Chw Klapstraat achter nummer 20C, 22 en 24

Inhoudsopgave

Hoofdstuk1		**Inleiding**	**7**
1.1		Aanleiding	7
1.2		Situering en begrenzing van het plangebied	7
1.3		Opzet bestemmingsplan	8
1.4		Geldende plannen	8
	1.4.1	Algemeen	8
	1.4.2	Facetplan "Woningsplitsing en verkamering"	8
	1.4.3	Facetplan "Parkeren"	8
	1.4.4	Bestemmingsplan "Elden 2012"	8
	1.4.5	Strijdigheid	9
1.5		Leeswijzer	10
1.6		Losse bijlagen	10
Hoofdstuk2		**Beschrijving plangebied**	**11**
2.1		Inleiding	11
2.2		Ruimtelijk en functionele structuur	11
2.3		Verkeer en parkeren	12
2.4		Groenstructuur	12
2.5		Water	12
2.6		Archeologie	13
Hoofdstuk3		**Ruimtelijke- en programmatische aspecten van de ontwikkeling**	**15**
3.1		Inleiding	15
3.2		Uitgangspunten	15
	3.2.1	Concept-omgevingsvisie	15
	3.2.2	Structuurvisie Arnhem 2020-2040	15
	3.2.3	Arnhemse Woonprincipes 2025	16
	3.2.4	Woondeal regio Arnhem-Nijmegen	17
	3.2.5	Plan van aanpak woningbouwontwikkeling	18
	3.2.6	Groenvisie 2017-2035	18
	3.2.7	Biodiversiteitsagenda Arnhem 2021-2025	18
	3.2.8	Mobiliteitsbeleid	18
	3.2.8.1	Algemeen	
	3.2.8.2	Fiets	
	3.2.8.3	Openbaar vervoer	
	3.2.8.4	Parkeren	
	3.2.9	Energie en duurzaam bouwen	19
	3.2.9.1	Rijksbeleid	
	3.2.9.2	Gemeentelijk beleid	
	3.2.10	Strategie klimaatadaptatie 2020-2030	20
3.3		Ruimtelijke opzet en structuur	22
3.4		Verkeer en mobiliteitsaspecten	25
	3.4.1	Verkeer	25
	3.4.2	Parkeren	25

	3.4.3	Conclusie	25
3.5		Rijks- en provinciaal beleid	25
	3.5.1	Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	25
	3.5.2	Ladder voor duurzame verstedelijking	25
	3.5.3	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	26
	3.5.4	Omgevingsvisie "Gaaf Gelderland"	26
	3.5.5	Omgevingsverordening Gelderland	26
	3.5.6	Romeinse Limes	26
	3.5.7	Molenbiotoop	27
Hoofdstuk4		**Milieu- en omgevingsaspecten**	**29**
4.1		Inleiding	29
4.2		Geluid	29
	4.2.1	Toetsing	29
	4.2.2	Conclusie	29
4.3		Luchtkwaliteit	30
	4.3.1	Toetsing	30
	4.3.2	Conclusie	30
4.4		Hinder - milieuzonering	30
	4.4.1	Onderzoek / beoordeling	31
	4.4.2	Conclusie	31
4.5		Externe veiligheid	31
	4.5.1	Toetsing	31
	4.5.2	Conclusie	32
4.6		Ecologie en groen	32
	4.6.1	Toetsing ecologie	32
	4.6.2	Stikstof	32
	4.6.3	Natuurinclusief bouwen	33
	4.6.4	Toetsing groenbalans	33
	4.6.5	Conclusie	33
4.7		Water	34
	4.7.1	Toetsing: toename verharding	34
	4.7.2	Conclusie	34
4.8		Bodem	34
	4.8.1	Toetsing	35
	4.8.2	Conclusie	35
4.9		Cultuurhistorie	35
	4.9.1	Molenbiotoop	35
4.10		Archeologie	36
	4.10.1	Archeologie toetsing	36
4.11		Stadsklimaat	37
	4.11.1	Toetsing klimaatadaptatie	37
4.12		Bezonning	37
4.13		Explosieven	37
	4.13.1	Onderzoek ontplofbare oorlogsresten Arnhem Klapstraat	39

Hoofdstuk5	**Planbeschrijving**	**41**
5.1	Inleiding	41
5.2	Opzet van de regels	41
5.2.1	Inleidende regels	41
5.2.2	Bestemmingsregels	41
5.2.3	Algemene regels	42
5.2.4	Overgangs- en slotregels	42
5.3	Exploitatie	43
Hoofdstuk6	**Procedure**	**45**
6.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	45
6.2	Vooroverleg	45
6.3	Terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan	45
Hoofdstuk1	**Inleidende regels**	**48**
Artikel 1	Begrippen	48
Artikel 2	Wijze van meten	52
Hoofdstuk2	**Bestemmingsregels**	**53**
Artikel 3	Groen	53
Artikel 4	Tuin	53
Artikel 5	Verkeer - Verblijfsgebied	54
Artikel 6	Wonen	54
Artikel 7	Waarde - Archeologie (archeologisch waardevol gebied)	56
Artikel 8	Waarde - Archeologie (hoge verwachting)	58
Hoofdstuk3	**Algemene regels**	**60**
Artikel 9	Anti-dubbeltelregel	60
Artikel 10	Algemene bouwregels	60
Artikel 11	Algemene gebruiksregels	60
Artikel 12	Algemene aanduidingsregels	60
Artikel 13	Algemene afwijkingsregels	61
Artikel 14	Overige regels	62
Hoofdstuk4	**Overgangs- en slotregels**	**63**
Artikel 15	Overgangsrecht	63
Artikel 16	Slotregel	63

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1 **Akoestischonderzoek**

Bijlage 2 **Flora en fauna**

Bijlage 3 **Stikstofonderzoek**

Bijlage 4 **Stikstofonderzoek - Bijlage berekening**

Bijlage 5 Watertoets

Bijlage 6 Memo bodemkwaliteit

Bijlage 7 Opsporen ontplofbare oorlogsresten

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer is voornemens om drie vrijstaande woningen van maximaal twee bouwlagen te realiseren op een onbebouwd perceel tussen de Klapstraat en het Aubadepad te Arnhem. Om dit initiatief mogelijk te maken dient het bestemmingsplan herzien te worden. Deze partiële herziening voorziet hierin.

1.2 Situering en begrenzing van het plangebied

Het plangebied ligt in Arnhem, in Elden. Dit is een voormalig dorp dat nu onderdeel is van Arnhem-Zuid. Het plangebied wordt begrensd door de achterzijde van de percelen Klapstraat 20-C, 22 en 24, de zijdelingse perceelsgrens van Klapstraat 24A, de achterontsluiting van de woningen aan de Andantelaan en het Aubadepad (figuur 1.1). Het perceel is kadastraal bekend als gemeente Arnhem, sectie AB, nummer 1735. De oppervlakte is ca. 1.292 m^2.



Figuur 1.1.: ligging van het plangebied. Bron: www.perceelloep.nl

1.3 Opzet bestemmingsplan

Een bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en regels en gaat vergezeld van een toelichting. Op de verbeelding zijn de bestemmingen door middel van kleuren en tekens aangegeven. De regels bevatten de materiële inhoud van de bestemmingen. Deze bestemmingsplanonderdelen vormen tezamen het juridische toetsingskader voor ruimtelijke en functionele ontwikkelingen in het plangebied. De toelichting bevat met name de aan het plan ten grondslag liggende gedachten.
Dit plan is conform de Wro vormgegeven volgens de SVBP (Standaard voor vergelijkbare Bestemmingsplannen) 2012. De SVBP geeft voorschriften over inrichting van de kaart (kleuren en tekens) en de opbouw van de regels.
Diverse facetbelangen zijn door andere regelgeving gewaarborgd, bijvoorbeeld de Wabo, de Wet milieubeheer, de Huisvestingswet en de Erfgoedwet. Het is niet nodig dat het bestemmingsplan dezelfde waarborgen nogmaals schept.

1.4 Geldende plannen

1.4.1 Algemeen

Voor het plangebied gelden de facetplannen “Woningsplitsing en verkamering” en “Parkeren” en het bestemmingsplan “Elden 2012”.

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 Facetplan "Parkeren"

Dit plan is vastgesteld op 30 mei 2018. Voor parkeren gelden de volgende regels.

a. Een omgevingsvergunning voor het bouwen van gebouwen wordt slechts verleend indien bij de aanvraag om een omgevingsvergunning wordt aangetoond dat voorzien wordt in voldoende ruimte voor het parkeren of stallen van auto's in, op of onder het gebouw, of op het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.
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.

In onderhavig bestemmingsplan worden bovengenoemde beleidsregels overgenomen en blijven daarmee van kracht.

1.4.4 Bestemmingsplan "Elden 2012"

Algemeen
Dit plan is vastgesteld op 17 december 2012. Op het perceel rusten de bestemming “Wonen” en de dubbelbestemmingen “Waarde – Archeologie (archeologisch waardevol gebied)” en “Waarde – Archeologie (hoge verwachting). Verwezen wordt naar figuur 1.2.

Wonen
Binnen de woonbestemming mogen hoofdgebouwen uitsluitend buiten de aanduiding “bijgebouwen” worden gebouwd. Ter plaatse van het plangebied is deze aanduiding aanwezig. Bovendien dienen de maatvoeringsaanduidingen (maximaal aantal wooneenheden en maximale goot- en bouwhoogte) in acht te worden genomen. Ter plaatse van het plangebied is geen maatvoeringsaanduiding aanwezig. Daarom is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Dubbelbestemming "Waarde – archeologie (archeologisch waardevol gebied)"
De dubbelbestemming "Waarde – archeologie (archeologisch waardevol gebied)" bepaalt kort gezegd dat zonder archeologisch onderzoek gebouwd mogen worden:
- een bouwwerk waarvan de binnen de bestemming gelegen oppervlakte ten hoogste 50 m^2 bedraagt.
- een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 40 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

Dubbelbestemming "waarde – archeologie (hoge verwachting).
De dubbelbestemming "Waarde – archeologie (hoge verwachting)" bepaalt kort gezegd dat zonder archeologisch onderzoek gebouwd mogen worden:
- een bouwwerk waarvan de binnen de bestemming gelegen oppervlakte ten hoogste 200 m^2 bedraagt.
- een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 40 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

De archeologische bestemming wordt overgenomen in onderhavig bestemmingsplan en blijft derhalve van kracht.



Figuur 1.2: uitsnede bestemmingsplan "Elden 2012". Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl

1.4.5 Strijdigheid

Op het plangebied rust de aanduiding "bijgebouwen". Het bouwen van hoofdgebouwen op deze aanduiding is niet toegestaan. Bovendien dienen de maatvoeringsaanduidingen (maximaal aantal wooneenheden en maximale goot- en bouwhoogte) in acht te worden genomen. Ter plaatse van het plangebied is geen maatvoeringsaanduiding aanwezig. Het bestemmingsplan moet daarom gewijzigd worden.

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 van de plansystematiek. Hoofdstuk 6 beschrijft de procedure.

1.6 Losse bijlagen

- Munsterhuis geluidsadvies: Akoestisch onderzoek Woningbouwplan Klapstraat /De Kastanje te Arnhem, rapportnr 22.078; datum 08 april 2022;
- BNL advies: Verkennend onderzoek naar de aanwezigheid van vaste rust- en verblijfplaatsen van beschermde flora en fauna, op en rondom de kavel op de locatie: Klapstraat ong. te Arnhem ; 30 september 2021, versie 21189.QFF;
- Kubiek ruimtelijke plannen: stikstofdepositieberekening Arnhem, Klapstraat, projectnummer K22159; datum 19 april 2022, Watertoets 23 maart 2021;
- AVECO DE BONDT: memo bodemkwaliteit, 30 augustus 2021, referentie 213960_M_JOA_1634;
- BODAC: Proces-verbaal van oplevering Opsporen ontplofbare oorlogsresten Arnhem Klapstraat, datum 18 oktober 2021, documentnummer 211018_1095_PvO_01

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 Ruimtelijk en functionele structuur

Het plangebied is onbebouwd en onverhard en is in gebruik als grasland. De kavel is nu rondom afgesloten door hekwerken en daardoor niet toegankelijk voor derden.
Voorheen gaf het veldje een doorkijk naar het groene noorden. Door de nieuwe woning aan de Klapstraat en de bebouwing van de Tuin van Elden is deze doorkijk niet meer aanwezig.
De “Tuin van Elden”, waar het plangebied aan grenst, is een recente stedelijke uitbreiding met woningbouw. Dit planmatige uitbreidingsgebied wordt gekenmerkt door een gedifferentieerd bebouwingspatroon met laagbouw. Ten noordwesten en noordoosten van het plangebied (aan de Andantelaan en het Aubadepad) staan nieuwe rijwoningen, welke gebouwd zijn als onderdeel van het plan “Tuin van Elden”. De maximaal toegestane bouwhoogte van deze woningen varieert tussen de 9,00 en 9,50 meter.
De Klapstraat kent een lintmatig bebouwingspatroon met hoofdzakelijk vrijstaande woningen. De stedenbouwkundige opzet van het plangebied sluit hierbij aan komt tot uiting door de keuze voor drie verschillende, vrijstaande woningen.
Aan de noordwestzijde van het plangebied ligt de achterontsluiting van de woningen aan de Andantelaan; de parkeerplaatsen grenzen direct aan het plangebied. Aan de oostzijde grenst het plangebied aan het terrein van autobedrijf De Kastanje.
Het plangebied grenst aan de oostzijde aan autocenter “De Kastanje” aan de Aubadelaan.



