De Wgv stelt één landsdekkend beoordelingskader met een indeling in twee categorieën. Voor diercategorieën waarvan de geuremissie per dier is vastgesteld, wordt deze waarde uitgedrukt in een ten hoogste toegestane geurbelasting op een geurgevoelig object. Voor de andere diercategorieën is die waarde een wettelijk vastgestelde afstand die ten minste moet worden aangehouden.
Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) dient voor diercategorieën waarvoor per dier geen geuremissie is vastgesteld (bijvoorbeeld melkkoeien en paarden) en een geurgevoelig object de volgende afstanden aangehouden te worden:

- ten minste 100 meter indien het geurgevoelige object binnen de bebouwde kom is gelegen, en
- ten minste 50 meter indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen.

Voor diercategorieën waarvoor in de Wgv een geuremissie per dier is vastgesteld geldt dat, buiten een concentratiegebied, de geurbelasting op geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom niet meer dan 2 odeur units per kubieke meter lucht mag bedragen. Voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom mag deze niet meer bedragen dan 8 odeur units per kubieke meter lucht. De definitie van een geurgevoelig object luidt: *gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt.*

4.2.4.1.2 Activiteitenbesluit

Vanaf 1 januari 2013 is het Activiteitbesluit ook van toepassing op agrarische activiteiten. Het Besluit landbouw milieubeheer is tegelijkertijd komen te vervallen. Agrarische bedrijven hebben geen vergunning meer nodig als al hun activiteiten onder de reikwijdte van het Activiteitenbesluit vallen. Dit zijn type B-bedrijven, zoals veehouderijen, kinderboerderijen (en andere bedrijven die kleinschalig dieren houden), glastuinbouwbedrijven, bedrijven met teelt in gebouwen, bedrijven met open teelt, agrarische loonwerkers en losse opslagen (bijvoorbeeld mest).

Voor geurhinder is in het Activiteitenbesluit een soortgelijk beoordelingskader opgenomen als in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv). Zo gelden binnen en buiten de bebouwde kom dezelfde normen als in de Wgv. Ook de geurbelasting wordt bepaald volgens het bepaalde in de Wgv. Hetzelfde geldt voor het meten van de afstanden.

4.2.4.2 Situatie plangebied

Zoals uit paragraaf 4.2.3 blijkt, bevindt er zich op circa 200 meter van het plangebied een paardenfokkerij. Voor paarden zijn geen geuremissies vastgesteld, waardoor de vaste aan te houden afstanden tot geurgevoelige objecten (woningen) aangehouden dienen te worden. Het plangebied ligt binnen de bebouwde kom. Er geldt dan ook een minimale afstandseis van 100 meter tot de te realiseren woningen. De paardenhouderij bevindt zich op circa 200 meter van de te realiseren woningen. Er wordt daarmee ruim aan de afstandseis van 100 meter voldaan.

Al met al wordt dan ook geconcludeerd dat ter plaatse van de woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ten aanzien van geur. De omliggende paardenfokkerij wordt daarnaast ook niet beperkt in de bedrijfsvoering.

4.2.5 Externe veiligheid

4.2.5.1 Wettelijk kader

4.2.5.1.1 Algemeen

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het verminderen en beheersen van risico's van zware ongevallen met gevaarlijke stoffen in inrichtingen en tijdens het transport ervan. Op basis van de criteria zoals onder andere gesteld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) worden bedrijven en activiteiten geselecteerd die een risico op zware ongevallen met zich mee (kunnen) brengen. Daarbij gaat het vooral om de grote chemische bedrijven, maar ook om kleinere bedrijven als LPG-tankstations en opslagen van bestrijdingsmiddelen. Daarnaast zijn (hoofd)transportassen voor gevaarlijke stoffen, zoals buisleidingen, spoor-, auto-, en waterwegen, ook als potentiële gevarenbron aangemerkt.

Het externe veiligheidsbeleid heeft tot doel zowel individuele burgers als groepen burgers een minimum beschermingsniveau te bieden tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Om dit doel te bereiken zijn gemeenten en provincies verplicht om bij besluitvorming in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), de Wet milieubeheer en de Wet op de ruimtelijke ordening de invloed van een risicobron op zijn omgeving te beoordelen. Daartoe wordt binnen het werkveld van de externe veiligheid veelal het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR) gehanteerd.

Het plaatsgebonden risico is de kans dat een persoon die zich gedurende een jaar onafgebroken onbeschermd op een bepaalde plaats bevindt, overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit risico wordt per bedrijf en transportas vastgelegd in contouren. Er geldt een contour waarbinnen deze kans $1x10^{-6}$ (een op de miljoen) bedraagt.

Het groepsrisico is een berekening van de kans dat een groep personen binnen een bepaald gebied overlijdt ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De oriëntatiewaarde geeft hierbij de indicatie van een aanvaardbaar groepsrisico. Indien een ontwikkeling is gepland in de nabijheid van een risicobron geldt afhankelijk van de ontwikkeling een verantwoordingsplicht voor het toelaten van gevoelige functies.

4.2.5.1.2 Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Voor bepaalde risicovolle bedrijven geldt het Besluit externe veiligheid inrichtingen en Regeling externe veiligheid inrichtingen (Bevi en Revi). Hierin zijn de risiconormen voor externe veiligheid met betrekking tot bedrijven met gevaarlijke stoffen wettelijk vastgelegd.

4.2.5.1.3 Circulaire effectafstanden LPG-tankstations

In de circulaire is de effectbenadering uitgewerkt voor LPG-tankstations. In beginsel zijn geen (beperkt) kwetsbare objecten binnen een effectafstand van 60 meter en geen zeer kwetsbare objecten binnen een effectafstand van 160 meter toegestaan. Naast de circulaire blijft ook de toetsing aan het Bevi noodzakelijk.

4.2.5.1.4 Transport van gevaarlijke stoffen (water, spoor, weg)

Voor de beoordeling van de risico's vanwege transport van gevaarlijke stoffen geldt het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt en basisnet), met als uitvloeisel het zogeheten Basisnet en de bijbehorende regeling Basisnet.

