Chw Drielse Rijndijk 107

Inhoudsopgave

Hoofdstuk1		**Inleiding**	**7**
1.1		Aanleiding	7
1.2		Situering en begrenzing plangebied	7
1.3		Opzet bestemmingsplan	7
1.4		Geldende plannen	8
	1.4.1	Algemeen	8
	1.4.2	Facetplan "Woningsplitsing en verkamering"	8
	1.4.3	Bestemmingsplan "Schuytgraaf, veegplan 2017"	8
	1.4.4	Strijdigheid	9
1.5		Leeswijzer	10
Hoofdstuk2		**Beschrijving plangebied**	**11**
2.1		Inleiding	11
2.2		Ruimtelijke en functionele structuur	11
2.3		Verkeer en parkeren	12
2.4		Groenstructuur	12
2.5		Water	12
2.6		Monumenten en archeologie	12
Hoofdstuk3		**Ruimtelijke- en programmatische aspecten van de ontwikkelingen**	**13**
3.1		Inleiding	13
3.2		Ruimtelijke opzet en structuur	13
3.3		Toets aan ruimtelijk beleid	15
	3.3.1	Rijksbeleid	15
	3.3.1.1	Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	
	3.3.1.2	Ladder voor duurzame verstedelijking	
	3.3.1.3	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	
	3.3.2	Provinciaal beleid	16
	3.3.2.1	Omgevingsvisie Gelderland	
	3.3.2.2	Omgevingsverordening Gelderland	
	3.3.3	Gemeentelijk beleid	18
	3.3.3.1	Concept-omgevingsvisie	
	3.3.3.2	Structuurvisie Arnhem 2020-2040	
	3.3.3.3	Duurzaamheid	
3.4		Woonbeleid	21
	3.4.1	De Arnhemse Woonprincipes 2025	21
	3.4.1.1	Algemeen	
	3.4.1.2	Woonprincipes 2025	
	3.4.1.3	Wonen, Welzijn en Zorg versus Langer Zelfstandig Wonen	
	3.4.2	Toetsing van het initiatief aan de Arnhemse Woonprincipes 2025	22
3.5		Welstandsbeleid	22
	3.5.1	Welstandsnota 2015	22
	3.5.1.1	Algemeen	
	3.5.1.2	Toetsing aan de Welstandsnota 2015	
3.6		Verkeer en mobiliteitsaspecten	24
	3.6.1	Algemeen	24

3.6.1.1 Rijksbeleid
3.6.1.2 Provinciaal beleid
3.6.1.3 Gemeentelijk beleid
3.6.2 Plangebied 25

Hoofdstuk4 Milieu- en omgevingsaspecten 27
4.1 Inleiding 27
4.2 Geluid 27
4.2.1 Algemeen 27
4.2.2 Situatie plangebied 28
4.2.3 Conclusie 28
4.3 Luchtkwaliteit 28
4.3.1 Algemeen 28
4.3.2 Situatie plangebied 29
4.3.3 Conclusie 29
4.4 Hinder 29
4.4.1 Algemeen 29
4.4.2 Situatie plangebied 30
4.4.3 Conclusie 30
4.5 Externe veiligheid 30
4.5.1 Algemeen 30
4.5.2 Situatie plangebied 30
4.5.3 Conclusie 31
4.6 Groen en ecologie 31
4.6.1 Algemeen 31
4.6.2 Situatie plangebied 33
4.6.3 Conclusie 35
4.7 Water 35
4.7.1 Algemeen 35
4.7.2 Situatie plangebied 37
4.7.3 Conclusie 37
4.8 Bodem 37
4.8.1 Algemeen 37
4.8.2 Situatie plangebied 37
4.8.3 Conclusie 37
4.9 Cultuurhistorie en archeologie 38
4.9.1 Algemeen 38
4.9.2 Situatie plangebied 39
4.10 Stadsklimaat 40
4.10.1 Algemeen 40
4.10.2 Situatie plangebied 40
4.11 Duurzaamheid 40
4.11.1 Algemeen 40
4.11.2 Situatie plangebied 40
4.12 M.e.r. - beoordeling 41
4.12.1 Algemeen 41

4.12.2	Situatie plangebied	42
Hoofdstuk5	**Planbeschrijving en -verantwoording**	**43**
5.1	Inleiding	43
5.2	Opzet van de regels	43
5.2.1	Inleidende regels	43
5.2.2	Bestemmingsregels	43
5.2.3	Algemene regels	44
5.2.4	Overgangs- en slotbepalingen	44
5.3	Verantwoording van de regels	44
5.3.1	Algemeen	44
5.3.2	Afzonderlijke bestemmingen	45
5.3.3	Wonen	45
5.3.4	Waarde - Archeologie (hoge verwachting)	45
5.3.5	Waterstaat - Waterkering	45
5.4	Handhaving	46
5.5	Exploitatie	46
Hoofdstuk6	**Procedure**	**47**
6.1	Vooroverleg	47
6.2	Terinzagelegging (ontwerp-bestemmingsplan)	47
Hoofdstuk1	**Inleidende regels**	**50**
Artikel 1	Begrippen	50
Artikel 2	Wijze van meten	54
Hoofdstuk2	**Bestemmingsregels**	**56**
Artikel 3	Agrarisch met waarden	56
Artikel 4	Groen	56
Artikel 5	Tuin	56
Artikel 6	Wonen	57
Artikel 7	Waarde - Archeologie (hoge verwachting)	58
Artikel 8	Waarde - Landschap	60
Artikel 9	Waterstaat - Waterkering	61
Hoofdstuk3	**Algemene regels**	**62**
Artikel 10	Anti-dubbeltelregel	62
Artikel 11	Algemene bouwregels	62
Artikel 12	Algemene gebruiksregels	62
Artikel 13	Algemene afwijkingsregels	62
Artikel 14	Overige regels	63
Artikel 15	Woningsplitsing en verkamering	64
Artikel 16	Strijdig gebruik kamergewijze bewoning	65
Hoofdstuk4	**Overgangs- en slotregels**	**66**
Artikel 17	Overgangsrecht	66
Artikel 18	Slotregel	66

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1 **Landschappelijk inpassingsplan**

Bijlage 2 **Quickscan Wet natuurbescherming**

Bijlage 3 **Stikstofdepositie-onderzoek**

Bijlage 4 **Onderbouwing versterking Groene ontwikkelingszone**

Bijlage 5 **Verkennend bodem- en asbestonderzoek**

Bijlage 6 **Archeologisch Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek**

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1 **Landschappelijk inpassingsplan**

Toelichting

bij het bestemmingsplan
'Chw Drielse Rijndijk 107'
(plannummer: NL.IMRO.0202.1043-0301)

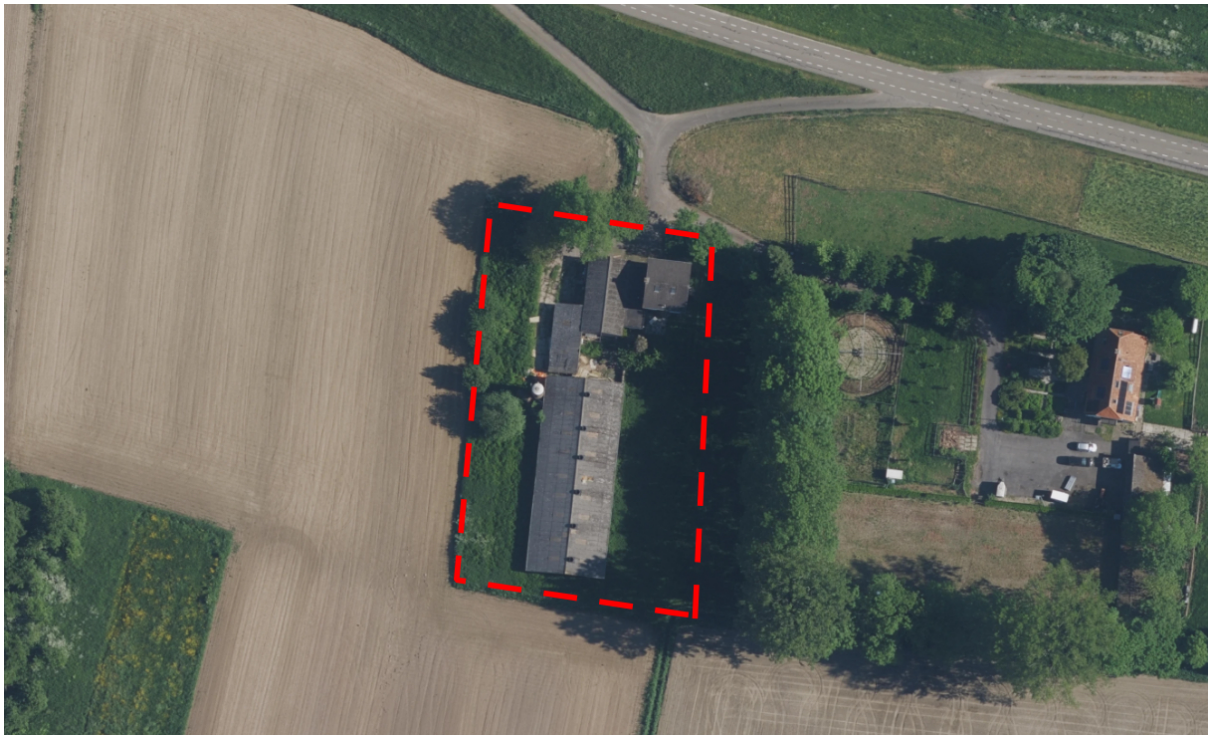
Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Drielse Rijndijk 107 is een voormalig agrarisch bedrijf aanwezig. De eigenaar is voornemens de agrarische bedrijfsbebouwing te slopen en een nieuwe, vrijstaande woning te bouwen. De bestaande bedrijfswoning wordt omgevormd naar een reguliere woning. Voor dit voornemen is een herziening van het bestemmingsplan nodig.

1.2 Situering en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt aan de Drielse Rijndijk en wordt begrensd door met name weilanden. De begrenzing is op de verbeelding (plankaart) en in figuur 1 weergegeven. Aan de oostzijde wordt het plangebied begrensd door een woonerf met groenstructuren. Aan de overige zijden wordt het plangebied omgeven door een relatief open, agararisch landschap. Hier zijn een aantal groenstructuren aanwezig, met name bosschages. Ten noorden van het plangebied loopt de Nederrijn.



Begrenzing plangebied

1.3 Opzet bestemmingsplan

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

Bestemmingsplannen) 2012. De SVBP geeft voorschriften over inrichting van de kaart (kleuren en tekens) en de opbouw van de regels.
Diverse facetbelangen zijn door andere regelgeving gewaarborgd, bijvoorbeeld de Wabo, de Wet milieubeheer, de Huisvestingswet en de Monumentenwet. Het is niet nodig dat het bestemmingsplan dezelfde waarborgen nogmaals schept.

1.4 Geldende plannen

1.4.1 Algemeen

Voor het plangebied geldt het facetplan “Woningsplitsing en verkamering” en het bestemmingsplan “Schuytgraaf veegplan 2017”.

1.4.2 Facetplan "Woningsplitsingen verkamering"

Dit plan is vastgesteld op 28 oktober 2020 en regelt de splitsing en verkamering van gebouwen waar wonen is toegestaan. De regels van dit plan gelden aanvullend op alle bestemmingsplannen waar wonen is toegestaan. De regels van dit plan zijn, voor zover van toepassing, overgenomen in dit bestemmingsplan.

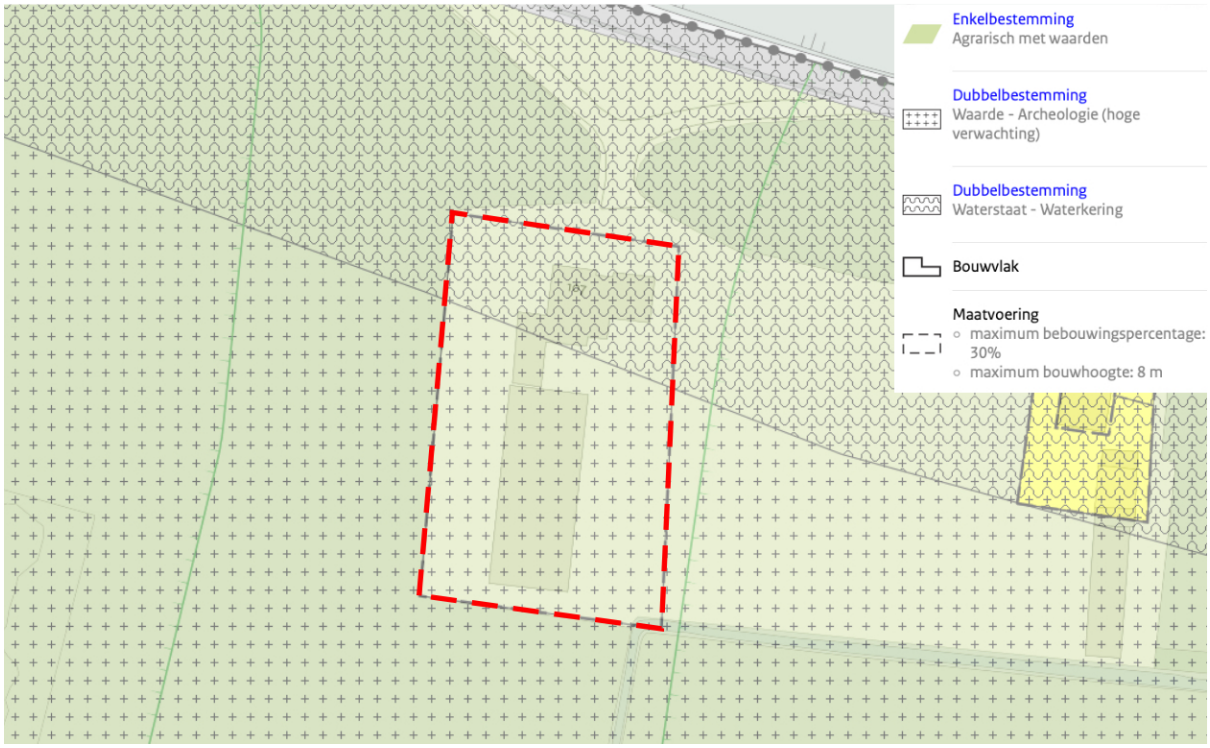
1.4.3 Bestemmingsplan "Schuytgraaf, veegplan 2017"

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan Schuytgraaf, veegplan 2017, vastgesteld door de gemeenteraad op 5 maart 2018.

Agrarisch met waarden
Voor het plangebied geldt de bestemming 'Agrarisch met waarden'. Hiermee zijn deze gronden in hoofdzaak bestemd voor de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf. Ter plaatse is een bouwvlak opgenomen, waarbinnen een maximum bebouwingspercentage van 30% en een maximum bouwhoogte van 8 meter geldt.

Dubbelbestemming “Waarde – Archeologie (hoge verwachting)
Verder geldt voor het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie (hoge verwachting)'. Hiermee zijn deze gronden mede bestemd voor de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische waarden.

Dubbelbestemming “Waterstaat - Waterkering"
Voor het noordelijke deel van het plangebied geldt nog de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering'. Hiermee zijn deze gronden mede bestemd voor een waterkering en de daarvoor benodigde voorzieningen.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan Schuytgraaf, veegplan 2017

1.4.4 Strijdigheid

In het geldende bestemmingsplan is onder artikel 3.3.2 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de omschakeling van een agrarisch bedrijf naar een woning. Op grond van dit artikel zijn burgemeester en wethouders bevoegd het bestemmingsplan plan te wijzigen van de bestemming ‘Agrarisch met waarden’ naar de bestemming ‘Wonen’. Daarvoor gelden de volgende voorwaarden:

a. voor bewoning mag worden gebruikt de op het moment van het ter inzage leggen van het ontwerp van het besluit bestaande bedrijfswoning(en);
b. de karakteristiek van het gebouw en de complexiteit van het (voormalige) boerenerf alsmede de landschappelijke kenmerken dienen zoveel mogelijk behouden te blijven;
c. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
d. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;
e. de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan moet zijn gewaarborgd, in verband waarmee in elk geval aangetoond moet worden:
    1. dat bodemsanering niet noodzakelijk is dan wel vóór uitvoering van het wijzigingsplan zal plaatsvinden;
    2. dat geen onevenredige aantasting van aan de grond eigen zijnde archeologische waarden zal plaatsvinden dan wel geen ingrepen in de bodem zullen worden verricht;
    3. dat het wijzigingsplan financieel uitvoerbaar is.

