Bestemmingsplan

Buitenplaats Koningsweg

Toelichting

bij het bestemmingsplan

'Buitenplaats Koningsweg'

(plannummer: NL.IMRO.0202.910-0301)

Hoofdstuk 1 Inleiding 7

1.1 Aanleiding 7
1.2 Situering en begrenzing plangebied 7
1.3 Opzet bestemmingsplan 8
1.4 Geldend bestemmingsplan 8
1.5 Leeswijzer 9

Hoofdstuk 2 Beschrijving bestaande situatie 11

2.1 Inleiding 11
2.2 Historische ontwikkeling 11
2.3 Ruimtelijke en functionele structuur 11
2.4 Verkeer en parkeren 12
2.5 Monumenten en archeologie 12
2.6 Groenstructuur 13
2.7 Water 13

Hoofdstuk 3 Wettelijk- en beleidskader 15

3.1 Inleiding 15
3.2 Ruimtelijk beleid 15
3.2.1 Rijksbeleid 15
3.2.2 Provinciaal beleid 16
3.2.3 Gemeentelijk beleid 20
3.3 Woonbeleid 23
3.3.1 De Arnhemse Woonprincipes 2025 23
3.3.2 Toetsing van het initiatief aan De Arnhemse Woonprincipes 2025 24
3.4 Welstandsbeleid 24
3.4.1 Welstandsnota Arnhem 2015 24
3.4.2 Toetsing van het initiatief aan de Welstandsnota Arnhem 2015 25
3.5 Verkeersbeleid 25
3.5.1 Gemeentelijk beleid 25
3.5.2 Toetsing van het initiatief aan het Verkeersbeleid 25
3.6 Milieu- en omgevingsbeleid 25
3.6.1 Geluid 26
3.6.2 Luchtkwaliteit 26
3.6.3 Hinder 27
3.6.4 Externe veiligheid 27
3.6.5 Groen en ecologie 27
3.6.6 Water 29
3.6.7 Bodem 30
3.6.8 Cultuurhistorie en archeologie 31

3.6.9 Energie en duurzaam bouwen 32
3.6.10 Stadsklimaat 33
3.6.11 Besluit milieueffectrapportage 33
3.7 Overige beleidsuitgangspunten 34
3.7.1 Coffeeshopbeleid 34
3.7.2 Prostitutiebeleid 34

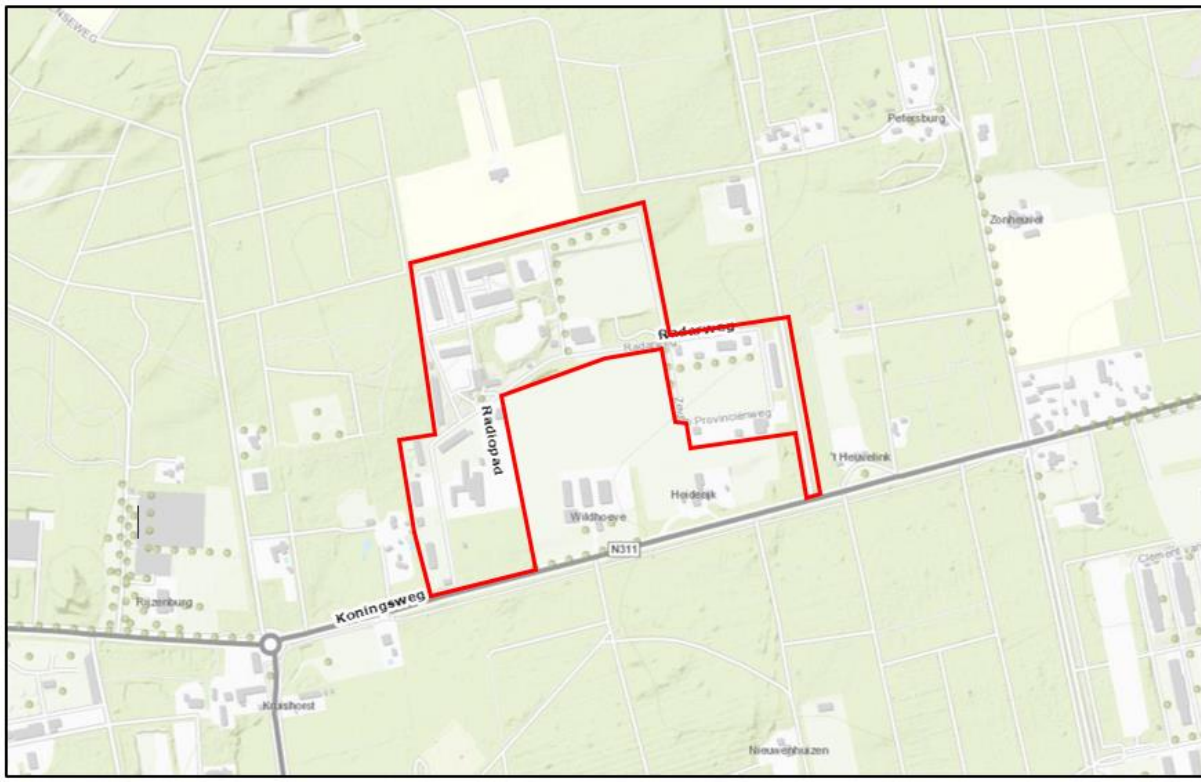
Hoofdstuk 4 Ruimtelijke- en programmatische aspecten van de ontwikkelingen 37
4.1 Inleiding 37
4.2 Ruimtelijke opzet en structuur 37
4.2.1 Kamp Koningsweg Noord 37
4.2.2 Zeven Provinciën 38
4.2.3 Bos en Heide 39
4.3 Programma 40
4.3.1 Algemeen 40
4.3.2 Wonen 40
4.3.3 Horeca 41
4.3.4 Bedrijven in de creatieve sector 41
4.3.5 Verblijfsrecreatie 41
4.4 Verkeer en parkeren 41
4.4.1 Verkeer 41
4.4.2 Parkeren 41
4.5 Ladder voor duurzame verstedelijking (art. 3.1.6, lid 2 Bro) 42
4.5.1 Algemeen 42
4.5.2 Toetsing van het initiatief aan de Ladder voor duurzame verstedelijking 42
4.5.3 Conclusie 45

Hoofdstuk 5 Milieu- en omgevingsaspecten 47
5.1 Inleiding 47
5.2 Geluid 47
5.3 Luchtkwaliteit 48
5.4 Hinder 48
5.5 Externe veiligheid 49
5.6 Groen en ecologie 49
5.7 Water 55
5.8 Bodem 55
5.9 Cultuurhistorie 56
5.10 Archeologie 58
5.11 Stadsklimaat 59
5.12 Besluit milieueffectrapportage 59
5.12.1 Besluit milieueffectrapportage 59
5.13 Kabels, leidingen en straalpaden 60

Hoofdstuk 6 Planbeschrijving en -verantwoording 61
6.1 Inleiding 61
6.2 Opzet van de regels 61
6.2.1 Inleidende regels 61
6.2.2 Bestemmingsregels 61
6.2.3 Algemene regels 62
6.2.4 Overgangs- en slotbepalingen 62
6.3 Verantwoording van de regels 62
6.3.1 Algemeen 62
6.3.2 Afzonderlijke bestemmingen 63
6.3.3 Bedrijf 63
6.3.4 Bos 63
6.3.5 Groen - Landschap en park 63
6.3.6 Horeca 64
6.3.7 Natuur 64
6.3.8 Recreatie 64
6.3.9 Tuin 64
6.3.10 Verkeer - Verblijfsgebied 64
6.3.11 Wonen 64
6.3.12 Dubbelbestemmingen 65
6.4 Handhaving 65
6.5 Exploitatie 66

Hoofdstuk 7 Procedure 67
7.1 Vooroverleg 67
7.2 Terinzagelegging (ontwerp-bestemmingsplan) 67

Bijlagen bij de toelichting 69
Bijlage 1 Beeldkwaliteitplan 69
Bijlage 2 Geluid- en luchtkwaliteitsonderzoek 69
Bijlage 3 Natuuronderzoek 69
Bijlage 4 Natuurplan 69
Bijlage 5 Ontheffing Flora- en faunawet 69
Bijlage 6 Akkoord provincie op boscompensatie 69
Bijlage 7 Geohydrologisch onderzoek 69
Bijlage 8 Bodemonderzoeken 69
Bijlage 9 Archeologisch onderzoek 69
Bijlage 10 Onderzoek naar stikstofdepositie 69



Afbeelding 1.1: Ligging van het plangebied ten opzichte van de directe omgeving

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Dit bestemmingsplan heeft betrekking op Buitenplaats Koningsweg, ook wel bekend als Kamp Koningsweg Noord/Zeven Provinciën (KKN/ZP). Het zijn twee voormalige militaire complexen welke aangelegd zijn in opdracht van het Duitse leger tijdens de Tweede Wereldoorlog (hierna WOII) en later in gebruik genomen als Nederlands legerterrein. Op de terreinen staat een groot aantal gebouwen uit verschillende bouwperioden, waarvan een deel is aangemerkt als Rijksmonument. Nadat de terreinen hun militaire functie hebben verloren is het, in afwachting van herontwikkeling, in gebruik geweest ten behoeve van tijdelijke functies.

Initiatiefnemer, eigenaar van het terrein, is voornemens om het terrein te herontwikkelen tot een 'culturele enclave'; een plek waar kunst en landschap, wonen en werken, erfgoed, bijzondere natuur en bijzondere architectuur hand in hand gaan. Hierbij zullen de twee oorspronkelijke enclaves 'Zeven Provinciën' en 'Kamp Koningsweg Noord' worden behouden en waar mogelijk hersteld worden.

Het zuidelijke en middengedeelte van het KKN-terrein zal worden omgevormd tot een dynamisch woonwerkgebied (wonen en creatieve bedrijvigheid). Dit gebied wordt ook wel de culturele enclave Buitenplaats Koningsweg genoemd. De bestaande bebouwing zal hierbij grotendeels worden gehandhaafd. Daarnaast zullen er drie nieuwe gebouwen aan de zijde van de Koningsweg worden gerealiseerd, op de plek waar vroeger drie tweelaagse legeringsgebouwen hebben gestaan.

Het noordelijke gedeelte van het KKN-terrein, welke een latere uitbreiding van het complex betreft, zal een grote transformatie doormaken. De bestaande niet-monumentale bebouwing wordt grotendeels gesloopt. Daarnaast wordt het terrein verder landschappelijk ingepast, waarmee een geleidelijke overgang naar de Veluwe ontstaat en het landgoedkarakter van vóór de Tweede Wereldoorlog gedeeltelijk zal worden hersteld. In dit bosrijk gebied is ruimte gereserveerd voor elf recreatieve verblijfseenheden. Het gaat om unieke accommodaties (follies), waarbij aangesloten wordt op het thema camouflage passend bij de WO II-historie van de plek. De follies kunnen bijvoorbeeld opgaan in het bos (bijv. boomhut) of onder het maaiveld.

Het complex Zeven Provinciën betreft een 'nepdorp' uit WO II. De bebouwing ter plaatse bestaat uit rijksmonumentale boerderijbunkers (tot boerderij vermomde bunkers) en enkele niet-monumentale barakken. De barakken zullen worden gesloopt en de boerderijbunkers zullen worden opgeknapt en in gebruik worden genomen als woningen. Daarnaast worden er twee boerderijbunkers - welke reeds gesloopt zijn - teruggebouwd op de plek waar ze voorheen stonden. Deze boerderijbunkers worden gebouwd in de oorspronkelijke stijl en zullen tevens in gebruik worden genomen als woningen.

De voorgenomen ontwikkelingen zijn niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan "Buitengebied Arnhem-Noord 2007", waardoor een aanpassing noodzakelijk is. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin. Hierbij zal worden aangetoond dat de ontwikkeling in overeenstemming is met een 'goede ruimtelijke ordening'.

1.2 Situering en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt in het buitengebied van Arnhem en is gelegen aan de Koningsweg, globaal tussen de Kemperbergerweg en de Deelenseweg. De begrenzing van het plangebied wordt globaal weergegeven in afbeelding 1.1. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de bij dit bestemmingsplan behorende verbeelding.

1.3 Opzet bestemmingsplan

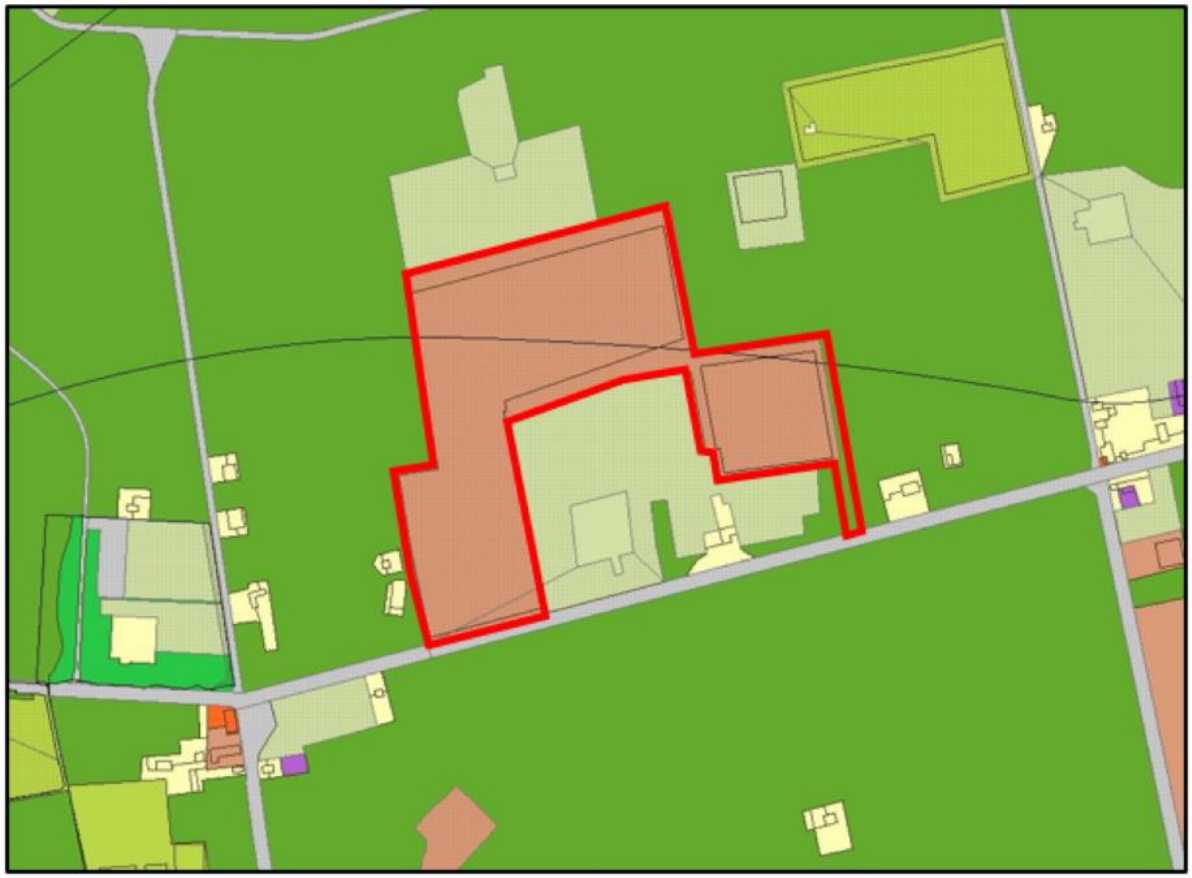
Een bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding (plankaart) en regels en gaat vergezeld van een toelichting. Op de kaart zijn de bestemmingen door middel van kleuren en tekens aangegeven. De regels bevatten de materiële inhoud van de bestemmingen. Deze bestemmingsplanonderdelen vormen tezamen het juridische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

Dit plan is conform de Wro vormgegeven volgens de SVBP (Standaard voor vergelijkbare Bestemmingsplannen) 2012. Het 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 Geldend bestemmingsplan

De locatie is gelegen binnen de begrenzing van het plangebied van het bestemmingsplan "Buitengebied Arnhem-Noord 2007". Dit bestemmingsplan is op 26 februari 2007 vastgesteld door de gemeenteraad. In afbeelding 1.2 is een uitsnede van de verbeelding van dit bestemmingsplan opgenomen met daarin weergegeven het plangebied.