4.2.5.1.5 Transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen

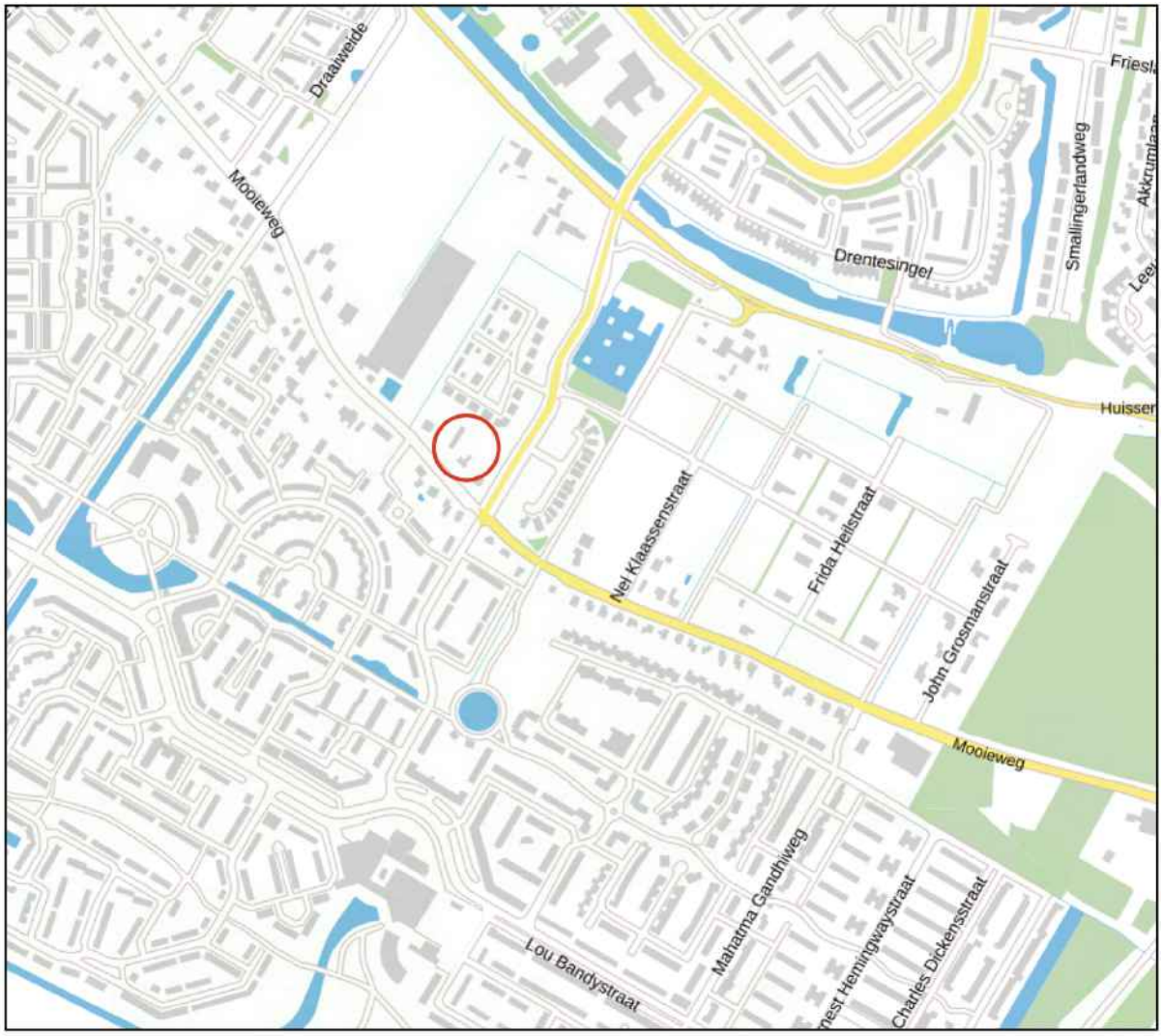
Voor de beoordeling van de risico's van transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb en Revb). Naast de toetsing aan het plaatsgebonden risico en het groepsrisico is hierin vastgelegd dat aan weerszijden van een buisleiding een bebouwingsvrije afstand moet worden aangehouden voor beheer en onderhoud aan de buisleidingen.

4.2.5.1.6 Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleidsplan Externe Veiligheid beschrijft de mate van gewenste externe veiligheid in Arnhem. Uitgangspunt hierbij zijn de landelijke normen voor het PR en het GR. In een groot gedeelte van de stad streven we naar het niet doen toenemen van de risico's. Op sommige plekken in de stad, op bedrijventerreinen voor zware industrie en stedelijke zones accepteren we een hoger risico dan op andere plaatsen. Wel moet daar extra aandacht zijn voor de beschikbare mogelijkheden voor rampenbestrijding, de zelfredzaamheid van mensen en de hulpverlening.

4.2.5.2 Situatie plangebied

Aan hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In afbeelding 5.1 is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het plangebied en omgeving weergegeven. Het plangebied is met rode cirkel indicatief aangegeven.



Afbeelding 5.1: Uitsnede van de risicokaart (Bron: Risicokaart.nl)

Uit de inventarisatie blijkt dat het plangebied:

- zich niet bevindt binnen de risicocontour van Bevi- en Brzo-inrichtingen danwel inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit (plaatsgebonden risico);
- zich niet bevindt binnen een gebied waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico nodig is;
- niet ligt binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer gevaarlijke stoffen;
- niet ligt binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen;

4.2.5.3 Conclusie

Een en ander brengt met zich mee dat de ontwikkeling in overeenstemming is met wet- en regelgeving ter zake van externe veiligheid.

4.2.6 Groen en ecologie

4.2.6.1 Algemeen

Vanaf 1 januari 2017 is de Wet Natuurbescherming in werking getreden. Deze wet vervangt drie wetten: De Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. Met deze wet worden de Europese natuurbeschermingsrichtlijnen (de Vogel- en Habitatrichtlijn) zo helder mogelijk geïmplementeerd. De Wet natuurbescherming kent een apart beschermingsregime voor soorten van de Vogelrichtlijn, een apart beschermingsregime voor soorten van de Habitatrichtlijn (het Verdrag van Bern en het Verdrag van Bonn) en een apart beschermingsregime voor andere soorten, die vanuit nationaal oogpunt beschermd worden. Elk van deze beschermingsregimes kent zijn eigen verbodsbepalingen en vereisten voor vrijstelling of ontheffing van de verboden.