Deze wijzigingsbevoegheid is echter niet toereikend genoeg voor het voornemen. Het aantal woningen mag namelijk niet vergroot worden. Daarom is deze wijzigingsbevoegdheid niet toepasbaar. In de nieuwe situatie zal het perceel wel één erf blijven en de landschappelijke kenmerken worden zoveel mogelijk behouden. Zie hiervoor paragraaf 3.2.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding beschrijft Hoofdstuk 2 de bestaande situatie in en om het plangebied. 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 beschrijft de plansystematiek. Hoofdstuk 6 beschrijft de procedure.

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 aan de rand van de Vinex-wijk Schuytgraaf, op circa 4,5 kilometer ten zuidwesten van het centrum van Arnhem.
Schuytgraaf wordt in het noorden begrensd door de Drielse Rijndijk; langs deze dijk liggen een aantal boerderijen, waaronder die in het plangebied. Parallel aan de dijk ligt aan de zuidzijde de Achterstraat, een landelijke weg met populierbeplanting met aan weerszijden een aantal woonhuizen en boerderijen.
In het noordwesten wordt het plangebied begrensd door de Vogelenzangsestraat - Van de Schutgraafseweg, die hierop aantakte, is vooral de oorspronkelijke laan- en erfbeplanting behoudenswaardig.
De nabije omgeving van het plangebied kenmerkt zich door zijn groen karakter met tegelijkertijd een aanwezigheid van verschillende stedelijke functies. Het in het noordwesten van Arnhem gelegen buitengebied vervult daarom ook recreatieve en maatschappelijk doeleinden.
In het plangebied is een voormalige veehouderij aanwezig. Ruim 10 jaar geleden is de vergunning ingetrokken. Voorheen werden hier vleesvarkens en jongvee gehouden. De agrarische bebouwing is nog steeds aanwezig, evenals de bedrijfswoning. Het plangebied heeft een omvang van circa 3200 m^2.
De toegangsweg van het plangebied bevindt zich in de huidige situatie aan de noordzijde van het perceel. Dit betreft een inrit vanaf de Drielse Rijndijk. Het parkeren ten behoeve van de woning vindt plaats op eigen terrein, binnen het plangebied.



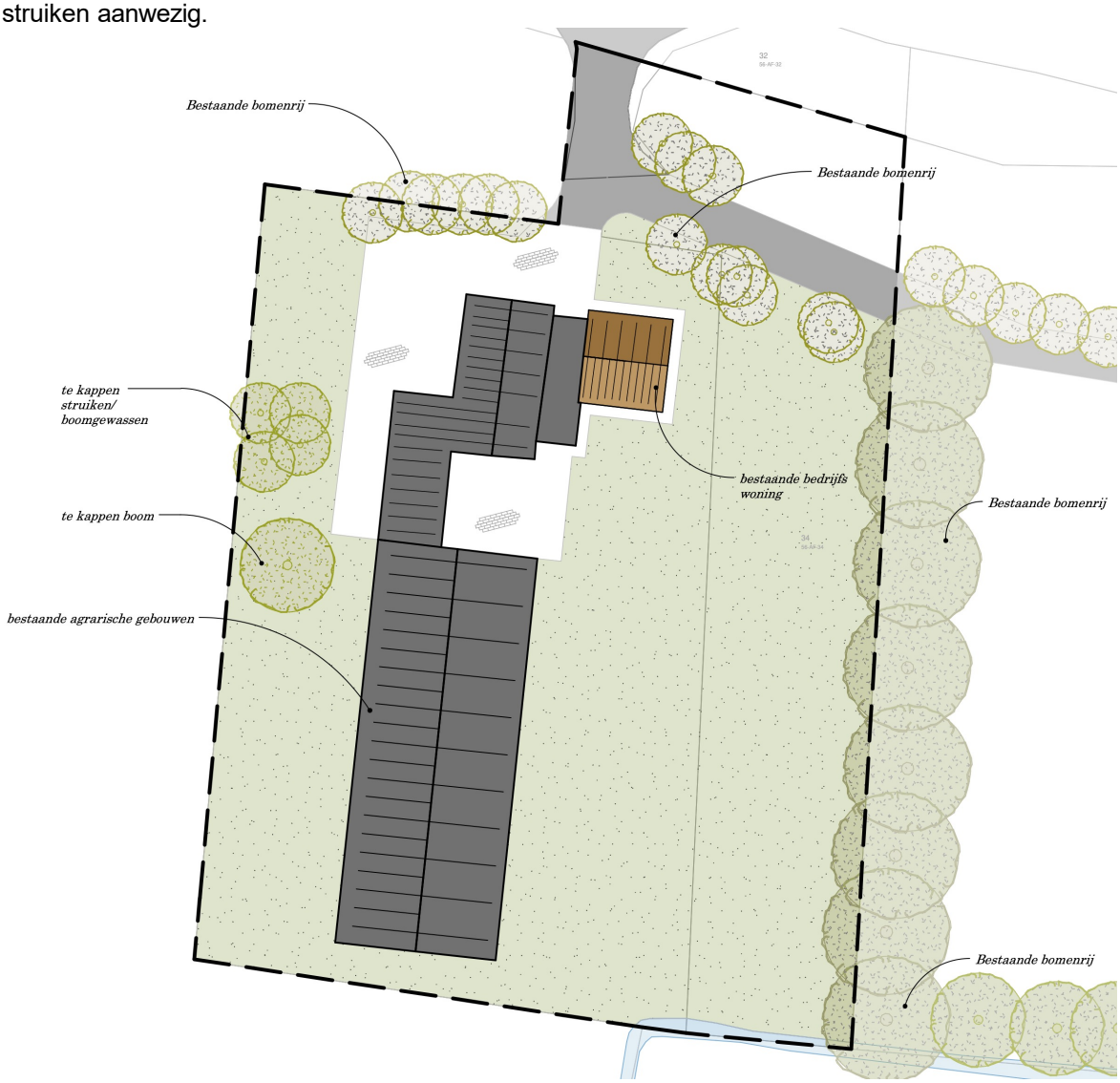
Ligging plangebied in de omgeving

2.3 Verkeer en parkeren

Het plangebied ligt aan de Drielse Rijndijk, een relatief rustige weg waar een maximumsnelheid van 60 km/u geldt.

2.4 Groenstructuur

Het plangebied was voorheen in gebruik door het agrarisch bedrijf. Langs de perceelsranden zijn bomen en struiken aanwezig.



Bestaande situatie

2.5 Water

Aan de zuidoostelijke hoek van het plangebied loopt een sloot. Dit betreft een B-watergang.

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 4.9.

Hoofdstuk 3 Ruimtelijke- en programmatische aspecten van de ontwikkelingen

3.1 Inleiding

Hoofdstuk 2 beschrijft de bestaande situatie in en om het plangebied. Dit hoofdstuk gaat over de ontwikkeling in het plangebied en de uitgangspunten die naar aanleiding van de analyse zijn opgesteld.

3.2 Ruimtelijke opzet en structuur

In het kader van het IB advies voor dit plan is het kavelpaspoort van de Achterstraat en omgeving relevant. Hierin zijn de volgende verkavelings- en bebouwingsregels opgesteld.

Verkavelingsregels

Om de bestaande landschappelijke karakteristieken te kunnen handhaven zijn de volgende verkavelingsregels opgesteld voor de kavels die geen deel uitmaken van de afzonderlijke velden:

1. Bebouwing staat in lijn met de verkavelingsrichting
2. Bouwvlak voor hoofdbebouwing. De Achterstraat wordt gekenmerkt door ruime doorzichten naar het nu nog achterliggende agrarische land. Om het bestaande beeld van doorzichten te behouden is het van belang om een onderlinge, minimale afstand tussen bouwwerken vast te stellen. Hiervoor dient een afstand tot de perceelgrens aan de voor- en zijkant aangehouden te worden. Woningen staan minimaal 5 meter achter de voor- perceelsgrens en hebben een afstand van minimaal 3,5 meter tot de zijperceelsgrens, zie schets. Indien bouwvolumes worden geclusterd is onderstaande niet van toepassing maar worden ruimere doorzichten van minimaal 15 meter voorgeschreven.
3. Bijgebouwen/garages. Bijgebouwen liggen bij voorkeur minimaal 10 meter achter de voorgevel. Bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw en staan bij voorkeur los van het hoofdgebouw achter op het perceel. De aan- en bijgebouwenregeling is van toepassing.
4. Ontsluiting. Het perceel wordt ontsloten vanaf de Achterstraat d.m.v. een brug of duiker.
5. Erfafscheidingen. Erfafscheidingen zijn per definitie groen en de soortkeuze is landschappelijk. Aan de voorzijde van de woning in de vorm van een lage haag (max. 1.50m) conform het beeld langs de gehele achterstraat.
6. Erfbeplantingen. Erven langs de Achterstraat hebben een zware erfbeplanting. Het gebruik van erfbeplantingen bestaat vermoedelijk al eeuwenlang in het gebied en daarmee vertegenwoordigt het bestaande beplantingspatroon historische waarde. Deze beplanting bestaat voornamelijk uit loofhout. Coniferen en naaldhout komen nauwelijks voor. Door het erf op een landschappelijke manier in te richten, voegt deze zich naar het historische, betuwse landschap.

Bebouwingsregels

Om ervoor te zorgen dat de Achterstraat ook in de toekomst niet alleen als landschappelijke of stedenbouwkundige eenheid herkenbaar is, maar ook in architectonisch opzicht een zekere verwantschap laat zien, zijn de volgende bebouwingsregels opgesteld:

1. Volume. De bebouwing voegt zich in het bebouwingsbeeld van de bestaande (oudere) bebouwing met een lage dakvoet. Het volume heeft een eenvoudige plattegrond, bij voorkeur rechthoekig.
2. Daken. De dakvorm is dominant. Enkelvoudige dakvorm in pannen of riet. Bij voorkeur een zadeldak of vergelijkbaar type, noklijn haaks op de weg. De goot ligt tussen 3 en 4 meter. Een lessenaarsdak of plat dak passen niet in de karakteristiek van bebouwing aan de Achterstraat.
3. Gevels. Bij toepassing van een eenvoudige hoofdmassa kan er voor de materialisering van de gevel gekozen worden uit een grote keuze van bouwmaterialen. Natuurlijk baksteen (in aardse tinten) en hout, maar ook glas, metalen of kunststoffen. De materialen hebben hun natuurlijke kleur. De detaillering dient zich te voegen in de uitstraling van de bebouwing in de Achterstraat, namelijk ambachtelijk en ingetogen.
4. Aanbouwen zoals dakkapellen, erkers, luifels en carports hebben het materiaal van het hoofdvolume en zijn eenvoudige geometrische vormen die niet sterk contrasteren met het hoofdvolume. Ze zijn duidelijk ondergeschikt aan het hoofdvolume. Dit is conform de bestaande karakteristieke boerderijen langs de Achterstraat.

Nieuwe inrichting

Paragraaf 2.2 heeft reeds de ruimtelijke opzet en structuur van de omgeving beschreven. Dit zal gehandhaafd blijven. Voor dit plan is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld, dat is opgenomen als Bijlage 1. Voor een nadere beschrijving van de bestaande situatie, nieuwe situatie, referenties en een analyse van het landschap wordt verwezen naar het landschappelijk inpassingsplan. Hierna wordt de nieuwe inrichting kort toegelicht.

De agrarische bedrijfsgebouwen zullen gesloopt worden. Alleen het bestaande bijgebouw, dat tegen de woning is aangebouwd, blijft behouden. In totaal zal circa 730 m^2 gesloopt worden. Daarvoor in de plaats wordt er een nieuwe schuurwoning van circa 104 m^2 gebouwd, evenals twee (geschakelde) bijgebouwen van elk 63 m^2. De totale afname aan bebouwing op het perceel komt daarmee neer op circa 500 m^2. De nieuwe situatie gaat hiermee goed aansluiten op de kenmerken van de omgeving. Kenmerkend voor de erven lang de dijk is namelijk dat de kopgevels van de woningen zich richting de dijk oriënteren. Vanwege de bebouwingsvrije zone langs de dijk, om toekomstige dijkversterkingen mogelijk te maken, wordt de nieuwe woning op wat grotere afstand van de dijk geplaatst dan de bestaande woning.

Naast de afname van bebouwing, zal de ruimtelijke kwaliteit verbeterd worden door een goede landschappelijke inpassing. De bestaande rijen bomen langs de noordelijke perceelsgrens blijven behouden. Verder wordt bij beide woningen in de voortuin een struweelhaag aangelegd. Dit worden gemengde doornhagen, bestaande eensteilige meidoorn, gewone vlier, hazelaar, wilde liguster, veldesdoorn en Gelderse roos. Langs de zuidelijke perceelsgrens en in de zuidwestelijke hoek worden twee houtsingels aangelegd, bestaande uit es, els, meidoorn, sleedoorn, veldesdoorn, hazelaar, Gelderse roos of kardinaalsmuts. Voor de nieuwe woning wordt nog een solitaire boom (walnoot) geplant. Tevens wordt er langs de zuidelijke perceelsgrens een nieuwe sloot aangelegd ten behoeve van de hemelwaterafvoer van de (nieuwe) gebouwen. Voor de nieuwe woning wordt een solitaire boom (walnoot) aangelegd.

Het perceel zal nog steeds ontsloten blijven via de bestaande inrit, die aansluit op de Drielse Rijndijk. De inrit loopt door tot de (nieuw aan te leggen) erven rondom de woningen. De verharding zal bestaan uit gebakken klinkers. Bij elke woning zal ruimte zijn om minimaal 3 auto's te parkeren.

In het kader van natuurinclusief bouwen worden een aantal ecologische voorzieningen getroffen. Op het nieuwe bijgebouw bij de bestaande woning wordt een nestkast voor vleermuizen aangelegd en bij het bijgebouw voor de nieuwe woning komt een nestkast voor huismussen. Tot slot wordt in het zuidelijke deel van het plangebied nog een insectenhotel aangelegd.



Landschappelijk inrichtingsplan

3.3 Toets aan ruimtelijk beleid

3.3.1 Rijksbeleid

3.3.1.1 Nationale Omgevingsvisie(NOVI)

De NOVI is vastgesteld in 2020 en vervangt de structuurvisie Infrastructuur en Ruimte uit 2012. Met de NOVI geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving voor Nederland in 2050. De NOVI komt voort uit de Omgevingswet, die naar verwachting in 2023 in werking treedt. Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. Het Rijk wil sturen en richting geven op vier prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. Een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel;
3. Sterke en gezonde steden en regio's;
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Onder deze prioriteiten hangen 21 nationale belangen. Deze belangen hebben onder andere betrekking op het realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit, zorgdragen voor een woningvoorraad die aansluit op woonbehoeften, het beperken van klimaatverandering, et cetera. De belangen zijn van een

hoog abstractieniveau en hebben niet direct betrekking op een voorliggende opgave van beperkte omvang. Wel draagt het plan bij aan de woningvoorraad. Het plan levert een bescheiden bijdrage aan de nationale belangen die geformuleerd zijn in de NOVI.

3.3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking.is sinds 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen.
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 vereenvoudigd en geoptimaliseerd instrument.
Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is om te komen tot 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.