Figuur 2.1: foto huidige situatie plangebied



Figuur 2.2: foto vanuit het plangebied vanuit noordelijke richting; rechts autocenter De Kastanje



Figuur 2.3: foto huidige situatie Andantelaan

2.3 Verkeer en parkeren

Het plangebied ligt aan een zijstraat van de Andantelaan, een rustige woonstraat met een snelheidsregime van deels 30 km/uur en deels is woonerf (15 km/uur).

2.4 Groenstructuur

Het plangebied is in gebruik als grasveld dat regelmatig gemaaid wordt; er zijn geen struiken of bomen aanwezig. De aanwezigheid van beschermde planten of dieren is niet aannemelijk.

2.5 Water

Er bevindt zich in en direct rondom het plangebied geen oppervlaktewater.

2.6 Archeologie

Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar 1.4.4.

Hoofdstuk 3 Ruimtelijke- en programmatische aspecten van de ontwikkeling

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 Uitgangspunten

3.2.1 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 zijn – voor zover relevant – benoemd. 1. Nieuwe ontwikkelingen zorgen voor meer variatie in het woningaanbod ; 2. een nieuwe stedelijke ontwikkeling gaat gepaard met verbetering van de omgevingskwaliteit (toevoegen van groen, tegengaan hitte, ontmoetingsruimte); 3.een nieuwe ontwikkeling levert geen druk op de openbare ruimte (extra m^2 verharding en parkeren)

Het plan voorziet in drie duurzame grondgebonden vrijstaande woningen. Het plangebied krijgt een groene inrichting en het hemelwater wordt in het plangebied geïnfiltreerd in de bodem. Door het plan ontstaat er geen druk op de openbare ruimte.

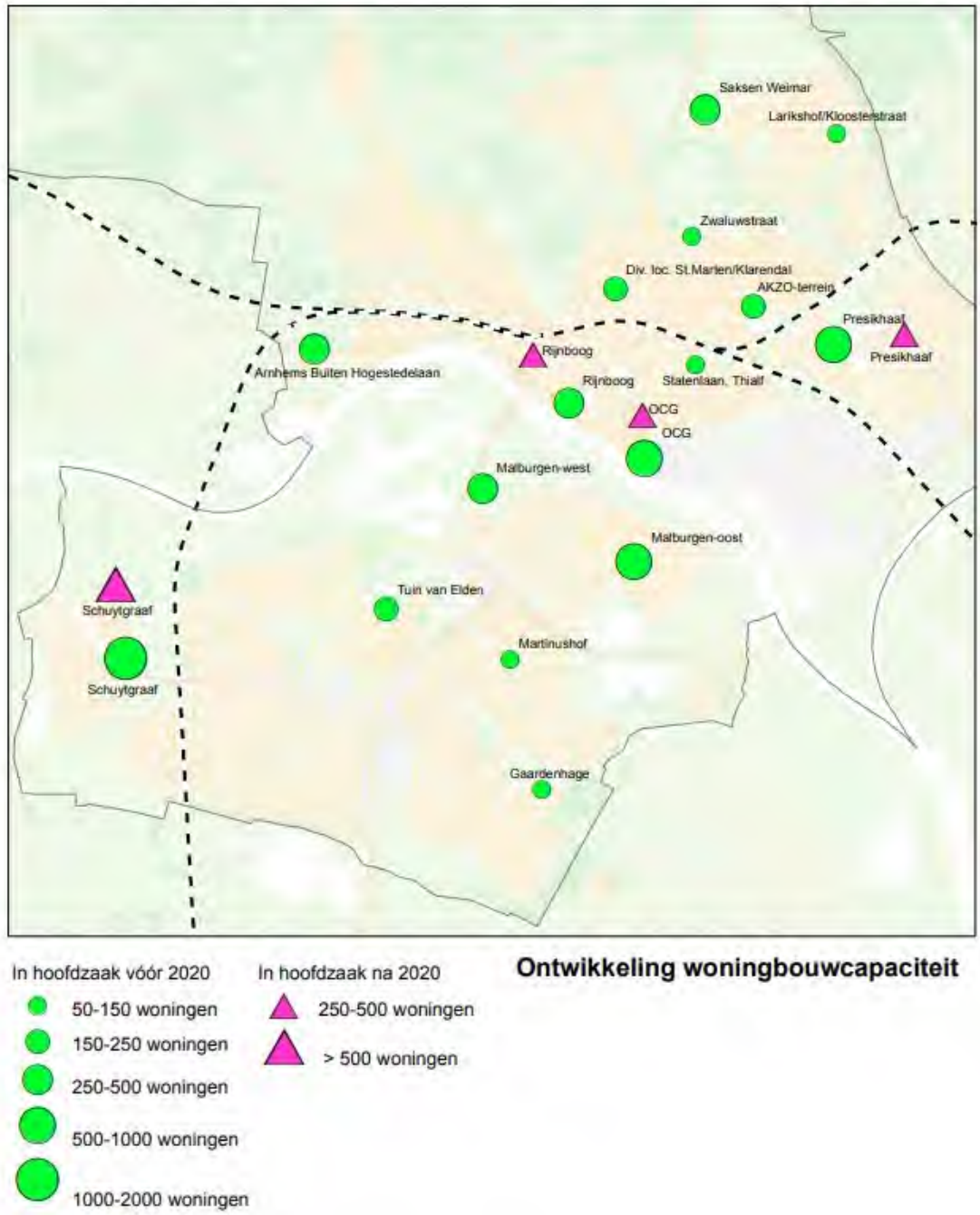
3.2.2 Structuurvisie Arnhem 2020-2040

Deze structuurvisie is vastgesteld in 2012. De visie biedt een strategisch kader voor ruimtelijke planning op stedelijk niveau voor de lange termijn. Exacte voorspellingen voor de langere termijn kunnen niet worden gedaan. Wel tekenen zich bepaalde ontwikkelingen af; een gestaag doorzettende trendmatige groei ligt niet in het verschiet, ruimtevragende functies in de domeinen van wonen, werken en voorzieningen zullen anders kleuren en andere eisen stellen aan de stad.

Voor een structuurvisie voor de stad vraagt dit een benadering die kan omgaan met onzekerheden en toch houvast biedt. Niet het presenteren van een eindplan of eindconcept maar het uitzetten van een koers. Een koers die voortbouwt op de bestaande karakteristieken en diversiteit van de stad.

Ruimte moet er zijn om in te spelen op nieuwe ontwikkelingen, ruimte moet er zijn voor kansen die zich voordoen. De ruimtelijke strategie van de toekomst moet beide verbinden: koers bepalen en kansen benutten.

In deze lijn schetst de visie voor een aantal 'koersgebieden' de globale ontwikkelingsrichting en formuleert principes. Daarmee wordt duidelijkheid geboden aan toekomstige initiatieven in de stad zonder een pretentie van eindplannen.



Figuur 3.1: Uitsnede kaart ontwikkeling woningbouwcapaciteit. Bron: structuurvisie Arnhem 2020-2040

Voor dit plan is de paragraaf “wonen” van belang.

Kort samengevat komt het woonbeleid op het volgende neer:
1. de bewoner centraal; zijn woonwensen en mogelijkheden om daarin te kunnen kiezen op verschillende locaties in de stad zijn dominant bij het maken van woningbouwprogramma's;
2. wijken met een gedifferentieerde wo-ningvoorraad;
3. Arnhem wordt nog aantrekkelijker als woon- en werkstad.

3.2.3 Arnhemse Woonprincipes 2025

De “Nieuwe Arnhemse Woonprincipes 2025” zijn vastgesteld in 2015. Dit stuk vervangt de Arnhemse Woonvisie 2015 (vastgesteld in 2004) en bijbehorende Arnhemse Woonagenda 2011-2015.

Wonen in Arnhem krijgt vorm door verbeteringen 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. De gemeente streeft naar prettige, veilige en toegankelijke wijken en buurten met een gezonde mix aan diverse bevolkings- en inkomensgroepen.

De gemeente stuurt in het woonprogramma op een kwalitatieve en gedifferentieerde woningvoorraad die nu en in de toekomst kan voldoen aan de vraag en behoefte van alle woningzoekenden.

De onderstaande vier pijlers vormen de hoofddoelen van de woonprincipes.
1. Duurzaam betaalbaar
Voor elk inkomen moeten er voldoende sociale en betaalbare woningen beschikbaar zijn. Daarbij stuurt de gemeente niet alleen op aantallen, maar ook op een goede prijs-kwaliteitsverhouding en op de duurzaamheid van woningen (zowel in de nieuwbouw als in de bestaande woningvoorraad).
2. Levensloopgeschikt wonen
Door meer levensloopgeschikte woningen aan de voorraad toe te voegen én bestaande woningen aan te passen, kunnen mensen, gezond of beperkt, in verschillende levensfases van hun leven, een passende woonplek vinden 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.

Onderhavig plan voorziet in de realisatie van drie duurzame woningen. Er dient gebouwd te worden conform de geldende regelgeving tijdens de vergunningaanvraag volgens de principes van BENG (Bijna Energie Neutraal Gebouw). Er is ruimte om de woningen en de bijgebouwen te voorzien van zonnepanelen. De woningen zijn levensloopgeschikt. Onderhavig plan levert een bijdrage aan het realiseren van voldoende woningen in de juiste categorie. De woningen zijn geschikt voor verschillende huishoudenssamenstellingen uit diverse leeftijdsgroepen.

3.2.4 Woondeal regio Arnhem-Nijmegen

De Woondeal behelst een langjarige samenwerking tussen overheden, woningcorporaties en marktpartijen zoals beleggers, (bouw)ontwikkelaars, vervoersmaatschappijen en zorgverlening. De Woondeal moet ervoor zorgen dat er sneller en meer betaalbare huur- en koopwoningen worden bijgebouwd. De afgelopen jaren is de regio als geheel en de steden Arnhem en Nijmegen in het bijzonder, snel gegroeid. Tot 2025 moeten er 20.000 woningen bijkomen. Op de lange termijn zelfs 50.000 tot 60.000. Het versterken van het groene profiel en ook het bereikbaar houden van de regio zijn daarbij belangrijke uitgangspunten. Daarnaast wordt ingezet op het verbeteren van de leefbaarheid en veiligheid.

In de Woondeal zijn onder meer de volgende afspraken gemaakt:
- Tot 2025 worden 20.000 woningen gerealiseerd, dit zijn er 5.000 meer dan eerder gepland. Er zijn verschillende locaties aangewezen om deze versnelling te realiseren.
- 50% van de woningen moeten in het betaalbare segment vallen.
- De regio zorgt voor een totale planvoorraad tot en met 2030 van 130% van de woningbehoefte.
- In de nieuwe woningbouwplannen spannen partijen zich in om minimaal 25% circulair te laten ontwikkelen. Vanaf 2030 wil de regio minimaal 50% circulair bouwen.

- Versneld realiseren van (flexibele en tijdelijke) woningen.

Het plan voorziet in drie levensloopbestendige woningen en past binnen de doelstellingen van de woondeal.

3.2.5 Plan van aanpak woningbouwontwikkeling

Dit plan is vastgesteld in 2019. Het bestaande en geprogrammeerde tekort in de sociale huursector in combinatie met de mismatch en de nog-niet meegenomen ontwikkelingen in het woningbehoefte-onderzoek (steeds meer arbeidsmigranten, verruiming corporatiedoelgroep) samen met het marktfalen in de sociale sector rechtvaardigt extra ingrijpen op specifiek deze groep. Uitgangspunt bij de voorgestelde maatregelen is dat de te realiseren woningen duurzaam beschikbaar blijven voor de doelgroepen en de woningen een voldoende kwaliteit hebben voor nu en de komende jaren. Een strategie die aan alle segmenten recht doet.

De gemeente stelt de volgende maatregelen voor: 1. 30% sociale huurwoningen over de te realiseren projecten; 2. corporaties premium partner; 3. verruiming van de doelgroep; 4. meer woningen voor middenhuur en betaalbare koop in de toekomst; 5. onderzoeken mogelijkheden stimuleren goedkope koop.

Door het toevoegen van drie woningen wordt een bijdrage geleverd aan deze doelstellingen.

3.2.6 Groenvisie 2017-2035

Dit plan is vastgesteld in 2018 en gaat over het groen-blauw raamwerk. Dit is de stedelijke hoofdgroenstructuur. Het groen biedt ruimte voor een gezonde, leefbare, aantrekkelijke en daarmee ook toekomstbestendige stad. Op gemeente en op particuliere terreinen. De Groenvisie geeft ook ruimte aan initiatieven, die waarden van het groen niet aantasten maar versterken.

De Groenvisie is verdeeld in 5 thema's met bijbehorende doelen en opgaven:
- de herkenbare stad: zichtbaarheid en beleefbaarheid van landschap en cultuurhistorie.
- de natuurvriendelijke stad: biodiversiteit in en om de stad en de natuurinclusieve stad.
- de groene gezonde stad: leefbaarheid, klimaat, waterbuffering, koelte en gezondheid.
- de duurzaam beheerde stad: beheer afgestemd op eindbeeld en gebruik.
- de samenwerkende stad: maatschappelijke betrokkenheid en promotie van groen.

3.2.7 Biodiversiteitsagenda Arnhem 2021-2025

De biodiversiteitsagenda beschrijft het biodiversiteitsbeleid. Het beleid is om de grote rijkdom aan soorten in de gemeente in stand houden en gezonde ecosystemen te creëren. Het richt zich dus niet alleen op het beschermen van bedreigde soorten. Hoewel de gemeente tot nu toe niet structureel heeft gemonitord, waardoor een nulmeting van de biodiversiteit in de Gemeente Arnhem ontbreekt, kan er op basis van waarnemingen wel een beeld geschetst van de huidige biodiversiteit.