4.2.6.2 Gebiedsbescherming

4.2.6.2.1 Algemeen

Natura 2000 Nederland heeft aan de hand van een vergunningenstelsel een zorgvuldige afweging gewaarborgd rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden.
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.

4.2.6.2.2 Situatie plangebied

Het plangebied ligt niet in een Natura 2000 of Gelders Natuurnetwerk gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied ligt op circa 2,6 kilometer en het dichtstbijzijnde GNN ligt op circa 700 meter van het plangebied. Gezien de kleinschaligheid van de voorgenomen ontwikkeling en de grote afstand tot Natura 2000- gebieden en het GNN worden geen negatieve gevolgen op deze beschermde natuurgebieden verwacht.

4.2.6.3 Soortenbescherming

4.2.6.3.1 Algemeen

Wat betreft de soortenbescherming is de Wet Natuurbescherming van toepassing. Hierin wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet er worden bekeken of hier een vrijstelling voor geldt anders moet er een ontheffing worden gevraagd.
In voorliggend geval heeft Alcedo Natuurprojecten een quickscan flora en fauna uitgevoerd. De daarbijbehorende rapportage is als bijlage 2 bijgevoegd. Hierna wordt op de belangrijkste onderzoeksresultaten ingegaan.

4.2.6.3.2 Onderzoeksresultaten

Op basis van de uitgevoerde quickscan wordt geconcludeerd dat:

- er geen jaarrond beschermde nesten van vogels zijn aangetroffen en kan worden uitgesloten dat deze aanwezig zijn;
- het niet nodig is vervolgonderzoek uit te voeren volgens de kennisdocumenten huismus, kerkuil en steenuil;
- het niet nodig is vervolgonderzoek uit te voeren volgens het vleermuisprotocol 2021, omdat kan worden uitgesloten dat er vaste verblijfsplaatsen van vleermuizen binnen het plangebied aanwezig zijn;

4.2.6.4 Groenbeleid

Ten aanzien van het gemeentelijke groenbeleid wordt opgemerkt dat het plangebied op basis van het "Bestemmingsplan Arnhem Zuid-Oost" 1440 m^2 aan tuinbestemming heeft. In de gewenste situatie wordt dit 1.000 m^2 aan tuinbestemming en 660 m^2 aan groenbestemming. De oppervlakte 'groene' bestemmingen neemt dan ook toe, waarmee voldaan wordt aan de voorwaarden uit het gemeentelijke groenbeleid. Daarnaast neemt door het opnemen van de dubbelbestemming 'Waarde - Landschap' het aantal gebiedseigen, landschappelijk waardevolle bomen eveneen niet af. De gebiedseigen, landschappelijk waardevolle bomen dienen bij kap namelijk gecompenseerd te worden. Op dit moment is nog niet helemaal duidelijk welke gebiedseigen, landschappelijk waardevolle bomen gekapt gaan worden, omdat de exacte bouwplannen nog niet duidelijk zijn. Bij vergunningverlening voor de bouw van de woningen zal dit nader worden uitgewerkt.

4.2.6.5 Conclusie

Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.2.7 Water

4.2.7.1 Beleid

4.2.7.1.1 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.

4.2.7.1.2 Provinciaal en regionaal beleid

Op provinciaal niveau zijn alle beleidsplannen geïntegreerd in één plan: de Omgevingsvisie Gelderland uit 2014. Water is opgenomen in twee centrale doelstellingen, te weten het borgen van de kwaliteit en de veiligheid van de leefomgeving. Realisatie van deze doelstellingen betekent onder meer:

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

Verder is de provincie het 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

4.2.7.1.3 Beleid waterschap en gemeente

De verantwoordelijkheid voor het stedelijk waterbeheer in Arnhem-Zuid ligt bij het Waterschap Rivierenland. Relevant beleid voor de gemeente Arnhem is het Waterbeheerprogramma 2016-2021 "Koers houden, kansen benutten" en de keur en de legger van het waterschap.
Het waterbeleid van de gemeente Arnhem is vastgelegd in de volgende beleidsplannen:

- Gemeentelijk RioleringsPlan (2014-2018)november 2015; dit plan richt zich op een verbetering van de kwaliteit van het rioleringsstelsel, op de vermindering van de vuiluitworp naar het oppervlaktewater, de bodem en het grondwater, op het voorkomen van overlast en op het vasthouden van schoon hemelwater in stedelijk gebied;
- Waterplan Arnhem (2009-2015). Door de gemeente Arnhem en haar waterpartners is dit Tweede Waterplan Arnhem opgesteld. De gemeenteraad heeft in 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;

4.2.7.1.4 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;
- geen ontwikkelingen mogen plaatsvinden die het functioneren van de waterkering beperken;
- de aanwezige ruimte in het winterbed van de rivieren beschikbaar blijft voor het primaire doel; waterberging en waterafvoer.

4.2.7.2 Situatie plangebied

4.2.7.2.1 Watertoetstabel

Er is een digitale watertoets uitgevoerd voor de voorgenomen ontwikkeling. De bijbehorende uitgangspuntennotitie is als bijlage 5 bijgevoegd.

4.2.7.2.2 Relevante waterhuishoudkundige aspecten

Er wordt geen oppervlaktewater aangelegd, dan wel gedempt. Daarnaast heeft de voorgenomen ontwikkeling geen significante gevolgen voor de grondwaterstand.
Ten aanzien van het afvalwater wordt opgemerkt dat deze wordt aangesloten op het bestaande rioleringssysteem.
Het plangebied wordt groen ingekleed. Er is daarmee binnen het plangebied ruimte voor infiltratie van hemelwater in de bodem ter plaatse van de onverharde delen. Bovendien blijft de toename van het verharde oppervlakte onder de 500 m^2, waardoor een vrijstelling van compenserende maatregelen kan worden verkregen.
Het plangebied ligt niet binnen een grondwaterbeschermingsgebied. De gebiedsaanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' komt dan ook te vervallen.