Dit plan voorziet in een nieuwe vrijstaande woning. Daarmee is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

3.3.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) uit 2011 voorziet in de juridische borging van het nationaal ruimtelijk beleid, zoals dat is neergelegd in het SVIR en het geeft richtlijnen voor de inhoud van bestemmingsplannen voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. Het gaat hierbij dan onder meer om de volgende nationale belangen: Rijksvaarwegen, Grote Rivieren, Defensie, Ecologische Hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening en leidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen.
Deze vorm van normstelling sluit aan op de vroegere pkb's met concrete beleidsbeslissingen en beslissingen van wezenlijk belang die ook van betekenis waren voor de lagere overheden.
In de SVIR wordt een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau gegeven. In het SVIR wordt bepaald welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Barro bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Deze uitspraken kunnen de inhoud van bestemmingsplannen inperken, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken.

Gelet op de ligging van het plangebied, alsmede de aard en omvang van de beoogde planontwikkeling dat in het voorliggende bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, wordt geconcludeerd dat er geen strijdigheid is met het nationaal ruimtelijk belang, zoals neergelegd in het Barro. De genoemde onderwerpen hebben geen betrekking op het plangebied.

3.3.2 Provinciaal beleid

3.3.2.1 OmgevingsvisieGelderland

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.

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.

Toetsing van het initiatief aan de Omgevingsvisie Gelderland
Onderhavig initiatief leidt tot een kwaliteitsverbetering in en in de omgeving van het plangebied. Hiermee wordt uitvoering gegeven aan een regionaal beleidskader voor de functieverandering van voormalige agrarische bedrijfslocaties.

3.3.2.2 OmgevingsverordeningGelderland
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.
3.3.2.2.1 Relevante artikelen

Artikel 2.2
Artikel 2.2 (doorwerking regionale woonagenda) bepaalt dat een bestemmingsplan alleen nieuwe woningen mogelijk maakt als die ontwikkeling past binnen een door Gedeputeerde Staten vastgestelde regionale woonagenda.

Toetsing
Dit plan voorziet in een nieuwe vrijstaande woning. Dit past binnen de vastgestelde regionale woonagenda.

Artikel 2.38
Op de kaart 'Water en Milieu' ligt het plangebied in een intrekgebied. Artikel 2.38 bepaalt het volgende:
Een bestemmingsplan voor gronden binnen een Intrekgebied maakt de winning van fossiele energie niet mogelijk.

Toetsing
Dit plan voorziet niet in de winning van fossiele energie.

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

Het plangebied is gelegen in deelgebied 'Uiterwaarden Neder-Rijn Arnhem - Heteren'. De kernkwaliteiten voor dit deelgebied zijn als volgt:

- *Laagdynamische rivier met enige geologische en geomorfologische dynamiek, water-, sediment- en diasporentransport; ecologisch kerngebied én verbinding tussen Midden-Europa en de Noordzeekust*
- *onderdeel van Nationaal Landschap Veluwe*
- *Overgangen tussen de Veluwe en het dal van de Neder-Rijn met landgoederen, beken en kwelzones*
- *Renkumse Poort: uitwisselingsgebied van planten en dieren tussen de Veluwe en het dal van de Neder-Rijn; bij Renkum inmiddels vrij beekdal (bedrijventerrein gesaneerd), bij Doorwerth onbebouwde contactzone*
- *natuurcomplexen Meinerswijk, Rosandepolder en Doorwerthsche Waarden*
- *ecologische verbinding KAN*
- *stroomdalgraslanden, hagen en zachthoutooibos in kleiputten, hardhoutooiboselementen langs de stuwwal en bij Kasteel Doorwerth*
- *waarden voor weidevogels, water- en moerasvogels, vleermuizen, amfibieën, visssen, ringslang en bever*
- *leefgebied steenuil*
- *leefgebied kamsalamander en ringslang*
- *kleinschalige landschappen met strangen, hagen en singels, knotwilgen*
- *Limes met castella*
- *cultuurhistorische waarden van de uiterwaarden, oude kavelpatronen, doorbraakkolken, waterstaatswerken (kades en sluisjes), kleiwinningen*
- *onbebouwdheid van de uiterwaarden (enkele steenfabrieken, waterstaatswerken)*
- *rust, ruimte en duisternis m.u.v. de omgeving van stedelijke gebieden*
- *abiotiek: aardkundige waarden (o.m. reliëf van oeverwallen, strangen en andere stromingspatronen), kwel, bodem*

Toetsing

Met onderhavig initiatief wordt een agrarisch bouwperceel herbestemd. Dit betreft een kleinschalige ontwikkeling. Er wordt circa 780 m^2 aan bestaande bedrijfsbebouwing gesloopt en er wordt een nieuwe woning van circa 117 m^2 gebouwd. Bij zowel de nieuwe als bestaande woning wordt een nieuw bijgebouw gebouwd van elk circa 63 m^2. Verder wordt de nieuwe bebouwing landschappelijk ingepast, waarmee een aanzienlijke verbetering op het perceel zelf wordt bereikt. Gezien de aard en de kleinschaligheid van het initiatief komen de kernkwaliteiten van het betreffende deelgebied niet in het geding. De singels langs het plangebied worden versterkt.

De provincie heeft een rekensysteem ten aanzien van versterking van de Groene ontwikkelingszone. Hieruit komt door onderhavige ontwikkeling een positief saldo naar voren. De opheffing van een agrarisch bouwperceel weegt namelijk zwaarder dan de komst van een nieuwe woning en woonbestemming. Er is dus geen extra vereiste versterking nodig. In paragraaf 4.6.2 en Bijlage 4 wordt daar verder op ingegaan.

3.3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.3.1 Concept-omgevingsvisie

De omgevingsvisie gaat over de toekomst van de leefomgeving van Arnhem. Het geeft een beeld van Arnhem in 2040. De omgevingsvisie is in concept gereed.

Het aantal inwoners in Arnhem neemt toe. Het aantal eenpersoonshuishoudens gaat groeien. Daarnaast is er ruimte nodig om de klimaatveranderingen op te vangen en om de transitie naar duurzame energie mogelijk te maken. De ruimte is beperkt. Hoe we als Arnhem tot 2040 met deze thema's omgaan in de ruimte, staat in de omgevingsvisie.

Samen met de stad heeft de gemeente Arnhem van 16 september 2020 tot en met februari 2021 een omgevingsvisie opgesteld. Het voorontwerp van de omgevingsvisie is klaar en aan de gemeenteraad aangeboden.

Het plangebied ligt in deelgebied Arnhem-Zuid. De volgende ambities, voor zover relevant, zijn voor dit deelgebied benoemd:

- *Nieuwe ontwikkelingen zorgen voor meer variatie in het woningaanbod en nieuwe werkplekken.*
- *Een nieuwe ontwikkeling levert geen druk op de openbare ruimte (extra m2 verharding en parkeren) en maakt gebruik van duurzame mobiliteitsconcepten of gebouwd parkeren.*
- *We versterken de bestaande groene en blauwe structuren.*

Toetsing

Het plan voorziet in een nieuwe, vrijstaande woning. Daarnaast wordt de bedrijfswoning een burgerwoning. Praktisch worden hiermee twee woningen toegevoegd aan de woningvoorraad van Arnhem. Het plangebied krijgt een groene inrichting en het hemelwater wordt in het plangebied geïnfiltreerd in de bodem. Dit plan zorgt niet voor een druk op de openbare ruimte. Het plangebied ligt in de Groene ontwikkelingszone. In paragraaf 3.3.2.2.1 is onderbouwd dat met het rekensysteem van de provincie Gelderland ten aanzien van het versterken van de Groene ontwikkelingszone, dit plan per saldo zorgt voor een positieve versterking.

3.3.3.2 StructuurvisieArnhem 2020-2040

Algemeen

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

In deze nieuwe structuurvisie wordt op de eerste plaats de bestaande ruimtelijke hoofdstructuur van de stad gekarakteriseerd, aansluitend wordt het ruimtelijk ontwikkelingsperspectief aan de hand van een aantal principes benoemd. Het ruimtelijk ontwikkelingsperspectief is uitgewerkt in een aantal thema's die van belang zijn voor de ruimtelijke koers van de stad en in bestaande ruimtelijke milieus en koersgebieden (ontwikkelingen). Het plangebied valt voor wat betreft ruimtelijk milieu binnen de 'Stad van Vinex', waarbij een meer stedelijke opzet wordt nagestreefd.
Schuytgraaf is in de structuurvisie opgenomen als een locatie voor woningbouw in de periode tot 2020 en na 2020. De essentie van het woningbouwbeleid van de structuurvisie is als volgt samengevat:

- de bewoner centraal; zijn woonwensen en zijn mogelijkheden om daarin te kunnen kiezen op verschillende locaties in de stad zijn dominant bij het maken van woningbouwprogramma’s;
- wijken met een gedifferentieerde woningvoorraad;
- Arnhem wordt nog aantrekkelijker als woon- en werkstad.

Thema 'Wonen'

Nederland krijgt in de toekomst te maken met twee belangrijke demografische ontwikkelingen die met elkaar samenhangen: vergrijzing en bevolkingskrimp. De regionale verschillen in bevolkingsopbouw zullen binnen Nederland groter worden. In Arnhem is voor de komende periode nog groei voorzien. Voor de periode tot ca. 2030 is sprake van een behoefte aan bruto 12.000 nieuw te bouwen woningen, inclusief vervanging en sloop. De feitelijke realisatie van nieuwbouwwoningen 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.

Toetsing

Dit plan voorziet in een nieuwe, vrijstaande woning. In plaats hiervoor wordt de bestaande agrarische bebouwing gesloopt. Praktisch worden hiermee twee regulieren woningen toegevoegd aan de woningvoorrraad. Hiermee is dit plan in overeenstemming met de structuurvisie.

3.3.3.3 Duurzaamheid

New energy made in Arnhem 2020 - 2030

Het gemeentelijke beleid op het gebied van energie is vastgelegd in het 'Programmaplan New energy

made in Arnhem 2020 - 2030' (vastgesteld door de raad op 29 januari 2020).

Arnhem wil een actieve regierol innemen bij de energietransitie in de wijken. De uitgangspunten en aanpak zijn vastgesteld in ‘De Arnhemse aanpak van de wijkgerichte energietransitie’ (vastgesteld op 17 april 2019). Twee belangrijke uitgangspunten uit dit beleidskader voor deze ontwikkeling zijn:
- De Trias Energetica is leidend: eerst besparen.
- De meest duurzame warmtebron heeft de voorkeur: minder duurzame bronnen zijn tijdelijk en decentrale bronnen gaan voor.

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

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

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

Energievisie
De gemeente eist vanuit de structuurvisie bij gebiedsontwikkelingen van meer dan 50 woningequivalenten een energievisie van de initiatiefnemer. Energieneutraliteit is hierbij het streven. Met behulp van een energievisie kan een geschikte combinatie van energieconcepten gekozen worden. De energievisie brengt verschillende energieopties voor het besluit-gebied in beeld en beschrijft de consequenties daarvan. De visie kan uitgebreid worden tot een duurzaamheidsvisie door bijvoorbeeld ook thema's als duurzaam bouwen, afval, groen, water, mobiliteit en openbare ruimte mee te nemen.

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

Het percentage circulaire bouwmaterialen toetsen we in de eenheid kilogram (kg). We hebben de circulaire impactladder beschikbaar voor het toetsen van het percentage circulariteit in projecten. Deze impactladder maakt het mogelijk de mate van circulariteit in een woningbouwplan te meten.

In algemene zin hanteren we bij circulair bouwen de volgende uitgangspunten:
- Het verminderen van materiaal & grondstoffengebruik, bijvoorbeeld door verdichting en renovatie i.p.v. nieuwbouw (R1 & R2)
- Het vergroten van het aandeel hergebruikte en gerecyclede materialen, in plaats van nieuwe materialen (R3, R4, R5).

- Wanneer er tóch nieuwe materialen nodig zijn, het inzetten op biobased materialen zoals hout.
- Ontwerp toekomstbestendig: zorg ervoor dat componenten in de toekomst kunnen worden gedemonteerd zodat ze opnieuw te gebruiken zijn en zorg dat er materiaalpaspoorten en/of een gebouwpaspoort is waardoor informatie hierover te ontsluiten is.

Toetsing
Dit plan voorziet in een nieuwe, vrijstaande woning. In plaats hiervoor wordt de bestaande agrarische bebouwing gesloopt. De nieuwe woning wordt in het kader van duurzaamheid niet aangesloten op aardgas, en wordt voorzien van een warmtepomp en pv-panelen. Daarmee is dit plan in overeenstemming met de gemeentelijke duurzaamheidsambities.

3.4 Woonbeleid

3.4.1 De Arnhemse Woonprincipes 2025

3.4.1.1 Algemeen

De Arnhemse Woonprincipes 2025 (de Arnhemse woonvisie, vastgesteld in 2015) zijn met brede participatie uit de stad tot stand gekomen. Deze Woonprincipes vormen tezamen de actualisering van de Woonvisie 2015 en de strategische koers die er voor moet zorgen dat Arnhem ook in de toekomst een woonstad blijft waar het voor iedereen aantrekkelijk is om te wonen, te leren, te werken en te leven. Bij het opstellen van de Woonprincipes is rekening gehouden met wet- en regelgeving en beleidskaders van andere overheden.
Met instrumenten als het Volkshuisvestelijk kader, de Uitvoeringsagenda en het Procesplan (langer) Zelfstandig wonen, stuurt de gemeente in het woonprogramma op een kwalitatieve en gedifferentieerde woningvoorraad dat nu en in de toekomst kan voldoen aan de vraag en behoefte van alle woningzoekenden. Het fundament voor het Wonen in Arnhem ligt in de bestaande woningvoorraad, de transformatiemogelijkheden van gebouwen, en een aanvullende nieuwbouwopgave. Hiermee kan meer aanbod gecreëerd worden aan levensloopgeschikte woningen en woonvormen in verschillende prijsklassen, in koop en huur. Daarbij streven we met een gezonde mix aan diverse bevolkings-en inkomensgroepen naar prettige, veilige en toegankelijke woon-en leefomgevingen in wijken en buurten.

3.4.1.2 Woonprincipes 2025

De onderstaande vier pijlers vormen de hoofddoelen van de 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.

Deze vier pijlers van de woonprincipes zijn onlosmakelijk verbonden aan het overkoepelde thema Duurzaamheid. Tezamen vormen ze de ruggengraat van de Arnhemse Woonprincipes 2025.

3.4.1.3 Wonen, Welzijn en Zorg versus Langer Zelfstandig Wonen

Er ligt op het gebied van Wonen, Welzijn en Zorg een stevige fysieke huisvestingsopgave. Naast het vergroten van de voorraad aan ligt er de opgave om voor bijzondere doelgroepen en m.n. voor mensen in kwetsbare posities meer geschikt en passend kleinschalig aanbod aan woonvormen of (beschutte, beschermde) woonconcepten te realiseren en te faciliteren dat het (langer) zelfstandig wonen, aangevuld wordt met arrangementen van (thuis)zorg, begeleiding, ondersteuning of toezicht en andere vormen van dienstverlening en welzijnsvoorzieningen in de directe of nabije woonomgeving kan worden geboden.