Afbeelding 1.2: Uitsnede geldend bestemmingsplan "Buitengebied Arnhem-Noord 2007"

Op basis van het bestemmingsplan zijn de gronden in het plangebied bestemd als 'Bos' en 'Militaire doeleinden' (met bouwvlak). Daarnaast zijn de gronden binnen het plangebied gedeeltelijk voorzien van de dubbelbestemmingen 'Geluidscontouren' en 'Landschappelijke Waarden'.

De voor 'Bos' aangewezen gronden zijn onder meer bestemd voor het behoud, herstel en ontwikkeling van het bos voor natuur, landschap en houtteelt en het behoud of herstel van de op deze gronden voorkomende, dan wel daaraan eigen natuurwaarden, ecologische waarden,

landschappelijke waarden en cultuurhistorische waarden. Binnen deze bestemming mag niet worden gebouwd.

Gronden bestemd tot 'Militaire doeleinden' zijn onder meer bedoeld voor dag- en nachtverblijfruimten voor militairen, militaire instructie-, werk- en administratieve ruimten en een militair oefenterrein, een en ander met de daarbij behorende voorzieningen. Binnen deze bestemming mag uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd, waarbij de bouwhoogte van gebouwen niet meer mag bedragen dan 9 (ZP-terrein) en 12 meter (KKN-terrein).

Voor zover gronden voorzien zijn van de dubbelbestemming 'Landschappelijke waarden', zijn de gronden naast de andere voorkomende bestemmingen tevens bestemd voor het behoud of herstel van de op deze gronden voorkomende dan wel daaraan eigen cultuurhistorische- en landschapswaarden.

De dubbelbestemming 'Geluidscontouren' is opgenomen teneinde te voorkomen dat in geluidscontouren van (kleine) luchthavens bij recht woningen of andere geluidsgevoelige objecten kunnen worden toegevoegd, die beperkend kunnen zijn voor de exploitatie van de luchthavens.

De voorgenomen transformatie van het gebied, met nieuwe bebouwing en nieuwe functies, is op basis van het geldende bestemmingsplan niet toegestaan. Voorliggend plan voorziet in de gewenste juridisch planologische kaders. In deze toelichting zal aangetoond worden dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke onderbouwing.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 de bestaande situatie in het plangebied beschreven.

In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van het Rijk, de provincie Gelderland en de gemeente Arnhem beschreven.

Hoofdstuk 4 omvat de ruimtelijke- en programmatische aspecten van de ontwikkelingen.

In hoofdstuk 5 passeren alle relevante milieu- en omgevingsaspecten de revue.

Tot slot wordt in de hoofdstukken 6 en 7 wordt respectievelijk ingegaan op de juridische aspecten/planverantwoording en de procedure.



Afbeelding 2.1: Links: entree Kamp Koningsweg Noord (1944) Rechts: Radartoren (1950)

Hoofdstuk 2 Beschrijving bestaande situatie

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt eerst ingegaan op de historie en de hedendaagse ruimtelijke en functionele structuur van zowel het plangebied als omgeving. Vervolgens wordt ingegaan op de aspecten verkeer en parkeren, monumenten en archeologie, groenstructuur en water.

2.2 Historische ontwikkeling

19e eeuw: Heideontginningslandschap

Het plangebied is gelegen in een heideontginningsgebied. Zo'n 100 à 150 jaar geleden bestonden grote delen van de smeltwaterwaaier uit heide en stuifzand. Hoewel er al oudere heide bebossingen vanuit de landgoederen in noordelijke richting had plaatsgevonden, vonden er nadien massale ontginningen tot bos en landbouwgrond plaats. Zo veranderde het heide landschap in het heideontginningslandschap. Voor de bebossing is voornamelijk naaldhout aangeplant (mijnhout), ook in verband met de voedselarme grond. Voorbeelden van deze ontginningen zijn Delhuizen, Schaarsbergen, Westerheide en Maasbergsebos.

De landbouwontginningen in het gebied vonden in verschillende perioden plaats. Er zijn kleinschalige oude landbouw enclaves en grootschalige moderne landbouwenclaves. De oude landbouw enclaves liggen met hun agrarische bebouwing mozaieksgewijs in het bosgebied langs de wegen Amsterdamseweg, beide Koningswegen, Harderwijkerweg, veelal met erfbeplantingen of in een bosrand. Ze dateren van omstreeks het midden van de vorige eeuw of eerder. Bij Deelen ligt de moderne landbouwontginning die zich voor een deel ook op de overgang met de stuwwal van de oostelijke Veluwe bevindt. De uitgestrekte ruimte, met de verspreidliggende bosjes en het wijde uitzicht geven een duidelijk contrast met de oude landbouwenclaves. Men zou hier van een apart landschapstype kunnen spreken, het jonge heide-ontginningslandschap.

Het reliëf is in het heide-ontginningslandschap wat minder duidelijk aanwezig dan elders in het buitengebied, het heeft een meer glooiend karakter. Het grote noordoost-zuidwest lopende erosiedal is op verschillende plaatsen door bebossing aan het oog onttrokken of door menselijke activiteit zelfs geheel verdwenen. Bij Papendal is het dal nog zeer ruimtebepalend. Het heide-ontginningslandschap is goed ontsloten. Zowel de ontsluitingswegen als de percelen zijn onregelmatig hoekig van vorm. Deze en de aanwezige schaalverschillen brengen belangrijke variaties in dit type landschap aan. Er zijn weg- en laanbeplantingen op de complexen van de landgoederen. Ze geven een beeld van de ontstaansgeschiedenis van het buitengebied en van de verschillende landgoedcomplexen. In het landschap zijn karakteristieke bebouwingen te vinden. Een voorbeeld is de brink op Schaarsbergen met het karakteristieke kerkje en woningen.

20e eeuw: Fliegerhorst Deelen

Vanuit de stad Arnhem breidde de bebouwing met woonwijken zich uit richting de Schelmseweg en er ontstond lintbebouwing langs de Kemperbergerweg (wijk De Menthenberg).

Bijzonder kenmerkend voor met name de bebouwde delen van het noordelijk buitengebied is de in de WO II in opdracht van de bezetter gebouwde en ingerichte "Fliegerhorst Deelen". Dit militair vliegveld werd ingericht om aanvallen van de Geallieerden op Duitsland te voorkomen en af te slaan. Het gehele luchtvaartcomplex was zeer omvangrijk en is nog grotendeels in takt. Het omvat onder meer de (voormalige) militaire terreinen: Groot- en Klein Heidekamp; Vrijland; Kop van Deelen; Koningsweg-Noord en Zeven Provinciën, maar ook een terrein tussen de A12 en de Koningsweg, nabij de Hardewijkerweg. Hier heeft een Duitse luchtafweerstelling gelegen.

Het plangebied omvat de voormalige militaire terreinen Koningsweg-Noord en Zeven Provinciën. Hierna zijn enkele historische foto's van het plangebied opgenomen. 2.3 Ruimtelijke en functionele structuur

Het plangebied is gelegen in het noordelijk buitengebied van Arnhem. De ruimtelijke structuur wordt voornamelijk bepaald door de kenmerken van het heideontginningslandschap: rechtlijnige structuren, wegen als lanen met lange rechtstanden (zoals de Koningsweg) en rommelige driehoeksstructuren. De functionele structuur van de omgeving bestaat voornamelijk uit meerdere grootschalige militaire complexen, verspreid liggende woningen, agrarisch gebied, natuur en enkele agrarische bedrijven.

De militaire complexen, welke oorspronkelijk onderdeel uitmaakte van de "Fliegerhorst Deelen", zijn dominant in het landschap aanwezig. Het plangebied omvat zoals beschreven de terreinen Kamp Koningsweg Noord (KKN) en de Zeven Provinciën (ZP).

In afbeelding 2.2 is een luchtfoto van de huidige situatie in het plangebied opgenomen.



Afbeelding 2.2: Bestaande bebouwing in het plangebied

2.4 Verkeer en parkeren

Het plangebied wordt via de Koningsweg ontsloten. Op dit deel van de Koningsweg geldt een maximum snelheid van 80 km/uur. De Koningsweg is in eigendom en beheer bij de provincie Gelderland. Er is een procedure gestart om de maximum snelheid van de Koningsweg terug te brengen naar 60 km/u. De verwachting is dat dit in 2017 wordt gerealiseerd. Het plangebied ligt formeel ook buiten de bebouwde kom van Arnhem. Voor de verkeersveiligheid en leefbaarheid wordt binnen het plangebied een maximum snelheid ingevoerd van 30 km/u (met zonale werking). De parkeervoorzieningen zijn in de huidige situatie landschappelijk ingepast maar altijd op loopafstand gesitueerd van de gebouwen.

2.5 Monumenten en archeologie

Het plangebied maakt onderdeel uit van een gebied dat vanwege de rijke militaire geschiedenis een belangrijke cultuurhistorische waarde heeft. Tijdens WOII werd door de Duitsers in het gebied het grootste militaire vliegveld in bezet gebied gebouwd: 'Fliegerhorst Deelen', met kazerneterreinen vermomd als boerendorpjes en vliegtuighangars als boerenschuren. Het had een omvang van het huidige Schiphol en er zijn thans meer dan 200 bewaard gebleven gebouwen (waarvan velen tot Rijksmonument zijn verklaard). Na de oorlog zijn deze terreinen door Defensie in gebruik genomen en uitgebreid. De overblijfselen van 'Fliegerhorst Deelen' vormen verspreid over bos, heide en akkers, een onbekend cultuurhistorisch landschap, een soort grote variant van het openluchtmuseum, met

nepdorpjes en boerderijen. Binnen het plangebied zijn nog relatief veel gebouwen aanwezig, waaronder het 'nepdorpje' Zeven Provinciën. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar paragraaf 5.9.

Op basis van de gemeentelijke beleidskaart geldt ter plaatse van het plangebied grotendeels een lage archeologische verwachting. Uitsluitend nabij de Koningsweg kent een beperkt deel van het plangebied een middelhoge tot hoge verwachting. In paragraaf 5.10 wordt nader ingegaan op het aspect archeologie.

2.6 Groenstructuur

Het plangebied ligt te midden van Nationaal Landschap De Veluwe. Het plangebied wordt omgeven door het Natura 2000-gebied, maar maakt er zelf geen deel van uit. De omgeving kenmerkt zich door de bos- en natuurgebieden afgewisseld met landgoederen, akkerlanden en heidevelden.

Binnen het plangebied zijn (productie)bosjes, singels, lanen, groenvoorzieningen en een heideveld aanwezig. Het gaat om structureel groen, hetgeen zorgt voor een groene inkader van het plangebied. Het merendeel betreft inheemse soorten. Her en der komen er op de locatie uitheemse soorten voor zoals de Amerikaanse eik, coniferen en oude sierbeplanting.

2.7 Water

Oppervlaktewater

Binnen het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Er zijn geen watergangen gelegen in de directe nabijheid van het plangebied.

Grondwater

De globale stromingsrichting van het diepe grondwater is noord-zuid, vanaf de Veluwe richting de Rijn. Het plangebied is gelegen aan de rand van een stuwwal. Gevolg van deze ligging is dat er in de bodemopbouw grote variatie kan voorkomen met gestuwde leem- en of grindlagen. Hierdoor is de ondiepe grondwaterstroming zuid-noord gericht.

Het grondwater bevindt zich ongeveer rond de 25 m. + N.A.P. Het plangebied is gelegen op een hoogte tussen 37 en 41 m. +N.A.P., waarmee het grondwater op een diep niveau bevindt. Van grondwateroverlast in het plangebied zelf is op dit moment niets bekend. In de nabijheid van het plangebied, ten zuidoosten van de locatie, zijn meldingen van wateroverlast uit het verleden bekend. Bij eventuele ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met mogelijk wateroverlast. De waterhuishoudkundige situatie biedt mogelijkheden voor het infiltreren van hemelwater in de bodem.

Afvalwatersysteem & Hemelwater

Nabij het plangebied ligt een stelsel van drukriolering. Door dit stelsel mag alleen huishoudelijk afvalwater worden afgevoerd. De gebouwen op het terrein zullen naar alle waarschijnlijkheid op dit rioolsysteem zijn aangesloten. Hemelwater wordt ter plekke verwerkt. Wat betreft de nieuwe wijze van afvoer van afval- en hemelwater wordt verwezen naar paragraaf 5.7.

Hoofdstuk 3 Wettelijk- en beleidskader

3.1 Inleiding

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het rijks-, provinciaal-, regionaal- en gemeentelijk beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifieke voor dit plangebied geldende uitgangspunten weergegeven. Het beleid is in dit bestemmingsplan afgewogen en doorvertaald op de verbeelding en in de regels.

3.2 Ruimtelijk beleid

3.2.1 Rijksbeleid

3.2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De SVIR, vastgesteld in 2012, schetst het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid van het rijk in het perspectief van 2028 en 2040. De SVIR markeert een trendbreuk waarbij sterk wordt ingezet op decentralisatie van het ruimtelijk beleid naar provincies en gemeenten. In de nationale ruimtelijke hoofdstructuur maakt Arnhem deel uit van één van de negen 'stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren'; expliciet wordt 'Health Valley' in en rond Arnhem-Nijmegen genoemd en 'mode en design' in Arnhem als onderdeel van de aanwezige topsector ' Creatieve industrie'. Een 'aantrekkelijk vestigingsklimaat in en een goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren' wordt in de SVIR gemarkeerd als een nationaal belang.

In de SVIR is 'ruimte voor militaire terreinen en activiteiten' opgenomen als nationaal belang 12. Dat betekent dat het van landelijk belang is dat er ruimte is voor militaire activiteiten. Deze activiteiten hebben daarbij soms beperkende gevolgen voor andere ruimtelijke functies en zij dienen dan ook zorgvuldig te worden ingepast. Rondom sommige locaties (zoals vliegveld Deelen) zijn beperkingenzones aangewezen. Het gaat dan bijvoorbeeld om externe veiligheidscontouren, geluidscontouren, gebieden met bouwhoogtebeperkingen en onveilige zones op zee.

3.2.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Op 1 juli 2017 is de Ladder in het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd. Aanleiding voor de wijziging waren de in de praktijk gesignaleerde knelpunten bij de uitvoering van de Ladder en de wens om te komen tot een vereenvoudigt en geoptimaliseerd instrument.

Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij geldt een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt.

3.2.1.3 Toetsing van het initiatief aan het rijksbeleid

De SVIR laat zich niet specifiek uit over dergelijke lokale ontwikkelingen. De binnen het plangebied aanwezige rijksmonumenten worden op basis van de Erfgoedwet beschermd. Het is niet nodig dat het bestemmingsplan dezelfde waarborgen nogmaals schept. Het plangebied valt wel binnen het 'obstakelbeheergebied' en de 'geluidszone voor militaire luchthavens' dat is gelegen rondom militairvliegveld Deelen. Het obstakelbeheergebied heeft geen gevolgen voor de ontwikkeling in het plangebied. In paragraaf 5.2 wordt ingegaan op de relatie met de geluidzone.

De beoogde herontwikkeling raakt een aantal rijksbelangen zoals opgenomen in de SVIR en past hierbinnen.

In paragraaf 4.5 wordt de ontwikkeling getoetst aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'. Hier wordt geconcludeerd dat het project in overeenstemming is met de ladder.

3.2.2 Provinciaal beleid

3.2.2.1 Omgevingsvisie Gelderland

Algemeen

De provincie Gelderland heeft een nieuwe integraal provinciaal beleidsplan, de Omgevingsvisie Gelderland. Provinciale Staten van Gelderland heeft de Omgevingsvisie op 9 juli 2014 vastgesteld en het document is sindsdien meerdere malen geactualiseerd.

In de Omgevingsvisie heeft de provincie twee doelen gedefinieerd die de rol en kerntaken van de provincie als middenbestuur benadrukken. De doelen zijn:

- een duurzame economische structuurversterking,
- het borgen van de kwaliteit en de veiligheid van onze leefomgeving.