4.2.7.3 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling gaat niet gepaard met negatieve effecten op de waterhuishouding.

4.2.8 Bodem

4.2.8.1 Algemeen

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, dient doorgaans een bodemonderzoek te worden verricht conform de richtlijnen NEN 5740.
Er is een verkennend bodemonderzoek, in combinatie met een 'asbest in de grond onderzoek' door Terra Agribusiness uitgevoerd. Deze is als bijlage 6 bijgevoegd. Hierna wordt op de belangrijkste resultaten en conclusies ingegaan.

4.2.8.2 Onderzoeksresultaten

Uit het uitgevoerde bodemonderzoek kan het volgende worden geconcludeerd:
- In de bovengrondmengmonsters BM1 en BM2 zijn enkele individuele parameters van de OCB’s lichte verhoogd aangetroffen. Ook de som OCB’s is verhoogd ten opzichte van de achtergrondwaarde aanwezig (hierbij dient opgemerkt te worden dan van de som OCB’s geen interventiewaarde bekend is);

- In het bovengrondmengmonster BM3 zijn eveneens enkele individuele parameters van de OCB's en ook de som OCB's licht verhoogd aangetroffen. Daarnaast zijn som parameters DDE (som) en DDT (som) verhoogd ten opzichte van de tussenwaarde aangetroffen;
- De aangetroffen verhogingen DDE(som) en DDT(som) in mengmonster BM3 geven formeel aanleiding voor het laten uitvoeren van een nader onderzoek;
- Van de boringen ter plaatse van de oorspronkelijke boringen uit mengmonster BM3 is de bovengrond separaat op OCB's onderzocht. Hieruit blijken slechts enkele individuele parameters van de van de OCB's verhoogd ten opzichte van de achtergrondwaarde aanwezig te zijn. Op basis van deze bevindingen wordt een nader onderzoek niet noodzakelijk geacht.
- In het grondwatermonster (PB1 WM1) is een lichte verhoging barium aangetroffen;
- Ter plaatse van de aangetroffen puinlaag zijn meerdere inspectiegaten gegraven en is er één mengmonster samengesteld en geanalyseerd op de aanwezigheid van asbest. In het mengmonster is analytisch geen asbest aangetroffen;

4.2.8.3 Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.2.9 Cultuurhistorie

4.2.9.1 Algemeen

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten. De bescherming van cultuurhistorische elementen is vastgelegd in de Erfgoedwet. Deze wet is vooral gericht op het behouden van historische elementen voor latere generaties.
Op grond van de wet Modernisering Monumentenzorg (de MoMo), die per 1 januari 2012 van kracht is geworden, moet een goede ruimtelijke onderbouwing een beschrijving bevatten van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

4.2.9.2 Provinciaal beleid

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

4.2.9.3 Gemeentelijk beleid

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

4.2.9.4 Situatie plangebied

Er bevinden zich in en rondom het plangebied zelf geen rijks- of gemeentelijke monumenten en overige cultuurhistorische waarden. Van aantasting van monumentale en cultuurhistorische waarden als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling is dan ook geen sprake.

4.2.9.5 Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.2.10 Archeologie

4.2.10.1 Algemeen

Initiatiefnemers hebben op basis van de Erfgoedwet een archeologische zorgplicht bij projecten waarbij de bodem wordt verstoord. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

4.2.10.2 Gemeentelijk beleid

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 m^2;
- in gebieden met een hoge archeologische verwachting dieper dan 40 cm-maaiveld reiken en groter zijn dan 200 m^2;
- in gebieden met een middelhoge archeologische verwachting dieper dan 40 cm-maaiveld reiken en groter zijn dan 500 m^2;
- in gebieden met een lage archeologische verwachting dieper dan 40 cm-maaiveld reiken en groter zijn dan 2000 m^2.

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.

4.2.10.3 Situatie plangebied

In 1997 is voor het gebied Groene Long, waar het perceel Mooieweg 23 onder valt, een archeologisch booronderzoek uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek door RAAP hebben ertoe geleid een deel van het plangebied vrij te geven wat betreft archeologie. Perceel Mooieweg 23 valt in het vrijgegeven gebied en daarom is er geen aanvullend archeologisch onderzoek nodig.

4.2.10.4 Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.2.11 Stadsklimaat

Met de voorgenomen ontwikkeling neemt het verharde oppervlakte binnen het plangebied toe. Desondanks is er binnen het plangebied nog ruim voldoende ruimte voor een groene inkleding. Deze ruimte is er onder meer ter plaatse van de opgenomen groen- en tuinbestemmingen. De groene inkleding van het plangebied zorgt voor een verkoelend effect en heeft daarmee een positieve invloed op het stadsklimaat.

4.2.12 M.e.r.- toets

4.2.12.1 Kader

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

- Op basis van artikel 7.2a, lid 1 Wm (als wettelijk plan);

Er ontstaat een m.e.r.-plicht wanneer er een passende beoordeling op basis van art. 2.8, lid 1 Wet natuurbescherming nodig is.

- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 3);

Er ontstaat een m.e.r.-plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 3 (plannen).

- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 4);

Er ontstaat een m.e.r.-(beoordelings)plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 4 (besluiten).
In het Besluit m.e.r. neemt het bestemmingsplan/wijzigingsplan een bijzondere positie in, want het kan namelijk tegelijkertijd opgenomen zijn in zowel kolom 3 als in kolom 4 van het Besluit m.e.r.. Of het bestemmingsplan in deze gevallen voldoet aan de definitie van het plan uit kolom 3 of aan de definitie van het besluit uit kolom 4 is afhankelijk van de wijze waarop de activiteit in het bestemmingsplan wordt bestemd. Als voor de activiteit eerst één of meerdere uitwerkings- of bestemmingsplannen moeten worden vastgesteld dan is sprake van 'kaderstellend voor' en voldoet het bestemmingsplan aan de definitie van het plan. Is de activiteit geheel of gedeeltelijk als eindbestemming opgenomen voldoet het aan de definitie van het besluit.
Een belangrijk element in het Besluit m.e.r.. is het (in feite) indicatief maken van de gevalsdefinities (de drempelwaarden in kolom 2 in de D-lijst). Dit betekent dat het bevoegd gezag meer moet doen dan onder de oude regelgeving. Kon vroeger worden volstaan met de mededeling in het besluit dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde lag en dus geen m.e.r. (beoordeling) noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling moet een motivering worden gegeven. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