3.4.2 Toetsing van het initiatief aan de Arnhemse Woonprincipes 2025

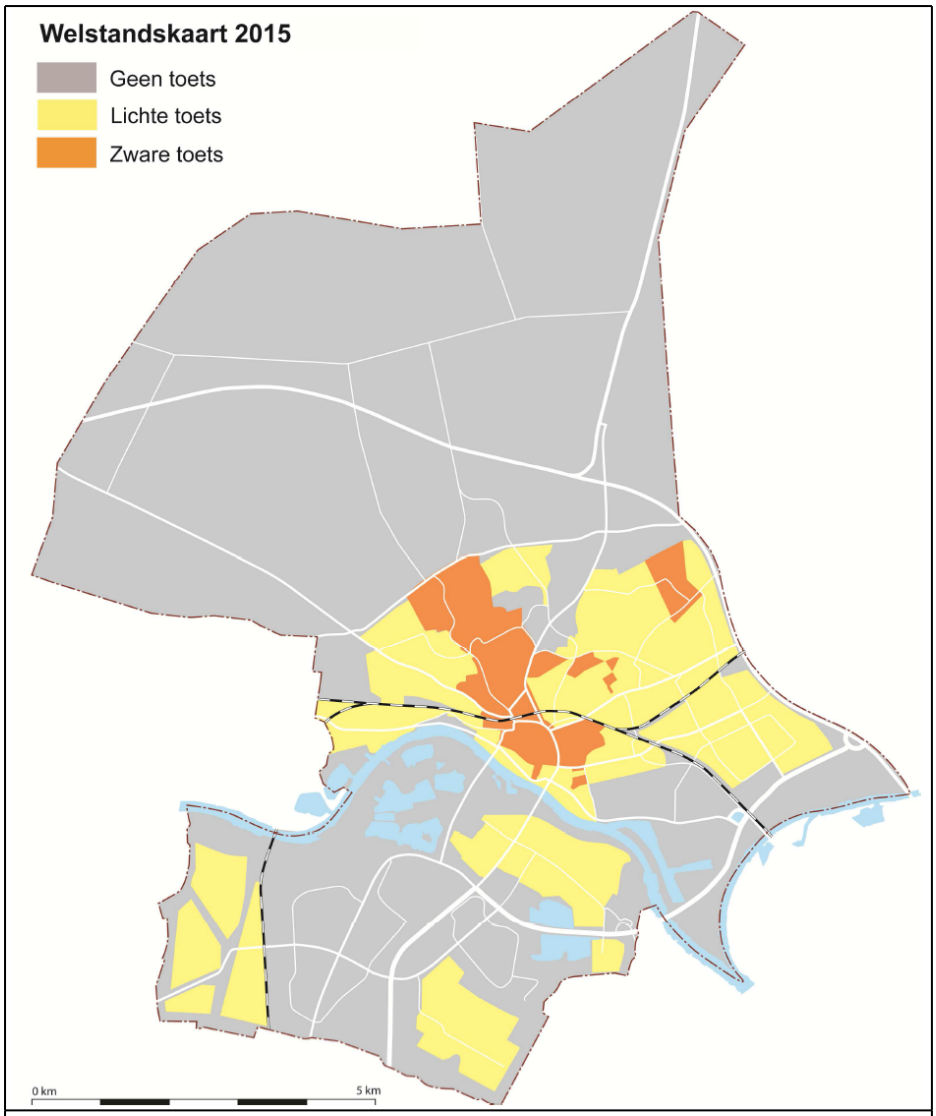
Dit bestemmingsplan voorziet in een functiewijziging van een voormalig agarisch bedrijf, waarbij de bestaande bedrijfswoning wordt omgevormd tot reguliere woning en een extra vrijstaande woning wordt toegevoegd. Er worden dus twee woningen toegevoegd aan het woningaanbod van Arnhhem. Het perceel wordt hierbij landschappelijk ingepast. Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan Arnhem als aantrekkelijke woonstad en wordt een deel van de woningbehoefte ingevuld. Dit plan is in overeenstemming met de woonprincipes.

3.5 Welstandsbeleid

3.5.1 Welstandsnota 2015

3.5.1.1 Algemeen

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



Welstandskaart 2015

Gebied met zware welstandstoets

Voor gebieden met een bijzondere kwaliteit, zoals de binnenstad of Geitenkamp, blijven strengere regels voor de welstand gelden. De regels zijn bedoeld om de bijzondere en karakteristieke kenmerken te behouden. Ze gelden voor alle gevels die zichtbaar zijn vanaf het openbaar gebied.

Gebied met lichte welstandstoets

In gebieden die zich kenmerken door samenhang in het straatbeeld – bijvoorbeeld door een eenheid in dakvormen, architectuur of materiaalgebruik – is het van belang dat dit eigen karakter bewaard blijft. Welstandsregels voor dit niveau zijn beperkt en gaan alleen over het gevelbeeld en de daken die vanaf de straat zichtbaar zijn. Voor de achterkanten van gebouwen gelden geen regels, die zijn dus welstandsvrij. De regels zijn bedoeld om de kenmerken van het gevelbeeld in relatie tot het openbaar gebied op hoofdlijnen in stand te houden.

Gebieden zonder welstandstoets

In wijken met veel variatie in bouwstijl, in type woningen, oriëntatie van gebouwen op de openbare ruimte en dergelijke, worden aanvragen voor omgevingsvergunning voor het bouwen niet meer vooraf getoetst. Als een vergunning nodig is voor (ver)bouw dan blijven altijd de regels gelden die in het bestemmingsplan staan, zoals regels over grootte, bouwhoogte e.d. Maar de keuze voor materiaal, vorm en kleur is in deze gebieden vrij. De verantwoordelijkheid voor de invulling ligt bij de bewoners en eigenaren.

Welstand bij (her)ontwikkelingsopgaven

Voor grootschalige (her)ontwikkelingen is een aparte werkwijze voor de totstandkoming van plannen opgenomen. Bij dergelijke, vaak complexe, opgaven is het noodzakelijk om de kwaliteitsbewaking goed te organiseren. Kwaliteitsteams zijn daarvoor een gewaardeerd middel. Realisering van complexe plannen vindt vaak over een langere periode plaats. zo'n langere termijn vereist een flexibele houding ten opzichte van (de invulling van) de opgave. Door het proces rondom kwaliteit te organiseren en niet de criteria vooraf vast te leggen wordt in deze opgaven maximaal de ruimte geboden voor creativiteit terwijl goed blijft toegezien op de kwaliteit van de plannen voor de stad.
Door de inbreng van een kwaliteitsteam kan de regievoering op de kwaliteit van plannen, de samenhang tussen de deelprojecten en de samenhang met de omgeving /openbare ruimte gewaarborgd worden.

3.5.1.2 Toetsing aan de Welstandsnota2015

Het plangebied ligt in een gebied zonder welstandstoets. In wijken met veel variatie in bouwstijl, in type woningen, oriëntatie van gebouwen op de openbare ruimte en dergelijke, worden bouwaanvragen niet meer vooraf getoetst. Als de wetgeving zegt dat een vergunning nodig is voor (ver)bouw dan blijven altijd de regels gelden die in het bestemmingsplan staan, zoals regels over grootte, bouwhoogte e.d. Maar de keuze voor materiaal, vorm en kleur is in deze gebieden vrij. De verantwoordelijkheid voor de invulling ligt bij de bewoners en eigenaren.

3.6 Verkeer en mobiliteitsaspecten

3.6.1 Algemeen

3.6.1.1 Rijksbeleid

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

3.6.1.2 Provinciaal beleid

In de provinciale Omgevingsvisie "Gaaf Gelderland" uit 2018, beschrijft de provincie hoe zij de komende tien jaar om wil gaan met onder meer bereikbaarheid. Een van de kerntaken van de provincie is namelijk te zorgen voor een goede regionale bereikbaarheid en een goed regionaal openbaar vervoer. De provincie geeft veel aandacht aan mobiliteitsbehoefte van inwoners en bedrijven in Gelderland, kijkt daarbij naar toekomstige ontwikkelingen als het digitale werken en kijkt ook over de grenzen van de provincie. En er is veel oog voor duurzaamheid, leefbaarheid en verkeersveiligheid.

De provincie wil een goede bereikbaarheid voor wonen, werken en recreëren en de mobiliteit daarbij afstemmen op de economische ontwikkelingen. Daarom zet Gelderland in op het beter gebruik van (internationale) corridors. Daarnaast wordt samen met de andere wegbeheerders in de stedelijke gebieden aan een beter gebruik van de infrastructuur gewerkt om files te voorkomen, de doorstroming te bevorderen en alternatieven voor de auto te bevorderen. De toegang tot bedrijventerreinen is ook een speerpunt van het provinciale beleid. Een andere ontwikkeling is de verschuiving van mobiliteitsvragen in het landelijk gebied door krimp en vergrijzing. Hier moet de aansluiting met de stedelijke gebieden gewaarborgd blijven.

In het "Koersdocument Duurzame Mobiliteit" uit 2018 heeft Provincie Gelderland uitgewerkt hoe het

mobiliteitssysteem binnen de Provincie zich moet ontwikkelen naar een volledig klimaatneutraal systeem in 2050. Electrificatie van het voertuigpark, zowel openbaar vervoer als particulier personen- en goederenvervoer en bevordering van fietsgebruik zijn sleuelbegrippen in dit proces.

3.6.1.3 Gemeentelijk beleid

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

Fiets

Het beleidsplan fietsverkeer 'Nieuwe verbindingen, nieuwe fietsers' uit 2013 is een uitwerking van de inzet voor versterking van het fietsgebruik. Inzet is de bestaande fietser beter faciliteren maar vooral automobilisten verleiden meer te fietsen. Uitgangspunten voor deze beleidsnota zijn:

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

De bestaande fietser heeft vooral behoefte aan een samenhangend fietsnetwerk, veiligheid, comfort, snelheid en stallingsvoorzieningen. Om de nieuwe fietser te verleiden zullen we vooral moeten inzetten op de aanleg van nieuwe verbindingen. De opkomst van de elektrische fiets helpt hierbij.

Openbaar vervoer

De Arnhemse beleidsnota openbaar vervoer 'De reiziger centraal' (2014) heeft als doel het in stand houden van betaalbaar en kwalitatief goed openbaar vervoer en het doorgroeien naar emissieloos openbaar vervoer. Het openbaar vervoer wordt toekomstvast door een kwaliteitsslag met als maatregelen:

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

Parkeren

Voor het onderdeel parkeren gelden beleidsregels en Arnhemse parkeernormen. Deze zijn opgenomen in de Beleidsregels parkeren Arnhem 2022.

3.6.2 Plangebied

Verkeer

Het perceel zal ontsloten blijven via de bestaande inrit, die aansluit op de Drielse Rijndijk. De inrit zal gesplitst worden, zodat naar elke woning een aparte weg leidt. De inrit loopt door tot de nieuw aan te leggen erven rondom de woningen.

Aan de hand van CROW-publicatie 381 is een inschatting van de te verwachte toename van de verkeersgeneratie te maken. Voor een vrijstaand koophuis in het buitengebied geldt het maximale kengetal van 8,6 verkeersbewegingen per etmaal. Afgerond zullen er dus 9 verkeersbewegingen per dag extra plaatsvinden. Deze toename is eenvoudig op te vangen in het heersende verkeersbeeld van de Drielse Rijndijk. Bovendien leidt het plan definitief tot het vervallen van de verkeersbewegingen die de agrarische bedrijfslocatie in het plangebied hoorden.

Parkeren

Dit plan voorziet in een nieuwe vrijstaande woning. Op basis van de beleidsregel parkeernormen 2022 van de gemeente Arnhem geldt voor een vrijstaande woning een parkeernorm van 1,8 parkeerplaatsen. Zoals op de inrichtingstekening in paragraaf 5.4 te zien is, is op de erven bij beide woningen ruimte om minimaal 2 auto's te parkeren. Er wordt dus aan de parkeernorm voldaan.

Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Inleiding

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

4.2 Geluid

4.2.1 Algemeen

Wet geluidhinder
De Wet geluidhinder heeft tot doel de mens te beschermen tegen geluidhinder. Dit is in de wet uitgewerkt in een normenstelsel voor de toelaatbare geluidbelasting in de woonomgeving. Alleen planologisch nieuwe situaties worden getoetst aan de wet. Daarbij moet er akoestisch onderzoek plaatsvinden naar de gevolgen daarvan voor geluidgevoelige objecten. Naast woningen zijn er nog een aantal andere geluidgevoelige objecten aangewezen zoals scholen en zorginstellingen.

In de wet staan regels voor weg- en railverkeerslawaai en voor gezoneerde industrieterreinen. De wet werkt verder met zones: dit zijn aandachtsgebieden rond geluidbronnen waarbinnen regels en normen gelden om de negatieve gevolgen van geluidhinder te beperken.

Het wettelijk normenstelsel kent voorts voorkeurswaarden en grenswaarden. Als de geluidbelasting beneden de voorkeurswaarde blijft dan zijn er wettelijk geen belemmeringen voor nieuwe geluidgevoelige situaties. Bij een geluidbelasting tussen de voorkeurswaarde en de grenswaarde moet er een gemotiveerd besluit genomen worden om nieuwe geluidgevoelige ontwikkelingen mogelijk te maken (hogere waarde).

Voor het verlenen van een hogere waarde is de nota *'uitvoeringsbeleid hogere grenswaarde'* van de gemeente Arnhem van toepassing.

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

Vanwege de dominante woonfunctie in de stadswijken is de na te streven milieubelasting laag. Alleen aan de randen van de stadswijken, waar deze grenzen aan verkeerswegen, wordt een hogere geluidsbelasting toegestaan (-1, onrustig (48 db tot 53 dB) tot –2, zeer onrustig (53 dB tot 58 dB)).

4.2.2 Situatie plangebied

Dit plan voorziet in een nieuwe, geluidgevoelige functie: de nieuwe woning. Ondanks dat de nieuwe woning binnen de geluidzone van de Drielse Rijndijk geprojecteerd is, is deze weg geen drukke, doorgaande weg. De afstand tussen de weg en de nieuwe woning bedraagt 60 meter. De Drielse Rijndijk is vooral aan te merken als een erftoegangsweg, die voornamelijk gebruikt wordt door de bewoners van de percelen langs deze weg, en niet voor doorgaand verkeer. De gemeente Arnhem heeft via icinity (het rekenmodel op basis van RVMK-gegevens) gekeken naar de geluidbelasting rond de Drielse Rijndijk. Hieronder is daar een uitsnede van weergeven. In de rode contour is de nieuwe woning weergeven. De woning ligt binnen de 43-48 dB-contour. Dit valt binnen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Een akoestisch onderzoek is daarom niet nodig.
De bestaande woning ligt binnen de 48-53 dB-contour. Dit is echter een bestaande geluidgevoelige functie. Voor deze woning is dus geen specifiek onderzoek nodig.



Uitsnede geluidskaart icinity met in het rood de locatie van de nieuwe woning geprojecteerd

4.2.3 Conclusie

Het bepaalde in de Wet geluidhinder en het industrielawaai vormt geen belemmering voor dit plan.

4.3 Luchtkwaliteit

4.3.1 Algemeen

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

Voor het toetsen van ruimtelijke plannen zijn de volgende grenswaarden het meest relevant:
- PM10 (fijnstof)

1. de jaargemiddelde concentratie van 40 µg PM10/m3 mag niet worden overschreden;
2. de 24 uursgemiddelde concentratie van 50 µg PM10/m3 mag niet vaker dan 35 keer per jaar worden

overschreden;
- NO2 (stikstofdioxide)

1. de jaargemiddelde concentratie van 40 µg NO2/m3 mag niet worden overschreden;
2. de uurgemiddelde concentratie van 200 µg NO2/m3 mag niet vaker dan 18 keer per jaar worden overschreden.

Voor de overige stoffen worden in Nederland geen overschrijdingen gerapporteerd.

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

4.3.2 Situatie plangebied

Onderhavig plan voorziet in een functiewijziging en de realisatie van één nieuwe woning. Dit bestemmingsplan valt daarmee onder de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' namelijk in categorie: 1.500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg. Derhalve is het niet nodig luchtkwaliteitsonderzoek uit te voeren voor dit bestemmingsplan.
Met behulp van de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland van het RIVM is de luchtkwaliteit in beeld gebracht om te bepalen of ter plaatse van de nieuwe woning sprake is van een goed verblijfsklimaat. Op de kaart van 2021 blijkt dat er voor fijnstof PM2,5 een concentratie is van 9.4 µg/m^3. In 2030 is dat 7.2 µg/m^3. Voor fijnstof PM10 in 2021 was de concentratie 15.9 g/m^3 en in 2030 13.7 µg/m^3. Voor stikstofdioxide (NO2) was de concentratie in 2021 13 µg/m^3. In 2030 is dat 9.9 µg/m^3. Daarmee wordt voldaan aan de wettelijke grenswaarden (25 µg/m^3 voor PM2,5 en 40 µg/m^3 voor PM10 en NO2). Gezien de aanwezige luchtkwaliteit is in het plangebied sprake van een goed leefklimaat.