Regio Arnhem Nijmegen

Regio Arnhem Nijmegen wordt gekenmerkt door:

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

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

De inzet van gemeenten, maatschappelijke organisaties, ondernemers en provincie is nodig om in te kunnen spelen op de opgaven in de regio. De gezamenlijke inspanningen richten zich op vier speerpunten:

Innovatie en economische structuurversterking - Topsector Health, Energie- en Milieutechnologie; - creatieve industrie, logistiek, agro, toerisme; - innovatie en samenwerking; overheid, ondernemingen, kennisinstellingen.	*Bereikbaar en verbonden* - een goed bereikbare regio; - verbeteringen bestaande infrastructuur weg, water, spoor; - voorkomen, benutten, bouwen.
Sociaal economische vitaliteit en verstedelijking - het belang van de bestaande woningvoorraad; - het voorzieningenniveau van de kernen staat onder druk; - voorkomen van overaanbod van bedrijventerreinen, detailhandel, kantoren.	*Gebiedskwaliteiten benutten* - kwaliteiten van het buitengebied (natuur en cultuurhistorie) verbinden met ontwikkelingsmogelijkheden

Ten aanzien van de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling zijn de volgende thema's van belang: *Sociaal economische vitaliteit en verstedelijking, Gebiedskwaliteiten benutten* en de *'Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik'*. Hierna wordt op de desbetreffende onderdelen nader ingegaan.

Sociaal economische vitaliteit en verstedelijking

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

Op het schaalniveau van wijken en kernen speelt het belang van voorzieningen, zowel commerciële

als maatschappelijke voorzieningen. Voor de vitaliteit en leefbaarheid zijn goede en bereikbare voorzieningen van groot belang.

Gebiedskwaliteiten benutten

Natuur en landschap zijn belangrijke kwaliteiten van de Stadsregio. Het contrast tussen enerzijds sterk verstedelijkt gebied en anderzijds gevarieerde natuur (droog en nat, bos, rivier, uiterwaarden), mooie landschappen (variatie open en meer besloten), cultuurhistorische aspecten (Veluwezoom, Limes, Gelderse poort / Rijnstrangen) geeft het gebied van de Stadsregio zijn unieke kenmerken. Voor de bewoners van het gebied zijn dit belangrijke kwaliteiten, maar zeker ook voor toerisme en recreatie (beleveniseconomie).

Met de regio ziet de provincie het belang van het verbinden van de kwaliteiten van het buitengebied met ruimte en mogelijkheden tot ontwikkeling. De provincie wil waar mogelijk ruimte bieden voor ontwikkelingen mits deze de kwaliteiten van het gebied vergroten (ja, mits). Daarmee komt er ook ruimte voor nieuwe verdienmodellen voor het beheer van natuur en landschap en voor hergebruik van vrijkomende gebouwen. Eveneens geldt dit voor goede mogelijkheden voor de ontwikkeling van land- en tuinbouw.

Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik

De provincie heeft de rijksladder verbijzonderd voor Gelders gebruik. Dit betekent vooral dat de keuzes die de rijksladder al in zich heeft explicieter zijn gemaakt. Er wordt bijvoorbeeld gevraagd om bestaande gebouwen mee te wegen in een zorgvuldige afweging, in stedelijk gebied, in de randen rond het stedelijk gebied en erbuiten.

Toetsing van het initiatief aan de Omgevingsvisie Gelderland

Het in dit bestemmingsplan besloten voornemen voorziet in het herontwikkelen van voormalige militaire terreinen naar een locatie voor wonen, werken en recreëren. Met het plan wordt bijgedragen aan het realiseren van voldoende woningen op een unieke locatie in het buitengebied van Arnhem. Daarnaast biedt het plan mogelijkheden ten aanzien van bedrijven in de creatieve sector en horeca (één vestiging). Eén van de uitgangspunten betreft het tot stand brengen van een culturele enclave. Voorgenoemde functies dragen bij aan het vergroten van de levendigheid en reuring ter plaatse. Met het slopen van de ontsierende gebouwen en het landschappelijk inpassen van de nieuwe functies worden de bestaande kwaliteiten van de locatie beter benut en verder vergroot. Met het plan wordt een zachte overgang van het terrein naar het omliggende natuurgebied tot stand gebracht en wordt er bijgedragen aan het toeristisch recreatief product en product creatieve bedrijvigheid van Arnhem. Voor wat betreft de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik wordt opgemerkt dat er sprake is van bebouwde terreinen. Bij de planvorming was behoud van karakteristieke en monumentale gebouwen uitgangspunt. Ontsierende bebouwing niet passend in het toekomstbeeld wordt gesloopt en nieuwe gebouwen zullen op moeten gaan in het gewenste eindbeeld. Per saldo zal de oppervlakte aan bebouwing binnen het plangebied afnemen. Gelet op het vorenstaande wordt gesteld dat het herontwikkelingsproject in het geheel zorgt voor een forse verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met de Omgevingsvisie Gelderland.

3.2.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

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

Dit bestemmingsplan voorziet in een herontwikkeling waarbij mogelijkheden worden geboden voor woningen, recreatiewoningen en culturele bedrijvigheid. Daarnaast is het plangebied gelegen in een intrekgebied (grondwaterwinning), het Gelders Natuurnetwerk (GNN) en de Groene Ontwikkelingszone (GO). Hierdoor zijn met name artikel 2.2.1.1, 2.2.2, 2.6.3.1, 2.7.1 en 2.7.2 van belang. Hierna wordt het initiatief per artikel getoetst.

Artikel 2.2.1.1 Nieuwe woonlocaties

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

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.2.1.1

In voorliggend geval is de 'Kwantitatieve opgave wonen' van toepassing. Hierin staat het volgende:

"De kwalitatieve woonprogramma's van de gemeenten en woningcorporaties en de aangetoonde (kwalitatieve) woningbehoefte vormen de inzet voor het woonbeleid in de regio Arnhem Nijmegen. Om het woonbeleid op regionaal niveau zo goed mogelijk af te stemmen op de kwalitatieve woningbehoefte en andere kwalitatieve uitgangspunten die in de provinciale woonvisie en het referentiekader beschreven worden, zullen de regio, de gemeenten binnen de regio en de in de regio werkzame woningcorporaties zich gezamenlijk met de provincie inspannen om ten aanzien van het regionaal woonprogramma 2010-2019 een aantal afspraken tot stand te laten komen."

Het stoplichtmodel voor woningbouwprogrammering regio Arnhem Nijmegen is ingevoerd om te sturen op het gewenste woonprogramma. Op basis van regionale afstemming tussen de gemeenten en in samenwerking met de provincie is het stoplichtenmodel uitgewerkt. Hierbij vormen de afspraken uit de 'Kwantitatieve opgave wonen' het uitgangspunt. Het model is getoetst door de provincie. De basis voor de keuzes die worden gemaakt is de 'Eindrapportage woningmarktonderzoek en woonagenda 2014-2020 regio Arnhem-Nijmegen' van Atrivé. Op pagina 19 van dit onderzoek wordt aangegeven dat de prognoses wijzen op een doorgaande huishoudensgroei in Arnhem en Omgeving tot 2030. Er is een behoorlijke vraag naar nieuwe woningen maar er moet wel in het juiste programma en in het juiste woonmilieu worden gebouwd, Hier ligt in Arnhem nog een opgave. Op pagina 21 wordt aangegeven dat er in Arnhem grote behoefte is aan 'landelijk bereikbaar wonen'. Met de voorgenomen inrichting van het plangebied wordt in beperkte mate voorzien in deze vraag. Voor een nadere toelichting op de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte wordt verwezen naar subparagraaf 4.5.2 van deze toelichting. Hier wordt geconcludeerd dat het plan in overeenstemming is met de kwantitatieve en kwalitatieve opgave gesteld voor regio Arnhem-Nijmegen.

Artikel 2.2.2 Recreatiewoningen

Artikel 2.2.2.1 Solitaire recreatiewoningen

In een bestemmingsplan worden solitaire recreatiewoningen slechts toegestaan op locaties waar ook reguliere woningen kunnen worden gebouwd.

Artikel 2.2.2.2 Permanente bewoning van recreatiewoningen

In een bestemmingsplan wordt permanente bewoning van recreatiewoningen uitgesloten.

Artikel 2.2.2.3 Bedrijfsmatige exploitatie recreatiewoningen

1. In bestemmingsplannen wordt nieuwvestiging en uitbreiding van recreatiewoningen alleen toegestaan indien daaraan de eis van bedrijfsmatige exploitatie wordt verbonden.
2. In de toelichting bij het bestemmingsplan wordt onderbouwd op welke wijze de bedrijfsmatige exploitatie duurzaam is verzekerd.

*Toetsing van het initiatief aan artikel 2.2.*2

In voorliggend geval wordt er een verblijfsrecreatief terrein met enkele verblijfseenheden (follies) aangelegd. Van solitaire verblijfseenheden/recreatiewoningen is dan ook geen sprake. Het recreatieterrein zal bedrijfsmatig geëxploiteerd worden. In de regels is opgenomen dat permanente bewoning van recreatieve verblijfseenheden niet is toegestaan en dat de verblijfseenheden bedrijfsmatig geëxploiteerd moeten worden. Voor bedrijfsmatige exploitatie is in artikel 1 een begripsbepaling opgenomen (zie 1.8 bedrijfsmatige exploitatie). Gelet op het vorenstaande wordt geconcludeerd dat het voornemen in overeenstemming is met artikel 2.2.2. van de omgevingsverordening.

Artikel 2.6.3.1 Intrekgebied

In een bestemmingsplan krijgen Intrekgebieden geen bestemming die de winning van fossiele energie, zoals aardgas, aardolie, schaliegas en steenkoolgas, mogelijk maakt.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.6.3.1

Dit bestemmingsplan voorziet niet in de planologische kaders om binnen het plangebied fossiele energie te winnen. Voldaan wordt aan het bepaalde in artikel 2.6.3.1.

Artikel 2.7.1 Beschermingsregime Gelders Natuurnetwerk (GNN)

Artikel 2.7.1.1 Beschermingsregime GNN

1. In een bestemmingsplan dat betrekking heeft op gronden gelegen binnen het Gelders Natuurnetwerk (GNN) worden geen nieuwe functies mogelijk gemaakt, tenzij:
   a. geen reële alternatieven aanwezig zijn;
   b. sprake is van redenen van groot openbaar belang;
   c. de negatieve effecten op de kernkwaliteiten van het gebied, de oppervlakte en de samenhang zoveel mogelijk worden beperkt; en
   d. de overblijvende negatieve effecten op de kernkwaliteiten van het gebied, de oppervlakte en de samenhang gelijkwaardig worden gecompenseerd.
2. In afwijking van het bepaalde in het eerste lid kan een bestemmingsplan dat betrekking heeft op een gebied gelegen binnen het GNN nieuwe bebouwing of terreinverharding binnen omheinde militaire terreinen mogelijk maken, indien:
   a. de negatieve effecten op de kernkwaliteiten, de oppervlakte en de samenhang zoveel mogelijk worden beperkt; en
   b. de overblijvende effecten op de kernkwaliteiten, de oppervlakte en de samenhang gelijkwaardig worden gecompenseerd.
3. Compensatie als bedoeld in het eerste en tweede lid:
   a. wordt gerealiseerd op gronden die nog geen natuurbestemming hebben in of grenzend aan de GO of grenzend aan het GNN of in het zoekgebied van 7300 ha nieuwe natuur in het GNN.
   b. wordt, voor zover mogelijk, gerealiseerd aan of nabij het aangetaste gebied, met dien verstande dat een duurzame situatie ontstaat;
   c. wordt planologisch verankerd in hetzelfde dan wel in een ander gelijktijdig vast te stellen bestemmingsplan;
   d. vindt plaats in een compensatiepoule, indien combinatie van de ingreep en de compensatie in hetzelfde of een gelijktijdig vast te stellen plan niet mogelijk is;
   e. vindt plaats op afstand van het gebied, indien fysieke compensatie aansluitend aan of nabij het aangetaste gebied en compensatie van gelijkwaardige natuur in een compensatiepoule niet mogelijk is.

Opgemerkt wordt dat met de laatste herziening (december 2016) bovenstaand artikel is aangepast in de zin dat binnen het beschermingsregime van het GNN uitzonderingen zijn opgenomen oor natuurbegraafplaatsen, kleinschalige recreatie en windturbines. Wel geldt hierbij dat er dan sprake dient te zijn van het substantiële versterken van de kernkwaliteiten van het GNN.

2.7.2 Beschermingsregime Groene Ontwikkelingszone (GO)

Artikel 2.7.2.1 Beschermingsregime (GO)

1. In een bestemmingsplan dat betrekking heeft op gronden gelegen binnen de Groene Ontwikkelingszone (GO) worden geen nieuwe grootschalige ontwikkelingen mogelijk gemaakt die leiden tot een significante aantasting van de kernkwaliteiten van het betreffende gebied, tenzij:
   a. geen reële alternatieven aanwezig zijn;
   b. sprake is van redenen van groot openbaar belang;
   c. de negatieve effecten op de kernkwaliteiten, de oppervlakte en de samenhang zoveel mogelijk worden beperkt; en
   d. de overblijvende negatieve effecten op de kernkwaliteiten, de oppervlakte en de samenhang gelijkwaardig worden gecompenseerd overeenkomstig het bepaalde in de artikelen 2.7.1.1, derde tot en met zesde lid, en 2.7.1.3.
2. In een bestemmingsplan dat betrekking heeft op gronden gelegen binnen de GO kunnen nieuwe kleinschalige ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, mits:
   a. in de toelichting bij het bestemmingsplan wordt aangetoond dat de kernkwaliteiten van het betreffende gebied, in hun onderlinge samenhang bezien, per saldo substantieel worden versterkt; en
   b. deze versterking planologisch is verankerd in hetzelfde dan wel een ander, gelijktijdig vast te stellen bestemmingsplan.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.7.1 en artikel 2.7.2

Dit bestemmingsplan voorziet in het herontwikkelen van voormalige militaire terreinen naar een locatie voor wonen, werken en recreëren. Het voornemen voorziet zowel in het realiseren van nieuwe functies als nieuwe bebouwing binnen het Gelders Natuurnetwerk en de Groene Ontwikkelingszone, waarvoor kap van een jonge bosopstand noodzakelijk is.

Herontwikkeling is wenselijk aangezien bij het afstoten van militaire complexen op landelijk niveau een afweging is gemaakt welke complexen konden bijdragen om andere complexen te kunnen transformeren naar natuur. KNN/ZP was voor defensie een verdienlocatie, ook gezien behoud van de historische context. Defensie heeft de terreinen niet meer in gebruik en de gebouwen zijn hiermee - vanuit planologisch oogpunt- vrijgekomen. Wat betreft de aanwezigheid van reële alternatieven wordt opgemerkt dat het realiseren van het voorgenomen programma, ter behoud van het cultuurhistorische enclave als onderdeel van de Fliegerhorst Deelen, in een dergelijk uniek gebied elders in het buitengebied van Arnhem niet mogelijk is. Daarnaast is er sprake van groot openbaar belang, gelet op het feit dat zonder herontwikkeling er niet meer geïnvesteerd zal worden in de terreinen met verpaupering tot gevolg. Daarnaast hebben de landschappelijke en cultuurhistorische waarden een belangrijke rol gespeeld bij de invulling van het plangebied. De landschapselementen die van waarde zijn worden behouden, uitheemse soorten (Amerikaanse eik/coniferen) worden deels verwijderd en het geheel wordt op een adequate wijze landschappelijk ingepast. Ook wordt binnen het plangebied bos en heidegronden ontwikkeld, deels in het kader van compensatie van de Boswet. De natuurzonering van dit deel van de Veluwe wordt daarmee versterkt.

Er is sprake met deze ontwikkeling sprake van bebouwing in het Gelders Natuurnetwerk. Dit is volgens artikel 2.7.1 niet toegestaan. Met de Provincie is afgesproken dat de zonering van het Gelders Natuurnetwerk zal worden aangepast. Hierdoor ontstaat er een groter aaneengesloten netwerk (zie ook paragraaf 5.6).

Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling passend is binnen artikel 2.7.1 en artikel 2.7.2 van de verordening.

3.2.3 Gemeentelijk beleid

3.2.3.1 Structuurvisie Arnhem 2020 - 2040

Algemeen

Het gebruik van de ruimte in een stad verandert voortdurend. De gemeentelijke structuurvisie is een belangrijk kader voor het beoordelen en entameren van ruimtelijke initiatieven en plannen in de stad. In december 2012 is de Structuurvisie Arnhem 2020 met doorkijk 2040 vastgesteld door de gemeenteraad.