Het doel van de acties en maatregelen in deze Biodiversiteitsagenda is het herstellen, behouden en versterken van de biodiversiteit in de gemeente Arnhem

3.2.8 Mobiliteitsbeleid

3.2.8.1 Algemeen

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

Het gaat hier om een initiatief met slechts een beperkte verkeersaantrekkende werking.

3.2.8.2 Fiets

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

1. meer fietsgebruik;
2. betere ontsluiting van stedelijke bestemmingen voor alle inwoners van de stad;
3. de binnenstad beter bereikbaar en aantrekkelijker maken voor fiets;
4. inspelen op de trend van toenemende stedelijke verdichting en urbanisatie;
5. het verduurzamen en toekomstvast maken van het stedelijk vervoersnetwerk;
6. het beïnvloeden van duurzaam stedelijk verplaatsingsgedrag.

3.2.8.3 Openbaar vervoer

In december 2018 zijn hiervoor het HOV-Actieplan en de Stadsnetten-visie vastgesteld. Deze twee beleidsdocumenten hebben tot doel om de aantrekkelijkheid en concurrentiekracht van het stedelijk en regionaal OV te vergrotenm daarmee de bereikbaarheid en economische aantrekkelijkheid van de regio en de steden te verbeteren. Het openbaar vervoer wordt toekomstvast door een kwaliteitsslag met als maatregelen:

1. een netwerk van Hoogwaardig Openbaar Vervoer;
2. een mobiliteit te bieden voor iedereen;
3. een emissieloos openbaar vervoer door middel van Trolley 2.0.

3.2.8.4 Parkeren

Voor parkeren gelden beleidsregels en het bestemmingsplan Facetplan Parkeren parkeernormen. Deze zijn opgenomen in de 'Beleidsregels voor toepassing van artikel 2.5.30 van de Bouwverordening gemeente Arnhem 2003' In 3.4 wordt getoetst aan het beleid en daarbij behorende parkeernormen.

3.2.9 Energie en duurzaam bouwen

3.2.9.1 Rijksbeleid

Het rijksbeleid voor nieuwe gebouwen voorziet in de volgende punten. Nieuwe gebouwen moeten voldoen aan het Bouwbesluit. Nieuwe en bestaande gebouwen moeten voldoen aan de herziene Europese Energy Performance of Buildings Directive (EPBD III).Voor alle nieuwbouw geldt dat de vergunningsaanvraag vanaf 1 januari 2021 moet voldoen aan de eisen voor Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG). Verder geldt er per 1 juli 2018 voor nieuwbouw van alle soorten gebouwen een verbod op het aansluiten op het aardgasnet.

Bij een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen van een gebouw met een gebruiksoppervlak groter dan 100 m^2 moet een milieuprestatieberekening worden bijgevoegd.

3.2.9.2 Gemeentelijk beleid

Dit beleid is vastgelegd in New energy made in Arnhem 2020 – 2030 (vastgesteld in 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: 1. de Trias Energetica is leidend; eerst besparen; 2. de meest duurzame warmtebron heeft de voorkeur; minder duurzame bronnen zijn tijdelijk en decentrale bronnen gaan voor.

<u>Ontwikkelingen en aardgasvrije wijken.</u>
De gemeente wil bij alle ruimtelijke ontwikkelingen in de stad met initiatiefnemers: 1. afspraken maken over de invulling van hun eigen verantwoordelijkheid in de energietransitie; 2. de relatie leggen met opgaven en kansen in de omgeving van de ontwikkeling.

Beide met als doel om het momentum van de ruimtelijke ontwikkeling te benutten om ook (een deel van) de omliggende bestaande bebouwing van het aardgas af te halen, hiermee vooruitlopend op de integrale benadering vanuit de omgevingswet.

Tempertuurregime vereiste
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. Deze afspraak wordt meegenomen in de gebiedsvisies, in nota's van uitgangspunten en anterieure overeenkomsten.

Energievisie
De gemeente eist vanuit de structuurvisie bij gebiedsontwikkelingen van meer dan 50 woningequivalenten een energievisie van de initiatiefnemer. Energieneutraliteit is hierbij het streven. Echter het gaat hier om drie woningen; er is derhalve geen verplichting tot een energievisie.

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.

Het project omvat drie woningen; er is derhalve geen verplichting tot een energievisie.

3.2.10 Strategie klimaatadaptatie 2020-2030

Deze strategie omschrijft het klimaatadaptiebeleid. De Arnhemse aanpak richt zich, in lijn met de nationale aanpak, op de vier belangrijkste gevolgen van de klimaatverandering: 1. wateroverlast door extreme of langdurige regenval; 2. hitte door langdurige hittegolven; 3. droogte, inclusief laag water in de rivieren en de gevolgen voor de waterkwaliteit; 4. waterveiligheid: zeespiegelstijging en hoog water. Oververhitting is te voorkomen door het toepassen van onder andere overstekken, zomernachtventilatie en buitenzonwering en door een lichte kleur van het gebouw. Dit bespaart energie en geeft meer comfort in de woning.

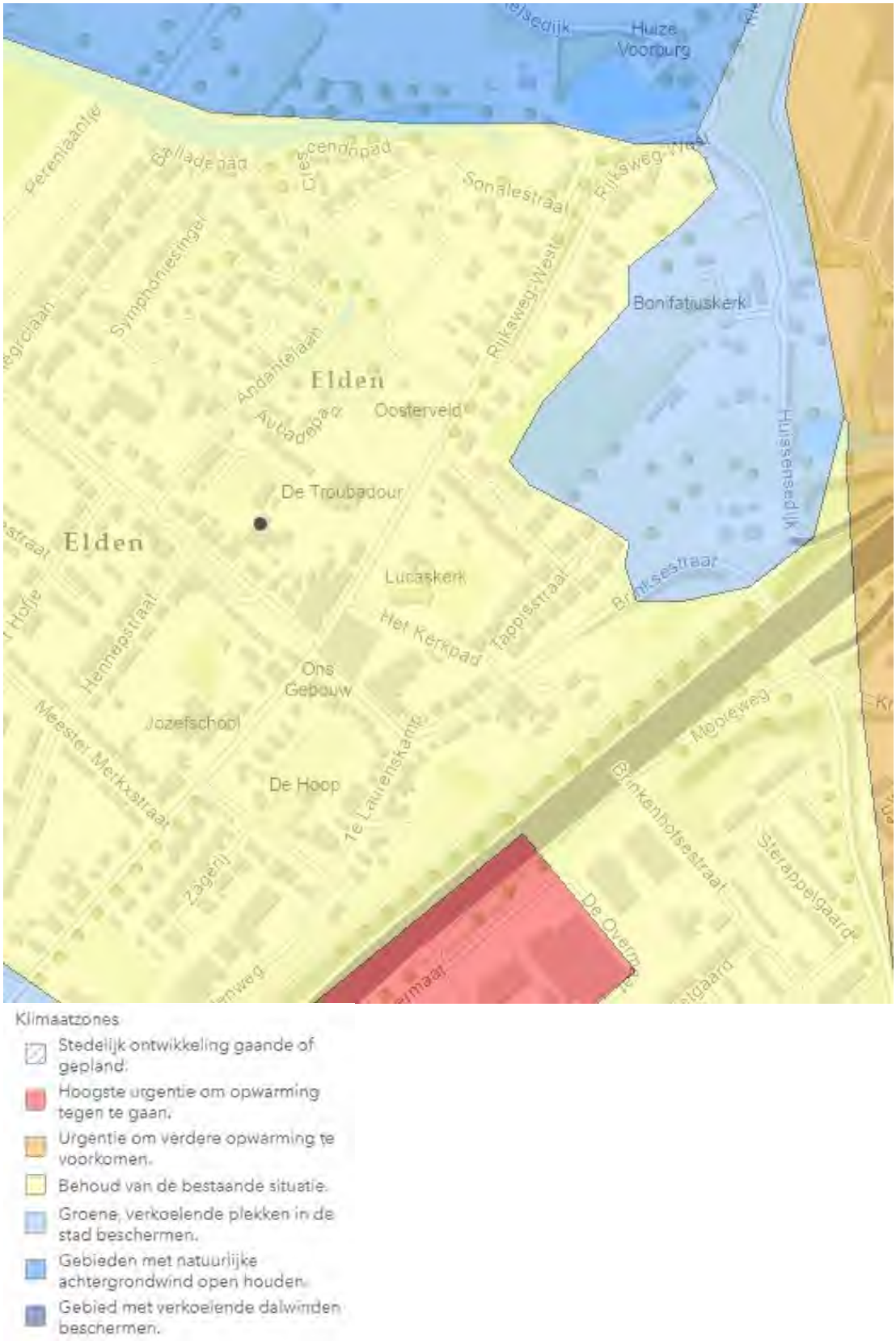
Het is plangebied is op de hitte-attentiekaart als “behoud van de bestaande situatie” aangemerkt.

- *Behoud aanwezige groen en water en breid deze uit*

Bomen, bomenrijke plekken, kleine parkjes en groenstroken zijn de koele plekken in deze gebieden. Door schaduw en verdamping zorgen ze voor een prettig klimaat in deze gebieden (koelte). Het is belangrijk om deze plekken (groen en blauw) te behouden, niet alleen om opwarming van deze gebieden zelf te voorkomen maar ook om de opwarming van aangrenzende 'rode en 'oranje gebieden te verminderen. Verdichting en toename verharding aan de randen van de aangrenzende 'rode' en 'oranje" gebieden moet daarom voorkomen worden.

- *Zorg voor onbelemmerde toestroom van verkoelende lucht*

Via straten kan verkoelende lucht vanaf onder meer vanuit de uiterwaarden, de grote parken en het landelijke gebied rondom de stad goed doordringen. Het is belangrijk om deze corridors te behouden, niet alleen om opwarming van deze gebieden zelf te voorkomen maar ook om de opwarming van aangrenzende 'rode' en 'oranje' gebieden te verminderen.



Figuur 3.3: Uitsnede hitte-attentiekaart gemeente Arnhem

In het plangebied is ruimte voor het aanbrengen van beplanting. Het planten van bomen staat op gespannen voet met de molenbiotoop. De windvang van en zicht op de molen zal niet meer belemmerd worden dan nu het geval is.

3.3 Ruimtelijke opzet en structuur

Het plan bestaat uit twee fasen. Fase een is het bouwrijp maken. Fase twee voorziet in de het realiseren van de woningen.

De ontwikkeling sluit aan bij de woningen in het project de Tuin van Elden en bij de nabije dorpskern. De nieuwe bebouwing komt achter de woningen aan de Klapstraat, met de huisnummers 20-C en 22 en 24 en achter de woningen Aubadepad met huisnummers 8 - 12 die gebouwd zijn als onderdeel van de Tuin van Elden. Hierdoor zal de impact op het aangezicht van het historische lint de Klapstraat minimaal zijn.
Het plan voorziet in drie vrijstaande woningen met aanbouw aan een half hofje. De woningen zijn levensloopgeschikt en worden duurzaam en gasloos gebouwd. Er is ruimte om de woningen en de bijgebouwen te voorzien van zonnepanelen.

De goothoogte van de woningen bedraagt 4 m en de bouwhoogte 7,50 m; van de bijgebouwen 3 resp. 5 m. Er zijn bouwvlakken aangegeven, waarin de woningen en aanbouwen gerealiseerd moeten worden. Daarnaast is een zone aangeduid, waarin de bijgebouwen mogelijk worden gemaakt.

Twee vrijstaande woningen komen in een rooilijn te staan, de derde, meest zuidelijk-westelijke woning, is aan het einde van het ontsluitingsstraatje gesitueerd en vormt zo in samenhang met de bebouwing van het belendende garagebedrijf een hofje.

De bebouwingsrichting voegt zich naar de dominante kavelrichting van het bestaande gebied. Daarmee sluit deze opzet aan bij de ruimtelijke compositie van de directe omgeving. Door te kiezen voor 3 vrijstaande woningen in 1 bouwlaag met kap en met voldoende onderlinge afstand en voldoende afstand tot de perceelsgrenzen, blijft de stedenbouwkundige lay-out luchtig



Figuur 3.4: voorbeeld van een woning

Aan de noordzijde, grenzend aan het Aubadepad is op het perceel ruimte ingepast voor een middenspanningskast, deze voegt zich naar het bebouwingspatroon.

De gronden voor de voorgevel, en tussen de zijgevel en het Aubadepad krijgen de bestemming Tuin. Aan de noord- en zuidwestelijke zijde wordt voorzien in een groenstrook, ook daar mag niet worden gebouwd, behoudens een groenblijvende erfscheiding. Deze erfscheiding is als verplichting geborgd in de regels. In de groenstrook komt ook de verplichte waterberging. Op deze wijze wordt zo een groene omkadering tot stand gebracht en tevens de achterzijde van de nieuw te ontwikkelen kavels aan het zicht onttrokken.





Figuur 3.5.: situatieschets gewenste situatie

De parkeerweg inclusief stoep aan de voorzijde heeft een breedte van 6 meter bestaat uit dichte verharding. Onder de parkeerweg komt een infiltratiedrain met een diameter van 16 cm en een lengte van 25 meter. Deze worden aangesloten op 2 onder de straat aan te brengen infiltratiekratten met een lengte van 5 meter, een breedte van 40 cm en een hoogte van 50 cm. Via deze infiltratiekratten kan het water infiltreren in de bodem.