4.3.3 Conclusie

De normen voor luchtkwaliteit vormen geen belemmering voor dit plan.

4.4 Hinder

4.4.1 Algemeen

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

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.

4.4.2 Situatie plangebied

Onderhavig plan voorziet in een functiewijziging en daarmee een nieuwe woning. Derhalve is alleen sprake van inwaartse zonering.
De dichtstbijzijnde milieubelastende functie is de intensieve veehouderij aan de Drielse Rijndijk 111. Het is niet bekend of daar nog een agrarisch bedrijf actief is, maar het is er planologisch wel mogelijk. Deze locatie ligt op meer dan 200 meter vanaf het plangebied. Deze afstand is ruim voldoende om ter plaatse van de bestaande en nieuwe woning te voorzien in een goed woon- en leefklimaat.
Overige milieubelastende functies zijn op grotere afstand gelegen.

4.4.3 Conclusie

Milieuzoneringen staan de uitvoerbaarheid van dit plan niet in de weg.

4.5 Externe veiligheid

4.5.1 Algemeen

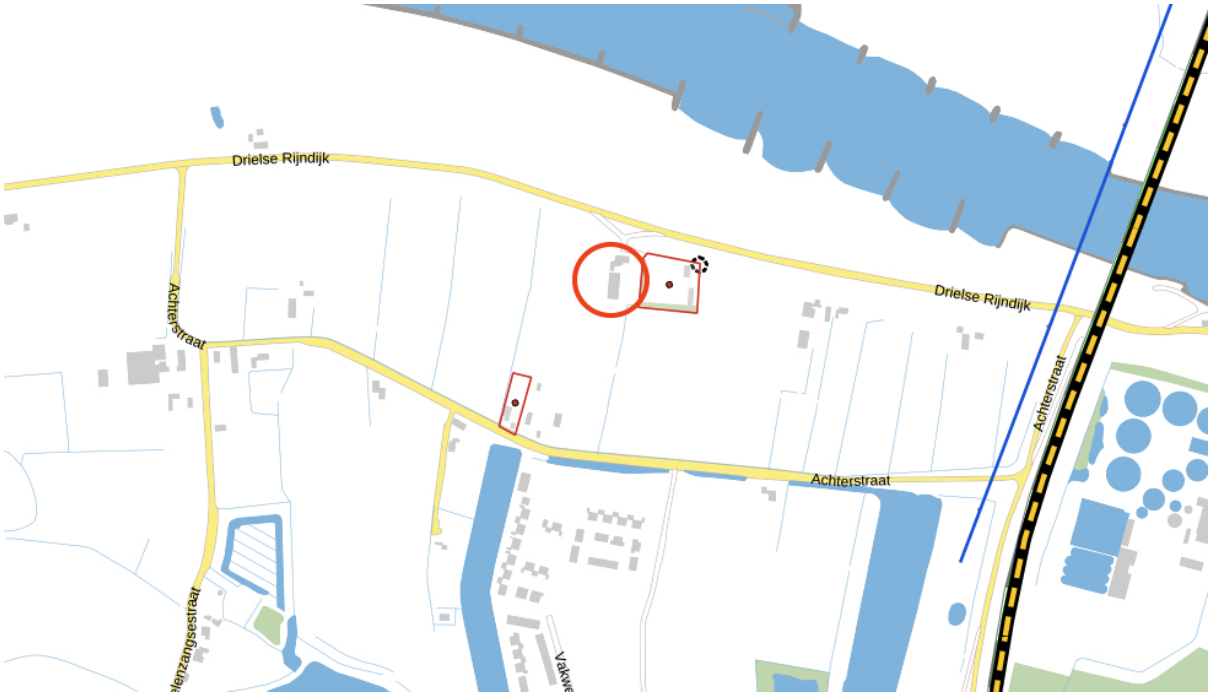
Externe veiligheid
Met externe veiligheid wordt bedoeld de kans op overlijden van mensen buiten de grenzen van een bedrijf of transportmedium, als rechtstreeks gevolg van een ongeval met (gevaarlijke) stoffen binnen de grenzen van het bedrijf dan wel het transportmedium. In de externe veiligheid worden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

Landelijk beleid
Voor bedrijven geldt het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). In het Bevi wordt een onderscheid gemaakt in kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. De 10^{-6} PR contour geldt ten opzichte van kwetsbare objecten als grenswaarde en ten opzichte van beperkt kwetsbare objecten als richtwaarde. Het beoordelingskader voor het groepsrisico is een oriënterende waarde.

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

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

4.5.2 Situatie plangebied



Uitsnede risicokaart

Op de risicokaart is te zien dat naast het plangebied gevaarlijke stoffen opgeslagen worden of werden. Voorheen zat hier een agrarisch bedrijf, maar die is niet meer actief. Het perceel wordt nu gebruikt voor wonen, waardoor het niet aannemelijk is dat de propaantank nog aanwezig c.q. in gebruik is. Mocht deze tank nog wel in gebruik zijn, dan ligt het plangebied alsnog buiten de plaatsgebonden risicocontour.

Verder ligt ten oosten van het plangebied een hoogspanningsverbinding (150 kV). De afstand tot het plangebied bedraagt ruim 550 meter, waarmee deze hoogspanningsverbinding geen risico vormt voor het plangebied. Tot slot loopt op ruim 600 meter ten oosten van het plangebied nog de spoorlijn Arnhem - Nijmegen. Voor het spoortraject ter hoogte van het plangebied zijn de transporthoeveelheden niet dusdanig hoog dat er een PR-contour van 10^{-6} is. Daarnaast voorziet dit plan niet in een significante toename van de personendichtheid in het plangebied. Een verantwoording van het groepsrisico is daarom niet nodig.

4.5.3 Conclusie

Externe veiligheidsrisico's staan de uitvoerbaarheid van onderhavig plan niet in de weg.

4.6 Groen en ecologie

4.6.1 Algemeen

Wet natuurbescherming (Regels ter bescherming van de natuur)

De Wet natuurbescherming (Wnb) vervangt sinds 2017 het wettelijke stelsel voor de natuurbescherming zoals dat was neergelegd in de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet, door één integraal en vereenvoudigd kader. De Wnb neemt de Europese regelgeving als uitgangspunt. Waar dat noodzakelijk is voor een adequate bescherming van natuurwaarden waarvoor geen specifieke bescherming is voorzien in Europese regelgeving worden aanvullende nationale beschermingsvoorschriften verankerd. De wet gaat over de bescherming van de kernnatuurwaarden en de houtopstanden, als onderdeel van een groter maatregelenpakket gericht op de bescherming van natuurwaarden en het tegengaan van biodiversiteitsverlies. De taken en verantwoordelijkheden worden zoveel mogelijk bij de provincies neergelegd.

Bescherming van gebieden

Voor de instandhouding van gebieden die zijn aangewezen ter uitvoering van de Vogelrichtlijn en de Habitat-richtlijn (Natura 2000-gebieden) stelt de Wnb specifieke kaders. De Natura 2000-gebieden in

Arnhem zijn Veluwe en Rijntakken.

Het is verboden om zonder vergunning een project te realiseren of andere handelingen te verrichten die gelet op de instandhoudingsdoelstelling voor een Natura 2000-gebied de kwaliteit van de natuurlijke habitats of de habitats van soorten in dat gebied kunnen verslechteren of een significant verstorend effect kunnen hebben op de soorten waarvoor dat gebied is aangewezen. Indien het project afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied, dan moet een passende beoordeling worden gemaakt van de gevolgen voor het gebied, rekening houdend met de instandhoudingsdoelstellingen. Alleen indien daaruit met zekerheid blijkt dat het plan of project de natuurlijke kenmerken van het gebied niet aantast, wordt de vergunning verleend. Als de zekerheid niet kan worden verkregen, dan kan een vergunning alleen worden verleend als er geen alternatieve oplossingen zijn, er sprake is van een dwingende reden van groot openbaar belang en de nodige compenserende maatregelen worden getroffen (de zgn. “ADC-toets“)

Op het moment dat een passende beoordeling nodig is, moet voor het kaderstellend plan (zoals een bestemmingsplan) een plan-MER worden gemaakt.

De beheerplannen – waarin de uitwerking in omvang, ruimte en tijd van de instandhoudingsdoelstellingen voor Natura 2000-gebieden plaatsvindt en waarin de voor die gebieden te treffen maatregelen in samenhang worden beschreven – zijn kaderstellende instrumenten. Ingeval overeenkomstig het beheerplan wordt gehandeld is verzekerd dat de realisatie van de instandhoudingsdoelstellingen niet in het geding is.

Bescherming van soorten
De Wnb sluit aan bij het specifieke beschermingsregime uit de Vogelrichtlijn, de Habitatrichtlijn en de natuurbeschermingsverdragen. Er wordt voorzien in concrete verboden ten aanzien van onder meer het vangen en doden van in die bronnen genoemde diersoorten, de verstoring van deze soorten en aantasting van hun rust- en voortplantingsplaatsen, alsmede in een verbod op het plukken en vernielen van bepaalde planten. Voorts wordt voorzien in limitatief opgesomde gronden voor ontheffing van deze verboden. Alleen opzettelijk verrichte handelingen zijn strafbaar. Bij vogels zijn bovendien verstoringen niet strafbaar als de staat van instandhouding van die vogelsoorten niet in gevaar komt. Gedeputeerde staten kunnen onder voorwaarden ontheffing verlenen van de verboden.

Daarnaast geldt als beschermingsregime voor (nationale) soorten:
a. een zorgplicht die van toepassing is op alle natuurwaarden in Nederland;
b. een verbod op het opzettelijk doden van de in de bijlage van de wet genoemde dieren, met een ontheffingsregime dat ruimer is dan dat voor internationaal en Europees beschermde soorten (zoogdieren, reptielen, amfibieën en thans op een rode lijst staande vissen, dagvlinders, libellen en kevers) (82 soorten);
c. een verbod op het vangen van dieren genoemd in de bijlage en het opzettelijk beschadigen van hun vaste voortplantingsplaatsen of rustplaatsen (zoals de dassenburcht); en
d. een verbod op het plukken of opzettelijk vernielen van in de bijlage genoemde vaatplanten (63 soorten, waaronder orchideeën).

Er wordt voorzien in ruimere ontheffingsmogelijkheden dan voor de strikt beschermde soorten gelden (artikel 3.10 lid 2).

Voorts wordt het aantal bejaagbare soorten uitgebreid, worden door gedeputeerde staten goedgekeurde faunabeheerplannen sturend bij de schadebestrijding, populatiebeheer en jacht en is de verantwoordelijkheid voor de uitvoering van het stelsel van soortenbescherming, met inbegrip van de taken van het (op te heffen) Faunafonds, bij de provincies komen te liggen.

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.

Er wordt ingezet op het versterken van de natuurwaarden in het Groen-blauw netwerk en het stedelijke gebied. Bij de realisatie van (nieuw) bouw bestaan er veel kansen voor de vergroting van de biodiversiteit in de stad: de natuurinclusieve stad. Voor het plangebied zetten we in op typische soorten van de gebouwde omgeving: o.a. vleermuizen, gierzwaluw en huismus.

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.

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. Boombewust ontwerpen is het uitgangspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen, waarbij het behoud van de bestaande bomen van belang is.

4.6.2 Situatie plangebied

Voor dit plan is door adviesbureau Baecx een quickscan in het kader van de Wet natuurbescherming uitgevoerd. Deze quickscan is opgenomen als Bijlage 2 bij de toelichting. Hierna worden de conclusies kort besproken.

Soortenbescherming
Flora
Binnen het plangebied zijn geen beschermde soorten waargenomen.
Fauna
Binnen het plangebied zijn geen gierzwaluwen waargenomen. Ook zijn er geen (potentiële) nestplaatsen vastgesteld. Nader onderzoek achten we derhalve niet noodzakelijk.
Binnen het plangebied zijn er geen huismussen en/of huismusnesten aangetroffen. Nader onderzoek achten we derhalve niet noodzakelijk.
Binnen het plangebied is de grote gele kwikstraat niet waargenomen. Nader onderzoek achten we derhalve niet noodzakelijk.
Er zijn binnen het plangebied geen overige waarnemingen gedaan van beschermde vogels, insecten, amfibieën, reptielen, vissen en grondgebonden zoogdieren.
De sloop van de schuur en nieuwbouwplannen hebben aannemelijk geen negatieve gevolgen voor de potentieel aanwezige soorten.

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet in een Natura 2000-gebied of in een NNN-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied t.o.v. het plangebied is ‘Veluwe’. Dit Natura 2000-gebied ligt op circa 1,5 kilometer afstand ten westen van het plangebied. Beschermd NNN-gebied, ‘Gelders natuurnetwerk’, ligt op circa 380 meter afstand ten oosten van het plangebied.
In de bestaande situatie zijn diverse menselijke invloeden aanwezig in de zone tussen het plangebied en beschermde Natura 2000 en/of NNN gebieden. Het betreft agrarisch gebied. Als gevolg van de bestaande situatie zullen de voorgenomen werkzaamheden aannemelijk géén verdere negatieve effecten opleveren zoals geluids- en visuele verstoringen. De afstand tussen het plangebied en de beschermde gebieden is hiervoor te groot.

Door adviesbureau Teus' Advies is voor dit plan een stikstofdepositie-onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen als Bijlage 3 bij deze toelichting. Uit de berekeningen voor zowel de aanleg- als gebruiksfase volgen geen toenames die hoger zijn dan 0,00 mol/ha/jaar.

Groene ontwikkelingszone
Artikel 2.52 van de provinciale omgevingsverordening laat een nieuwe activiteit of ontwikkeling alleen toe als blijkt dat de kernkwaliteiten of ontwikkelingsdoelen van de Groene ontwikkelingszone per saldo en naar rato van de ingreep worden versterkt en de samenhang niet verloren gaat. Om dit te toetsen, heeft de provincie een rekensysteem ontwikkeld waarmee de impact van de nieuwe ontwikkeling op de GO berekend kan worden, afgezet tegen de bestaande functie. Indien nodig kunnen dan versterkingsmaatregelen genomen worden om tot een positief saldo te komen. Voor dit plan is een onderbouwing voor de versterking van de GO gemaakt. Die onderbouwing is opgenomen als Bijlage 4. Hieruit blijkt dat de ontwikkeling zorgt voor een positief saldo. De opheffing van een agrarisch bouwperceel weegt namelijk zwaarder dan de komst van een nieuwe woning en woonbestemming.

Groenbeleid
De voorwaarde voor de ontwikkeling van het plan is dat de karakteristiek van het gebouw en de complexiteit van het (voormalige) boerenerf alsmede de landschappelijke kenmerken dienen zoveel mogelijk behouden te blijven. Het uitgangspunt binnen het project was dat de bomen zoveel mogelijk behouden blijven. Er zijn 5 bomen/struiken gekapt, maar daarvoor in de plaats worden twee nieuwe houtsingels met 10 bomen aangelegd, twee struweelhagen, en een solitaire boom. Deze bomen en structuren zijn landschappelijk en ecologisch waardevol (inheemse soorten) en worden in het nieuwe bestemmingsplan beschermd middels de dubbelbestemming ‘Waarde - Landschap’. Ook worden de bestaande, gebiedseigen bomen die in goede staat verkeren beschermd en is een vergunningstelsel opgenomen om deze bomen te kappen. Door het verwijderen van bebouwing en verharding en een nieuwe, groene landschappelijke inpassing van het perceel, neemt de groenbalans toe. Dit wordt geborgd middels de bestemmingen 'Tuin' en 'Groen'. De voorgenomen ontwikkeling is daarmee in overeenstemming met het gemeentelijke groenbeleid.