De structuurvisie benoemt de belangrijkste principes voor het ruimtelijk ontwikkelingsperspectief van de stad en geeft een uitwerking van dit perspectief zowel naar een aantal thema's als naar gebieden in de stad, de zogenaamde 'koersgebieden'.

Karakteristiek bestaande ruimtelijke milieu

Campus-landschap

Ten noorden van de stad Arnhem hebben zich op het Veluws plateau een aantal instellingen gevestigd die enerzijds profiteren van de nabijheid van de stad en anderzijds van de ruimte en vrije groene ligging in het buitengebied. Het gaat om militaire complexen, zorginstellingen, toeristische attracties, sportvoorzieningen en een enkel bedrijfsterrein. Al deze instelling hebben de ruimtelijke structuur van een campus: losse en verspreide bebouwing temidden van de Veluwse bossen en heide.

In voorliggend geval zijn de thema's uit de structuurvisie: 'Wonen', 'Economie', 'Cultuurhistorie' en 'Groen-Blauw raamwerk' van belang. Daarnaast is het de locatie gelegen in het koersgebied 'Buitengebied Noord, van achtererf naar voortuin'. Hierna wordt op de betreffende thema's en gebied nader ingegaan.

Thema: Wonen

Nederland krijgt in de toekomst te maken met twee belangrijke demografische ontwikkelingen die met elkaar samenhangen: vergrijzing en bevolkingskrimp. Demografische ontwikkelingen treden niet overal in gelijke mate op. De regionale verschillen in bevolkingsopbouw zullen binnen Nederland groter worden.

In Arnhem is voor de komende periode nog groei voorzien. De gemeentelijke bevolkingsprognoses en de gegevens van het Woningbouw Kompas laten het volgende beeld zien: Voor de periode tot circa 2030 is sprake van een behoefte aan bruto 12.000 nieuw te bouwen woningen, inclusief vervanging en sloop. De feitelijke realisatie in de komende jaren hangt af van de afzetkansen op de markt. Vanaf 2030 is de verwachting dat de groei zal afvlakken en mogelijk zal omslaan naar een daling van de bevolking in Arnhem. Nieuwbouwprogramma’s zullen dan vooral bestaan uit vervangende nieuwbouw. Dit zijn geen harde getallen. Het geeft de verwachting weer naar huidige inzichten met een inschatting van het bouwvolume dat gedurende deze periode afgezet kan worden op de Arnhemse woningmarkt. Er zal regelmatig worden herijkt.

Thema: Economie
Wijkeconomie

Het stimuleren van 'werken in de wijk' oftewel wijkeconomie, zoals vastgelegd in de gelijknamige Nota Wijkeconomie (2001), blijft een belangrijk thema. De ontwikkeling van (kleinschalige) bedrijvigheid en werkgelegenheid levert een bijdrage aan de verbetering van de leefbaarheid en sociale samenhang in de wijk. In dit verband is het werken aan huis, binnen duidelijk beperkte kaders, toegestaan. Concreet betekent dit dat de gemeente actief blijft bij het stimuleren van woon-werkeenheden en het ontwikkelen van kleinschalige bedrijfsverzamelgebouwen in wijken, bedoeld voor bedrijven in de ambachtelijke bedrijvigheid en de persoonlijke, zakelijke en overige dienstverlening. In dat kader past ook het faciliteren van de bedrijvendynamiek als het gaat om startende bedrijvigheid en zelfstandigen zonder personeel (ZZP-ers). Tot slot richt wijkeconomie zich in samenhang met het detailhandelsbeleid eveneens op het behoud en de versterking van de winkel- en eventuele horecavoorzieningen in de wijk.

Toerisme en vrije tijd

De combinatie van compacte, aantrekkelijke en goed bereikbare stad en het groen dichtbij biedt Arnhem uitmuntende kansen. De focus ligt op het vasthouden en uitbouwen van de bestaande bezoekersstromen en grote attracties in de stad. Deze stromen en attracties hebben hun ruimtelijke weerslag. De belangrijkste stromen gaan naar het Nederlandse Openlucht Museum (NOM), Burgers Zoo, Gelredome, Papendal, binnenstad, Hoge Veluwe en de cruisevaart.

De attracties in noord nemen een bijzondere positie in. Ingezet wordt op een betere OV-bereikbaarheid van de attracties in Noord.

Thema: Cultuurhistorie

De rijkdom van Arnhemse cultuurhistorie is kader en inspiratiebron bij ruimtelijke ontwikkelingen in de stad. Hierbij ligt het accent op 'behoud door ontwikkeling' in plaats van 'behoud door bescherming'. De cultuurhistorie moet een actieve rol spelen op een vroeg moment in veranderingsprocessen en ontwerpkeuzen. Uitgangspunt is cultuurhistorie als kans in te zetten en niet als beperking. De kansen die cultuurhistorie biedt bij ruimtelijke ontwikkelingen en ingrepen zijn zichtbaar gemaakt op de Cultuurhistorische kansenkaart.

Thema: Groen-Blauw raamwerk

Respect voor de onderlegger

Verschillen in bodemsoort, water- en landschapskarakteristieken zijn richtinggevend. Behouden en versterken van de karakteristieken van de landschappelijke zones; het Veluws plateau, de Veluwse gradiënt, de poldergronden in noord en zuid, de rivierzone. De verschillen tussen deze zones zijn kenmerkend voor Arnhem en liggen ten grondslag aan de ontwikkeling van de stad.

Herkenbaarheid en diversiteit
Ontwikkelen van een afwisselende groenstructuur met herkenbare eenheden, elk met een eigen karakteristiek, inrichting en beheer. De stadswijken in opeenvolgende perioden zijn niet altijd aangelegd met 'respect voor de onderlegger'. Voor de toekomst is respect voor de onderlegger uitgangspunt, evenals respect voor de ontwerpstijl in het stedelijk weefsel. De landschappelijke onderlegger en de cultuurhistorie zijn bronnen van ruimtelijke identiteit en diversiteit.

Versterken van contrasten

De contrasten tussen bebouwd en onbebouwd gebied vertegenwoordigen een bijzondere kwaliteit, typerend voor het Arnhemse stadsbeeld: de stenen stad en het groene landschap. Als algemeen beginsel bij ruimtelijke ingrepen geldt: wordt 'het rood roder', dan moet 'het groen groener' worden gemaakt. Contrasten niet laten vervagen maar versterken. Bijvoorbeeld het vergroenen van beekdalen, blauwe elementen zichtbaar maken en gebruiksfuncties daarop afstemmen.

Van waterbeheersend naar klimaatadaptief

De extra wateropgave als gevolg van klimaatverandering (grotere extremen in neerslag, toename rivierwaterafvoer, toename kweldruk), wordt aangepakt volgens: vasthouden, bergen en afvoeren.

Koersgebied: Woonlandschappen

Buitengebied Noord, van achtererf naar voortuin

In de voorzienbare toekomst zal er geen sprake zijn van grootschalige ontwikkelingen of verandering van functies in het gebied. Kleinschalige ontwikkelingen zullen echter nodig blijven om het gebied in economisch en recreatief opzicht vitaal te houden. Het gebied moet niet 'op slot worden gezet'. Daarbij moet wel voorkomen worden dat een veelheid aan kleine ontwikkelingen sluipenderwijs leidt tot verdere verrommeling en versnippering.

Om dit te bereiken dienen ontwikkelingen altijd samen te hangen met bestaande functies en bovendien plaats te vinden op plekken waar de betreffende functie nu al sterk aanwezig is. Nieuwe natuur laten aansluiten bij bestaande natuur, nieuwe landgoederen bij bestaande, grote publiekstrekkers bij bestaande enzovoort. Een heldere zonering van het gebied voor ruimtelijke ontwikkelingen helpt hierbij. Uitgangspunt hierbij is het beter benutten, en waar mogelijk versterken van de bestaande kwaliteiten van het gebied. Dezelfde uitgangspunten gelden als functieverandering aan de orde is, bijvoorbeeld als er geen bedrijfopvolging bij agrarische ondernemingen is of als militaire terreinen hun functie verliezen.

Toetsing van het initiatief aan de Structuurvisie Arnhem 2020

Het voornemen voorziet in het realiseren van nieuwe functies (wonen, creatieve bedrijvigheid en recreatie). Op dit moment hebben de gronden en bebouwing binnen het plangebied planologisch gezien geen functie meer. Defensie heeft de terreinen afgestoten, waarmee er ruimte is ontstaan voor herontwikkeling van dit unieke gebied. Door het realiseren van woningen wordt aangesloten bij de beleidsuitgangspunten om woningdifferentiatie te bevorderen. Immers worden er binnen het plangebied unieke woningen gerealiseerd in een unieke omgeving. Met het realiseren van bedrijven in de creatieve sector, horeca en een verblijfsrecreatief terrein wordt een hoogwaardig werk- en verblijfsgebied gecreëerd. Het plan draagt hiermee bij aan de bevordering van de kunst en cultuursector en versterkt het toeristisch recreatief product van Arnhem. Samenhangend met de hiervoor genoemde ontwikkelingen vinden er investeringen in de ruimtelijke kwaliteit plaats. Ontsierende gebouwen worden gesloopt, uitheemse soorten worden verwijderd en het geheel wordt op een adequate wijze nader landschappelijk ingepast. Geconcludeerd wordt dat met dit project de terreinen een passende vervolgfunctie krijgen en het plan in overeenstemming is met de 'Structuurvisie Arnhem 2020'.

3.3 Woonbeleid

3.3.1 De Arnhemse Woonprincipes 2025

Algemeen

De Arnhemse Woonprincipes 2025 (de Arnhemse woonvisie) is met brede participatie uit de stad tot stand gekomen. Deze Woonprincipes vormen tezamen de actualisering van de Woonvisie 2015 en de strategische koers die er voor moet zorgen dat Arnhem ook in de toekomst een woonstad blijft waar het voor iedereen aantrekkelijk is om te wonen, te leren, te werken en te leven. Bij het opstellen van de Woonprincipes is rekening gehouden met wet- en regelgeving en beleidskaders van andere overheden.

Met instrumenten als het Volkshuisvestelijk kader, de Uitvoeringsagenda en het Procesplan (langer) Zelfstandig wonen, stuurt de gemeente in het woonprogramma op een kwalitatieve en gedifferentieerde woningvoorraad die nu en in de toekomst kan voldoen aan de vraag en behoefte van alle woningzoekenden. Het fundament voor het Wonen in Arnhem ligt in de bestaande woningvoorraad, de transformatiemogelijkheden van gebouwen en een aanvullende nieuwbouwopgave. Hiermee kan meer aanbod gecreëerd worden van levensloopgeschikte woningen en woonvormen in verschillende prijsklassen, in koop en huur. Daarbij streven we met een gezonde mix aan diverse bevolkings-en inkomensgroepen naar prettige, veilige en toegankelijke woon-en leefomgevingen in wijken en buurten.

De nieuwe Arnhemse Woonprincipes 2025, zijn door de gemeenteraad vastgesteld op 14 december 2015 en vervangen de Arnhemse Woonvisie 2015 en bijbehorende Arnhemse Woonagenda 2011-2015.

De vier pijlers van de Woonprincipes zijn:

1. Duurzaam betaalbaar; hierbij zorgen we dat er voor elk inkomen voldoende passende sociale en betaalbare woningen beschikbaar zijn. Daarbij sturen we niet alleen op aantallen, maar streven we ook naar een goede prijskwaliteit en op de duurzaamheid van woningen in de nieuwbouw en in de bestaande woningvoorraad.

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

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

Wonen, welzijn en zorg versus Langer Zelfstandig Wonen

Er ligt op het gebied van Wonen, Welzijn en Zorg een stevige fysieke huisvestingsopgave. Door meer levensloopgeschikte woningen aan de voorraad toe te voegen én bestaande woningen preventief aan te passen of op te plussen, kunnen we mensen, gezond of beperkt, in verschillende levensfases van hun leven, een passende woonplek blijven bieden. Daarnaast ligt er de opgave om voor bijzondere doelgroepen en met name voor mensen in kwetsbare posities meer geschikt en passend kleinschalig aanbod aan woonvormen of (beschutte, beschermde) woonconcepten te realiseren en te faciliteren. Hierdoor kant het (langer) zelfstandig wonen, aangevuld wordt met arrangementen van (thuis)zorg, begeleiding, ondersteuning of toezicht en andere vormen van dienstverlening en welzijnsvoorzieningen in de directe of nabije woonomgeving worden geboden.

3.3.2 Toetsing van het initiatief aan De Arnhemse Woonprincipes 2025

Dit bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid om binnen het plangebied nieuwe woningen te realiseren, deels door bestaande (rijksmonumentale) gebouwen te verbouwen. Als gevolg van deze herontwikkeling krijgen deze gebouwen weer een passende vervolgfunctie en worden er unieke woningen aangeboden. De woningen zijn geschikt voor tweeverdieners, gezinnen maar ook eventueel voor kleinschalige beroep-/bedrijfsactiviteiten aan huis (bijvoorbeeld een praktijk). Met het voorgenomen programma wordt bijgedragen aan het realiseren van voldoende woningen met een landelijk karakter en het bevorderen van de woningdifferentiatie. Voor een nadere toelichting op het programma wordt verwezen naar paragraaf 4.3.2. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling in overeenstemming is met de gemeentelijke woonvisie.

3.4 Welstandsbeleid

3.4.1 Welstandsnota Arnhem 2015

Op 13 juli 2015 heeft de gemeenteraad van Arnhem de nieuwe welstandsnota vastgesteld. Arnhem is een aantrekkelijke stad om te wonen en te verblijven. Het uiterlijk van de stad draagt daar aan bij. De gemeente wil dat zo houden.

De gemeente wil dat nieuwe bouwwerken in zijn algemeenheid passen in hun omgeving. De bestaande stad is dus het referentie- en inspiratiekader. Voor de meest voorkomende bouwwerken zijn verder in deze nota gebiedsgerichte criteria opgenomen. Deze criteria zijn per gebied (‘géén toets’, ‘lichte toets’ en ‘zware toets’) anders. Voor grootschalige (her)ontwikkelingen is een aparte werkwijze voor de totstandkoming van plannen opgenomen. Bij dergelijke complexe opgaves is het noodzakelijk om de kwaliteitsbewaking goed te organiseren. Kwaliteitsteams zijn daarvoor een gewaardeerd middel. Complexe plannen worden vaak over een langere periode tot stand gebracht en gerealiseerd. Deze langere termijnen vereisen een flexibele houding ten opzichte van (de invulling van) de opgave. Door het proces rondom kwaliteit te organiseren en niet de criteria vooraf vast te

leggen wordt in deze opgaven maximaal de ruimte geboden voor creativiteit terwijl goed blijft toegezien op de kwaliteit van de plannen voor de stad. Door de inbreng van een kwaliteitsteam kan de regievoering op de kwaliteit van plannen en de samenhang tussen de deelprojecten en de samenhang met de omgeving /openbare ruimte gewaarborgd worden.

3.4.2 Toetsing van het initiatief aan de Welstandsnota Arnhem 2015

Het herontwikkelen van het plangebied betreft een grootschalige herontwikkeling, waarvoor de projectgewijze aanpak geldt. In voorliggend geval wordt voor het gebied, gelijktijdig met het bestemmingsplan, een beeldkwaliteitsplan vastgesteld. Het beeldkwaliteitsplan vormt voor dit gebied een aanvulling op de welstandsnota en vormt bij omgevingsvergunningaanvragen het kader voor wat betreft welstandscriteria. Overigens wordt opgemerkt dat op dit gebied naast het beeldkwaliteitsplan ook de Erfgoedwet van toepassing is vanwege het feit dat meerdere gebouwen zijn aangemerkt als rijksmonumentaal.

3.5 Verkeersbeleid

Rijks- en provinciaal verkeersbeleid is gericht op het realiseren van een robuust en samenhangend mobiliteitssysteem, met keuzemogelijkheden en voldoende capaciteit om te zorgen voor een goede (regionale) bereikbaarheid en om de groei van de mobiliteit op de middellange (2028) en lange (2040) termijn op te vangen. De beoogde herontwikkeling van het plangebied, is relatief beperkt van omvang en kent hoofdzakelijk een lokaal karakter. Als gevolg van de beoogde ontwikkeling wijzigt hooguit het motief en samenstelling; er worden geen effecten verwacht die strijdig zijn met het rijks- en provinciaal beleid.

Hierna wordt ingegaan op het gemeentelijk beleid.