Figuur 3.6.: zone bijgebouwen (oranje)



Figuur 3.7. bebouwingsvrije zone (groenstrook)

Alle aanwezige openbare voorzieningen, zoals groen en parkeervakken blijven volledig gelijk aan de huidige situatie. Aan de zij- en achterzijde komen groene erfafscheidingen. Er worden drie bomen geplant; één voor de voorgevel van elke woning.

Er zijn meerdere geïnteresseerden binnen en buiten Arnhem. De geïnteresseerden hebben een duidelijke voorkeur voor het bouwen van duurzame, energiezuinige en mogelijk levensloopbestendige huizen. Zowel ouderen als jongeren hebben belangstelling. Op een aansluitend kavel direct aan de Klapstraat (nr. 20 C) is in 2020 een duurzame en levensloopbestendige bungalow gerealiseerd (houtbouw, LWW-pomp, 16 zonnepanelen, drievoudig glas, parkeren op eigen terrein, hemelwater infiltreren op eigen erf, een groene tuin met zo min mogelijk verharding). Ook voor het plangebied worden deze kwaliteiten nagestreefd.

3.4 Verkeer en mobiliteitsaspecten

3.4.1 Verkeer

De drie woningen krijgen een eigen ontsluiting vanaf de parkeerstraat achter het Aubadepad. Deze parkeerstraat sluit aan op de Andantelaan. Voor langzaam verkeer is er dezelfde beschikbaarheid en er zijn daarnaast in de directe omgeving meerdere verharde paden naar de Tuin van Elden, de scholen en de Rijksweg West.

De in- en uitrit naast Klapstraat 20 C (privéterrein) is niet geschikt voor ontsluiting en verkeerstoename. De verkeerstoename vanwege de drie gezinswoningen blijft beperkt.

3.4.2 Parkeren

Het plan voorziet in drie vrijstaande woningen. De beleidsregel “parkeernormen” hanteert een parkeernorm van 1,8 parkeerplaats per woning. Voor dit plan zijn er 1,8 X 3 = 5,4 parkeerplaatsen nodig. Voorts zijn er 3 x 0,3 bezoekersparkeerplaatsen nodig. Dit is één parkeerplaats.

Het parkeren wordt geheel opgelost op eigen terrein (mandelig erf). Voor de drie woningen zijn zes parkeerplekken op eigen terrein voorzien (per woning twee parkeerplaatsen). De bouw van garages kan individueel in het bouwplan worden opgenomen. Ook bezoekersparkeren wordt op het mandelig erf opgelost.

3.4.3 Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor het project.

3.5 Rijks- en provinciaal beleid

3.5.1 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.

3.5.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Om ruimte zorgvuldig te gebruiken en overprogrammering te voorkomen, is in 2012 de Ladder voor Duurzame verstedelijking opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening. Art. 3.1.6, tweede lid, aanhef en onder a van het Besluit Ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt dat de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, beschrijft dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte.

Het plan voorziet in de ontwikkeling van drie vrijstaande woningen. Dit is een kleinschalige ontwikkeling,

die niet is aan te merken als een “nieuwe stedelijke ontwikkeling”.

Het plan voldoet aan het bepaalde in artikel 3.1.6. tweede lid, aanhef en onder a van het Bro.

3.5.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 30 december 2011 is het Barro in werking getreden. Gemeenten moeten bij het vaststellen van ruimtelijke plannen rekening houden met het Barro. In het Barro zijn vijftien onderwerpen met bijzonder rijksbelang beschreven:

mainportontwikkeling Rotterdam	*erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde,*	*IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte),*
kustfundament	*rijksvaarwegen, hoofdwegen en landelijke spoorwegen,*	*veiligheid rond rijksvaarwegen*
grote rivieren	*elektriciteitsvoorziening*	*verstedelijking in IJsselmeer,*
Waddenzee en waddengebied	*ecologische hoofdstructuur*	*toekomstige rivierverruiming van de Maastakken*
defensie	*primaire waterkeringen buiten het kustfundament*	*buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen*

Voor onderhavig bestemmingsplan is het rijksbelang “erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde” van toepassing. Het plangebied is gelegen binnen de Romeinse Limes. In bijlage 8 is bepaald dat de kernkwaliteit van de Romeinse Limes bestaat uit. De unieke, samenhangende en goed bewaard gebleven voormalige (militaire) grens van het Romeinse Rijk. De Limes ligt langs de toenmalige loop van de Rijn met archeologische overblijfselen uit de periode 0 tot 400 na Chr. De overblijfselen bestaan uit: forten (castella); burgerlijke nederzettingen (kampdorpen/vici) en grafvelden; militaire infrastructuur, bestaande uit wegen, waterwerken en wachttorens en scheepswrakken.

Het Barro bepaalt dat in de provinciale verordening nadere regels opgenomen moeten worden. In de Verordening is dit doorvertaald.

3.5.4 Omgevingsvisie "Gaaf Gelderland"

De Omgevingsvisie is vastgesteld in 2018. De provincie geeft daarin aan te willen gaan voor een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland.

Er zijn nog veel nieuwe woningen nodig in de regio. Deze moeten worden gebouwd op een plek waar ze de stedelijke structuur versterken. Concentratie op de as Nijmegen-Arnhem (het stedelijk kerngebied), in relatie tot de OV-knooppunten, heeft hierbij voor de provincie prioriteit boven ontwikkeling op de flanken, omdat dat het beste bijdraagt aan versterking van de stedelijke structuur

Dit plan draagt bij aan deze doelstelling.

Andere doelstellingen zijn: klimaatneutraal in 2050, energietransitie en klimaatadaptatie. Hieraan draagt het plan bij.

3.5.5 Omgevingsverordening Gelderland

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.

3.5.6 Romeinse Limes

Het plangebied ligt binnen de aanduidingen “Romeinse Limes” en “Molenbiotoop”.



Figuur 3.1. Uitsnede Omgevingsverordening Gelderland.
Bron: provincie Gelderland

- Een bestemmingsplan voor gronden gelegen binnen de Romeinse Limes maakt ten opzichte van het op 17 oktober 2014 geldende bestemmingsplan geen activiteiten mogelijk die de kernkwaliteiten daarvan aantasten.
- De toelichting bij het bestemmingsplan bevat een beschrijving van de in het plangebied aanwezige cultuurhistorische waarden en kernkwaliteiten, het door de gemeente te voeren beleid en de onderbouwing hiervan.
- Een bestemmingsplan bevat regels over de wijze waarop met eventuele veranderingen wordt omgegaan.

Het op 17 oktober 2014 geldende bestemmingsplan is bestemmingsplan Elden. Op het plangebied rust de bestemming Wonen en de dubbelbestemmingen “Waarde – Archeologie (archeologisch waardevol gebied)” en “Waarde – Archeologie (hoge verwachting).

De kernkwaliteiten van de Romeinse Limes in de Omgevingsverordening zijn identiek aan die in het Barro: forten (castella), burgerlijke nederzettingen, kampdorpen (vici) grafvelden, de militaire infrastructuur, bestaande uit wegen, waterwerken en wachttorens en scheepswrakken. Deze kernkwaliteiten zullen zich manifesteren als archeologische resten. Deze zijn beschermd door de beide archeologische bestemmingen.

Beide archeologische bestemmingen zijn overgenomen in onderhavig plan en zijn van toepassing bij de toekomstige ontwikkeling van het plangebied. Er wordt voldaan aan het bepaalde inzake het behoud van de Romeinse Limes in de omgevingsverordening.

3.5.7 Molenbiotoop

Een bestemmingsplan maakt voor gronden binnen een molenbiotoop geen nieuwe bebouwing of beplanting mogelijk als daardoor de windvang van een molen wordt beperkt. In 4.9 (cultuurhistorie) wordt hier nader op ingegaan.

Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Inleiding

Om te beoordelen of het project uitvoerbaar is, moet dit worden getoetst aan de sectorale wetgeving op het gebied van de milieu- en omgevingsaspecten. Los van de sectorale wetgeving is het criterium van een “goede ruimtelijke ordening” van belang.

4.2 Geluid

Dit aspect gaat over geluidhinder op geluidsgevoelige objecten als gevolg van: a) verkeer en gezoneerde industrieterreinen; b) geluid vanuit omliggende inrichtingen.

- Verkeer en gezoneerde industrieterreinen

De Wet geluidhinder (Wgh) is hiervoor het toetsingskader. Rondom wegen met een maximumsnelheid van meer dan 30 km/uur, spoorwegen en aangewezen bedrijven(terreinen) zijn geluidszones van toepassing. Als geluidsgevoelige objecten, zoals woningen, binnen deze zones worden toegevoegd, dan moet geluidsbelasting op de gevels hiervan worden bepaald en getoetst aan de normen.

Binnen 200 m liggen alleen wegen met een maximumsnelheid van 30 km/uur. Ook als woningen liggen wegen met een maximumsnelheid van 30 km/uur, dient aannemelijk te zijn dat er in de nieuwe woningen sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat.

4.2.1 Toetsing

Het project voorziet in de realisatie van nieuwe geluidsgevoelige functies. De gemeente stelt zich op het standpunt dat nader onderzoek niet nodig is.

- Industrielawaai

Het plangebied grenst aan autocenter De Kastanje. Dit is een garagebedrijf dat bestaat uit twee delen een werkplaats aan de noordelijke kant, een showroomgedeelte aan de zuidelijke kant van het pand en een buitenplaatsvoor de stalling van personenauto's.
In de werkplaats vinden allerlei herstel en onderhoudswerkzaamheden plaats. Naast reparatie vindt er handel plaats van tweedehands voertuigen en of onderdelen. Gedurende de dagperiode wordt er in de werkplaats gewerkt van 8.30 uur tot circa 18.00 uur.

Een akoestisch onderzoek is uitgevoerd door Munsterhuis geluidsadvies. Het onderzoek richt zich op het bepalen van de geluidbelastingen ten gevolge van de activiteiten bij Autocenter de Kastanje ter plaatse van de te bouwen woningen.

De conclusies luiden als volgt:
- Het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau bedraagt ter plaatse van de toekomstige nabijgelegen woningen maximaal 43 dB(A) in de dagperiode.
- De normen voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau uit het activiteitenbesluit worden ter plaatse van de toekomstige woningen niet overschreden.
- Uit de berekeningsresultaten blijkt dat het maximale geluidniveau ter plaatse van de toekomstige woningen maximaal 70 dB(A) bedraagt in de dagperiode. De maatgevende
- geluidbron betreft het dichtslaan van een portier van een personenauto.
- De grenswaarden voor het maximale geluidniveau wordt in de dagperiode ter plaatse van de toekomstige woningen niet overschreden.
- Een goed woon en leefklimaat is hiermee gewaarborgd voor de drie toekomstige woningen.

4.2.2 Conclusie

Het bepaalde in de Wet geluidhinder en het industrielawaai zijn geen belemmering voor het project.

4.3 Luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer zijn normen voor luchtkwaliteit opgenomen. Deze normen zijn bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid, als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging, tegen te gaan. Als maatgevend voor de luchtkwaliteit worden de gehalten fijn stof (PM10) en stikstofdioxide (NO2) gehanteerd.

4.3.1 Toetsing

De bestaande luchtkwaliteit ter plaatse is goed. Een eventuele verslechtering van de luchtkwaliteit komt voor uit de verkeer aantrekkende werking van een functie. Met de nieuwe functie is geen sprake zijn van een grote verkeersaantrekkende werking.
Het project draagt daardoor niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging. Hiermee wordt voldaan aan de luchtkwaliteitsnormen zoals gesteld in de Wet milieubeheer.

4.3.2 Conclusie

De normen voor luchtkwaliteit zijn geen belemmering voor dit project.

4.4 Hinder - milieuzonering

Bij het opstellen van een bestemmingsplan dient de aanwezigheid en invloed van bedrijven en bedrijfsmatige activiteiten in de omgeving op kwetsbare functies, zoals woningen, onderzocht te worden. Dit is enerzijds nodig om ter plaatse van kwetsbare functies een goed woon- en leefmilieu te kunnen garanderen. Anderzijds mogen bedrijven niet in een nadelige milieusituatie komen te verkeren als gevolg van de beoogde ontwikkelingen.
Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden.

De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is.

Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. De richtafstanden van de onderstaande richtafstandenlijst gelden ten opzichte van het omgevingstype 'rustige woonwijk' dan wel 'gemengd gebied'. De omgeving van het plangebied kan worden gekarakteriseerd als rustige woonwijk, doordat de directe omgeving vooral uit woonhuizen bestaat en er weinig andere functies in de wijk aanwezig zijn.

Milieu-categorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m

5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Tabel 4.1.: Richtafstanden en omgevings-type

Hiernaast gelden ten aanzien van bedrijven die onder de werkingssfeer van de Wet milieubeheer vallen, deze Wet en haar uitvoeringsbesluiten als toetsingskader voor de toegestane bedrijfshinder.