Natuurinclusief bouwen
De bestaande bomen en erfbeplanting blijft grotendeels behouden. In paragraaf 5.4 is de landschappelijke inpassing toegelicht.
Conform de beleidsregel natuurinclusief bouwen van de gemeente Arnhem moet voor dit project 6 punten behaald worden. Minimaal 25% hiervan moet bestaan uit groene maatregelen. Daarnaast moet voor minimaal 3 soortgroepen maatregelen genomen worden.

In het kader van natuurinclusief bouwen worden de volgende maatregelen genomen:
- Nestkast huismus - 1 punt
- Nestkast vleermuis - 1 punt
- Insectensteen - 1 punt
- 1 inheemse boom van 2^{e} of 3^{e} orde grootte in tuin - 3 punten;
- Groene haag als erfafscheiding - 1 punt;
- Beperkte verharding - 1 punt

Deze maatregelen zijn tevens verwerkt in het inrichtingsplan (zie paragraaf 3.2).

4.6.3 Conclusie

De Wet natuurbescherming en de Groenvisie van de gemeente Arnhem staan de uitvoerbaarheid van dit plan niet in de weg.

4.7 Water

4.7.1 Algemeen

Rijksbeleid

Het Rijksbeleid op het gebied van het waterbeheer is onderdeel geworden van het Nationale Omgevingsvisie, de NOVI (2020). De NOVI bevat nieuw strategisch beleid op het gebied van de fysieke leefomgeving en komt in de plaats van gebiedsdekkende structuurvisies en relevante delen van zelfstandige strategische beleidsplannen (natuurvisie, verkeer- en vervoerplannen) en de strategische gedeelten van nationale én provinciale waterplannen en milieubeleidsplannen.

Echter delen van het Nationaal Waterplan 2016-2021 (NWP) blijven van kracht tot de invoering van de Omgevingswet. Het gaat dan om de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid beschrijven en de daartoe behorende ruimtelijke aspecten van het nationale ruimtelijk beleid. Echter als de NOVI afwijkt van het NWP, dan moet dat als wijziging van het NWO worden gezien. Tot de invoering van de Omgevingswet is het waterbeleid in 2 nationale plannen terug te vinden. (Toelichting NOVI).

De NOVI is een integrale omgevingsvisie voor de fysieke leefomgeving, maar de relatie met de sociale leefomgeving wordt uitdrukkelijk gelegd. Naast de ruimtelijk-functionele indeling van de leefomgeving gaat het ook om de activiteiten die een effect hebben op de leefomgeving in brede zin, waaronder het milieu, water, bodem, lucht en het natuurlijk kapitaal. Boven- en ondergrond zijn onlosmakelijk verbonden.

In de NOVI worden 4 prioriteiten gesteld: Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie, Duurzaam economisch groeipotentieel, Sterke en gezonde steden en regio's en Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied. Daarnaast zijn 3 afwegingsprincipes vastgelegd.

Onder de eerste prioriteit vallen nu ook de eerdere bestuursakkoorden die voor het thema Water zijn afgesloten. In 2050 is Nederland Klimaatbestendig en waterrobuust ingericht, is de veiligheid tegen overstroming gegarandeerd, hebben rivieren en beken de ruimte gekregen en is voldoende zoetwater van goede kwaliteit aanwezig. Bij het laatste gaat het om oppervlaktewater en grondwater.

In de Waterwet (22 december 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. In het gemeentelijke rioleringsplan geven gemeenten aan hoe zij invulling geven aan die zorgplichten.

Provinciaal en regionaal beleid

Op provinciaal niveau zijn alle beleidsplannen geïntegreerd in één plan: de Omgevingsvisie Gelderland (vastgesteld 9 juli 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.

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

Het waterbeleid van de gemeente Arnhem is vastgelegd in de volgende beleidsplannen.
- Het geactualiseerde Gemeentelijk RioleringsPlan (GRP) vastgesteld op 14 november 2018. Het plan richt zich op een verbetering van de kwaliteit van het rioleringsstelsel door het verminderen van de vuiluitworp naar het oppervlaktewater, de bodem en het grondwater, op het voorkomen van overlast door klimaatverandering en op het vasthouden van schoon hemelwater in stedelijk gebied.
- Aanpak wateroverlast Arnhem-Noord (vastgesteld 2 november 2015). Het plan heeft tot doel om Arnhem en vooral Arnhem-Noord, beter waterbestendig te maken tegen zware regenbuien. Daarom zal over elk plan een waterscan worden gelegd. Tijdens werkzaamheden in de openbare ruimte worden ruimtelijke maatregelen genomen die wateroverlast verminderen dan wel beperken.

Strategie Klimaatadaptatie "Groen, Slim en Samen"
In januari 2021 is de Strategie Klimaatadaptatie "Groen, Slim en Samen" vastgesteld. In de Strategie geeft Arnhem aan hoe zij zich in dit decennium klimaatbestendig wil maken op de thema's die voor de klimaatadaptatie van belang zijn: Droogte, Hitte, Wateroverlast en Waterveiligheid.

De belangrijkste ambities zijn:
- de klimaatopgave is een gezamenlijke opgave voor alle bewoners, bedrijven en instellingen in Arnhem;
- de verdichtingsopgave wordt gecombineerd met de klimaatadaptatie;
- 10% minder verharding, meer groen en water;
- de ambities voor het thema Water is de schade en overlast door extreme buien zoveel mogelijk te voorkomen, door onder meer:
    1. bij nieuwbouw al het hemelwater af te koppelen;
    2. bij renovatie maximaal af te koppelen, waarbij de haalbaarheid per geval beoordeeld zal worden. (In beide situaties geldt de minimale eis van 40 mm. neerslag op eigen terrein verwerken);
    3. in 2030 in ieder geval 90% van de huidige openbare ruimte afgekoppeld te hebben
    4. voorkomen van wateroverlast bij toename bebouwing en /of verharding
- voor het thema Hitte en Droogte geldt dat de negatieve effecten van hitte worden tegen gegaan;
- aanvullend voor het thema Droogte geldt dat meer inzicht nodige is in de effecten van droogte ook op de waterkwaliteit;
- en voor het thema Waterveiligheid sluit de gemeente aan bij de waterschappen en RWS, de verantwoordelijke organisaties voor dit thema.

Resumé
Uitgangspunt in het huidige beleid van gemeente, waterschap en provincie is dat planontwikkeling moet aansluiten bij een duurzaam integraal waterbeheer. Dit betekent dat:
- negatieve verstoring van de grondwaterstanden en -stromingen niet toegestaan zijn om grondwateroverlast en/of verdroging op de locatie en het boven- en benedenstrooms gelegen gebied te voorkomen;
- maatregelen getroffen moeten worden ter voorkoming van (grond)watervervuiling;
- bij nieuwbouw het regenwater binnen het plangebied afgekoppeld moet worden van de riolering en worden verwerkt op eigen terrein;
- voldoende oppervlaktewater aanwezig is en op de goede locatie;
- het verhard oppervlak zoveel mogelijk beperkt wordt;
- het gebruik van uitloogbare materialen en chemische bestrijdingsmiddelen niet is toegestaan;
- ontwikkelingen moeten bijdragen aan het verminderen of beperken van wateroverlast;
- ontwikkelingen en herinrichtingen moeten klimaatbestendig en waterrobuust ingericht worden.

4.7.2 Situatie plangebied

Het plangebied is gelegen in de buitenbeschermingszone van de dijk. Het waterschap heeft aangegeven dat als de nieuwe wonnig binnen de binnenbeschermingszone ligt, een watervergunning nodig is. De nieuwe woning komt daar echter buiten te liggen. Daarnaast ligt de nieuwe woning buiten het profiel van de vrije ruimte en achter de bouwgrens.
Met onderhavig plan neemt het bebouwd oppervlak op het plangebied aanzienlijk af. In totaal zal circa 730 m^2 gesloopt worden. Daarnaast wordt er een nieuwe woning van circa 117 m^2 gebouwd, evenals twee bijgebouwen van elk 63 m^2. De totale afname aan bebouwing op het perceel komt daarmee neer op circa 487 m^2. Het totale verhardingsoppervlak in de nieuwe situatie bedraagt circa 740 m^2. In de bestaande situatie is dat circa 1140 m^2. De totale afname aan verharding komt daarmee neer op circa 400 m^2.

Hemelwater dat op de nieuwe woning valt zal opgevangen en afgevoerd worden richting de omliggend tuin en erf, waar het de bodem kan infiltreren.

De nieuwe woning zal ruim boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand gebouwd worden. Er zal geen gebruik gemaakt worden van uitlogende materialen.

4.7.3 Conclusie

Negatieve effecten op de waterhuishouding zijn niet aan de orde.

4.8 Bodem

4.8.1 Algemeen

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

Als toetskader wordt gebruik gemaakt van de volgende bodemregelgeving:
- Wet Bodembescherming;
- Beleidsnota bodem 2012, Provincie Gelderland, gemeente Arnhem en gemeente Nijmegen, 1 december 2012;
- Besluit Bodemkwaliteit;
- Nota Bodembeheer, september 2011

De bodemkwaliteit dient geschikt te zijn is voor het nieuwe gebruik. De bodem kan door eerdere (bedrijfs)activiteiten verontreinigd zijn. Voor de ruimtelijke procedure is het van het belang dat verdachte locaties worden gesignaleerd.

4.8.2 Situatie plangebied

Onderhavig plan voorziet in de functiewijziging van een (voormalige) agrarisch bouwperceel naar een woonbestemming. Aangezien er, op de plaats van de geprojecteerde nieuwe woning, in de toekomstige situatie sprake zal zijn van een gevoeliger bodemgebruik, is door adviesbureau Montferland een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen als Bijlage 5. Hierna worden de uitkomsten kort besproken.

Uit de onderzoeksresultaten kan geconcludeerd worden dat er op de locatie geen ernstige bodem- of grondwaterverontreinigingen aanwezig zijn. De vastgestelde waarden overschrijden enkel de achtergrond- en/ of streefwaarde, wat duidt op enkel lichte (natuurlijke) verontreinigingen. Bij het verkennend asbestonderzoek zijn in de bodem geen asbestverdachte materialen aangetroffen.

4.8.3 Conclusie

De bodekwaliteit staat de uitvoerbaarheid van dit plan niet in de weg.

4.9 Cultuurhistorie en archeologie

4.9.1 Algemeen

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

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

Verdrag van Valletta en de Wet op de archeologische monumentenzorg
De bescherming van het archeologische erfgoed in de bodem en de inbedding ervan in de ruimtelijke ontwikkeling is het onderwerp van het Europese Verdrag van Valletta (Malta). In 1992 ondertekenden twintig Europese staten, waaronder Nederland, dit verdrag. De belangrijkste uitgangspunten van het verdrag zijn:
- archeologische waarden dienen zoveel mogelijk (in situ) in de bodem bewaard te blijven en beheermaatregelen dienen genomen te worden om dit te bewerkstelligen;
- vroeg in de ruimtelijke ordening dient al rekening gehouden te worden met archeologie;
- bodemverstoorders betalen het archeologisch (voor)onderzoek wanneer behoud in situ niet mogelijk is.

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

Provinciaal beleid
'Beleef het mee!' (2017-2020)
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

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.

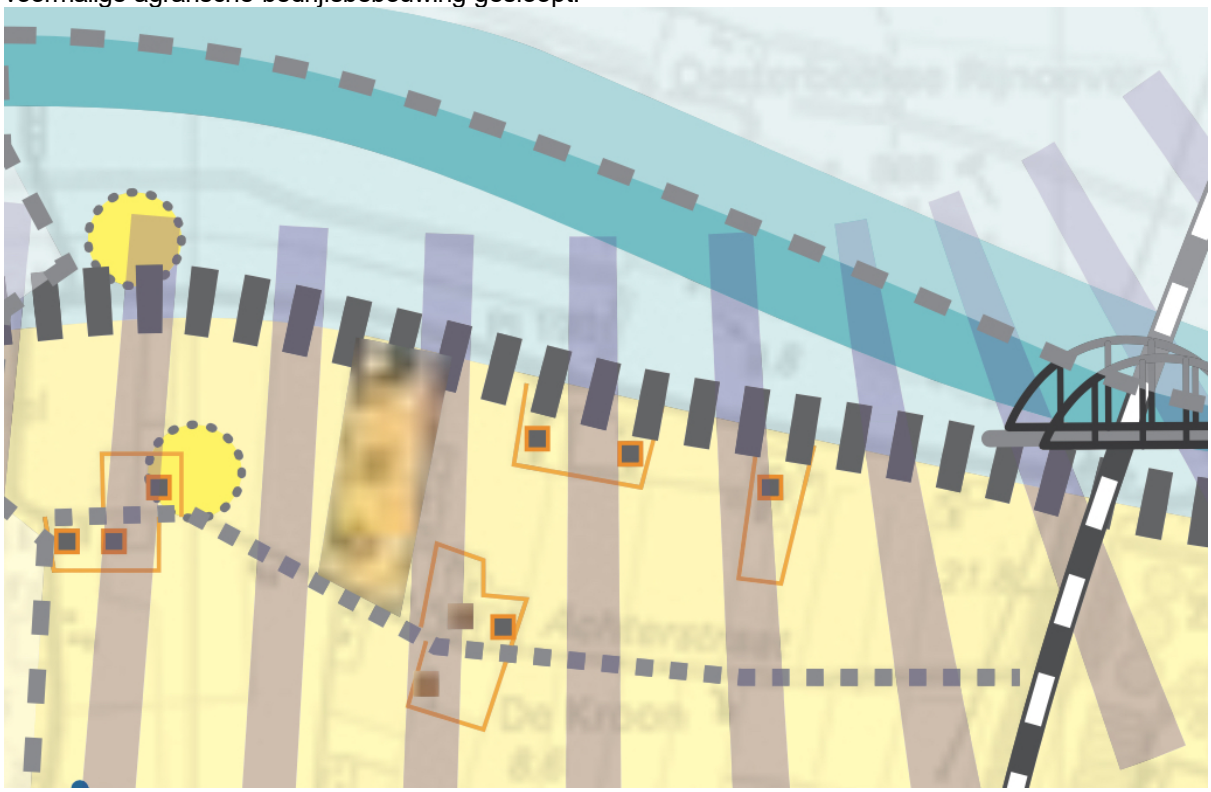
Conform de Erfgoedverordening geldt afhankelijk van de oppervlakte en diepte van grondroerende werkzaamheden archeologisch onderzoek uitgevoerd moet worden. Gebieden die reeds onderzocht zijn

en/of zijn vrijgegeven, zijn vrijgesteld van onderzoek. Aan het archeologische beleid dat in de verordening is verankerd, ligt de archeologische maatregelenkaart als basis.

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

4.9.2 Situatie plangebied

Cultuurhistorie
Voor onderhavig plan is de gemeentelijke cultuurhistorische kaart geraadpleegd. Hierop is de Drielse Rijndijk voorzien van de aanduiding “rivierdijken". Door dit plan worden de waarden van de Drielse Rijndijk niet aangetast. Dit plan voorziet alleen in een nieuwe vrijstaande woning. Hiervoor wordt voormalige agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt.



Uitsnede kaart cultuurhistorische hoofdstructuur Arnhem

Archeologie
Voor het plangebied geldt een hoge archeologische verwachting. Daarom is door adviesbureau KSP Archeologie een archeologisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen als Bijlage 6. Hierna worden de uitkomsten kort besproken.

De kans dat er tijdens de nieuwbouwwerkzaamheden nog intact archeologische resten kunnen worden aangetroffen uit de Late Middeleeuwen tot en met de Nieuwe Tijd (zoals in bovenstaande beantwoording van de laatste onderzoeksvraag is weergegeven) wordt zeer klein geacht. Daarnaast zal de informatiewaarde van deze resten waarschijnlijk zeer gering zijn gezien het feit dat bekend is dat hier een boerderij heeft gestaan van minstens het beging van de 19e eeuw. Op grond van bovenstaande adviseert KSP Archeologie om de archeologische dubbelbestemming voor de nieuw te bebouwen delen

te laten vervallen en alleen te handhaven voor de voormalige locatie van de boerderij op het minuutplan.