3.5.1 Gemeentelijk beleid

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

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

Voor het onderdeel parkeren gelden de beleidsregels Arnhemse parkeernormen.

3.5.2 Toetsing van het initiatief aan het Verkeersbeleid

Wat betreft de toetsing van de aspecten verkeer en parkeren wordt kortheidshalve verwezen naar paragraaf 4.4. Hier wordt geconcludeerd dat het plan past in het bovenlokaal beleid en in overeenstemming is met het gemeentelijk verkeersbeleid.

3.6 Milieu- en omgevingsbeleid

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op het bestemmingsplan een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop de milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. In de volgende subparagrafen wordt nader ingegaan op de van belang zijnde thema's, waaronder geluid, hinder, bodem, luchtkwaliteit en externe veiligheid.

In hoofdstuk 5 worden de resultaten van het onderzoek naar de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven. Hier wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met het gemeentelijk milieu- en omgevingsbeleid en dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

3.6.1 Geluid

Wet geluidhinder

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

In de Wet geluidhinder staan regels voor weg- en railverkeerslawaai en voor gezoneerde industrieterreinen. De wet werkt verder met zones: dit zijn aandachtsgebieden rond geluidbronnen waarbinnen regels en normen gelden om de negatieve gevolgen van geluidhinder te beperken. Bij (planologische) wijzigingen moet er akoestisch onderzoek plaatsvinden naar de gevolgen.

De Wet geluidhinder kent een normenstelsel met een voorkeurswaarde en grenswaarden. Als de geluidbelasting beneden de voorkeurswaarde blijft dan zijn er vanuit de wet geen belemmeringen voor nieuwe geluidgevoelige situaties. Bij een geluidbelasting tussen de voorkeurswaarde en de grenswaarde moet er een gemotiveerd besluit genomen worden om nieuwe geluidgevoelige ontwikkelingen mogelijk te maken (hogere grenswaarde).

Voor het verlenen van een hogere grenswaarde is de nota “uitvoeringsbeleid hogere grenswaarde” van de gemeente Arnhem van toepassing.

Beleidsplan Geluid

In augustus 2008 is het beleidsplan Geluid door de raad vastgesteld. Het beleidsplan Geluid heeft tot doel geluidsnormen voor nieuwe situaties af te stemmen op de aard en de functie van een gebied. Hierdoor kan beter rekening gehouden worden met ontwikkelingen en verwachting van de gebruikers van een gebied. In het centrum en dichtbij goed openbaar vervoer wil de gemeente Arnhem veel functies mogelijk maken. De beleidslijnen hiervoor zijn opgenomen in de Structuurvisie Arnhem 2020-2040 (vastgesteld 2012). Als gebieden intensiever gebruikt worden neemt de kans op geluidhinder ook toe. Andere gebieden zoals de parken worden juist gewaardeerd om hun relatieve rust. Deze uitgangspunten hebben geleid tot een gebiedsgerichte invulling van geluidskwaliteiten binnen Arnhem. Naarmate de geluidbelasting hoger is neemt het belang van een zorgvuldige invulling van de totale leefomgevingskwaliteit toe.

3.6.2 Luchtkwaliteit

Wet Luchtkwaliteit 2007

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

Voor het toetsen van ruimtelijke plannen zijn de grenswaarden voor fijnstof en stikstofdioxide het meest relevant. Voor de overige stoffen worden in Nederland geen overschrijdingen gerapporteerd.

Beleidsnota Lucht en Uitvoeringsprogramma Luchtkwaliteit

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

3.6.3 Hinder

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

3.6.4 Externe veiligheid

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

Landelijk beleid

Voor bedrijven is op 28 oktober 2004 het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden. In het Bevi worden milieukwaliteitseisen vastgelegd die in de ruimtelijke planvorming moeten doorwerken. In het Bevi wordt een onderscheid gemaakt in kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. De 10^{-6} PR contour geldt ten opzichte van kwetsbare objecten als grenswaarde en ten opzichte van beperkt kwetsbare objecten als richtwaarde. Het beoordelingskader voor het groepsrisico is een oriënterende waarde.

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

Gemeentelijk beleid

Op 21 november 2005 is het beleidsplan Externe Veiligheid vastgesteld dat op 9 maart 2015 wederom met 4 jaar is verlengd. Dit beleidsplan beschrijft de mate van gewenste externe veiligheid in Arnhem. Uitgangspunt hierbij zijn de landelijke normen voor het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. In een groot gedeelte van de stad streven we naar het niet doen toenemen van de risico's. Op sommige plekken in de stad, op bedrijventerreinen voor zware industrie en de volgens het structuurplan stedelijke zone accepteren we een hoger risico dan op andere plaatsen. Wel moet daar extra aandacht zijn voor de beschikbare mogelijkheden voor rampenbestrijding, de zelfredzaamheid van mensen en de hulpverlening.

3.6.5 Groen en ecologie

Regels ter bescherming van de natuur (Wet natuurbescherming)

De Wet natuurbescherming vervangt het huidige wettelijke stelsel voor de natuurbescherming, als neergelegd in de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet, door één integraal en vereenvoudigd kader. De wet neemt de Europese regelgeving als uitgangspunt. Waar dat noodzakelijk is voor een adequate bescherming van natuurwaarden waarvoor geen specifieke bescherming is voorzien in Europese regelgeving worden aanvullende nationale beschermingsvoorschriften verankerd.

De wet gaat over de bescherming van de kernnatuurwaarden en de houtopstanden, als onderdeel van een groter maatregelenpakket gericht op de bescherming van natuurwaarden en het tegengaan van biodiversiteitsverlies.

De taken en verantwoordelijkheden worden zoveel mogelijk bij de provincies neergelegd.

Bescherming van gebieden

De wet stelt specifieke kaders voor de instandhouding van gebieden die zijn aangewezen ter uitvoering van de Vogelrichtlijn en de Habitat-richtlijn (Natura 2000-gebieden). Voor de Natura 2000-gebieden gelden de instandhoudingsdoelstellingen die voortvloeien uit de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn. De Natura 2000-gebieden in Arnhem zijn: Veluwe, Gelderse Poort en IJssel.

De vergunningplicht voor projecten is aan de orde als het project significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied. Voor activiteiten zonder mogelijke significante gevolgen is er geen vergunningplicht.

Bescherming van soorten

De wet sluiten aan bij het specifieke beschermingsregime uit de Vogelrichtlijn, de Habitatrichtlijn en de natuurbeschermings-verdragen, zoals het Verdrag van Bern en het Verdrag van Bonn. Er wordt voorzien in concrete verboden ten aanzien van onder meer het vangen en doden van in die bronnen genoemde diersoorten, de verstoring van deze soorten en aantasting van hun rust- en voortplantingsplaatsen, alsmede in een verbod op het plukken en vernielen van bepaalde planten. Voorts wordt voorzien in limitatief opgesomde gronden voor ontheffing van deze verboden. Anders dan in de oude Flora- en faunawet 2002 zijn enkel opzettelijk verrichte handelingen strafbaar. Bij vogels zijn bovendien verstoringen niet strafbaar als de staat van instandhouding van die vogelsoorten niet in gevaar komt. Gedeputeerde staten kunnen ontheffing verlenen van verboden als voldaan is aan de voorwaarden in artikel 3.3 lid 4 en artikel 3.8 lid 5.

Daarnaast geldt als beschermingsregime voor (nationale) soorten:

1. een zorgplicht die van toepassing is op alle natuurwaarden in Nederland;
2. een verbod op het opzettelijk doden van de in de bijlage van de wet genoemde dieren, met een ontheffingsregime dat ruimer is dan dat voor internationaal en europees beschermde soorten (zoogdieren, reptielen, amfibieën en thans op een rode lijst staande vissen, dagvlinders, libellen en kevers) (82 soorten);
3. een verbod op het vangen van dieren genoemd in de bijlage en het opzettelijk beschadigen van hun vaste voortplantings-plaatsen of rustplaatsen (zoals de dassenburcht); en
4. een verbod op het plukken of opzettelijk vernielen van in de bijlage genoemde vaatplanten (63 soorten, waaronder orchideeën).

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

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

Groenplan Arnhem 2004 – 2007 / 2015

Met het groenplan 2004-2007/2015 streeft de gemeente Arnhem ernaar om de landschappelijke, cultuurhistorische en ecologische waarden van het groen, door versterking en zonering, optimaal tot hun recht te laten komen, waarbij voldoende ruimte voor gebruikswens moet zijn. De ontwikkelingsinitiatieven en het beheer in en om de stad worden afgestemd op dat streefbeeld.

De uitgangspunten uit het Groenplan dienen als randvoorwaarde voor herontwikkeling. Dit betekent dat het bestaande groen zoveel mogelijk behouden blijft, zo zuinig mogelijk wordt omgegaan met bestaande en potentiële kwaliteiten, op kansrijke plekken groen wordt aangeplant, en versnippering wordt voorkomen. Het oppervlakte groen en de bomen moeten dus eerst geïnventariseerd worden. In het bestemmingsplan is een groenbalans opgenomen, waarin is aangegeven hoe de groencompensatieregels zijn toegepast.

Ecologie

Vanuit ecologisch perspectief vormen gebieds- en soortbescherming het basisdoel. Achterliggende ambitie is een versterking en verdere ontwikkeling tot een zo volledig mogelijk ecosysteem van kenmerkende Arnhemse natuur. Deze komt tot uitdrukking in de verscheidenheid aan planten en

dieren in een samenhangend netwerk. Andere punten zijn: Alleen inzetten op natuur daar waar deze kansrijk is, waarbij cultuurlijk en natuurlijk beeld en gebruik op elkaar afgestemd zijn; Barrières van de stedelijke druk opheffen of zoneren.

Voor het plangebied gelden samenhangende natuurdoeltypen geformuleerd, met daaraan gekoppeld doelsoorten.

Groenbalans en -compensatie

De uitgangspunten uit het Groenplan dienen als randvoorwaarden voor herontwikkeling. Dit betekent dat het bestaande groen zoveel mogelijk behouden blijft, zo zuinig mogelijk wordt omgegaan met bestaande en potentiële kwaliteiten, op kansrijke plekken groen wordt aangeplant, en versnippering wordt voorkomen.

3.6.6 Water

Rijksbeleid

Het Rijksbeleid op het gebied van het waterbeheer is vastgelegd in het Nationaal Waterplan (NWP) 2016-2021. Deze is vanaf 17 december 2015 van kracht. Het plan geeft op hoofdlijnen de ambities weer van het Rijk ten aanzien van het nationale waterbeleid en het daaraan gerelateerde ruimtelijke beleid. De belangrijkste ambities richten zich op waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit. Maar ook de Deltabeslissingen hebben in dit plan een plek gekregen, net zoals enkele waterafhankelijke thema's als natuur en duurzame energie.

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

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte uit 2012 is water in 3 nationale belangen terug te vinden. Daarbij gaat het om de bescherming van de grondwaterkwaliteit en –kwantiteit, de bescherming en verbetering van de waterkwaliteit, een goede zoetwatervoorziening en voldoende ruimte voor waterveiligheid. Nieuw is de aandacht voor klimaatbestendige (her)ontwikkelingen, waarin water een belangrijk aspect is.

In de Waterwet (22 december 2009) zijn ondermeer de gemeentelijke watertaken opgenomen: de zorgplicht voor het vasthouden en afvoeren van regenwater en de regierol van gemeenten bij de grondwaterzorgplicht.

Provinciaal en regionaal beleid

Op provinciaal niveau maakt het waterbeheer onderdeel uit van de Omgevingsvisie Gelderland (vastgesteld 9 juli 2014).

Water maakt onderdeel uit van tweede centrale doelstelling namelijk het borgen van de kwaliteit en veiligheid van de leefomgeving. Het aspect Water heeft, net als andere beleidsvelden, geen autonoom beleidsplan meer, maar maakt onderdeel uit van de totale leefomgeving; het is nu verweven met aspecten waar het in de praktijk ook mee samenhangt. Realisatie van de doelstelling betekent onder meer:

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

Daarnaast is de provincie nog aanspreekpunt voor drie zaken:

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

Beleid waterschap en gemeente

Het stedelijk waterbeheer in Arnhem-Noord is overgedragen aan het Waterschap Rijn en IJssel waardoor de gemeente Arnhem rekening dient te houden met het vigerende beleid van het waterschap. Relevant beleid voor de gemeente Arnhem is het vastgestelde Waterbeheerplan (2016-2021) en de Keur en legger van het waterschap.

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

- Gemeentelijk RioleringsPlan (2014-2018), vastgesteld op 2 november 2015.
  Dit plan richt zich vooral op het herstellen dan wel vervangen van slechte riolen en geeft invulling van de gemeentelijke zorgtaken voor grondwater en hemelwater
- Waterplan Arnhem (2009-2015), vastgesteld op 19 oktober 2009.
  Door de gemeente Arnhem en haar waterpartners is dit TweedeWaterplan Arnhem opgesteld. Op 26 februari 2010 hebben gemeente en de beide waterschappen de intentieovereenkomst ondertekend. Het waterplan is gebaseerd op 4 hoofddoelstellingen:
  1. Arnhem aantrekkelijke waterstad;
  2. Klimaatbestendig watersysteem en waterketen;
  3. Goede kwaliteit water en waterbodem;
  4. Bewustwording.

Aanpak wateroverlast Arnhem-Noord (vastgesteld 2 november 2015)

Het plan heeft tot doel om Arnhem en vooral Arnhem-Noord, beter waterbestendig te maken tegen zware regenbuien. Daarom zal over elk plan een waterscan worden gelegd. Tijdens werkzaamheden in de openbare ruimte worden ruimtelijke maatregelen genomen die wateroverlast verminderen dan wel beperken.

Resumé

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

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

3.6.7 Bodem

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

Als toetsingskader wordt gebruik gemaakt van onderstaande bodemregelgeving:

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

3.6.8 Cultuurhistorie en archeologie

Rijksbeleid

Erfgoedwet

Cultuurhistorische objecten die zeldzaam of schaars zijn en die voor mensen in hoge mate het beeld van Nederland bepalen, worden aangewezen als monumenten. In de Monumentenwet 1988 is vastgelegd hoe monumenten van bouwkunst en archeologie en stads- en dorpsgezichten moeten worden beschermd. Vanaf 1 juli 2016 maakt de Monumentenwet 1988 deel uit van de Erfgoedwet, dat hiermee het belangrijkste beschermingsinstrument voor het cultuurhistorisch én archeologisch erfgoed in Nederland wordt.

Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

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

Provinciaal beleid

Programma's 'Gelderland Cultuurprovincie' (2013-2016) en 'Beleef het mee!' (2017-2020)

In 2012 is het Programmaplan voor Cultuur en Erfgoed 2013-2016 vastgesteld. De visie die hieraan ten grondslag ligt, is dat cultuur en erfgoed een wezenlijke bijdrage leveren aan de Gelderse samenleving, omdat zij bouwstenen voor een goede economische en maatschappelijke ontwikkeling zijn en mede de identiteit van Gelderland bepalen.

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

Gemeentelijk beleid

Erfgoednota 'Panorama Arnhem'

In de Erfgoednota 'Panorama Arnhem' wordt het accent verschoven van 'behoud door bescherming' naar 'behoud door ontwikkeling'. We gaan er vanuit dat de cultuurhistorie zo op een vroeg moment een actieve rol gaat spelen in veranderingsprocessen en ontwerpkeuzen. Het erfgoedbeleid wil de cultuurhistorische factor een zichtbare en samenhangende rol geven in deze stedelijke ontwikkelingen. Cultuurhistorie wordt ingezet als ontwikkelingskans en niet als belemmering.

Archeologische verwachtingenkaart

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

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

- in archeologisch waardevolle gebieden (buiten monumenten) dieper dan 40 cm-maaiveld reiken en groter zijn dan 30 m^2;

- in gebieden met een hoge archeologische verwachting dieper dan 40 cm-maaiveld reiken en groter zijn dan 200 m^2;
- in gebieden met een middelhoge archeologische verwachting dieper dan 40 cm-maaiveld reiken en groter zijn dan 500 m^2;
- in gebieden met een lage archeologische verwachting dieper dan 40 cm-maaiveld reiken en groter zijn dan 2.000 m^2.

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

Structuurvisie

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

3.6.9 Energie en duurzaam bouwen

Rijksbeleid

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

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

Bij een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen van een gebouw met een gebruiksoppervlak groter dan 100 m² moet een milieuprestatieberekening worden bijgevoegd.

Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijke beleid op het gebied van Energie en Duurzaam Bouwen is vastgelegd in het Programmaplan New energy made in Arnhem 2015-2020 (2015) en in de Structuurvisie Arnhem 2020-2040 (2012).

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

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

De gemeente eist bij gebiedsontwikkelingen van meer dan 50 woningequivalenten een energievisie van de initiatiefnemer. Energieneutraliteit is hierbij het streven. Met behulp van een energievisie kan een geschikte combinatie van energieconcepten gekozen worden. De energievisie brengt verschillende energieopties voor het plangebied 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.

- GPR - Gemeentelijke Praktijk Richtlijn

Om een bredere duurzaamheidsafweging te maken waarbij naast energie ook thema's als milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde worden beschouwd, is GPR een bruikbare tool. GPR wordt als tool beschikbaar gesteld door de gemeente Arnhem en is zowel te gebruiken voor gebouwen als voor gebiedsontwikkeling.

3.6.10 Stadsklimaat

In de Structuurvisie 2020-2040 (december 2012) is de gemeentelijke ambitie verwoord om Arnhem klimaatbestendig te maken onder alle weersomstandigheden. Gestreefd wordt naar prettig toeven binnen- en buitenshuis en in elk geval het vermijden van ongewenste gezondheidsrisico's. Dit laatste geldt vooral voor de kwetsbare groepen in onze stad als ouderen. In de Structuurvisie ligt de nadruk op hitte door de toename in de toekomst van het aantal zomerse en zelfs tropische dagen als gevolg van de klimaatverandering. In het realiseren van een prettig stadsklimaat wil de gemeente optimaal gebruik maken van de (huidige) gunstige uitgangssituatie van natuurlijke luchtstromen die van de hoger gelegen stadsranden en vanuit de rivierzone de stad in stromen en zorgen voor koeling en tevens een goede luchtkwaliteit. Ook het groene karakter van de stad draagt daaraan in hoge mate bij.

Opwarming van de stad tijdens warme dagen doet zich voor in de dichtbebouwde stenige gebieden met veel gebouwvolume, verharding en weinig groen. Op de Hittekaart van Arnhem is de gevoeligheid van de stad voor opwarming weergegeven (zie afbeelding 5.1). Het bestemmingsplangebied staat niet op de kaart maar is gelegen in een 'groene legenda-eenheid' wat duidt op een goed stadsklimaat ter plekke.



Afbeelding 3.1 Hittekaart Arnhem 2010

3.6.11 Besluit milieueffectrapportage

In de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage is vastgelegd dat voorafgaande aan het ruimtelijke plan dat voorziet in een grootschalig project met belangrijke nadelige milieugevolgen een milieueffectrapport (MER) opgesteld dient te worden. De activiteiten waarvoor een MER-rapportage opgesteld moet worden zijn opgenomen in de bijlage van het Besluit m.e.r. Een bestemmingsplan kan m.e.r.-(beoordelings)plichtig zijn op de volgende manieren:

- Een plan kan m.e.r.-plichtig zijn indien een passende beoordeling op basis van artikel 2.8 van de Wet natuurbescherming noodzakelijk is;
- Een plan kan m.e.r.-plichtig zijn indien sprake is van activiteiten en gevallen die de drempelwaarden uit de onderdelen C en D overschrijden en waarbij het plan wordt genoemd in kolom 3 (plannen).
- Een plan kan m.e.r.-(beoordelings)plichtig zijn indien het plan wordt genoemd in kolom 4 (besluiten) en er sprake is van activiteiten en gevallen die de drempelwaarden uit onderdeel C en D overschrijden. Bij een overschrijding van de drempelwaarden uit onderdeel C is in dit geval sprake van een m.e.r.-plicht. Bij een overschrijding van de drempelwaarden uit onderdeel D is het plan m.e.r.-beoordelingsplichtig.

In het Besluit m.e.r. neemt het bestemmingsplan een bijzondere positie in, want het kan namelijk tegelijkertijd opgenomen zijn in zowel kolom 3 als in kolom 4 van het Besluit m.e.r.. Of het bestemmingsplan in deze gevallen voldoet aan de definitie van het plan uit kolom 3 of aan de definitie van het besluit uit kolom 4 is afhankelijk van de wijze waarop de activiteit in het bestemmingsplan

wordt bestemd. Als voor de activiteit eerst één of meerdere uitwerkings- of wijzigingsplannen moeten worden vastgesteld of nog een omgevingsvergunning milieu moet worden verleend dan is sprake van 'kaderstellend voor' en voldoet het bestemmingsplan aan de definitie van het plan. Is de activiteit geheel of gedeeltelijk als eindbestemming opgenomen voldoet het aan de definitie van het besluit.

Op 1 april 2011 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging betreft het indicatief maken van de drempelwaarden in onderdeel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Concreet betekent dit dat, ook wanneer ontwikkelingen onder de in bijlage D opgenomen drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er nog steeds van moet vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben, de zogenaamde 'vergewisplicht'.

Het komt er op neer dat voor een bestemmingsplan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen in onderdeel D en beneden de drempelwaarden vallen, een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.(-beoordeling) plaatsvinden.

3.7 Overige beleidsuitgangspunten

3.7.1 Coffeeshopbeleid

Algemeen

De nota Arnhems Coffeeshopbeleid (2009) geeft als hoofddoelstelling: het terugdringen van overlast c.q. het beperken van de inbreuk op het woon- en leefklimaat door softdrugshandel. Er is beleid geformuleerd om de handhaving te intensiveren. Tevens is aangegeven met welk instrumentarium dit wordt gedaan en door wie dit wordt uitgevoerd. Uitvoering van dit beleid waarborgt ook in dit plangebied beheersing van de problematiek. Er is geen aparte bestemmingscategorie voor de coffeeshops gecreëerd.

Toetsing van het initiatief aan het coffeeshopbeleid

Dit bestemmingsplan laat binnen het plangebied geen coffeeshops toe.

3.7.2 Prostitutiebeleid

Algemeen

In de nota 'Van Rood naar Groen Arnhemse Prostitutie op weg naar normalisatie (2000)' is het Arnhems prostitutiebeleid vervat. De opheffing van het wettelijke bordeelverbod per 1 oktober 2000 was aanleiding voor het opstellen van dit beleid. Dit beleid is nog steeds van kracht.
Ten aanzien van de raamprostitutie, overige seksinrichtingen en de tippelprostitutie voert het gemeentebestuur van Arnhem een actief vestigingsbeleid. Het actief vestigingsbeleid bestaat uit de volgende elementen:

- concentratie van de raamprostitutie op één plek;
- het aan een maximum binden van het aantal ramen en werkplekken (120 en dat is een halvering van het aantal ramen en werkplekken ten opzichte van de voormalige raamprostitutielocatie in het Spijkerkwartier);
- het aan een maximum binden van het aantal overige seksinrichtingen op 8 in heel Arnhem, waarbij – overgangsrechtelijke situaties uitgezonderd - in elke wijk (CBS- wijkindeling) maximaal 1 seksinrichting gevestigd mag zijn, ook worden hierbij beperkingen toegepast;
- concentratie van de tippelprostitutie.

Het gemeentebestuur bepaalt hiermee zélf de locatie waar deze vormen van prostitutie zich mogen manifesteren alsmede de omvang ervan en voorkomt hiermee dat de prostitutie zich ongecontroleerd over de stad uitspreidt. De gemeente wil hiermee voorkomen dat bepaalde vormen van prostitutie overlast voor de omgeving veroorzaken. Deze overlast zou kunnen ontstaan doordat er een concentratie van bijvoorbeeld privé-huizen in een bepaalde wijk ontstaat (eerder zagen we immers

dat vooral oudere wijken in Arnhem erg aantrekkelijk lijken te zijn voor de vestiging van seksinrichtingen) of doordat de prostitutiefunctie conflicteert met bepaalde andere functies.

Toetsing van het initiatief aan het prostitutiebeleid

In het plangebied is geen seksinrichting toegestaan.

Hoofdstuk 4 Ruimtelijke- en programmatische aspecten van de ontwikkelingen

4.1 Inleiding

In hoofdstuk 2 is een beschrijving van de bestaande situatie in en om het plangebied gegeven. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de concrete ontwikkeling binnen het plangebied.

4.2 Ruimtelijke opzet en structuur

In het 'Beeldkwaliteitplan Buitenplaats Koningsweg' (zie bijlage 1) wordt concreet ingegaan op ambities en ruimtelijke doelstellingen voor het plangebied. Dit Beeldkwaliteitsplan wordt tezamen met dit bestemmingsplan vastgesteld en vormt het kader voor de in dit bestemmingsplan opgenomen ontwikkeling.

In het Beeldkwaliteitsplan wordt uitgegaan van een drietal deelgebieden; Kamp Koningsweg Noord (KKN), Zeven Provinciën (ZP) en Bos en Heide (B&H). Hierna wordt per deelgebied een korte toelichting gegeven. Voor een nadere beschrijving en impressiebeelden wordt verwezen naar het Beeldkwaliteitsplan.

4.2.1 Kamp Koningsweg Noord

Tussen de grote bomen en langs de oude laan staan de kazernegebouwen van Kamp Koningsweg Noord. Aan de rand hiervan begint het bos en de hei, gescheiden door een betonnen rand en/of een haag, waardoor het contrast tussen de boomrijke campus en de weelderige natuur extra wordt aangezet. Deels is de laan zelf de scheiding tussen campus en natuur waar het gras onder de bomen overgaat in de heide. In de natuurlijke bosrand zijn soms nauwelijks zichtbaar functies opgenomen als tuinen, parkeren of (afval-)berging.



Afbeelding 4.1 Gewenste invulling van deelgebied KKN

Ten oosten van de entree is in de loop der tijden een beukenbos ontstaan. In WOII hebben hier 3 kazernegebouwen gestaan, die als volume weer terug gebouwd zullen worden en -vermoedelijk- woningen zullen worden. Intussen zijn hier spontaan beuken opgeschoten. Hoewel met het bouwen van de drie nieuwe gebouwen niet alle jonge boompjes gespaard zullen worden zal dit deelgebied toch een ander karakter hebben dan de rest van de intact gebleven historische enclave; een beukenbos, ook zonder heesters maar met voornamelijk beukenblad als tapijt. Ook aan de oost- en zuid-rand van dit bos ligt weer een grillig glooiend bos met juist wel weer weelderige ondergroei, gescheiden door een betonnen pad. In de zuidelijke bosrand worden tevens parkeerplaatsen geschoven, onzichtbaar vanuit de omgeving door een houtwal aan de Koningsweg-zijde en verdere glooiingen en ondergroei.

Aan de gebouwen op KKN worden nieuwe (donkergrijze) betonnen sokkels toegevoegd, waarmee ze op het gras staan. Deze sokkels vormen zowel het pad (op maaiveld gelegen) als de privéruimten van de bewoners (iets hoger), door het hoogteverschil dus subtiel van elkaar gescheiden maar als één geheel leesbaar. Ze worden niet opgeknipt door schuttingen of coniferenhagen.

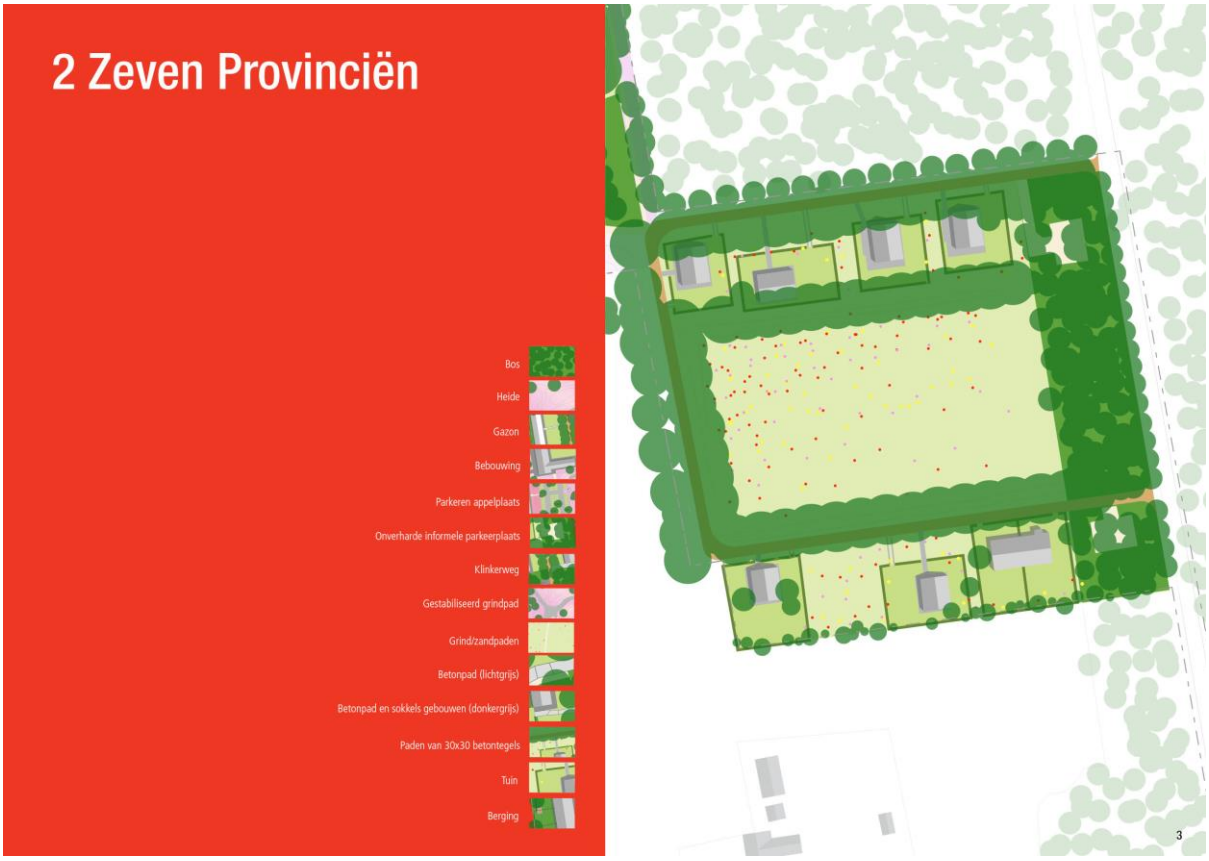
In dit deelgebied worden geen bergingen en fietsenhokken gebouwd die de ruimte van de enclave of het heidegebied versnipperen. Utilitaire bouwwerken die nodig zijn op de enclave KKN (of ZP) doen mee in het nieuwe ensemble.

In afbeelding 4.1 is de gewenste invulling van deelgebied Kamp Koningsweg Noord weergegeven.

4.2.2 Zeven Provinciën

Zeven Provinciën is een ensemble van 7 boerderijbunkers die aan weerszijden van een weitje liggen. De boerderijtjes verspringen wat betreft afstand tot de weg ten opzichte van elkaar, met als bedoeling een nonchalante, organische indruk te maken.

De boerderijtjes worden woonhuizen, met tuinen er om heen. Beukenhagen om deze tuinen heen versterken het landelijk karakter, mede omdat ze het effect van de ten opzichte van elkaar verspringende boerderijtjes benadrukken. De hagen zijn max 1,25 m hoog en zijn in eigendom en beheer bij de eigenaar van de woning.



Afbeelding 4.2 Gewenste invulling van deelgebied ZP

Er is de mogelijkheid één bijgebouw te realiseren op het erf in het daartoe aangewezen zoekgebied. Ook hierbij wordt het boerenerf als referentie gebruikt. Wat betreft het toevoegen van bouwwerken, zoals een garage, berging of kippenhok, dient gelet te worden op de compositie van het erf als geheel. Op een boerenerf is het hoofdgebouw (boerderij) het belangrijkst, de rest van de schuurtjes is ondergeschikt.

De aanleg van het terrein versterkt met het treffen van landschapsmaatregelen het agrarische karakter van ZP, indachtig de camouflagestrategie die in WOII is toegepast, met behoud van elementen uit die tijd. De aan te leggen hagen, laanbeplanting en boomweiden om, langs en tussen de woningen van ZP in zorgen voor een sterk ruimtelijk kader waardoor de exacte inrichting van de tuin nauwelijks op zullen vallen. De voorgestelde inrichting versterkt het karakter van een open wei tussen besloten zones, waarin de boerderijen zijn opgenomen.