4.4.1 Onderzoek / beoordeling

Het plan voorziet in de bouw van drie vrijstaande woningen. Aan de oostzijde grenst het plangebied aan het terrein van autobedrijf De Kastanje. Een autobedrijf is in de VNG-brochure omschreven als “handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven” (SBI-2008 451, 452 en 454) en ingeschaald in categorie 2. Daarvoor geldt een richtafstand van 30 m in een rustige woonwijk. De afstand tussen de voorgevel van de nieuw te bouwen woningen en het autobedrijf bedraagt tenminste 10 m. Op dit bedrijf is het Activiteitenbesluit van toepassing.
De nieuw te bouwen woningen zijn gesitueerd aan de achterkant van het garagebedrijf; deze bestaat uit een gesloten stenen wand. Een akoestisch onderzoek is uitgevoerd. De resultaten zijn samengevat in 4.2. De conclusie van dit onderzoek is dat een goed woon en leefklimaat gewaarborgd is voor de drie toekomstige woningen. Gelet op de resultaten van dit onderzoek kan worden afgeweken van de richtafstanden uit de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering'

4.4.2 Conclusie

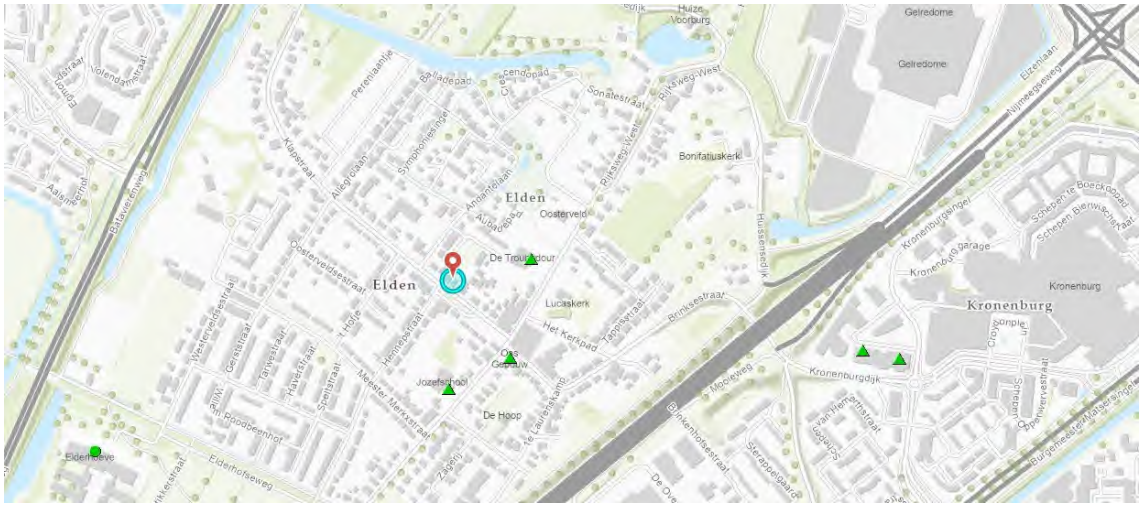
De milieuzonering is geen belemmering voor dit project.

4.5 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, LPG en munitie. Sinds een aantal jaren is er wetgeving over 'externe veiligheid' om de burger niet onnodig aan te hoge risico's bloot te stellen.
De normen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in onder andere het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), Besluit externe veiligheid transportroutes (BEVT) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).
Het externe veiligheidsbeleid heeft vorm gekregen in de risicobenadering. Er wordt getoetst aan twee verschillende normen: het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Ten aanzien van het plaatsgebonden risico geldt een kans van 10^{-6} als grenswaarde. Dit betekent dat binnen de zogenaamde PR 10^{-6}-contour geen nieuwe kwetsbare objecten mogen worden toegestaan. Voor ontwikkeling van nieuwe beperkt kwetsbare objecten, geldt deze norm als streefwaarde. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het onderscheid tussen kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

4.5.1 Toetsing

In het kader van het aspect externe veiligheid is de risicokaart https://www.risicokaart.nl/home van de provincie Gelderland bekeken. Hieruit blijkt dat in en in de directe omgeving van het plangebied geen risicobronnen aanwezig zijn. Vanuit het aspect externe veiligheid bestaan daarom geen belemmeringen voor de uitvoering van het plan.



Figuur 4.2: uitsnede risicokaart

4.5.2 Conclusie

Het aspect externe veiligheid is geen belemmering voor dit project.

4.6 Ecologie en groen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de natuurwaarden van de omgeving en met beschermde plant- en diersoorten. Bij de bescherming van gebieden gaat het om op Europees niveau aangewezen Natura 2000-gebieden. Verder worden in de provinciale verordening gebieden beschermd die van belang zijn voor het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen de Ecologische Hoofdstructuur). De bescherming van gebieden en soorten is geregeld in de Wet natuurbescherming. Voorts wordt door de gemeente gevraagd om een groenbalans.

4.6.1 Toetsing ecologie

Een verkennend onderzoek naar de aanwezigheid van vaste rust- en verblijfplaatsen van beschermde flora en fauna heeft plaatsgevonden.

De onderzoeksresultaten inzake de effecten op Natura2000-gebieden zijn als volgt. Door de aard van de ontwikkeling en de afstand en inrichting van het tussenliggende gebied, is het optreden van externe storingsfactoren door de grondgebonden activiteiten, op het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied uit te sluiten. Het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied genaamd 'Veluwe' ligt op een afstand van +- 3.23 km noordelijk van het plangebied.

De onderzoeksresultaten inzake beschermde planten- en diersoorten zijn als volgt. Op basis van de informatie die uit de quickscan flora en fauna naar voren is gekomen, is er geen aanleiding om een aanvullend flora- of faunaonderzoek uit te voeren. Er kan op dit moment zonder voorziene problemen begonnen worden met het bouwrijp maken van de kavel (buiten het broedseizoen) en de bouw van de woningen. Tijdens de werkzaamheden blijft te allen tijde de zorgplicht van kracht en bij een veranderende situatie dient te allen tijde een ecoloog ingeschakeld te worden. Deze zorgplicht wordt in acht genomen.

4.6.2 Stikstof

De stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden vanwege de gebruiksfase is berekend. Hierbij zijn de oude en de nieuwe situatie ingevoerd. De conclusie luidt als volgt. Vanwege de ontwikkeling binnen het plangebied ontstaan er geen strijdigheden ontstaan met de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebied. Er vindt geen stikstofdepositie plaats op stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden.

Na de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan heeft de Raad van State de bouwvrijstelling onwettelijk verklaard. In het rapport is de bouwfase niet berekend. Op basis van de afstand tot het

dichstbijzijde Natura 2000-gebied (minimaal 3 km) en de hoeveelheid woningen kan op basis van ervaringscijfers worden geconcludeerd dat deze ontwikkeling ook in de bouwfase geen sprake negatieve significante effecten op Natura 2000-gebieden zal hebben.

4.6.3 Natuurinclusief bouwen

Op 11 mei 2021 is de Beleidsregel natuurinclusief bouwen door het college vastgesteld. De natuur krijgt hiermee een volwaardige plek in bouwprojecten. Elk project(gebied) kan een bijdrage leveren aan een gezond functionerend stedelijk ecosysteem. Dit 'Puntensysteem Natuurinclusief Bouwen in Arnhem' (en het bijbehorende Invulformulier en de Maatregelencatalogus) wordt ingezet als middel om dat te bereiken.

De eerste bouwsteen van natuurinclusief bouwen is natuur in het gebouw: het inbouwen van verblijfsplaatsen in woningen, bijvoorbeeld via neststenen. Dit is noodzakelijk voor diersoorten die voor hun broedgelegenheid van gebouwen afhankelijk zijn, zoals huismussen, gierzwaluwen en vleermuizen. De tweede bouwsteen is natuur aan, op en om de woning: groene daken en gevels en natuurlijke tuinen met egeldoorgangetjes en groene erfafscheidingen. De derde bouwsteen is natuur in de buurt: het toepassen van meer groen en blauw in de directe woonomgeving en het aanleggen van groene en blauwe verbindingen met andere delen van de stad of het buitengebied, zoals via hagen, bomen of natuurvriendelijke oevers. Alle drie de bouwstenen vergroten de biodiversiteit, leefbaarheid en natuurbeleving; de laatste twee bouwstenen vergroten ook de klimaatbestendigheid van het gebied.

In de quick-scan flora en fauna is hierover het volgende aangegeven. “Er zijn altijd mogelijkheden om (nieuwe)soorten een kans te geven zich te vestigen of in stand te houden in het gebied door kleine aanpassingen. Een mogelijkheid is het ophangen van nestkasten voor bijvoorbeeld gierzwaluwen, huismussen en mezen. Het is ook mogelijk nestkasten voor gierzwaluwen, huismussen en vleermuizen in te metselen in de spouw. Dit heeft geen negatief effect op de isolatiewaarde maar wel een positief effect op de aanwezige soorten in de omgeving.

Om vleermuizen een mogelijkheid te bieden zich te vestigen/ in stand te houden in het gebied kunnen vleermuiskasten opgehangen worden tegen de westgevel van de nieuwe woningen, of er kunnen speciale 'vleermuispannen' aangebracht worden.”

Het aanbrengen van mogelijkheden om vleermuizen toe te laten in de spouw en vogels onder dakpannen is niet wenselijk. Aan de achterzijde en zijkant (aan de zijde van de Klapstraat) komt een groene erfafscheiding die bestemd is als Groen. De planregels verplichten dat deze erfafscheiding aan zijde een groenblijvende beplanting krijgt én houdt. Deze maatregel wordt meegenomen in het puntensysteem voor de berekening van natuurinclusief bouwen.

In de regels van het plan is bouwen conform deze beleidsregel verplicht gesteld. Het plan voldoet aan dit beleid

4.6.4 Toetsing groenbalans

In de huidige situatie bevinden er zich op het terrein geen bomen. In de nieuwe situatie is het grootste deel van de gronden bestemd als Wonen. De voortuinen en de zijtuin die grenzen aan het Aubadepad zijn bestemd als Tuin. Een strook met een breedte van 2 m langs de zuid-, west en noordzijde langs de perceelsgrens is bestemd als Groen. Een klein gedeelte is bestemd als Verkeer - Verblijf. Een suggestie voor de situering van enkele bomen is ingetekend op de kavelkaart (figuur 3.5). Afhankelijk van de inrichtingsplannen van de te realiseren individuele woningen is er in de bijbehorende tuinen ruimte voor aanplant van diverse bomen en andere beplanting.

4.6.5 Conclusie

De aspecten ecologie en groen zijn geen belemmering voor dit project.

4.7 Water

4.7.1 Toetsing: toename verharding

Door dit plan neemt de verharde oppervlakte toe. Dit leidt tot een versnelde afvoer van hemelwater. Het is nodig om deze versnelde afvoer te compenseren om de waterberging in een gebied in stand te houden.

De projectlocatie ligt in stedelijk gebied. Er geldt een compensatieplicht voor het verlies aan waterberging. Er geldt een eenmalige vrijstelling van de compensatieplicht bij een toename in verharding van minder dan 500 m² in stedelijk gebied. De verharding in de oude en nieuwe situatie wordt in tabel 4.1. weergegeven.

	Verharding	onverhard	
bebouwd	306		
tuin/erf 50%	370,5	370,5	
berm		36	
straat	202		
totaal	878,5	406,5	
plangebied			1285

Figuur 4.1: bestaande verharde oppervlakte

Uit voorgaande tabel blijkt dat er een netto toename van 878,5 m^2 aan verharde oppervlakte is. Gelet op het voorgaande kan geconcludeerd worden dat er meer dan 500 m^2 onverharde grond wordt verhard.

Het uitgangspunt is dat initiatiefnemer voor een eenmalige vrijstelling van de compensatieplicht in aanmerking komt. Hierover dient overlegd te worden met het Waterschap. Verwezen wordt naar de digitale watertoets.

Er dient in ieder geval 378,5 m^2 gecompenseerd te worden voor het verlies aan waterberging. In het plangebied is hiervoor ruimte aanwezig op eigen terrein. Er dient 6,64 m^3 per 100 m^2 verharding gecompenseerd te worden. Dit betekent dat er een waterberging gerealiseerd en in stand gehouden moet worden van 25 m^3. Dit wordt gerealiseerd door middel van (grint)bakken.
Op de kavelkaart en de verbeelding is een groenzone aangegeven van 2 m breed, aan de zuid- west- en noordzijde van het plangebied. De hemelwaterafvoeren zullen naar deze groenstrook geleid worden en hier zullen grint)bakken worden aangelegd. De groenstrook kan zo nodig circa 5 cm onder het maaiveld niveau worden ingericht. Voorts worden onder de toegangsweg 2 infiltratiekratten aangebracht met een inhoud van 2 m^3, zodat het hemelwater in de bodem kan. Via een drain wordt het water van de parkeerweg naar deze twee kratten geleid.

In het bestemmingsplan zijn regels opgenomen om de benodigde waterberging op het eigen terrein aan te leggen en in stand te houden.

4.7.2 Conclusie

Het aspect water is geen belemmering voor dit project.

4.8 Bodem

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.

4.8.1 Toetsing

Aveco de Bondt heeft een notitie opgesteld ten behoeve van de bodemparagraaf in de toelichting van het bestemmingsplan. De beoordeling van de bodemkwaliteit in relatie tot de herziening van dit bestemmingsplan is als volgt.

Uit de beschikbare bodeminformatie en eerder uitgevoerd vooronderzoek (conform NEN5725) op aangrenzende percelen blijkt dat ter plaatse van het plangebied geen verdachte activiteiten hebben plaatsgevonden. Vanuit de gebruikshistorie is dus niet te verwachten dat de bodem binnen het plangebied verontreinigd is. Overeenkomstig de bodemfunctie- en kwaliteitskaart kan dus veronderstelt worden dat de bodemkwaliteit voldoende is voor de functie wonen.

Op het naastgelegen perceel (AB 1087) hebben echter wel verdachte activiteiten plaatsgevonden die aanleiding geven dat de bodem op die locatie is verontreinigd. De bodemkwaliteit op deze locatie is niet bekend. Mogelijk dat de bodemkwaliteit binnen het plangebied negatief is beïnvloed door de verdachte activiteiten op het naastgelegen perceel. Van een spoedeisende locatie is op basis van de beschikbare informatie geen sprake.