4.10 Stadsklimaat

4.10.1 Algemeen

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).

4.10.2 Situatie plangebied

Dit plan draagt bij aan klimaatadaptatie door weinig verharding te gebruiken. Daarnaast worden groene maatregelen genomen en wordt rekening gehouden met eventuele dijkversterkingen.

4.11 Duurzaamheid

4.11.1 Algemeen

Rijksbeleid

Nieuwe gebouwen en woningen moeten volgens landelijke regelgeving voldoen aan het Bouwbesluit. In het bouwbesluit worden de energieprestaties voor nieuwe gebouwen en woningen fasegewijs aangescherpt. Per 1 januari 2015 is de Energieprestatiecoëfficient (EPC) voor nieuwbouw van woningen aangescherpt tot 0,4. Voor overige gebouwen is de EPC afhankelijk van de functie.

Vanaf 1 januari 2021 moeten alle nieuwe gebouwen in Nederland bijna energieneutrale gebouwen (BENG) zijn. Dit vloeit voort uit het Energieakkoord voor duurzame groei en uit de Europese richtlijn EPBD. Voor overheidsgebouwen geldt dat zij vanaf 1 januari 2019 voldoen aan de BENG eisen.

Gemeentelijk beleid

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

- Energieneutraal
- Bijna energieneutraal (BENG)

4.11.2 Situatie plangebied

Dit plan voorziet in een nieuwe, vrijstaande woning. De woning zal in ieder geval conform BENG uitgevoerd worden. In een lader stadium zal gekeken worden of energieneutraal haalbaar is.

4.12 M.e.r. - beoordeling

4.12.1 Algemeen

Dit plan voorziet in de ontwikkeling van 1 woning. Een dergelijk bouwproject kan worden gezien als stedelijk ontwikkelingsproject zoals bedoeld in categorie D11.2 van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.). De omvang van het project ligt echter ver onder de drempelwaarde van een oppervlakte van 100 hectare, waarbij er sprake is van m.e.r.-beoordelingsplicht.

Deze drempelwaarde is echter indicatief. Dit houdt concreet in dat het bevoegd gezag op grond van artikel 2, lid 5 van het Besluit m.e.r. dient na te gaan of de beoogde activiteit daadwerkelijk geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben. Indien dit niet kan worden uitgesloten, is het alsnog nodig een milieuffectrapport op te stellen.

De toets of er, ondanks het feit dat de omvang onder de drempelwaarde uit het Besluit m.e.r. blijft, sprake kan zijn van belangrijke nadelige milieugevolgen wordt aangeduid als een 'm.e.r.-beoordeling' of m.e.r.-toets.

Op basis van deze beoordeling dient het bevoegd gezag, het college van burgemeester en wethouders of de gemeenteraad expliciet te besluiten of er al dan niet een m.e.r.-procedure wordt gevolgd

De voorliggende paragraaf betreft deze m.e.r.-beoordeling. Bij de m.e.r.-beoordeling worden getoetst aan de criteria van Bijlage III van de Europese richtlijn milieueffectbeoordeling (richtlijn 85/337/EEG).

Deze criteria hebben, samengevat, betrekking op:
- de kenmerken van het voornemen (onder meer omvang, kans op hinder, mogelijke cumulatie met effecten van andere activiteiten);
- de plaats (onder meer ligging ten opzichte van gevoelige gebieden);
- de kenmerken van de effecten, mede gelet op de aard van het voornemen en de plaats.

Criteria
De criteria in Bijlage III bij de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling zijn als uitgangspunt genomen. De hoofdcriteria zijn reeds genoemd. Hieronder volgt een overzicht van de criteria.

1. Kenmerken van de projecten
Bij de kenmerken van de projecten moet in het bijzonder in overweging worden genomen:
- de omvang van het project;
- de cumulatie met andere projecten;
- het gebruik van natuurlijke hulpbronnen;
- de productie van afvalstoffen;
- verontreiniging en hinder;
- risico van ongevallen, met name gelet op de gebruikte stoffen of technologieën.

2. Plaats van de projecten
Bij de mate van kwetsbaarheid van het milieu in de gebieden waarop de projecten van invloed kunnen zijn moet in het bijzonder in overweging worden genomen:
- het bestaande grondgebruik;
- de relatieve rijkdom aan en de kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied;
- het opnamevermogen van het natuurlijke milieu, met in het bijzonder aandacht voor de volgende typen gebieden:
    1. wetlands,
    2. kustgebieden,
    3. berg- en bosgebieden,
    4. reservaten- en natuurparken,

5. gebieden die in de wetgeving van lidstaten zijn aangeduid of door die wetgeving worden beschermd; speciale beschermingszonen door de lidstaten aangewezen op grond van de Vogel-en/of habitatrichtlijn,
6. gebieden waarin de bij communautaire wetgeving vastgestelde normen inzake milieukwaliteit reeds worden overschreden,
7. gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid,
8. landschappen van historisch, cultureel of archeologisch belang.

3. Kenmerken van het potentiële effect
Bij de potentiële aanzienlijke effecten van het project moeten in samenhang met de criteria van de punten 1 en 2 in het bijzonder in overweging worden genomen:
- het bereik van het effect (geografische zone en grootte van de getroffen bevolking);
- het grensoverschrijdende karakter van het effect;
- de orde van grootte en de complexiteit van het effect;
- de waarschijnlijkheid van het effect;
- de duur, de frequentie en de omkeerbaarheid van het effect.

4.12.2 Situatie plangebied

Het herbestemmen van een agrarisch bouwperceel en de realisatie van een nieuwe woning in geen activiteit die voorkomt in onderdeel C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. De bouw van de nieuwe woning is niet te karakteriseren als een 'stedelijk ontwikkelingsproject'. In relatie tot de omgeving betreft het verder een kleinschalige ontwikkeling.

Conclusie
Een MER, m.e.r.-beoordeling of vormvrije m.e.r.-beoordeling is niet nodig voor dit plan.

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.

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 ‘Drielse Rijndijk 107' maken we gebruik van de mogelijkheden van de Crisis en herstelwet door regels op te nemen in het kader van natuurinclusief bouwen.

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 10 Anti-dubbeltelregel
   Deze regel bepaalt dat er niet twee keer voor eenzelfde locatie een bouwplan kan worden ingediend.
2. Artikel 11 Algemene bouwregels
   Hierin zijn de algemene bouwregels opgenomen zoals de verplichting tot het bouwen binnen het bouwvlak en de uitleg van het bebouwingspercentage.
3. Artikel 12 Algemene gebruiksregels
   In dit artikel zijn algemene regels mert betrekking tot het gebruik van de gronden en opstallen in het plangebied opgenomen. Hierin is aangegeven welke functies in ieder geval in strijd zijn met het bestemmingsplan.
4. Artikel 13 Algemene afwijkingsregels
   In dit artikel worden de voorwaarden beschreven waaronder kan worden afgeweken van een bestemmingsregel. Deze afwijkingen kunnen worden toegepast op alle bestemmingen in het bestemmingsplan. De afwijkingen die uitsluitend gelden voor een bepaalde bestemming zijn in het betreffende artikel van die bestemming opgenomen.

5.2.4 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. Er kan worden gekozen om bepaalde bestemmingen in één subparagraaf te behandelen zoals Bedrijf en Bedrijf - Nutsvoorziening, Groen en Groen - Park en de Verkeersbestemmingen.
Per bestemming wordt ingegaan op:

- welke gronden zijn zo bestemd;
- wat houdt de bestemming in;
- eventuele aanduidingen of andere bijzonderheden.

5.3.3 Wonen

Functie

Alle woningen in het plangebied zijn bestemd als 'Wonen' (artikel 6). Binnen deze bestemming zijn twee vrijstaande woningen toegestaan, uitsluitend binnen het bouwvlak. Ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' is de maximale bouwhoogte geregeld, in dit geval 8 meter.

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

Bebouwingsmogelijkheden

Binnen de bestemming 'wonen' zijn twee zones te onderscheiden: de bouwzone en de onbebouwbare zone.
De bouwzone omvat het eigenlijke woongebouw met, daar waar mogelijk en gewenst, uitbreidingsmogelijkheden en de zone ‘bijgebouwen’. Als geen bebouwingspercentage is vermeld, mag deze gehele zone worden bebouwd in de aangegeven bouwhoogte, mits aan andere vereisten (bijvoorbeeld welstand) is voldaan. Voor het andere deel van de bouwzone geldt een bouwaanduiding 'bijgebouwen'. Dit betekent dat hier bijgebouwen mogen worden gebouwd. Deze gronden met deze aanduiding zijn bedoeld voor garages, schuren en beperkte uitbreidingen aan het woonhuis, zoals serres. De maximale bouwhoogte van de bijgebouwen is 3 meter, exclusief kap. De maximale bouwhoogte voor uitbreidingen aan het woonhuis is gelijk aan de hoogte van de begane-grondbouwlaag. De onbebouwbare zone is bedoeld voor tuinen, buurtgroen, speelplekken, woonstraten, trottoirs en parkeerplaatsen ten behoeve van de woonfunctie.

5.3.4 Waarde - Archeologie (hoge verwachting)

Het plangebied is voorzien van de dubbelbestemming Waarde - Archeologie (hoge verwachting), ten behoeve van de bescherming van de aanwezige of naar verwachting aanwezige archeologische waarden.

5.3.5 Waterstaat - Waterkering

Het plangebied is deels voorzien van de dubbelbestemming Waterstaat - Waterkering. Hiermee zijn deze gronden, behalve voor andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor waterkering en de daarvoor benodigde voorzieningen. Deze bestemming is opgenomen ten behoeve van de op de noordelijke plangrens gelegen Rijndijk. Deze dijk heeft als primaire bestemming waterkering.

5.4 Handhaving

Het bestemmingsplan is bindend voor overheid en burger. Het bestemmingsplan biedt het juridisch kader waaruit de bouw- en gebruiksmogelijkheden per locatie kunnen worden afgeleid. Tegelijkertijd kan de gemeente naleving van het bestemmingsplan afdwingen door handhavend op te treden tegen strijdig gebruik en/ of illegale bebouwing.

De raad bepaalt ieder jaar in de begroting waar de handhavingsprioriteiten liggen. Op grond van de hoofddoelstelling uit het gemeentelijke 'Handhavingsplan Fysieke Leefomgeving 2011-2014":'het zorgdragen voor een aantrekkelijke, leefbare en veilige leefomgeving' is onze inzet gericht op het toezicht en de handhaving van de regels die betrekking hebben op de bescherming van de veiligheid en kwaliteit van de leefomgeving. Handhaving is daarbij geen doel op zich, maar een van de instrumenten om een leefbare en veilige leefomgeving te creëren. Door toe te zien op de naleving van regelgeving wordt een bijdrage geleverd aan de verschillende doelen van de gemeente op het gebied van de veiligheid en leefbaarheid.

De gemeente is in beginsel verplicht om te handhaven. De gemeente mag wel prioriteiten stellen, maar als er een handhavingsverzoek wordt ingediend dan moet de gemeente handhaven. De gemeente kan alleen in bijzondere gevallen van handhaving afzien, als de handhaving onevenredig is. Bijvoorbeeld als vaststaat dat de overtreding op heel korte termijn gelegaliseerd wordt.

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

Bewonersoverleg
In het kader van het vooroverleg is het concept-bestemmingsplan besproken met de bewoners van de Drielse Rijndijk 105, 109, 111, 113, 115a en de Achterstraat 1, 1a, 3, 5, 7 en 9. Initiatiefnemer is persoonlijk langs deze bewoners gegaan om het planvoornemen toe te lichten. Hieruit kwamen geen bezwaren naar voren. De bewoners vinden het een positieve ontwikkeling dat de oude schuren gesloopt worden en er een nieuwe woning voor terugkomt.
Artikel 3.1.1 Bro overleg
In het kader van artikel 3.1.1 Bro is het concept-bestemmingsplan opgestuurd naar Provincie Gelderland en het Waterschap Rivierenland. Er was al op een eerder moment afgestemd met het Waterschap. Het was niet nodig om verder overleg te voeren over het conceptbestemmingsplan.

De provincie heeft aangegeven een verder uitgewerkt versterkingsplan te willen ontvangen. Dit onderdeel is uitgewerkt in bijlage 4.

Publicatie voornemen ontwikkeling
Volgens artikel 1.3.1 lid 1 van het Besluit ruimtelijke ordening moet het voornemen tot een op ontwikkeling gericht bestemmingsplan worden gepubliceerd.
Dit is gebeurd op 29 november 2023 in het gemeenteblad.

6.2 Terinzagelegging (ontwerp-bestemmingsplan)

Het ontwerpbestemmingsplan 'Chw Drielse Rijndijk 107' heeft vanaf 12 december 6 weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

Regels

van het bestemmingsplan
Chw Drielse Rijndijk 107
(plannummer: NL.IMRO.0202.1043-0301)

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan
Het bestemmingsplan Chw Drielse Rijndijk 107 met identificatienummer NL.IMRO.0202.1043-0301 van de gemeente Arnhem.

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

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

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

1.5 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 bestaand(e)
a. bij bouwwerken: legale bouwwerken die aanwezig of in uitvoering zijn op het tijdstip van de ter visie legging van het ontwerp van het bestemmingsplan en bouwwerken die mogen worden gebouwd krachtens een vergunning;
b. bij gebruik: legaal gebruik van grond en opstallen zoals aanwezig tijdens de inwerkingtreding van het bestemmingsplan dat na de inwerkingtreding van het plan niet langer onderbroken is dan een jaar.

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

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

1.16 bestemmingsgrens
De grens van een bestemmingsvlak.

1.17 bestemmingsvlak
Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.18 bijbehorend bouwwerk
Uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aan gebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak.

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

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

1.21 bouwgrens
De grens van een bouwvlak.

1.22 bouwlaag
Een geheel van voor personen toegankelijke ruimten, waarbinnen de vloerhoogte niet meer dan 1,20 meter varieert, met uitsluiting van onderbouw en zolder of vliering casu quo kapruimte.

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

1.24 bouwperceelgrens
Een grens van een bouwperceel.

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

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

1.27 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.

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

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

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

1.31 grondgebonden woning
Een gebouw, dat een vrijstaande woning of meerdere aaneengebouwde, uitsluitend naast elkaar en niet boven elkaar gelegen, woningen omvat.

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

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

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

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

1.36 kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten (externe veiligheid)

kwetsbare objecten:
1. woningen, met uitzondering van:
   a. verspreid liggende vrijstaande woningen van derden met een dichtheid van maximaal twee woningen per ha;
   b. dienst- en bedrijfswoningen behorende van derden;
2. gebouwen bestemd voor het verblijf, al dan niet gedurende een gedeelte van de dag, van minderjarigen, ouderen, zieken of gehandicapten, zoals:
   a. ziekenhuizen, bejaardenhuizen en verpleeghuizen;
   b. b. scholen;
   c. c. gebouwen of gedeelten daarvan, bestemd voor dagopvang van minderjarigen;
3. gebouwen waarin doorgaans grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig zijn, zoals:
   a. kantoorgebouwen en hotels met een bedrijfsvloeroppervlak van meer dan 1500 m2 per object;
   b. complexen waarin meer dan 5 winkels zijn gevestigd en waarvan het gezamenlijk bedrijfsvloeroppervlak meer dan 1000 m2 bedraagt en winkels met een totaal bedrijfsvloeroppervlak van meer dan 2000 m2 per winkel, voor zover in die complexen of in die winkels een supermarkt, hypermarkt of warenhuis is gevestigd;
4. kampeer- en andere recreatieterreinen bestemd voor het verblijf van meer dan 50 personen gedurende meerdere aaneengesloten dagen.

beperkt kwetsbare objecten:
1. verspreid liggende woningen van derden met een dichtheid van maximaal twee woningen per hectare;

2. dienst- en bedrijfswoningen van derden;
3. kantoorgebouwen, voor zover zij niet onder kwetsbare objecten vallen;
4. hotels en restaurants, voor zover zij niet onder kwetsbare objecten vallen;
5. winkels, voor zover zij niet onder kwetsbare objecten vallen;
6. sporthallen, zwembaden en speeltuinen;
7. sport- en kampeerterreinen en terreinen bestemd voor recreatieve doeleinden, voor zover zij niet onder kwetsbare objecten vallen;
8. bedrijfsgebouwen, voor zover zij niet onder kwetsbare objecten vallen;
9. objecten die met de onder 1 tot en met 5 en 7 genoemde gelijkgesteld kunnen worden uit hoofde van de gemiddelde tijd per dag gedurende welke personen daar verblijven, het aantal personen daar verblijven, het aantal personen dat daarin doorgaans aanwezig is en de mogelijkheden voor zelfredzaamheid bij een ongeval, voor zover die objecten geen kwetsbare objecten zijn;
10. objecten met een hoge infrastructurele waarde, zoals een telefoon- of elektriciteitscentrale of een gebouw met vluchtleidingsapparatuur, voor zover die objecten wegens de aard van de gevaarlijke stoffen die bij een ongeval kunnen vrijkomen, bescherming verdienen tegen de gevolgen van dat ongeval.