4.2.12.2 Situatie plangebied

4.2.12.2.1 Artikel 2.8 lid 1 van de Wet Natuurbescherming

Het plangebied bevindt zich op circa 2,6 kilometer afstand vanaf de dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied. Gezien de kleinschaligheid van de voorgenomen ontwikkeling en de grote afstand tot Natura 2000-gebieden worden geen significante negatieve effecten op Natura 2000-gebieden verwacht.
Een passende beoordeling op basis van artikel 2.8 lid 1 van de Wet Natuurbescherming is in het kader van dit bestemmingsplan dan ook niet noodzakelijk. Om deze reden is geen sprake van een m.e.r.-plicht op basis van artikel 7.2a van de Wet milieubeheer.

4.2.12.2.2 Drempelwaarden Besluit m.e.r.

De voorgenomen ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt door een herziening van het geldende bestemmingsplan. Dit betekent dat voorliggende ontwikkeling 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. en is daarom niet direct m.e.r.-plichtig. 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'.
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 overschreden:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m^2 of meer.

Gezien de drempelwaarden wordt geconcludeerd dat voor dit bestemmingsplan geen sprake is van een m.e.r. beoordelingsplicht. Echter, zoals ook in het voorgaande aangegeven, dient ook wanneer ontwikkelingen onder drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er van te vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben.
Gelet op de aard- en omvang van de voorgenomen ontwikkeling is het de vraag of er sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' als bedoeld in onderdeel D 11.2 van het Besluit milieueffectrapportage. Uit jurisprudentie (ABRvS 15 maart 2017, ECLI:NL:RVS:2017:694) volgt dat het antwoord op deze vraag afhankelijk is van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als de aard en de omvang van de voorziene ontwikkeling moet worden beoordeeld of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject. Niet relevant is of per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen

ontstaan.
De in het voorliggende bestemmingsplan besloten ontwikkeling gaat uit van een binnenstedelijke herontwikkeling waarbij twee vrijstaande woningen worden toegevoegd. Het gaat om een kleinschalige ontwikkeling waarbij het aantal verkeersbewegingen niet onevenredig toeneemt. Verder is, voor zover in dit kader relevant, sprake van een ontwikkeling die niet leidt tot een aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse van omliggende woningen en andere milieugevoelige functies.
Gelet op het vorenstaande en de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling, wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit m.e.r.. Bovendien blijkt uit dit hoofdstuk dat dit bestemmingsplan geen belangrijk nadelige milieugevolgen heeft, die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

4.3 Kabels, leidingen en straalpaden

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

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

1. Artikel 7 Anti-dubbeltelregel
   Deze regel bepaalt dat er niet twee keer voor eenzelfde locatie een bouwplan kan worden ingediend.
2. Artikel 8 Algemene bouwregels
   Hierin zijn de algemene bouwregels opgenomen zoals de verplichting tot het bouwen binnen het bouwvlak.
3. Artikel 9 Algemene gebruiksregels
   In dit artikel zijn algemene regels met betrekking tot het gebruik van de gronden en opstallen in het plangebied opgenomen. Hierin is aangegeven welke functies in ieder geval in strijd zijn met het bestemmingsplan.
4. Artikel 10 Algemene aanduidingsregels
   In dit artikel is bepaald dat bebouwing uitgesloten is ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - onbebouwbare zone'.
5. 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.
6. Artikel 12 Overige regels
   In dit artikel zijn regels ten aanzien van parkeren en laden en lossen 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;

5.3.3 Groen

De achterzijde (noordoostelijke zijde) van het plangebied is voorzien van de bestemming 'Groen' (artikel 3). Deze gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen en worden niet tot het woonerf gerekend.

5.3.4 Tuin

Aan de zijde van de Mooieweg is het plangebied voorzien van de bestemming 'Tuin' (artikel 4), zodat deze gronden onbebouwd blijven. De gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen bij de woningen, parkeervoorzieningen, opritten en water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

5.3.5 Wonen

De beoogde woonpercelen in het plangebied zijn bestemd als 'Wonen' (artikel 5). Er is bepaald dat, met inachtneming van de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' aangegeven maximum goot- en bouwhoogten, met inachtneming van de ter plaatse van de aanduiding 'maximum oppervlakte hoofdgebouw (m2)' aangegeven maximum oppervlakte voor hoofdgebouwen, uitsluitend de in de gegeven bestemming passende hoofdbebouwing, bijbehorende bouwwerken en binnen de bestemming passende overige bouwwerken worden gebouwd. Daarnaast is bepaald dat maximaal drie vrijstaande woningen zijn toegestaan. Ter plaatse van gronden met de aanduiding 'bijgebouwen' zijn aan- en uitbouwen aan de hoofdgebouwen, bijgebouwen en overige bouwwerken toegestaan. De oppervlakte aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen en vergunningvrije gebouwen is afhankelijk van de oppervlakte van de gronden met de aanduiding 'bijgebouwen'. Om openheid tussen de percelen te garanderen zijn onbebouwbare zones opgenomen.
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. Daarnaast 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).

5.3.6 Waarde - Landschap

Het gehele plangebied is voorzien van de dubbelbestemming Waarde - Landschap (artikel 6), ten behoeve van de bescherming van de landschappelijke waarden. Ter plaatse is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.