De bestemming binnen het plangebied is overigens volgens het geldende bestemmingsplan reeds als 'wonen' bestemd. De enkelbestemming 'wonen' blijft grotendeels ongewijzigd van kracht binnen het plangebied. Middels de beoogde bestemmingsplanwijziging worden de bouwmogelijkheden binnen het plangebied gewijzigd, zodat de realisatie van 3 woningen mogelijk is. Langs het naastgelegen perceel (AB 1087) wordt de bestemming 'wonen' gewijzigd in 'verkeer – verblijfsgebied'. Dit is qua gebruik een minder gevoelige functie in relatie tot de aanwezige bodemkwaliteit. Eventuele negatieve beïnvloeding van de bodemkwaliteit als gevolg van de verdachte activiteiten op het naastgelegen perceel (AB 1087) betreft dus niet de gronden waarop de functie 'wonen' is voorzien.

Het aspect bodem vormt geen belemmering om het bestemmingsplan vast te stellen. De bodemkwaliteit is naar verwachting geschikt voor het beoogd gebruik. Ten behoeve van het verkrijgen van een omgevingsvergunning bouwen zal nog wél een verkennend bodemonderzoek conform de NEN5740 moeten worden uitgevoerd, daarbij kan in het bijzonder aandacht worden besteed aan de eventuele beïnvloeding van de bodemkwaliteit door verdachte activiteiten op het naastgelegen perceel (AB 1087).

4.8.2 Conclusie

De bodemkwaliteit is geen belemmering voor dit project.

4.9 Cultuurhistorie

Voor onderhavig plan is de gemeentelijke cultuurhistorische kaart geraadpleegd. Hierop is de Klapstraat voorzien van de aanduiding “weg”. Door onderhavig plan worden de waarden van de Klapstraat niet aangetast. De Klapstraat ligt op een oude Rijnoever met onder andere bewoning uit de Romeinse tijd. Daarnaast gaat de historie van de straat terug op het middeleeuwse Elden, toen er al sprake was van hieraan liggende (verspreide) bebouwing. De oudste vermelding van Elden dateert uit 855, daar waar een Eldense kerk in 1342 wordt vermeld.

4.9.1 Molenbiotoop

Op een afstand van ca 260 meter tot de dichtstbijzijnde geprojecteerde woning bevindt zich een molen. Het gaat om een beltmolen, een molen die op een aarden wal staat van ca 2,50 m hoog. Tussen de molen en het plangebied mag bebouwing worden opgericht met een hoogte van 7 tot 10 m. De maximale bouwhoogte in het plangebied bedraagt 7,50 m.



Uitsnede kaart cultuurhistorische hoofdstructuur Arnhem
Bron: gemeente Arnhem

Omdat de vrije windvang en het zicht op de molen al zijn beperkt vanwege aanwezige bebouwing of beplanting en de windvang en het zicht op de molen niet verder worden beperkt vanwege de beplanting, is het niet aannemelijk dat de molenbiotoop door de uitvoering van het plan wordt geschaad.

Gelet op het voorgaande worden er geen cultuurhistorische waarden door de uitvoering van het plan aangetast. Nader onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

4.10 Archeologie

Met betrekking tot archeologie is per 1 juli 2016 de Erfgoedwet van toepassing. De Omgevingswet (nog niet van kracht) vervangt de Monumentenwet voor het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving. Dit geldt ook voor de verordeningen, bestemmingsplannen, vergunningen en ontheffingen op het gebied van archeologie. Tot het van kracht worden van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet. Hier blijven ze ongewijzigd van toepassing, zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is. In de wet zijn archeologische resten beschermd. Wanneer de bodem wordt verstoord moeten archeologische resten intact blijven. Als dit niet mogelijk is, is opgraving een optie.

4.10.1 Archeologie toetsing

Op het perceel rusten de dubbelbestemmingen “Waarde – Archeologie (archeologisch waardevol gebied)” en “Waarde – Archeologie (hoge verwachting). Verwezen wordt naar figuur 1.2; een korte omschrijving van deze bestemmingen is opgenomen in 1.3 In de bestemming Waarde – archeologisch waardevol gebied geldt bij bouwwerken een vrijstelling voor 50 m^2, maar het gemeentelijk beleid gaat uit van 30 m^2.

De beide archeologische bestemmingen worden overgenomen in onderhavig bestemmingsplan en blijven van kracht. Bij het aanvragen van een omgevingsvergunning, het vergunningsvrij bouwen en het uitvoeren van werken dient voldaan te worden aan het bepaalde in deze bestemmingen. Gelet daarop is het archeologisch belang voldoende beschermd. Initiatiefnemer zal zich houden aan het bepaalde in de dubbelbestemming waarde-archeologie. Daarbij wordt het volgende opgemerkt. Wanneer de bodem verstoord wordt, moeten behoudenswaardige archeologische resten intact blijven. De beoordeling of resten al-dan-niet behoudenswaardig zijn, volgt uit archeologisch vooronderzoek. Is het intact blijven geen mogelijkheid, dan is opgraven een optie.

4.11 Stadsklimaat

4.11.1 Toetsing klimaatadaptatie

Op de hittekaart uit de door de raad vastgestelde Strategie Klimaatadaptatie is ter plaatse van het plangebied “behoud van de bestaande situatie” aangegeven. Dat betekent dat door ontwikkelingen de opwarming in het gebied niet mag toenemen. Bij de toets moet een onderscheid worden gemaakt tussen de juridische situatie en de feitelijke situatie.

Bij de beoordeling van een nieuw bestemmingsplan wordt een vergelijking gemaakt met het geldende bestemmingsplan. De bebouwings- en gebruiksmogelijkheden van het geldende bestemmingsplan wordt vergeleken met het nieuwe bestemmingsplan. In het geldende bestemmingsplan Elden 2012 heeft het perceel een woonbestemming, zone bijgebouwen. Deze bestemming maakt een achtertuin mogelijk die volgens het bestemmingsplan geheel kan worden verhard. In het nieuwe bestemmingsplan heeft een deel van de gronden een tuin bestemming. Hiermee is er juridisch geen afname van groen.

In de feitelijk situatie zal de verharding toenemen. Door verdamping en schaduw koelt groen de omgeving. Dit kan worden bevorderd door het toepassen van bijvoorbeeld 'groene' daken/gevelbekleding en opgaande beplanting: straat- en tuinbomen. De aanleg van groen levert tevens een grote bijdrage aan de opvang van fijnstof en daarmee aan de luchtkwaliteit. In de regels van het bestemmingsplan zijn diverse regels opgenomen die zorgen dat de opwarming wordt beperkt. Het gaat om

- de voortuinen zijn als tuin bestamd en aan de achterzijde is een deel van de achtertuin bestemd als groen. Deze gronden moeten groen worden ingericht.
- de aanleg van drie bomen is verplicht middels een voorwaardelijke verplichting;
- op aan- en bijgebouwen moet verplicht een groen dak worden gerealiseerd.

Ook de materiaalkeuze heeft invloed op de mate waarin warmte wordt opgenomen. Stenige materialen, zeker als ze ook donkere kleuren hebben, bepalen hoeveel warmte wordt opgenomen en 's nachts weer wordt afgeven. Deze onderdelen gaan over het aangezicht van de woningen en kunnen niet in een bestemmingsplan worden geregeld.

4.12 Bezonning

De situering van het bouwvlak en de maximum bouwhoogte zijn zodanig dat dit geen onevenredige aantasting van de bezonningssituatie ter plaatse van de belendende percelen met meebrengt.

4.13 Explosieven

Arnhem heeft explosievenbeleid vastgesteld. De meest recente versie dateert uit 2016. De handleiding “Omgaan met conventionele explosieven uit de 2^{e} WO binnen de gemeente Arnhem” beschrijft hoe wordt omgegaan met de mogelijke aanwezigheid van conventionele explosieven (CE) tijdens grondroerende werkzaamheden.

Arnhem is in “kans van aantreffen” - gebieden verdeeld. Het gaat om een hoge, verhoogde, verlaagde of lage “kans van aantreffen” - gebied. Op basis van deze gebiedsindeling kan vervolgens worden aangegeven of er extra maatregelen moeten worden getroffen.

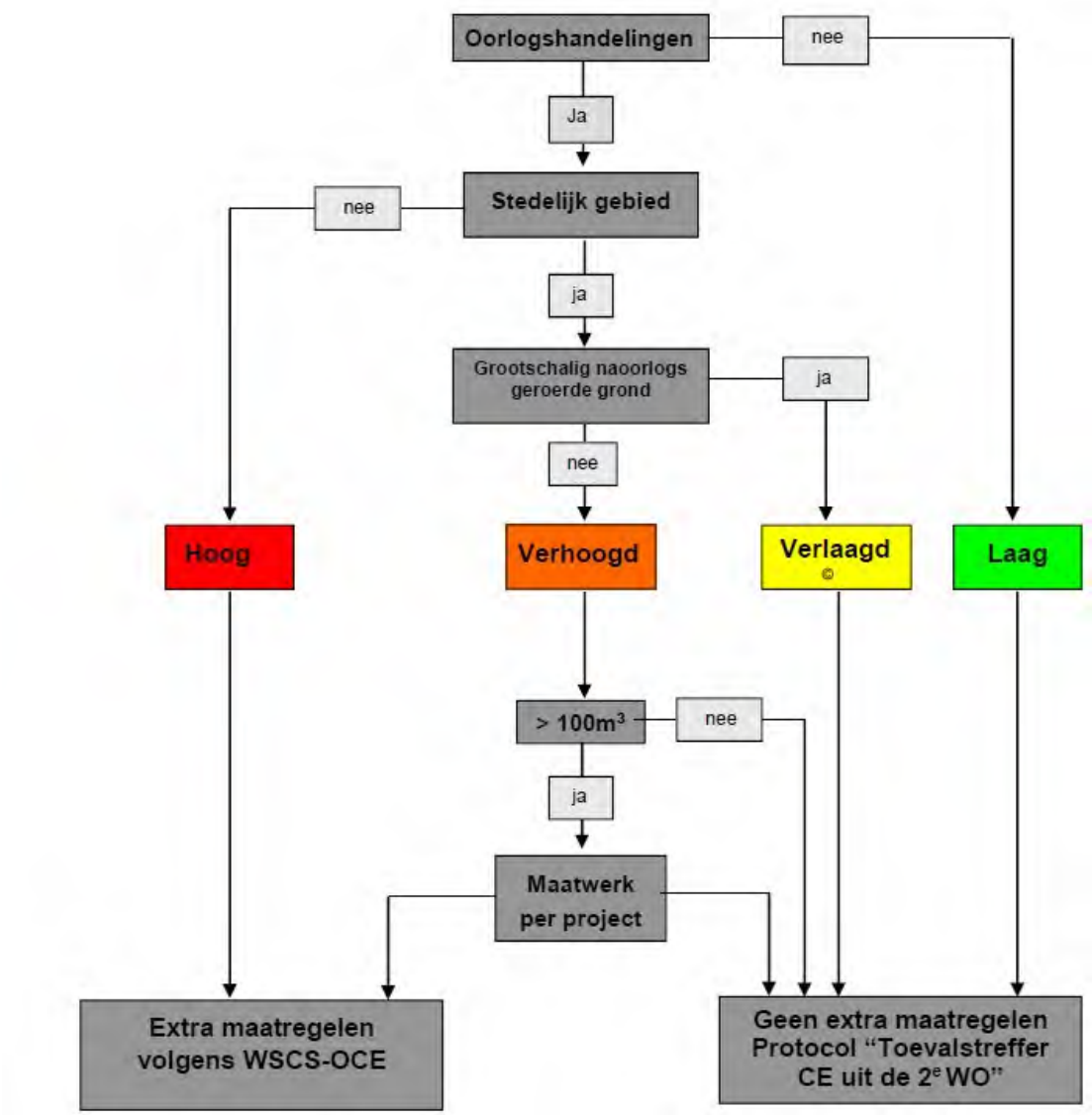
In het plangebied is er een verhoogde kans van aantreffen CE aanwezig. Op de explosievenkaart is de locatie voor de nieuwbouw aangemerkt als verhoogde kans op aantreffen van explosieven. KWP (de aannemer van De Tuin van Elden) heeft voor dit gebied een projectplan explosievenonderzoek opgesteld. Verdere informatie over detectie rapport “Niet-gesprongen explosieven“ en eventuele vrijgave van het plangebied heeft de gemeente Arnhem niet ontvangen. Deze informatie is bij KWP opgevraagd, maar niet in hun dossier niet teruggevonden.

Binnen het plangebied gaat het om naoorlogs ongeroerde grond binnen het stedelijk gebied waar

oorlogshandelingen hebben plaatsgevonden. Binnen deze gebieden hebben vooral vóór de 2e WO grootschalige grondroerende werkzaamheden plaatsgevonden. Dit betekent dat er een verhoogde kans van aantreffen van CE uit de 2e WO binnen deze gebieden is. Het gebied wordt vervolgens behandeld als een “hoge kans van aantreffen CE” gebied.

Een uitzondering hierop zijn de grondroerende werkzaamheden waarbij het grondverzet gering is waardoor de kans op CE ook klein is. Voorbeelden hiervan zijn boringen ten behoeve van bodemonderzoeken of het grondverzet voor het plaatsen van bijvoorbeeld een bushokje. Over het algemeen gaat het hierbij om werkzaamheden waarbij minder dan 100 m^3 grond wordt verzet (kleinschalige projecten). In dit geval worden er geen extra maatregelen getroffen maar wordt het protocol “Toevalstreffer CE uit de 2e WO” gevolgd.