In afbeelding 4.2 is de gewenste invulling van deelgebied Zeven Provinciën weergegeven.

4.2.3 Bos en Heide

Op het voormalige militaire terrein aan de Koningsweg draaide alles om camouflage. Met dit thema in gedachten worden in het bos een aantal follies (van het Engelse Folly: gekheid) gerealiseerd. Bijzondere architectuurtjes die mens of dier op een bepaalde manier voor de gek houden en zich verrassend goed voegen in het Veluwse landschap.

Basis-camouflage stap is dat de follie-gebouwtjes het terrein niet domineren maar te gast zijn in het landschap. Vanaf één punt is slechts één of hooguit enkele follies in één blik te zien. Vanuit de follies heb je een groot gevoel van privacy en exclusiviteit. Het thema camouflage wordt verder uitgewerkt door te verstoppen of te vermommen. Follies kunnen zich verder aan het oog onttrekken door meer en meer op te gaan in het bos en bijvoorbeeld onder het maaiveld. De follies kunnen ook, net als de officierswoningen op ZP, juist wél aanwezig zijn maar zich als iets anders voordoen, of zich op een ander niveau onzichtbaar maken- bijvoorbeeld met slimme ontwerpprincipes zoals die van de jachthut die zich uittilt boven ooghoogte van het wild.



Afbeelding 4.3 Gewenste invulling van deelgebied B&H

De follies zijn maximaal 165 m^3. Het volume kan verdeeld worden over één of meer verdiepingen. De footprint mag bij een folly van 1 verdieping maximaal 40 m^2 zijn, en bij twee of meer verdiepingen maximaal 35 m^2. Daarnaast kan een buitenruimte van maximaal 25 m^2 gerealiseerd worden, middels een vlonder/balkon/veranda aan de follie vast, die integraal onderdeel uitmaakt van de architectuur dus. Het is nadrukkelijk géén afzonderlijk plaatsje, terrasje of tuin die de eenheid en aaneengeslotenheid van het boslandschap verstoort.

In het bosgebied waar de follies staan zullen ook twee bijzondere bestaande gebouwtjes aanwezig zijn die al een soort follies zijn: te weten de te verplaatsen ‘kapel’ (KKN F) en de ‘boswachterswoning’ (KKN 12).

Op afbeelding 4.3 is de gewenste invulling van deelgebied Bos en Heide weergegeven.

4.3 Programma

4.3.1 Algemeen

Buitenplaats Koningsweg is een culturele enclave; een bijzondere en unieke plek waar (tijdelijke) kunst en landschap, wonen en werken, natuur, erfgoed en architectuur hand in hand gaan. Het terrein vormt een fysieke link tussen Arnhem en de Veluwe. Inhoudelijk sluit de Culturele Enclave Buitenplaats Koningsweg aan bij de presentatie plekken in de omgeving waar kunst en landschap samen gaan: het Kröller-Müller Museum, de Sonsbeektentoonstellingen en Museum Arnhem. In tegenstelling tot de voorgenoemde presentatie plekken is de Culturele Enclave Buitenplaats Koningsweg een plek waar naast presentatie ook productie plaats vindt. Met betrekking tot erfgoed en geschiedenis is er een link met het Nederlands Openlucht Museum, Museum Vliegbasis Deelen en de mogelijke toekomstige invulling van bunker Diogenes.

In de openbare ruimte van de Culturele Enclave Buitenplaats Koningsweg kunnen (tijdelijke) kunst en kunstuitingen overal op het terrein en op en aan de gebouwen zichtbaar en aanwezig zijn, zolang deze in harmonie zijn met het concept Culturele Enclave. Het uitgangspunt bij de beoordeling van de (tijdelijke) kunsten kunstuiting is de harmonie met de 'ingrediënten' die in het gebied voorhanden zijn: landschap, natuur, erfgoed, en de kunsten. Vanwege het karakter van het terrein (wonen en werken) kunnen er geen grootschalige activiteiten in de openbare ruimte plaats vinden.

Dit bestemmingsplan maakt verschillende functies in de bebouwing binnen het plangebied mogelijk. Het gaat om de volgende functies:

- woningen;
- horeca;
- bedrijven in de creatieve sector;
- verblijfsrecreatie.

4.3.2 Wonen

Programma

In het landelijk gebied van Arnhem wonen nu relatief weinig mensen. Het plangebied betreft een geschikte locatie om in het buitengebied landelijk wonen te realiseren.

De locatie en de bebouwing bieden mogelijkheden om de woningen in diverse typen en prijssegmenten aan te bieden. Daarnaast is er ruimte om appartementen te realiseren (eventueel met zorg) in diverse prijsklassen en zowel in het koop- als huursegment. Een combinatie van functies bijvoorbeeld met werken, zorg, maatschappelijk is tevens een optie.

Doelgroepen

Het gaat om wonen in een landelijk milieu, dat aantrekkelijk is voor verschillende leeftijdsgroepen, oude en nieuwe bewoners, huurders en kopers. De locatie is zowel geschikt voor jongere en oudere 1- en 2-persoonshuishoudens als gezinnen. Met name bewoners met een leefstijl die is gericht op cultuur en natuur zullen zich tot het gebied aangetrokken voelen.

4.3.3 Horeca

Binnen het plangebied is momenteel aan de Koningsweg 23A een horecagelegenheid gevestigd. Het betreft een pizzeria welke gehandhaafd zal worden. Dit bestemmingsplan voorziet in een passende bestemming voor de horecagelegenheid (incl. terras).

4.3.4 Bedrijven in de creatieve sector

Binnen het plangebied zijn een achttal bedrijfsgebouwen aanwezig. Een deel van deze bedrijfsgebouwen wordt momenteel al gebruikt ten behoeve van creatieve bedrijvigheid. Dit bestemmingsplan voorziet in een passende bestemming voor deze gebouwen. Daarbij is productiegebonden detailhandel en ondergeschikte horeca onder voorwaarden toegestaan.

Binnen de bedrijfsbestemming zijn er mogelijkheden voor bedrijfswoningen. Wel is het aantal woningen en in sommige gevallen de oppervlakte van de woning gemaximaliseerd, teneinde de gewenste verhouding wonen-werken (dynamisch gebied) vast te leggen.

4.3.5 Verblijfsrecreatie

In het deelgebied Bos en Heide wordt naast de ‘boswachterswoning’ (KKN 12) een elftal follies geplaatst. Het gaat om 11 verblijfsrecreatieve eenheden, waaronder de te verplaatsen ‘kapel’ (KKN F), welke opgaan in het landschap. Het gaat gelet op de maximale inhoudsmaat (165 m^3) om relatief kleine verblijfseenheden.

4.4 Verkeer en parkeren

4.4.1 Verkeer

Het plangebied zal middels twee toegangswegen via de Koningsweg worden ontsloten. De deelgebieden KKN en B&H krijgen een gezamenlijke toegangsweg en deelgebied ZP een eigen toegangsweg. Het programma genereert een relatief beperkte hoeveelheid verkeer; dit kan prima op de voorgestelde interne verkeersstructuur worden afgewikkeld. Ook leidt de voorgenomen ontwikkeling op de bestaande wegen Koningsweg en Kemperbergerweg niet tot een verminderde verkeersafwikkeling; genoemde wegen beschikken over voldoende capaciteit. Ter hoogte van de hoofdentree van deelgebied KKN ligt een bushalte aan de Koningsweg. Daarmee is de locatie ook bereikbaar met het openbaar vervoer. Voor fietsverkeer sluit de locatie KKN, ZP en B&H als geheel aan op de fietspaden langs de genoemde wegen. Ook hier ontstaat geen probleem in de verkeersafwikkeling door het mogelijk extra fietsverkeer. Het plangebied zelf wordt aangewezen als een groter verblijfsgebied, waardoor op wegen in het plangebied een maximale snelheid geldt van 30 km/u. Daarbij worden de wegbreedtes bescheiden, fietsverkeer en gemotoriseerd verkeer worden gemengd en op essentiële plekken worden snelheidsremmende maatregelen aangelegd. Voor voetgangers worden verschillende paden in een samenhangende structuur aangelegd.

4.4.2 Parkeren

Voor de nieuwe voorzieningen en functies in het plangebied zal ook voldoende parkeergelegenheid worden gerealiseerd. Het aantal benodigde parkeerplaatsen is bepaald door de voor het plan beoogde functies te koppelen aan de daarbij behorende parkeernormen volgens het gemeentelijk parkeerbeleid, zoals opgenomen in de beleidsregels Arnhemse parkeernormen. Bij het benodigd aantal parkeerplaatsen wordt waar mogelijk 'dubbelgebruik' toegepast. Waar mogelijk kunnen verschillende functies van dezelfde parkeergelegenheid gebruik maken. Daarmee wordt voorkomen dat onnodig extra parkeerplaatsen worden gerealiseerd in deze groene en landschappelijke omgeving.

Kamp Koningsweg Noord

In het plandeel Kamp Koningsweg Noord liggen meerdere parkeervoorzieningen. Bij de plandelen waar wonen mogelijk is, worden kleine hoeveelheden parkeerplaatsen ingepast tussen de (woon)gebouwen. Oostelijk in het plandeel ligt een groot parkeerterrein, centraal gelegen tussen de, bedrijfsgebouwen, horecavoorziening en gebouwen met een gemengde bestemming. Door een uitgekiend padenstructuur, dat de verschillende gebouwen, functies en het parkeren onderling met elkaar verbindt, is een parkeerplek al vanuit meerdere functies en voorzieningen gebruik te maken van dezelfde parkeergelegenheid. Immers niet iedereen is vanuit alle functies altijd gelijktijdig aanwezig. Daardoor wordt niet meer dan noodzakelijke parkeerbehoefte gerealiseerd.

Zeven Provinciën

Het benodigde parkeren in het plandeel Zeven Provinciën is per kavel hoofdzakelijk ingepast op de eigen kavel. Hoewel het formeel niet is verboden om te parkeren op de rijbaan, is door de inrichting van de kavel met (lang) oprijpad, in beginsel de oprit, de garage en/of schuur de aangewezen plek voor het parkeren. In weinig voorkomende situaties waarbij er meerdere voertuigen komen, zoals een verjaardag, is het mogelijk op de rijbaan te parkeren; er blijft bij parkeren op de rijbaan nog voldoende ruimte over om met overig verkeer langs geparkeerde voertuigen te rijden.

Bos en Heide

De functies en voorzieningen in dit gebied zijn landschappelijk ingepast, waarbij het niet gewenst is om met de auto in dit deelgebied te rijden en parkeren. De voor het plandeel Bos en Heide benodigde parkeerplaatsen liggen in het plandeel Kamp Koningsweg Noord.

4.5 Ladder voor duurzame verstedelijking (art. 3.1.6, lid 2 Bro)

4.5.1 Algemeen

De Ladder voor Duurzame Verstedelijking is opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van het Rijk en per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Bro. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij geldt een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt.

Op 1 juli 2017 is de Ladder in het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd. Aanleiding voor de wijziging waren de in de praktijk gesignaleerde knelpunten bij de uitvoering van de Ladder en de wens om te komen tot een vereenvoudigt en geoptimaliseerd instrument.

Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen ‘bestaand stedelijk gebied’ en ‘stedelijke ontwikkeling’.

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

bestaand stedelijk gebied: ‘bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur’.

stedelijke ontwikkeling: ´ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.´

4.5.2 Toetsing van het initiatief aan de Ladder voor duurzame verstedelijking

In voorliggend geval is sprake van het herontwikkelen van een voormalige defensieterrein tot een locatie voor wonen, werken en recreëren. Hiermee is sprake van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Hierna wordt de ladder doorlopen.

Beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling
Hierna wordt per functie de actuele behoefte onderbouwd.

Wonen (stadswoningen en/of appartementen)

De provincie Gelderland stuurt op een gezonde regionale woningbouwprogrammering. Er zijn afspraken gemaakt met onder andere de Regio Arnhem Nijmegen over de groei van de woningvoorraad (dus: aantallen nieuwbouw) en over de 'kwaliteiten', zoals het aandeel huur- en betaalbare woningen. Naar verwachting zal het aantal inwoners in de gemeente Arnhem in de komende tien jaar met circa 10.000 inwoners toenemen.

Kwantitatieve opgave

In de Arnhemse Woonprincipes 2025 is aangegeven dat op basis van de Socrates analyse regionale woningmarkt (Stadsregio Arnhem Nijmegen uit 2014) er in Arnhem een doorgaande huishoudensgroei is tot 2030 (Bron: Atrivé i.o.v. Stadsregio Arnhem Nijmegen (2014), We hebben elkaar nodig!). Het rapport geeft over de woningbehoefte het volgende aan. *De prognoses wijzen op een doorgaande huishoudensgroei in Arnhem en omgeving tot 2030. Er is een behoorlijke vraag en er is ruimte om ook plannen uit de zachte planvoorraad in ontwikkeling te nemen. In cijfers voor de*

periode 2014 - 2024 is een geprognotiseerde behoefte aan 7.900 woningen, waarvan 905 woningen gerealiseerd in 2014 en 2015 en 6.995 woningen nog moeten worden gerealiseerd.

De afgelopen jaren zijn er diverse gebouwen getransformeerd naar wonen. Via transformatie zijn er ongeveer 234 woningen toegevoegd aan de woningvoorraad. Daarnaast zijn er vergunningen verleend voor transformaties in 2016 voor 478 woningen. Met deze transformaties wordt een deel van de behoefte aan woningen in Arnhem vervuld. Er blijft echter, met inachtneming van de reeds gerealiseerde en in uitvoering zijnde projecten, nog een behoorlijk opgave bestaan tot 2025.

Voor de Buitenplaats Koningsweg is op de gemeentelijke planningslijst een aantal woningen opgenomen. Dit aantal woningen past ruim binnen de resterende opgave tot 2015. Er is dus kwantitatieve behoefte aan deze woningen.

Kwalitatieve opgave

Atrivé constateert in het onderzoek dat een belangrijke factor in de grote behoefte aan meergezinswoningen de vergrijzing is. Het aantal 65-plus huishoudens neemt flink toe, evenals hun woningbehoefte. Vanuit Arnhem trekken gezinnen en 1- en 2-persoonshuishoudens in de leeftijdscategorie 30-65 jaar naar omliggende dorpen. Anders is dit voor 'empty nesters'. Een deel van de huishoudens die suburbaan zijn gaan wonen wil in deze leeftijdsfase weer terug naar Arnhem of Nijmegen, aldus Atrivé op basis van onderzoek in 2013. De vraag naar het segment centrum-stedelijk neemt door de combinatie van vergrijzing en de beweging naar de stad toe, en zal naar verwachting toe blijven nemen.

Doelgroep	**Huishoudens 2014**	**Huishoudens 2024**	**Ontwikkeling 2014-2024**	**Additionele behoefte per jaar**
Alleenstaand <25 jaar	3.720	3.965	245	25
Alleenstaand 25-35 jaar	7.560	8.700	1.145	115
Paren <35 jaar	3.790	3.210	-580	-60
(1-Ouder) gezinnen	21.580	22.245	665	65
Alleenstaand&paren 35-55 jaar	13.815	13.960	145	15
Alleenstaand&paren 55-75 jaar	16.440	20.220	3.780	380
Alleenstaand&paren 75 jaar e.o.	6.470	8.985	2.510	250
Totaal	73.380	83.690	7.910	790

Tabel: indicatie additionele woningbehoefte door huishoudenstoe- en afname in gemeente Arnhem

Bron: Kences (2012), provincie Gelderland (2014). Bewerking Stec Groep (2014). Cijfers zijn exclusief 2.400 uitwonende studentenhuishoudens in Arnhem. Afgerond op 5-tallen.

Uit het Atrivé-onderzoek blijkt dat er behoorlijke behoefte is aan de woonmilieu's; wonen in de stad (centrum-stedelijk en groen-stedelijk) en landelijk wonen. Met voorliggend plan worden unieke woningen (o.a. boerderijbunkers) op een unieke locatie (wonen, werken en recreëren) aangeboden. De locatie is gelegen in het landelijk gebied en wordt omringt door het natuurgebied De Veluwe. In het plangebied komen cultuur en natuur samen en dit zorgt voor een bijzonder woonmilieu. Het plan voorziet qua type, prijssegment en uitvoering in de nodige differentiatie, zo worden er appartementen gerealiseerd maar biedt het plan ook de mogelijkheid voor wonen in een voormalige boerderijbunker. Dit zorgt ervoor dat de locatie voor diverse doelgroepen interessant is. Daarnaast is de locatie uitermate geschikt voor mensen die op zoek zijn naar een bijzondere woning in een groene en historische/culturele omgeving. Met het voornemen wordt een bijdrage geleverd aan de vraag naar 'landelijk bereikbaar' wonen.