5.4 Handhaving

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

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

Deze beleidsuitgangspunten zijn geëvalueerd in de nota "Handhavingsplan Fysieke Leefomgeving 2011-2014". De destijds geformuleerde uitgangspunten pretenderen dat alle overtredingen worden opgespoord en aangepakt. Deze ambitie blijkt met de beschikbare menskracht te ambitieus en daarom is in de nieuwe nota een prioriteitsstelling opgenomen waarin wordt aangegeven aan welke handhavingsonderwerpen op het gebied van bouwregelgeving en de gebouwde omgeving de komende periode met name aandacht wordt besteed. Dit houdt in dat het uitgangspunt dat in principe elke overtreding wordt aangepakt afhankelijk wordt van de prioriteitsstelling uit het Handhavingsplan. De prioriteitsstelling is ondermeer afhankelijk van het type overtreding en het type gebied (beschermd stadsgezicht, buitengebied, industrieterrein enz.) waar de overtreding wordt geconstateerd en zal op basis van politieke realiteit per looptijd van het Handhavingsplan worden geactualiseerd.
De grondslag voor een goed werkend handhavingsbeleid wordt gevormd door een inventarisatie van het feitelijke gebruik en de bestaande bebouwing zo kort mogelijk voor respectievelijk het in ontwerp ter visie leggen van casu quo het in werking van een bestemmingsplan. Als vervolg op deze inventarisatie zullen de verleende omgevingsvergunning voor het bouwen en gevolgde afwijkingsprocedures worden geregistreerd.
Handhavend optreden tegen overtredingen van bestemmingsplannen kan niet alleen plaatsvinden via publiekrechtelijke, maar ook via de strafrechtelijke weg. In de regels is daartoe de zogenaamde strafbepaling opgenomen, waarin overtredingen van de regels worden aangemerkt als een strafbaar feit als bedoeld in artikel 1a, aanhef en lid 2 van de Wet op de Economische Delicten. De bijbehorende strafmaat is hechtenis van ten hoogste zes maanden of een geldboete van de vierde categorie (maximaal € 19.500). Bij ernstige overtredingen zal handhaving ook via de strafrechtelijke weg plaatsvinden. De opsporingsambtenaren van de gemeente of politie zullen in die gevallen proces-verbaal van de overtreding maken. Het (reguliere) bestuursrechtelijke traject zal gelijktijdig worden ingezet.

5.5 Exploitatie

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofdregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk bestemmingsplan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is.
De kosten voortvloeiende uit de ontwikkeling komen voor rekening van initiatiefnemer. Met initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten waarin tevens het risico op planschade is meegenomen. Hiermee is het kostenverhaal voor de gemeente volledig verzekerd. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan op grond van artikel 6.12 Wro achterwege kan blijven.

Hoofdstuk 6 Procedure

6.1 Vooroverleg

Artikel 3.1.1 Bro overleg
In het kader van artikel 3.1.1 Bro is het concept-bestemmingsplan opgestuurd naar de Provincie Gelderland en het Waterschap Rijn en IJssel. Het waterschap is akkoord. De Provincie Gelderland gaf aan dat het plangebied niet meer binnen het grondwaterbeschermingsgebied behoort. Deze opmerking is verwerkt door de daarbijbehorende gebiedsaanduiding van de verbeelding te verwijderen.
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.

6.2 Terinzagelegging (ontwerp-bestemmingsplan)

Het ontwerpbestemmingsplan 'Chw Mooieweg 23' heeft van 24 augustus 2021 tot en met 4 oktober 2021 zes weken ter inzage gelegen. Tijdens de terinzagelegging is een zienswijze ingediend. De zienswijze geeft geen aanleiding om voor te stellen het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. In het zienswijzenrapport (bijlage 2a bij het raadsvoorstel) is de zienswijze samengevat en beantwoord.

Regels

van het bestemmingsplan
Chw Mooieweg 23
(plannummer: NL.IMRO.0202.988-0301)

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan
Het bestemmingsplan Chw Mooieweg 23 met identificatienummer NL.IMRO.0202.988-0301 van de gemeente Arnhem.

1.2 bestemmingsplan
De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels.

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 aan- of uitbouw
een bouwwerk verbonden met een hoofdgebouw dat bouwkundig ondergeschikt is aan het hoofdgebouw en in functioneel opzicht onderdeel uitmaakt van het hoofdgebouw.

1.6 bebouwing
Eén of meer gebouwen of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

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

1.8 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.

1.9 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.

1.10 Beleidsregels Natuurinclusief Bouwen
Onder de Beleidsregels Natuurinclusief Bouwen wordt verstaan: de 'Beleidsregels Natuurinclusief Bouwen', dan wel zoals deze regels komen te luiden na wijziging van deze regels.

1.11 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.

1.12 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.

1.13 bestaande situatie
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.

1.14 bestemmingsvlak
Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.15 bestemmingsgrens
De grens van een bestemmingsvlak.

1.16 bijgebouw
een gebouw dat in bouwkundig en fucntioneel opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.

1.17 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.

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

1.19 bouwgrens
De grens van een bouwvlak.

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

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

1.22 bouwperceelgrens
Een grens van een bouwperceelgrens.

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

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

1.25 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.

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

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

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

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

1.30 kamergewijze bewoning
Een gebouw waarin zich 3 onzelfstandige wooneenheden bevinden of meer.

1.31 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.

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

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

1.34 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.

1.35 peil
a. 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;
b. 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;
c. voor een ander bouwwerk: de hoogte van het afgewerkte terrein ter plaatse bij voltooiing van de bouw.

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

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

1.38 raamprostitutie
Een vorm van prostitutie waarbij de werving van klanten geschiedt door een prostitué(e) die door houding, gebaren, kleding of anderszins, vanuit een vitrine de aandacht op zich vestigt en waarbij de seksuele handelingen in een voor het publiek besloten ruimte plaatsvinden.

1.39 seksinrichting
Een voor publiek toegankelijke, besloten ruimte (hieronder wordt mede begrepen een voer- of vaartuig) waarin bedrijfsmatig, of in omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van pornografische aard plaatsvinden.
Onder seksinrichtingen wordt in elk geval verstaan een (raam)prostitutiebedrijf, een seksclub, een privé-huis, een erotische massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater of parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.

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

1.41 straatmeubilair
Onverminderd het bepaalde in bijlage II van het Besluit omgevingsrecht wordt onder straatmeubilair voor de werking van dit bestemmingsplan mede verstaan: papier-, glas- en andere inzamelbakken, toegangsconstructies voor ondergrondse voorzieningen; kunstwerken, speeltoestellen en draagconstructies voor reclame, alsmede abri's en kleinschalige bouwwerken ten behoeve van (openbare) nutsvoorzieningen.