Wordt er meer dan 100 m^3 grond verzet dan is het afhankelijk van de mogelijkheden en/of het project of er extra maatregelen moeten worden getroffen. Dit betekent dat het binnen het gebied “Verhoogde kans van aantreffen CE” vooral gaat om maatwerk. Per project wordt zo bekeken of er en zo ja welke maatregelen er moeten worden getroffen.



Figuur 4.4: uitsnede beslisboom risico op aantreffen explosieven. Bron: handleiding omgaan met conventionele explosieven Arnhem.

De gemeente Arnhem heeft ook een standaardprotocol voor het aantreffen van explosieven:

- Er wordt een verdacht object gevonden. Kom hier niet aan!
- Stop de werkzaamheden bij het verdachte object.
- Is het een noodsituatie? Bel 112!
- Bij overige situaties neemt de aannemer contact op met de politie via 0900-8844. Vraag naar de Teamleider Explosieven Veiligheid (TEV). De aannemer stelt ook de toezichthouder van de gemeente Arnhem op de hoogte. Dit is Rob Reinderhoff, bereikbaar via 06-21538365 of Bernard Hospers, bereikbaar via 06-21538364.
- De aannemer houdt het verdachte object in de gaten tot de politie of toezichthouder op locatie is. Houd de locatie vrij van toeschouwers en omwonenden.
- De toezichthouder beoordeelt de situatie en stelt de projectgroep Conventioneel Explosief (CE) op de hoogte.
- De politie schakelt zo nodig de Explosieven Opsporingsdienst Defensie (EODD) in om het object nader te onderzoeken en te verwijderen.
- Op aanwijzen van de EODD of politie kan daarna het werk worden hervat.

4.13.1 Onderzoek ontplofbare oorlogsrestenArnhem Klapstraat

Bodac heeft onderzoek uitgevoerd naar ontplofbare oorlogsresten aan de Klapstraat. Uit dit onderzoek kwam dat er geen verdachte objecten zijn waargenomen. In onderstaande afbeelding staat het gebied wat door de Bodac vrijgegeven is tot 2,50 m onder het maaiveld.



Figuur 4.5: uitsnede revisietekening BODAC

Het advies van Bodac B.V. luidt dat binnen de in de revisietekening vrijgegeven dimensies grondroerende werkzaamheden zonder aanvullende maatregelen, in relatie tot ontplofbare oorlogsresten, kunnen worden uitgevoerd. Wanneer werkzaamheden buiten de door Bodac B.V. onderzocht en vrijgegeven gebieden gaan plaatsvinden is aanvullend onderzoek noodzakelijk.

Hoofdstuk 5 Planbeschrijving

5.1 Inleiding

Een bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. Het juridisch bindende deel zijn de verbeelding en de regels.

5.2 Opzet van de regels

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:
- Inleidende regels (begripsbepalingen en wijze van meten);
- Bestemmingsregels;
- Algemene regels (o.a. ontheffingen);
- Overgangs- en slotregels.

5.2.1 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied en bevatten:

Artikel 1 Begrippen

In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen, voor een eenduidige interpretatie van deze begrippen.

Artikel 2 Wijze van meten

Dit artikel geeft onder meer bepalingen waar mag worden gebouwd en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden. Op de verbeelding zijn bouwhoogten aangegeven. Deze wordt gemeten vanaf peil tot het hoogste punt (exclusief elementen zoals een schoorsteen, liftopbouw en dergelijke).

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.:
- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan (wonen, bedrijvigheid etc.);
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bebouwingshoogte, bebouwingspercentage etc.);
- Ontheffing van de gebruiks- en bouwregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bestemmingen en bouwregels
- Verboden gebruik: welke vormen van gebruik zijn uitgesloten.

De bestemmingsregels bevatten de volgende bestemmingen:

Artikel 3 Groen

Deze bestemming is toegekend aan de gronden waarop een waterberging/wadi gerealiseerd moet worden en een natuurlijke erfafscheiding.

Artikel 4 Tuin

Deze bestemming is toegekend aan de gronden voor de voorgevel, en aan de zijtuin langs het Aubadepad.

Artikel 5 Verkeer - Verblijfsgebied

In dit artikel wordt aangegeven waar de gronden met deze bestemming voor bestemd zijn (5.1) en de bouwregels ter plaatse van deze bestemming (5.2).

Artikel 6 Wonen

In dit artikel wordt aangegeven waar de gronden met deze bestemming voor bestemd zijn (6.1), de bouwregels ter plaatse van deze bestemming (6.2) en de specifieke gebruiksregels voor deze bestemming (6.4). Ook hier kan een waterberging gerealiseerd worden.

Artikel 7 Waarde - Archeologie (archeologisch waardevol gebied)
In dit artikel wordt aangegeven waar de gronden met deze bestemming voor bestemd zijn (7.1), de bouwregels ter plaatse van deze bestemming (7.2), de afwijkingsmogelijkheden voor deze bouwregels (7.3) en de regels rondom het verlenen van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde en werkzaamheden (7.4). Artikel 7.4.1 benoemt welke werkzaamheden verboden zijn zonder omgevingsvergunning uit te voeren, artikel 7.4.2 benoemt de voorwaarde waaronder de verboden werkzaamheden met een omgevingsvergunning toelaatbaar zijn en artikel 7.4.3 gaat in op de uitzonderingen.

Artikel 8 Waarde - Archeologie (hoge verwachting)
In dit artikel wordt aangegeven waar de gronden met deze bestemming voor bestemd zijn (8.1), de bouwregels ter plaatse van deze bestemming (8.2), de afwijkingsmogelijkheden voor deze bouwregels (8.3) en de regels rondom het verlenen van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde en werkzaamheden (8.4). Artikel 8.4.1 benoemt welke werkzaamheden verboden zijn zonder omgevingsvergunning uit te voeren, artikel 8.4.2 benoemt de voorwaarde waaronder de verboden werkzaamheden met een omgevingsvergunning toelaatbaar zijn en artikel 8.4.3 gaat in op de uitzonderingen.

5.2.3 Algemene regels

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

Artikel 9 Anti-dubbeltelregel: Deze regel bepaalt dat er niet twee keer voor eenzelfde locatie een bouwplan kan worden ingediend

Artikel 10 Algemene bouwregels: Hierin zijn de algemene bouwregels opgenomen zoals de verplichting tot het bouwen binnen het bouwvlak en de uitleg van het bebouwingspercentage.

Artikel 11 Algemene gebruiksregels: In dit artikel zijn de algemene gebruiksregels opgenomen. Hierin is aangegeven welke functies in ieder geval in strijd zijn met het bestemmingsplan.

Artikel 12 Algemene aanduidingsregels: Het gehele plangebied is - bij wijze van gebiedsaanduiding - aangeduid voor de bescherming en behoud van de vrije windvang van en het zicht op de molen en van zijn waarde als landschapselement. Op deze gronden mag enkel worden gebouwd indien is aangetoond dat de waarden van de molen niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 13 Algemene afwijkingsregels: In dit artikel worden de voorwaarden beschreven waaronder burgemeester en wethouders met een omgevingsvergunning kunnen afwijken van het bestemmingsplan. Deze afwijkingen gelden voor het hele plangebied. De afwijkingen die uitsluitend gelden voor een bepaalde bestemming zijn in het betreffende artikel van die bestemming opgenomen.

Artikel 14 Overige regels: dit artikel gaat in op de overige regels die ter plaatse van dit bestemmingsplan gelden. Hierin zijn ook de regels overgenomen die toezien op de Woningsplitsing en verkamering en Parkeren. Verder zijn hier specifieke bouwregels ten aanzien van waterberging opgenomen.

5.2.4 Overgangs- en slotregels

In de overgangsbepalingen is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan.

De ontwikkeling betreft een particulier initiatief. De particulier draagt de kosten voor het project. Hiervoor zijn voldoende financiële middelen beschikbaar.

5.3 Exploitatie

Voor dit plan moet de gemeente in beginsel een exploitatieplan vaststellen. Van deze verplichting kan worden afgezien als het kostenverhaal anderszins verzekerd is, of als er door de gemeente geen kosten gemaakt worden. Voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan moet duidelijk zijn op welke wijze eventuele kosten zullen worden verhaald. Hiervoor zal een anterieure overeenkomst worden afgesloten.

Voor eventuele planschade zal een planschade verhaalsovereenkomst worden afgesloten. Een anterieure overeenkomst is afgesloten.

Hoofdstuk 6 Procedure

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In 2019/2020 zijn de aanwonenden van de Klapstraat en de Andantelaan geïnformeerd in het plaatselijk café “'t Pleyn” en later per brief. In 2020 zijn de bewoners van de nieuwe woningen aan het Aubadepad 10 tot 24 schriftelijk geïnformeerd.

In 2020 is er voor de toekomstige inrichting van het plangebied een ontwerpschets gemaakt. De direct omwonenden (aan de Andantelaan en het Aubadepad) zijn in de gelegenheid gesteld om hierop te reageren.

Gebleken is dat men van mening was dat vier woningen te veel bebouwing en te weinig groen (openbaar en tuinen) tot gevolg had. Het plan met maximaal drie woningen met de tuinen aan de west- en zuidkant gelegen heeft wel draagvlak. Voorts is gebleken dat er geen draagvlak was voor de bouw van 2 x een volle verdiepingenbouw en daarboven op een zolderetage. De bouwhoogte wordt bepalend gevonden. Daarbij is er een voorkeur uitgesproken voor gelijkvloerse woningen (bungalow) of met een bovenverdieping (semi-bungalow), waarvan de daklijn begint bij de verdiepingsvloer.

Het concept–inrichtingsplan is naar aanleiding van dit overleg aangepast. Het aantal woningen teruggebracht van vier naar drie en de hoofdgebouwen zullen vrijstaand zijn. De maximale goot- en bouwhoogte van de woningen is verlaagd naar 4,00 resp. 7,50 m, waardoor er geen drie volledige verdiepingen zullen komen.

Op 2 januari 2021 is door initiatiefnemer een brief gestuurd met een aangepaste ontwerpschets.

Op 10 januari 2021 heeft het Dorpsplatform Elden (DPE) schriftelijk aangegeven dat het plan om drie woningen te bouwen op eerder genoemd kavel past binnen de kaders gesteld door de Dorpsvisie. Aangegeven is dat door de hierboven beschreven aanpassingen de invloed op de historische Klapstraat minimaal zal zijn. De conclusie is dat het Dorpsplatform in kan stemmen met het nu voorliggende plan. Ook de garagehouder is geïnformeerd over de plannen. Er is niet gebleken van bezwaren.

6.2 Vooroverleg

Over dit plan is vooroverleg gevoerd met het Waterschap Rivierenland. Zij hadden konden instemen met het bestemmingsplan.

6.3 Terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerp bestemmingsplan wordt gedurende zes weken tervisiegelegd. Een ieder is in de gelegenheid een zienswijze kenbaar te maken. De resultaten worden verwerkt in dit bestemmingsplan.

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan
Het bestemmingsplan Chw Klapstraat achter nummer 20C, 22 en 24 met identificatienummer NL.IMRO.0202.1012- 0301 van de gemeente Arnhem

1.2 bestemmingsplan
De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels;

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

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

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

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

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

1.8 bed and breakfast
Overnachtingsaccommodatie gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een kortdurend verblijf met het serveren van een ontbijt in een zelfstandige 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 zelfstandige woning wordt uitgeoefend.

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

1.14 bestemmingsgrens
De grens van een bestemmingsvlak.

1.15 bestemmingsvlak
Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

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

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

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

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

1.20 bouwgrens
De grens van een bouwvlak.

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

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

1.23 bouwperceelgrens
Een grens van een bouwperceelgrens.

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

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

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

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

1.28 duurzame invulling van de waterbergingsvoorziening
het in beginsel in stand houden van het watersysteem door infiltratie of verdamping en zuivering in een bovengronds systeem;

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 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;

1.32 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.

1.33 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.

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

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

1.36 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.

1.37 nutsvoorzieningen
voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, schakelhuisjes, en apparatuur voor telecommunicatie.

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

1.39 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
Voor een gebouw , waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg of pad grenst: de hoogte van die weg of dat pad ter plaatse van de hoofdtoegang;
voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het afgewerkte terrein ter plaatse van de hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
voor een ander bouwwerk: de hoogte van het afgewerkte terrein ter plaatse bij voltooiing van de bouw.

1.42 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 prostitué(e) en waarbij ook alleen door deze prostitué(e) op dit adres gewerkt wordt als prostitué(e).

1.48 vegetatiedak
Een dakbedekking waarop een laag is aangebracht die hoofdzakelijk bestaat uit aarde, levende planten, zoals sedum, mos of vergelijkbare vegetatie.

1.49 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.

1.50 waterbergingsvoorziening
bovengrondse en/of ondergrondse voorzieningen ten behoeve van de berging en infiltratie van hemelwater in de bodem, zoals wadi's, verlaging in het groen, waterbergende verharding, waterberging op het dak, grindkoffers, infiltratiekratten en/of het aanbrengen of vergroten van (bestaande) greppels, (zak)sloten, watergangen en vijvers;

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

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

1.55 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

1.56 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 bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.2 de 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 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.

2.5 de oppervlakte van een terrein

de oppervlakte in m², gemeten ter hoogte van het maaiveld.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 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.