1.37 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.

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

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

1.40 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.

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

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

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

1.44 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.

1.45 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.

1.46 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.

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

1.48 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten

2.1 de dakhelling
Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.2 de goothoogte van een bouwwerk

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

2.3 de inhoud van een bouwwerk

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

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk

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

2.6 de hoogte van een windturbine

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch met waarden

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. uitoefening van grondgebonden agrarisch bedrijf;
b. het behoud of herstel van de op deze gronden voorkomende dan wel daaraan eigen cultuurhistorische-, ecologische- en landschapswaarden;
c. water en watervoorzieningen voor de waterhuishouding;
d. voet- en fietspaden;
e. met bijbehorende, gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, ontsluiting-, parkeer- en groenvoorzieningen, erven en tuinen.

3.2 Bouwregels

a. buiten het bouwvlak zijn uitsluitend overige bouwwerken, passend binnen de bestemming toegestaan met een maximumbouwhoogte van 1,5 meter.

Artikel 4 Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

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

4.2 Bouwregels

a. Op de in 4.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend in de gegeven bestemming passende bouwwerken worden gebouwd met een maximum bouwhoogte van 2 meter.

Artikel 5 Tuin

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. groenvoorzieningen ten behoeve van aangrenzende bestemmingen;
b. parkeervoorzieningen met inachtneming van het bepaalde in 5.3;
c. opritten bij de aangrenzende woningen;
d. erfafscheidingen;
e. nutsvoorzieningen;
f. watergangen, waterpartijen, waterinfiltratievoorzieningen en andere voorzieningen voor de waterhuishouding.

5.2 Bouwregels

a. Op de in 5.1 bedoelde mogen uitsluitend in de gegeven bestemming passende bouwwerken worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 1 meter.

5.3 Specifieke gebruiksregels

Onder gebruik van de gronden en opstallen in strijd met de bestemming wordt in elk geval begrepen het gebruik van de onder 5.1 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 6 Wonen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

en daaraan ondergeschikt voor:

b. groen- en speelvoorzieningen;
c. verblijfsgebieden, waaronder tevens wordt verstaan parkeervoorzieningen;
d. watergangen, waterpartijen, waterinfiltratievoorzieningen en andere voorzieningen voor de waterhuishouding;
e. nutsvoorzieningen.

6.2 Bouwregels

a. Op de in 6.1 bedoelde gronden, voor zover binnen de bouwvlak gelegen, mogen, met inachtneming van de aangegeven maximumbouwhoogten (m), maximumgoothoogten (m) en het maximum aantal wooneenheden, uitsluitend de in de gegeven bestemming passende hoofdbebouwing, aan- of uitbouwen, bijgebouwen en andere binnen de bestemming passende bouwwerken worden gebouwd.
b. Op de in 6.1 bedoelde gronden, ter plaatse van de bouwaanduiding 'bijgebouwen' (analoog: 'bg') mogen:
    1. bijbehorende bouwwerken worden gebouwd, voor zover het betreft:
        a. uitbreiding van de hoofdbebouwing, tot een maximumbouwhoogte gelijk aan de hoogte van de begane-grondbouwlaag van de hoofdbebouwing, vermeerderd met maximaal 40 centimeter ten behoeve van isolatie of afschot;
        b. andere bijbehorende bouwwerken, met een maximumbouwhoogte gelijk aan de goothoogte van het hoofdgebouw, waarbij de goothoogte van vrijstaande bouwwerken niet meer mag bedragen dan de hoogte van de begane-grondbouwlaag van de hoofdbebouwing.
    2. bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd, passend binnen de bestemming, met een maximumbouwhoogte van 3 meter;

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

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

c. een omgevingsvergunning voor 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.

6.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in het in lid 6.2 onder c.opgenomen schema ten behoeve van een verhoging van de maximale grootte van bouwwerken voor percelen waarbij de bebouwbare zone groter is dan 1000 m^2 met maximaal 25 m^2 mits:

1. dit vanuit stedenbouwkundig en landschappelijk oogpunt niet op bezwaren stuit en
2. de belangen van omwonenden met betrekking tot privacy, uitzicht en bezonning niet worden geschaad.

6.4 Specifieke gebruiksregels

6.4.1 Strijdig gebruik

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

6.4.2 Voorwaardelijke verplichting

Binnen 1 jaar na het in gebruik nemen van de woningen, dienen de gronden te zijn ingericht conform het inpassingsplan dat is opgenomen als Bijlage 1 Landschappelijk inpassingsplan, en dienen de bij het inpassingsplan behorende maatregelen om te voldoen aan het puntensysteem voor natuurinclusief bouwen van de Beleidsregels Natuurinclusief Bouwen te zijn toegepast en in stand te worden gehouden.

Artikel 7 Waarde - Archeologie (hoge verwachting)

7.1 Bestemmingsomschrijving

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

7.2 Bouwregels

Binnen de voor deze bestemming aangewezen gronden mogen:

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

7.3 Afwijken van de bouwregels

a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd af te wijken van het bepaalde in lid 7.2 met inachtneming van de voor deze gronden geldende overige bouwregels.
b. Afwijken als bedoeld in lid 7.3 sub a. kan, indien op basis van archeologisch onderzoek of naar het oordeel van een archeologische deskundige is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.
c. Afwijken als bedoeld in lid 7.3 sub a. kan voorts, indien op basis van archeologisch onderzoek is

aangetoond dat op de betrokken locatie de archeologische waarden door de bouwwerkzaamheden niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het afwijken regels te verbinden gericht op:
1. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
2. het doen van opgravingen;
3. begeleiding van de bouwwerkzaamheden door een archeologisch deskundige.

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

7.4.1 Verboden werkzaamheden

Het is verboden op of in de gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie (hoge archeologische verwachting)' zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
a. grondwerkzaamheden dieper dan 40 centimeter, waartoe worden gerekend het afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren, het verwijderen van funderingen en het aanleggen van drainage;
b. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
c. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
d. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

7.4.2 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden, waarvoor het verbod van lid 7.4.1 geldt, zijn slechts toelaatbaar, indien op basis van archeologisch onderzoek of naar het oordeel van een archeologisch deskundige is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad of mogelijk schade kan worden voorkomen door aan de vergunning regels te verbinden gericht op:
a. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
b. het doen van opgravingen;
c. begeleiding van de aanlegwerkzaamheden door een archeologisch deskundige.

7.4.3 Uitzonderingen

Het verbod, als bedoeld in lid 7.4.1 sub a, is niet van toepassing indien:
a. de werken die, voor zover deze zijn gelegen binnen deze bestemming, een oppervlakte hebben tot ten hoogste 200 m^2 of een omvang van 200 m^1;
b. de werken of werkzaamheden mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning voor het bouwen, omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden of een ontgrondingvergunning;
c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van in werking treden van het plan;
d. behoren tot het normale onderhoud en beheer van de gronden;
e. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

7.5 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

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

7.6 Wijzigingsbevoegdheid

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

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

Artikel 8 Waarde - Landschap

8.1 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.

8.2 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.

8.3 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;
d. voor het racen en crossen met motorvoertuigen en bromfietsen.

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

8.4.1 Verboden werkzaamheden

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 aanbrengen beplantingen;
c. het aanbrengen van leidingen, constructies, installaties of apparatuur;
d. het afgraven of verlagen van de bodem;
e. het ophogen, egaliseren of ontginnen van de bodem, waaronder tevens wordt verstaan het het
f. aanleggen van wegen t.b.v. bestemmingsverkeer;
g. het gebruik van groeistoffen, stoorstoffen of kunstmest;
h. het verbreden of verharden van voetpaden, rijwielpaden, ontsluitingswegen en parkeerplaatsen;
i. het aanbrengen van recreatievoorzieningen;
j. het graven, dichten, verdiepen of verbreden van sloten, greppels, beken en andere waterpartijen;
k. aanleggen van reservoirs;
l. grootschalig verwijderen van bosstrooisel of mos;
m. aanbrengen van rasters.

8.4.2 Uitzonderingen omgevingsvergunningsplicht

De in lid 8.4.1 vervatte verboden gelden niet voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden:
a. die van geringe omvang zijn, dan wel het normale onderhoud en beheer betreffen;
b. welke op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt, in uitvoering zijn.

8.4.3 Toelaatbaarheid werken en werkzaamheden

Werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 8.4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien:
a. deze verband houden met de doeleinden, die aan de desbetreffende bestemmingen zijn toegekend en;
b. hierdoor dan wel door daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen de

landschappelijke waarden en kwaliteiten van de gronden onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

Artikel 9 Waterstaat - Waterkering

9.1 Bestemmingsomschrijving

De als 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden, zijn, naast de daarvoor aangewezen andere bestemming(en), mede bestemd voor een waterkering en de daarvoor benodigde voorzieningen.

9.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen, in afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen, uitsluitend bouwwerken worden gebouwd ten dienste van de waterkering.

9.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn door middel van een omgevingsvergunning bevoegd af te wijken van het bepaalde in lid 9.2, met inachtneming van de volgende regels:

a. de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels worden in acht genomen;
b. het belang van de waterkering wordt niet onevenredig geschaad en vooraf wordt schriftelijk advies ingewonnen bij de betreffende waterbeheerder.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 10 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 11 Algemene bouwregels

11.1 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.

11.2 Bebouwingspercentage

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

Artikel 12 Algemene gebruiksregels

Onder gebruik van gronden in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan:
a. het gebruik van bijgebouwen als zelfstandige woning ;
b. het gebruik van de gronden ten behoeve van thuisprostitutie, raamprostitutie en seksinrichtingen.

Artikel 13 Algemene afwijkingsregels

13.1 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van:
a. de in deze regels opgenomen bebouwingsregels, voor zover betreffende de maximum bouwhoogte, 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 11.1 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:
        a. een diepte van 6 meter niet wordt overschreden;
        b. het maaiveld wordt afgewerkt op een wijze die past binnen de bestemming;
        c. 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 m3;
2. sirenemasten met een hoogte van maximaal 18 meter;
3. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van (tele)communicatie:
   a. voorzover vrijstaand, met een hoogte van maximaal 20 meter;
   b. voorzover op of aan een ander bouwwerk te plaatsen, met een hoogte van maximaal 8 meter boven de aangegeven maximumbouwhoogte;
4. 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 12 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.

13.2 Afwegingskader

De in lid 13.1 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 14 Overige regels

14.1 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.

14.2 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.

14.3 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 3.1 overeenkomstig de beleidsregels als bedoeld in lid 3.6.

14.4 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in de leden 14.1 en 14.2:

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.

14.5 Voorwaarden voor afwijken

Afwijken van de regels, als bedoeld in de leden 14.1 en 14.2 is slechts mogelijk, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

14.6 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.

Artikel 15 Woningsplitsing en verkamering

15.1 Omgevingsvergunning woningsplitsing en verkamering

Het is verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning planologisch strijdig gebruik) de volgende activiteiten uit te voeren:

a. het splitsen van een (gedeelte van een) gebouw waar wonen is toegestaan naar twee of meerdere zelfstandige woningen;
b. het verkameren van een (gedeelte van een) gebouw waar wonen is toegestaan (vanaf drie onzelfstandige wooneenheden);

tenzij het een bestaand(e) situatie betreft.

15.2 Uitzonderingen omgevingsvergunningplicht hospes/hospita

Het onder lid 15.1, onder b, vervatte verbod geldt niet wanneer sprake is van het verkameren door een hospes/hospita.

15.3 Voorwaarden woningsplitsing

a. Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning zoals bedoeld in lid 15.1, onder a, verlenen indien:
    1. de gebruiksoppervlakte van de bestaande woning gelijk is aan of groter is dan 110 m^2, en;
    2. de gebruiksoppervlakte van elke zelfstandige woning die als gevolg van splitsing ontstaat niet

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

15.4 Voorwaarden verkamering

a. Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning zoals bedoeld in lid 15.1, onder b, verlenen indien:
   1. de gebruiksoppervlakte van de bestaande woning gelijk is aan of groter is dan 110 m^2, en;
   2. het gebouw niet opgedeeld wordt in meer dan één onzelfstandige wooneenheid per 18m^2 gebruiksoppervlakte; en;
   3. het verkamerde gebouw minimaal beschikt over een bergingsruimte met een oppervlakte van ten minste 3 m^2 ten behoeve van de stalling van fietsen, afvalcontainer(s) of afvalzakken. Vanaf 4 onzelfstandige wooneenheden geldt als aanvullende eis dat 1m^2 bergingsruimte per wooneenheid wordt toegevoegd.
b. De omgevingsvergunning zoals bedoeld in lid 15.1, onder b, wordt in ieder geval niet verleend indien:
   1. sprake is van verkameren met als doel het verschaffen van kortdurend verblijf van maximaal 3 maanden, te vergelijken met logies, al dan niet als onderdeel van de arbeidsvoorwaarden, aan werknemers; of
   2. zich door het verkameren een niet-verkamerd gebouw wordt ingesloten door legale kamergewijze bewoning van gebouwen aan dezelfde straat.
      Voor zover de gebiedsaanduiding 'overige zone- 50 meter' geldt wordt een vergunning niet verleend indien zich binnen een straal van 50 meter rondom het te verkameren pand, gemeten vanaf de kortste afstand tussen de hoofgebouwen, reeds legale kamergewijze bewoning bevindt of is toegestaan door middel van een vergunning; of
   3. indien een bijgebouw in gebruik wordt genomen als onzelfstandige wooneenheid.

Artikel 16 Strijdig gebruik kamergewijze bewoning

Onder gebruik van gronden in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan:
a. het bewonen, of laten bewonen, van een kamergewijze bewoning door meer dan één persoon per 18m^2 gebruiksoppervlakte;
b. het verschaffen van kortdurend verblijf van maximaal 3 maanden, te vergelijken met logies, al dan niet als onderdeel van de arbeidsvoorwaarden aan werknemers in een kamergewijze bewoning;
c. het gebruik van bijgebouwen als onzelfstandige wooneenheid in een kamergewijze bewoning.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 17 Overgangsrecht

17.1 Overgangsrecht bouwwerken

17.1.1 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.

17.1.2 Afwijken

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van sublid 17.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in sublid 17.1.1 met maximaal 10%.

.

17.1.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Het bepaalde in lid 17.1.1 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.

17.2 Overgangsrecht gebruik

17.2.1 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.

17.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 17.2.1 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.

17.2.3 Verbod hervatten strijdig gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid 17.2.1 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.

17.2.4 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Het bepaalde in lid 17.2.1 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 18 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:
Regels van het bestemmingsplan Chw Drielse Rijndijk 107.