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

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

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

1.45 werken, werkzaamheden van geringe omvang
Werken of werkzaamheden die geen wezenlijke verandering van de terreingesteldheid of van een inrichting tot gevolg hebben.

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

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

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

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

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

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten

2.1 de 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.

2.2 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.3 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.

2.4 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.

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Groen aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. groenvoorzieningen;
b. watergangen, waterpartijen, waterinfiltratievoorzieningen en andere voorzieningen voor de waterhuishouding.

3.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen uitsluitend in de gegeven bestemming passende bouwwerken worden gebouwd met een maximumbouwhoogte van 4 meter.

Artikel 4 Tuin

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Tuin aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. groenvoorzieningen ten behoeve van aangrenzende bestemmingen;
b. parkeervoorzieningen met inachtneming van het bepaalde in 4.3;
c. opritten bij de aangrenzende woningen;
d. watergangen, waterpartijen, waterinfiltratievoorzieningen en andere voorzieningen voor de waterhuishouding.

4.2 Bouwregels

Op deze gronden mag niet worden gebouwd.

4.3 Specifieke gebruiksregels

Onder gebruik van de gronden en opstallen in strijd met de bestemming wordt in elk geval begrepen het gebruik van de 4.1 genoemde gronden ten behoeve van parkeervoorzieningen voor zover het betreft de gronden gelegen tussen de voorgevelrooilijn en de openbare weg en waarbij het niet betreft de gronden die wordt gebruikt als oprit naar een carport, garage of parkeergelegenheid.

Artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. het wonen, hieronder niet begrepen bewoning van woonwagens of woonschepen;
met daaraan ondergeschikt voor:
b. groen- en speelvoorzieningen;
c. parkeervoorzieningen;
d. verblijfsgebieden, waaronder tevens wordt verstaan parkeervoorzieningen;
e. watergangen, waterpartijen, waterinfiltratievoorzieningen en andere voorzieningen voor de waterhuishouding.

5.2 Bouwregels

a. Op de in 5.1 bedoelde gronden mogen, met inachtneming van de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' aangegeven maximum goot- en bouwhoogten, de ter plaatse van de aanduiding 'maximum oppervlakte hoofdgebouw (m2)' aangegeven maximum oppervlakte van hoofdgebouwen en het bepaalde onder b, c en d., uitsluitend de in de gegeven bestemming passende hoofdbebouwing, bijbehorende bouwwerken en binnen de bestemming passende overige bouwwerken worden gebouwd;

b. Er zijn maximaal het ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven aantal woningen toegestaan;
c. ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' mogen uitsluitend worden gebouwd:
    1. aan- of uitbouwen aan de hoofdbebouwing worden gebouwd met een maximumbouwhoogte gelijk aan de hoogte van de begane-grondbouwlaag van de hoofdbebouwing, , vermeerderd met maximaal 30 centimeter ten behoeve van isolatie of afschot, betreft;
    2. bijgebouwen worden gebouwd met een maximumbouwhoogte gelijk aan de goothoogte van het hoofdgebouw, waarbij de goothoogte van bijgebouwen niet meer mag bedragen dan de hoogte van de begane-grondbouwlaag van de hoofdbebouwing, vermeerderd met maximaal 30 centimeter ten behoeve van isolatie of afschot.
    3. overige bouwwerken, passend binnen de bestemming, met een maximum bouwhoogte van 3 meter.

waarbij de oppervlakte van het totaal van deze bebouwing per bouwperceel, inclusief vergunningvrije gebouwen 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 - 1.000 m^2	75 m^2

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

5.3 Specifieke gebruiksregels

5.3.1 Beroep aan huis

a. Onder gebruik van de gronden en opstallen in strijd met de bestemming wordt in elk geval begrepen gebruik als beroeps- of bedrijfsmatige werk- of opslagruimte;
b. Het bepaalde in lid onder a. is niet van toepassing op het gedeelte van een woning in gebruik ten behoeve van beroep aan huis, 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.

5.3.2 Omgevingsvergunningwoningsplitsingen 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);

5.3.3 Uitzonderingen omgevingsvergunningplichthospes/hospita

Het onder lid 5.3.2 onder b vervatte verbod geldt niet wanneer sprake is van het verkameren door een hospes/ hospita.

5.3.4 Voorwaarden woningsplitsing

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning zoals bedoeld in lid 5.3.2 onder a, verlenen indien:
a. de gebruiksoppervlakte van de bestaande woning gelijk is aan of groter is dan 110 m^2, en;
b. de gebruiksoppervlakte van elke zelfstandige woning die als gevolg van splitsing ontstaat niet kleiner

is dan 50 m^2, en;
c. de gesplitste woningen over een bergingsruimte met een oppervlakte van ten minste 5 m^2 per woning en;
d. de gesplitste woningen beschikken over een buitenruimte.

5.3.5 Voorwaarden verkamering

a. Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning zoals bedoeld in lid 5.3.2 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 5.3.2 onder b wordt in ieder geval niet verleend indien:
   1. sprake is van verkameren met als doel het verschaffen van kortdurend verblijf van maximaal 3 maanden, te vergelijken met logies, al dan niet als onderdeel van de arbeidsvoorwaarden, aan werknemers; of
   2. zich door het verkameren een niet-verkamerd gebouw wordt ingesloten door legale kamergewijze bewoning van gebouwen aan dezelfde straat; of
   3. indien een bijgebouw in gebruik wordt genomen als onzelfstandige wooneenheid.