3.2 Bouwregels

a. Op deze gronden mogen uitsluitend in de gegeven bestemming passende bouwwerken worden gebouwd met een maximum bouwhoogte van 2 meter.
b. In afwijking van het gestelde onder a. dient op de gronden met de functie-aanduiding “specifieke vorm van groen – 1' een groene erfscheiding gerealiseerd te worden conform het bepaalde onder 6.4.7.

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Voorwaardelijke verplichting waterberging

Binnen deze bestemming dient een waterhuishoudkundige voorziening ten behoeve van waterberging te worden gerealiseerd en in stand gehouden met een minimale gezamenlijke inhoud van 25 m^3, tenzij op andere wijze in de minimale inhoud voor waterberging is voorzien.

Artikel 4 Tuin

4.1 Bestemmingsomschrijving

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

4.2 Bouwregels

a. Op deze gronden mogen uitsluitend in de gegeven bestemming passende bouwwerken worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 1 meter.
b. In afwijking van het gestelde onder a. dient op de gronden met de functie-aanduiding “specifieke vorm van groen – 1' een groene erfscheiding gerealiseerd te worden conform het bepaalde onder 6.4.7.

4.3 Specifieke gebruiksregels

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

Artikel 5 Verkeer - Verblijfsgebied

5.1 Bestemmingsomschrijving

De als 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. (woon)straten, buurtwegen, pleinen en trottoirs met een inrichting hoofdzakelijk gericht op bestemmingsverkeer en verblijfsfuncties;
b. parkeervoorzieningen;
c. groenvoorzieningen;
d. watergangen, waterpartijen, waterinfiltratievoorzieningen, waterberging en andere voorzieningen voor de waterhuishouding.
e. wandelgebieden en speelgelegenheden;
f. nutsvoorzieningen;
g. onderdoorgangen, alsmede toegangen tot ondergrondse voorzieningen ten behoeve van direct aangrenzende bestemmingen.

5.2 Bouwregels

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

Artikel 6 Wonen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

6.2 Bouwregels

a. Op de in 6.1 bedoelde gronden mogen - voor zover binnen een bouwvlak gelegen - en met inachtneming van de aangegeven 'maximum goothoogte (m); maximum bouwhoogte (m)' uitsluitend de in de gegeven bestemming passende hoofdbebouwing, aan- of uitbouwen, bijgebouwen en andere binnen de bestemming passende bouwwerken worden gebouwd;
b. er zijn maximaal het ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven aantal woningen toegestaan;]
c. ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' mogen uitsluitend worden gebouwd:
    1. aan- of uitbouwen aan de hoofdbebouwing met een maximum bouwhoogte gelijk aan de hoogte van de begane-grondbouwlaag van de hoofdbebouwing, vermeerderd met maximaal 30 cm ten behoeve van isolatie of afschot;
    2. bijgebouwen met een maximum bouwhoogte gelijk aan de goothoogte van het hoofdgebouw, waarbij de goothoogte van bijgebouwen niet meer mag bedragen dan de hoogte van de begane-grondbouwlaag van de hoofdbebouwing, vermeerderd met maximaal 30 cm ten behoeve van isolatie of afschot.
    3. overige bouwwerken, passend binnen de bestemming, met een maximum bouwhoogte van 3 meter.

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

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

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

6.3 Specifieke bouwregels

De bouw van aan- of uitbouwen of bijgebouwen is alleen toegestaan indien ze worden gerealiseerd met een vegetatiedak en dit vegetatiedak moet in stand worden gehouden.

6.4 Specifieke gebruiksregels

6.4.1 Beroep aan huis

a. Onder gebruik van de gronden en opstallen in strijd met de bestemming wordt in elk geval begrepen gebruik als beroeps- of bedrijfsmatige werk- of opslagruimte.
b. Het bepaalde in lid 6.4.1 onder a. is niet van toepassing op het gedeelte van een woning in gebruik ten behoeve van beroep aan huis, door de bewoner, mits dit gedeelte niet meer bedraagt dan 1/3 van de vloeroppervlakte van de woning. Voorts mag door dit gebruik geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse, noch een onevenredige parkeerdruk ontstaan en mag het geen detailhandel, internetverkoop hiervan uitgezonderd, prostitutie of horeca betreffen.

6.4.2 Omgevingsvergunningwoningsplitsingen verkamering

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

6.4.3 Uitzonderingen omgevingsvergunningplichthospes/hospita

Het onder lid 6.4.2 onder b vervatte verbod geldt niet wanneer sprake is van het verkameren door een hospes/ hospita.

6.4.4 Voorwaarden woningsplitsing

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning zoals bedoeld in lid 6.4.2 onder a, verlenen indien:
a. de gebruiksoppervlakte van de bestaande woning gelijk is aan of groter is dan 110 m^2, en;
b. de gebruiksoppervlakte van elke zelfstandige woning die als gevolg van splitsing ontstaat niet kleiner is dan 50 m^2, en;
c. de gesplitste woningen over een bergingsruimte met een oppervlakte van ten minste 5 m^2 per woning en;
d. de gesplitste woningen beschikken over een buitenruimte.

6.4.5 Voorwaarden verkamering

a. Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning zoals bedoeld in lid 6.4.2 onder b, verlenen indien:
   1. de gebruiksoppervlakte van de bestaande woning gelijk is aan of groter is dan 110 m^2, en;

2. het gebouw niet opgedeeld wordt in meer dan één onzelfstandige wooneenheid per 18m^2 gebruiksoppervlakte; en;
3. het verkamerde gebouw minimaal beschikt over een bergingsruimte met een oppervlakte van ten minste 3 m2 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 6.4.2 onder b wordt in ieder geval niet verleend indien:
1. sprake is van verkameren met als doel het verschaffen van kortdurend verblijf van maximaal 3 maanden, te vergelijken met logies, al dan niet als onderdeel van de arbeidsvoorwaarden, aan werknemers; of
2. zich door het verkameren een niet-verkamerd gebouw wordt ingesloten door legale kamergewijze bewoning van gebouwen aan dezelfde straat; of
3. indien een bijgebouw in gebruik wordt genomen als onzelfstandige wooneenheid.

6.4.6 Voorwaardelijke verplichting waterberging

Het gebruik van de woningen als bedoeld in artikel 6.1 onder a. ten behoeve van het wonen is slechts toegestaan als in het plangebied is voorzien in de aanleg en instandhouding van waterhuishoudkundige voorzieningen ten behoeve van waterberging zoals bedoeld in lid 3.3.

6.4.7 Voorwaardige verplichting erfafscheiding

Binnen 1 jaar na het in gebruik nemen van de woning, dient ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van groen - 1', een erfscheiding te worden gebouwd en in stand te worden gehouden, waarbij het volgende in acht dient te worden genomen:

a. de erfscheiding dient tenminste aan de zijde van het openbaar gebied te worden voorzien van een groenblijvende beplanting;
b. minimum bouwhoogte: 1,80 meter en maximum bouwhoogte 2 meter.

6.4.8 Voorwaardelijke verplichting aanplanten bomen

a. Binnen 1 jaar na het in gebruik nemen van de woning moeten minimaal drie bomen van grootte 3 worden aangeplant en in stand worden gehouden.
b. Hierbij geldt dat de bomen moeten worden geplant binnen de bestemming 'Tuin' of 'Verkeer - Verblijfsgebied'.

Artikel 7 Waarde - Archeologie (archeologisch waardevol gebied)

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie (archeologisch waardevol gebied)' aangewezen gronden zijn naast de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor de bescherming en het behoud van de op 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 50 m^2 bedraagt of
3. bouwwerken waarvan de binnen de bestemming gelegen oppervlakte meer dan 50 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 7.1 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 (archeologisch waardevol gebied)' 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 cm, waartoe worden gerekend het afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren, het verwijderen van funderingen en het aanleggen van drainage;
b. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
c. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
d. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

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 30 m^2 of een omvang van 30 m^1;
b. de werken of werkzaamheden mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning voor het bouwen, omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden of een ontgrondingvergunning;
c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van in werking treden van het plan;
d. behoren tot het normale onderhoud en beheer van de gronden;
e. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

7.5 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

Het is verboden binnen de voor 'Waarde - Archeologie (archeologisch waardevol gebied)'aangewezen gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning (omgevingsvergunning) bouwwerken te slopen indien het oppervlak groter is dan 30 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 (archeologisch waardevol gebied)' 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 - Archeologie (hoge verwachting)

8.1 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.

8.2 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.

8.3 Afwijken van de bouwregels

a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd af te wijken van het bepaalde in lid 8.2 met inachtneming van de voor deze gronden geldende overige bouwregels.
b. Afwijken als bedoeld in lid 8.3 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 8.3 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.

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

8.4.1 Verboden werkzaamheden

Het is verboden op of in de gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie (hoge 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 cm, waartoe worden gerekend het afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren, het verwijderen van funderingen en het aanleggen van drainage;

b. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
c. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
d. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

8.4.2 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden, waarvoor het verbod van lid 8.4.1 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.

8.4.3 Uitzonderingen

Het verbod, als bedoeld in lid 8.4.1 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.

8.5 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

Het is verboden binnen de voor 'Waarde - Archeologie (hoge 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.

8.6 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 verwachting)' geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat:
a. op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
b. aanwezige archeologische waarden in voldoende mate zijn veilig gesteld.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 9 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 10 Algemene bouwregels

Inzake bouwen binnen een bouwvlak geldt het volgende:

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.

Artikel 11 Algemene gebruiksregels

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

a. het gebruik van bijgebouwen als zelfstandige woning ;
b. het gebruik van de gronden ten behoeve van thuisprostitutie, raamprostitutie en seksinrichtingen.
c. het gebruik van gronden of bouwwerken waarbij niet wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid volgens de in de geldende Arnhemse beleidsregels voor parkeren opgenomen normen.

Artikel 12 Algemene aanduidingsregels

12.1 vrijwaringszone - molenbiotoop

In afwijking van hoofdstuk 2 gelden ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop' de volgende regels:

a. ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop' mag uitsluitend worden gebouwd indien de maximale bouwhoogte Hx, die voortvloeit uit de formule Hx = X / 75 + 2,50 m, niet wordt overschreden, waarbij X de afstand in m is vanaf het obstakel tot de wieken van de molen;
b. ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop' mag uitsluitend beplanting (planten, heesters, bomen, andere opgaande beplanting) worden aangebracht en in stand gehouden, indien de maximale hoogte, die voortvloeit uit de formule Hx = X / 75 + 2,50 m, niet wordt overschreden, waarbij X de afstand in m is vanaf het obstakel tot de wieken van de molen, tenzij de vrije windvang of het zicht op de molen al zijn beperkt vanwege aanwezige bebouwing of beplanting en de windvang en het zicht op de molen niet verder worden beperkt vanwege de beplanting.

12.2 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 12.1, indien:

a. toepassing van de in lid 12.1 bedoelde afstands- en/of hoogtematen de belangen in verband met de nieuw op te richten bebouwing onevenredig zouden schaden waarbij - ter beoordeling van een deskundige - de vrije windvang of het zicht op de molen al zijn beperkt vanwege aanwezige bebouwing of beplanting en de windvang en het zicht op de molen niet verder worden beperkt vanwege de bebouwing en beplanting; met dien verstande dat de hoogte zoals bepaald in lid 12.1 met maximaal 1 m mag worden overschreden;
b. alvorens omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning te beslissen, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de beheerder van de molen.

Artikel 13 Algemene afwijkingsregels

13.1 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van:

a. de verplichting tot het bouwen binnen het bouwvlak, zoals bedoeld in Artikel 10 mits:
    1. de overschrijding van het bouwvlak niet meer bedraagt dan 2 m, 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 m niet wordt overschreden;
        b. het maaiveld wordt afgewerkt op een wijze die past binnen de bestemming;
        c. geen onevenredige toename van de parkeerdruk plaatsvindt;
b. de bestemmingsbepalingen voor het oprichten van:
    1. kunstobjecten en niet voor bewoning bestemde bouwwerken van openbaar nut, zoals transformatorstations, rioolgemalen, schakelhuisjes, telefooncellen voorzover met een inhoud groter dan 3 m^3 , en haltes van vervoersdiensten, alle met een inhoud van maximaal 75 m^3;
    2. sirenemasten met een hoogte van maximaal 18 m;
    3. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van (tele)communicatie:
        a. voorzover vrijstaand, met een hoogte van maximaal 20 m;
        b. voorzover op of aan een ander bouwwerk te plaatsen, met een hoogte van maximaal 8 m boven de aangegeven maximum bouwhoogte;
    4. geluidwerende voorzieningen voor zover deze noodzakelijk zijn ingevolge de bepalingen van de Wet geluidhinder.
c. de in deze regels opgenomen bepalingen omtrent de maximum bouwhoogte voor het oprichten van hekwerken ten behoeve van het gebruik van platte daken als dakterras tot een maximum van 1 m boven de maximaal toegestane bouwhoogte mits:
    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.
d. het bepaalde in Artikel 11 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 m 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 14.1 overeenkomstig de beleidsregels als bedoeld in lid 14.6 .

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.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 15 Overgangsrecht

15.1 Overgangsrecht bouwwerken

15.1.1 Overgangsbepaling

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

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

15.1.2 Afwijken

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

15.1.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Het bepaalde in lid 15.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

15.2 Overgangsrecht gebruik

15.2.1 Overgangsbepaling

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

15.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 15.2.1 te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

15.2.3 Verbod hervatten strijdig gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid 15.2.1 na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

15.2.4 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Het bepaalde in lid 15.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 16 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:
Regels van het bestemmingsplan Chw Klapstraat achter nummer 20C, 22 en 24.