Artikel 6 Waarde - Landschap

6.1 Bestemmingsomschrijving

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

6.2 Nadere eisen

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

6.3 Specifieke gebruiksregels

Onder gebruik van de gronden en opstallen in strijd met de bestemming wordt in elk geval begrepen:

a. het aanbrengen van recreatievoorzieningen, dan wel als standplaats voor onderkomens en stacaravans of voor enige andere vorm van kamperen;
b. het aanbrengen van afbeeldingen of tekens voor commerciële doeleinden;
c. het opslaan, lozen c.q. storten, als dan niet ten verkoop van onbruikbare dan wel aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, materialen, stoffen, producten, voer- of vaartuigen of machines;

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

6.4.1 Verboden

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
a. het vellen, rooien of beschadigen van houtgewassen;
b. het verlagen van de bodem of het afgraven van gronden waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist;
c. het ophogen van gronden;

d. het graven, dichten, verdiepen of verbreden van greppels, sloten, vijvers, beken en andere watergangen;
e. het aanbrengen van oppervlakte verharding groter dan 25 m^2 op gronden met de bestemming Groen en/of Tuin;
f. het aanbrengen van oppervlakteverharding groter dan 60 m^2 op gronden met de bestemming Wonen;

6.4.2 Uitzonderingen omgevingsvergunningsplicht

De in lid 6.4.1 vervatte verboden gelden niet voor het uitvoeren van:
a. werken of werkzaamheden ter realiseren van de bestemming, zoals aangegeven in lid 5.1;
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 het het normale onderhoud betreffen;
d. het vellen of rooien van bomen die in de als Bijlage 1 opgenomen Boomeffectanalyse zijn aangemerkt als in matige of slechte conditie of zijn aangemerkt als exoten.

6.4.3 Toelaatbaarheidwerken en werkzaamheden

Werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 6.4 zijn slechts toelaatbaar, indien:
a. deze verband houden met de doeleinden die aan de desbetreffende bestemmingen zijn toegekend en
b. hierdoor dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen de landschappelijke waarden en kwaliteiten van de gronden onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

6.4.4 Voorschriften

Aan de omgevingsvergunning kunnen voorschriften worden verbonden.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 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 8 Algemene bouwregels

8.1 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.

8.2 Bebouwingspercentage

a. Indien in een bouwvlak geen bebouwingspercentage is aangegeven, mag dit vlak geheel bebouwd worden.
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 9 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.
c. het gebruik van gronden of bouwwerken waarbij niet wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid volgens de in de geldende Arnhemse beleidsregels voor parkeren opgenomen normen, met dien verstande dat als de hiervoor genoemde beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd rekening moet worden gehouden met de wijziging;
d. het bewonen, of laten bewonen, van een kamergewijze bewoning door meer dan één persoon per 18m^2 gebruiksoppervlakte;
e. 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;
f. het gebruik van bijgebouwen als onzelfstandige wooneenheid in een kamergewijze bewoning

Artikel 10 Algemene aanduidingsregels

10.1 Overige zone - onbebouwbare zone

10.1.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding Overige zone - onbebouwbare zone zijn de gronden naast de overige aangegeven bestemmingen tevens bestemd voor het in stand houden van de openheid.

10.1.2 Bouwregels

a Bouwverbod

Ter plaatse van de in 10.1.1 bedoelde aanduiding mogen geen bouwwerken worden gebouwd.

b Erf-bepaling

De gronden als bedoeld in 10.1.1 dienen niet te worden beschouwd als erf in de zin van artikel 1 van bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht, zoals dat artikel luidt op het moment van inwerkingtreding van dit plan.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

11.1 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van:

a. de in deze regels opgenomen bebouwingsregels, voor zover betreffende de *maximum bouwhoogte*, de *maximumgoothoogte en de maximuminhoud*, mits:
   1. de afwijking niet meer bedraagt dan 10% van de in de regels vastgelegde maten en;
   2. geen onevenredig afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de privacy van omwonenden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
b. de verplichting tot het bouwen binnen het bouwvlak, zoals bedoeld in lid 8.1 mits:
   1. 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;
   2. 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;
c. de bestemmingsbepalingen voor het oprichten van:
   1. kunstobjecten en niet voor bewoning bestemde bouwwerken van openbaar nut, zoals transformatorstations, rioolgemalen, schakelhuisjes, telefooncellen voorzover met een inhoud groter dan 3 m^3, en haltes van vervoersdiensten, alle met een inhoud van maximaal 75 m^3;
   2. sirenemasten met een hoogte van maximaal 18 meter;
   3. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van (tele)communicatie:
      4. voorzover vrijstaand, met een hoogte van maximaal 20 meter;
      5. voorzover op of aan een ander bouwwerk te plaatsen, met een hoogte van maximaal 8 meter boven de aangegeven maximumbouwhoogte;
      6. geluidwerende voorzieningen voor zover deze noodzakelijk zijn ingevolge de bepalingen van de Wet geluidhinder.
d. de in deze regels opgenomen bepalingen omtrent de maximum bouwhoogte voor het oprichten van hekwerken ten behoeve van het gebruik van platte daken als dakterras tot een maximum van 1 meter boven de maximaal toegestane bouwhoogte mits:
   1. dit passend is in het bebouwingsbeeld van de omringende bebouwing en
   2. de belangen van omwonenden met betrekking tot privacy, uitzicht en bezonning niet onevenredig worden geschaad.
e. het bepaalde in artikel 9 voor de vestiging van maximaal één seksinrichting per wijk onder voorwaarde dat:
   1. het geen raamprostitutie betreft;
   2. de aanvraag past binnen de ruimtelijk relevante aspecten van het vestigingsbeleid prostitutie;
   3. 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;
   4. er in de wijk nog geen seksinrichting is;
   5. de seksinrichting niet in een appartementengebouw wordt gevestigd;
   6. het woon- en leefklimaat niet onevenredig wordt aangetast;
   7. er geen onevenredige vergroting van de parkeerdruk ontstaat;
   8. de afstand tot de dichtstbijzijnde seksinrichting hemelsbreed tenminste 250 meter bedraagt;
   9. de inrichting niet meer dan acht werkplekken bevat.

11.2 Afwegingskader

De in lid 11.1 genoemde omgevingsvergunningen worden slechts verleend, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

a. het straat- en bebouwingsbeeld;
b. de woonsituatie;
c. de verkeerssituatie;
d. de sociale veiligheid;
e. de milieusituatie;
f. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;

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.

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

met de wijziging.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 Overgangsrecht bouwwerken

13.1.1 Overgangsbepaling

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

13.1.2 Afwijken

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

13.1.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Het bepaalde in lid 13.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

13.2 Overgangsrecht gebruik

13.2.1 Overgangsbepaling

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

13.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 13.2.1 te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

13.2.3 Verbod hervatten strijdig gebruik

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

13.2.4 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

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

Artikel 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:
Regels van het bestemmingsplan Chw Mooieweg 23.