Bestaand stedelijk gebied

In artikel 1.1.1 onder h van het Bro is een nadere omschrijving van het begrip 'bestaand stedelijk gebied' vastgelegd. Als bestaand stedelijk gebied wordt aangemerkt:

'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

Uit de definitie volgt dat er sprake moet zijn van een stedenbouwkundig samenstel van bebouwing. In de Nota van Toelichting wordt opgemerkt dat de kwalificatie bestaand stedelijk gebied afhangt van de omstandigheden van het geval, de specifieke ligging, de feitelijke situatie, het bestemmingsplan en de

aard van de omgeving.

De Buitenplaats Koningsweg ligt in het buitengebied van de gemeente op een flinke afstand van de bebouwde kom. De locatie is omringd door agrarische gronden en bos. De huidige bestemming is militaire doeleinden. Gezien deze kenmerken kan worden geconcludeerd dat het plangebied geen deel uit maakt van het bestaand stedelijk gebied. Dat betekent dat nader moet worden onderbouwd waarom binnen het bestaand stedelijk gebied niet in die behoefte kan worden voorzien.

Er zijn meerdere argumenten waarom in deze behoefte niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien.

1. De Buitenplaats Koningsweg ligt op een bijzondere plek in het buitengebied van Arnhem. Er zijn nog maar weinig plekken waar nieuwe woningen (door transformatie of nieuwbouw) in het landelijk gebied kunnen worden gerealiseerd. Bij deze ontwikkeling is ook sprake van een unieke combinatie. De ontwikkeling betreft het transformeren van een voormalige militair complex met bijzondere monumentale en cultuurhistorische waarden naar een culturele enclave met een combinatie van culturele bedrijvigheid, horeca en wonen.
2. Het gaat om het herbestemmen van een voormalig militair complex. Zonder een nieuwe duurzame gebruiksfunctie van het militair erfgoed zou dit erfgoed verloren kunnen gaan. Vanuit cultuurhistorisch oogpunt is dit ongewenst. Binnen het bestaand stedelijk gebied is geen locatie waar dit woonklimaat kan worden aanwezig is of kan worden gerealiseerd.
3. Vanuit de kwalitatieve behoefte wordt ook duidelijk dat er een grote behoefte is aan landelijk bereikbaar wonen. In dit woonmilieu zijn weinig ontwikkelingen voorzien. De ontwikkeling op de Buitenplaats Koningsweg kan voorzien in een behoeft in dit gewilde woonmilieu. Locaties die vallen binnen het landelijk bereikbaar woonmilieu zijn in het bestaand stedelijk gebied niet aanwezig.

<u>Conclusie</u>

Gelet op het hier vorenstaande wordt geconcludeerd dat met het realiseren van woningen (boerderijbunkers, appartementen etc.) binnen het plangebied wordt bijgedragen aan zowel de kwantitatieve als kwalitatieve behoefte naar woningen. Daarnaast is aangetoond dat in het bestaand stedelijk gebied niet aan de behoefte aan dit type woningen kan worden voldaan.

Verblijfsrecreatie

Binnen het plangebied worden 11 verblijfsrecreatieve eenheden gerealiseerd, welke op zullen gaan in het landschap. Het betreffen geen reguliere recreatiewoningen, maar kleinschalige follies. De follies worden uitgevoerd in het thema camouflage passend bij de historie van het terrein. Dergelijke recreatieve verblijfsaccommodaties zijn op dit moment niet in Arnhem aanwezig en feitelijk qua concept - gezien de link met historie - ook niet elders te realiseren. De verblijfsrecreatieve functie zal zich goed voegen in de overige ter plaatse aanwezige functies waaronder wonen, cultuur en natuur. Het concept is uniek en de locatie biedt mogelijkheden om te komen tot een 'trekker'.

Gelet op het onderscheidend aanbod, het kleinschalig karakter en de locatie, maakt het plan niet concurrerend met het huidige aanbod aan (voornamelijk) grootschalige recreatievoorzieningen.

Horeca en bedrijvigheid in de creatieve sector

In het kader van herontwikkelingsproces zijn er in de afgelopen jaren diverse tijdelijke functies in de gebouwen ondergebracht. Het betreft onder meer een horecavoorziening (pizzeria) en diverse kleinschalige bedrijven in de creatieve sector. Geconstateerd is dat er blijvende behoefte is om deze functies in de bebouwing te vestigen. Daarom voorziet voorliggend bestemmingsplan in het in overeenstemming brengen van de planologische situatie met de feitelijke situatie.

Gelet op de specifieke aard van de functies, de afgelegen locatie van het plangebied en het feit dat in de huidige situatie geen problemen bekend zijn, heeft het positief bestemmen van de functies geen gevolgen voor overige bestaande functies in de omgeving. De horecavoorziening vergroot de attractiviteit van dit deel van het buitengebied voor het versterken van route gebonden recreatie.

Gelet op het vorenstaande is de behoefte ten aanzien van horeca en bedrijvigheid in voldoende mate aangetoond.

Binnen of buiten bestaand stedelijk gebied

Het plangebied betreft een voormalige militaire complex op de Veluwe. Het complex ligt in het buitengebied van Arnhem en wordt omringd door groen en landbouw. Er is dus geen sprake van een bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur en daarmee is de locatie geen bestaand stedelijk gebied.

Dat betekent dat moet worden gemotiveerd waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

4.5.3 Conclusie

Gezien het vorenstaande wordt gesteld dat wordt voldaan aan de 'Ladder van duurzame verstedelijking'.

Hoofdstuk 5 Milieu- en omgevingsaspecten

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de beperkingen gegeven die van belang kunnen zijn bij ruimtelijke ontwikkelingen in het plangebied.

5.2 Geluid

Voor het plangebied is het geluid van het wegverkeer (Koningsweg) en vanwege vliegveld Deelen van belang. Hieronder worden beide aspecten toegelicht.

Wegverkeersgeluid

In opdracht van KondorWessels Projecten heeft Aveco de Bondt een geluidsonderzoek (Bijlage 2) uitgevoerd. De geluidbelasting op de gevels van de woningen, ten gevolge van de gezoneerde wegen, is bepaald en getoetst aan de grenswaarden conform de Wet geluidhinder en aan het beleidsplan geluid van de gemeente Arnhem.

De geluidbelasting ten gevolge van de Koningsweg bedraagt ter plaatse van 4 woningen meer dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB zoals opgenomen in de Wet geluidhinder. De maximale geluidbelasting bedraagt 51 dB. De maximale ontheffingswaarde van 53 dB wordt daarmee niet overschreden. Er zijn bron- en overdrachtsmaatregelen onderzocht om de geluidbelasting te verlagen tot de voorkeursgrenswaarde. Het treffen van bron- en overdrachtsmaatregelen is niet mogelijk of wenselijk gebleken.

In het Beleidsplan Geluid van de gemeente Arnhem is de locatie waar het plan wordt gerealiseerd getypeerd als laag dynamisch gebied met de functie Natuur. Voor de randen van het voorgenomen plan worden geluidniveaus nagestreefd tot maximaal klasse 'onrustig'. Deze klasse komt overeen met een maximale geluidbelasting van 53 dB. Met een maximale geluidbelasting van 51 dB is hieraan voldaan.

Conclusie

Voor 4 woningen is een hogere grenswaarde Wet geluidhinder benodigd en deze is op 10 januari 2018 verleend.

Bij de aanvraag om omgevingsvergunning voor het aspect bouwen dient te worden aangetoond dat voldaan is aan het maximaal toelaatbare binnenniveau uit het Bouwbesluit van 33 dB. Uitgangspunt hierbij is de geluidbelasting waarbij de aftrek conform artikel 110g Wgh niet is toegepast.

In artikel 11.3.2 van de regels is geregeld dat de woningen niet mogen worden gebruikt indien niet wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarden uit de Wet geluidhinder of indien er geen hogere waarden zijn verleend.

Geluid vliegveld Deelen

Over een deel van het terrein ligt de 35 Ke (Kosteneenheden)contour van de geluidszone van vliegveld Deelen. Deze geluidzone valt ook voor een klein deel over één toekomstige woning die is gelegen in het deelgebied 7 Provincieën. Deze geluidcontour komt voort uit het Besluit militaire luchthavens (BML). Op basis van dit Besluit geldt dat er binnen de 35 Kosteneenhedencontour (Ke) geen nieuwe woningen of geluidsgevoelige gebouwen mogen komen. Bij woningen ter vervanging van de op die plaats reeds aanwezige gebouwen, niet zijnde woningen wordt een onderscheid gemaakt tussen functiewijziging van een bestaand gebouw (bijvoorbeeld de omzetting van een school in appartementen) en sloop van het bestaande gebouw waardoor een open plek ontstaat.

1. Bij functiewijziging van een bestaand gebouw is het aantal appartementen of woningen toegestaan voor zover die in het bestaande gebouw kunnen worden ondergebracht.
2. Bij sloop van het bestaande gebouw geldt het gestelde over opvulling van open plekken in de bestaande bebouwing op de locatie van het gesloopte gebouw.

In het geval van de nieuwe woning in de noordoostelijke hoek van Zeven Provinciën op de buitenplaats Koningsweg Noord geldt het gestelde onder punt 1. Wonen is hier dus toegestaan volgens het Besluit militaire luchthavens.

Verder zijn binnen de 35 Ke-contour geen woningen of andere geluidgevoelige gebouwen gelegen.

5.3 Luchtkwaliteit

In opdracht van KondorWessels Projecten heeft Aveco de Bondt ook een luchtkwaliteitsonderzoek (Bijlage 2) uitgevoerd. Het doel van het luchtkwaliteitsonderzoek is het berekenen en toetsen van de relevante luchtverontreinigende stoffen (NO_2 en PM_{10}) in de huidige en toekomstige situatie. De berekende waarden voor de verschillende stoffen zijn getoetst aan de grenswaarden uit de Wet milieubeheer, hoofdstuk 5. Hierbij zijn het maatgevend jaar 2017 en het toekomstig jaar 2027 beschouwd.

Op basis van het onderzoek is geconcludeerd dat het plan in 2017 niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Hiermee is voldaan aan de voorwaarde 'een project draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de concentratie van fijnstof en stikstofdioxide' uit de 'Wet luchtkwaliteit'.

Ter volledigheid zijn de berekende concentraties en aantal overschrijdingsdagen voor het maatgevend jaar 2017 en toekomstig jaar 2027 vergeleken met de geldende grenswaarden. Gebleken is aan de grenswaarden en het toegestane aantal overschrijdingsdagen is voldaan.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

5.4 Hinder

Hinder

Op basis van de VNG brochure bedrijven en milieuzonering geldt voor bedrijven/inrichtingen een richtafstand[1] ten opzichte van woningen binnen woongebieden of gemengde gebieden (wonen naast werken). Binnen het plangebied is de bestemming onder andere bedrijven, horeca, wonen, recreatie naast bos, natuur, verkeer en tuin. Het plangebied en omgeving kan worden getypeerd als een gemengd gebied.

Volgens het bedrijvenbestand is binnen het plangebied een propaantank aanwezig met een inhoud < 2000 liter. Deze propaantank zal worden verwijderd.

De nieuwe bedrijven zijn bedrijven van maximaal milieucategorie 2. Ook hiervoor geldt ten opzichte van woningen een richtafstand van 10 meter. Aan deze afstand wordt voldaan.

Op het perceel Koningsweg 23B ligt een rundveebedrijf. Hiervoor geldt, uitgaand van een gemengd gebied, een minimale afstand van 50 meter ten opzichte van geurgevoelige objecten (onder andere woningen). Deze afstand wordt gemeten vanaf het bouwblok van het rundveebedrijf. Het plangebied ligt op meer dan 50 meter van het bouwblok van het rundveebedrijf.

Vanuit hinder door bedrijven/inrichtingen zijn er geen belemmeringen voor de ontwikkeling van het plangebied.

1. Afstand waardoor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en een milieugevoelige functie als wonen anderzijds kan worden gecreëerd

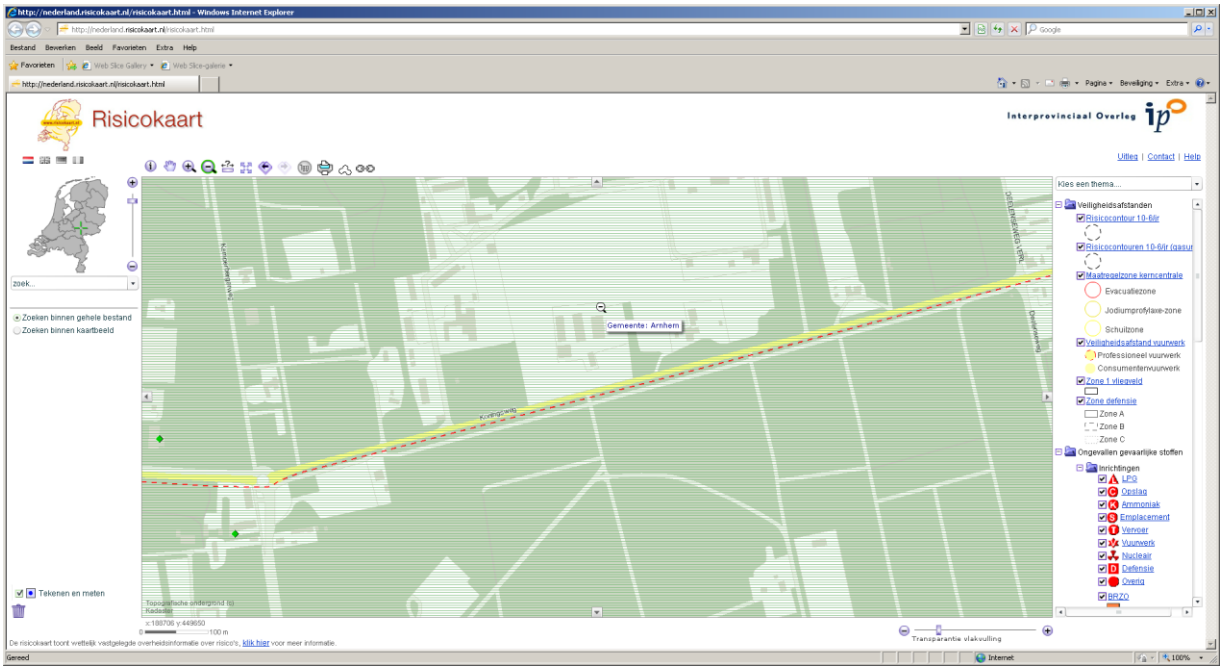
Geur

Binnen en in de directe omgeving van het plangebied zijn geen industriële bedrijven waarbij geur een rol speelt.

Het bedrijf Koningsweg 23B is een rundveebedrijf waarvoor het aspect geur zit verdisconteerd in de vaste afstand van 50 meter. Aan deze afstand wordt voldaan.

5.5 Externe veiligheid

Binnen het plangebied zijn geen risicovolle activiteiten voorzien. Wel bevindt zich een propaantank binnen het plangebied (zie onder paragraaf 5.4). Daarnaast loopt er een ondergrondse leiding voor het transport van brandbare vloeistoffen. Deze leiding heeft geen 10^{-6} PR^2 contour. Wel moet er rekening worden gehouden met een zakelijke rechtstrook van 2 x 5 meter vanuit het hart van de leiding. In onderstaande afbeelding is de leiding aangegeven (rode stippellijn).



Afbeelding 5.1 Uitsnede risicokaart (Bron: Risicokaart.nl)

Het plangebied ligt buiten de zakelijke rechtstrook van 5 meter.

*2. Het **PR** (Plaatsgebonden Risico) is het risico op een bepaalde plaats. Het PR is de kans dat een persoon, die zich permanent en onbeschermd op die plaats zou bevinden, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met (gevaarlijke) stoffen. De norm voor het PR is de 10-6/jr PR contour.*

Verantwoording groepsrisico[3]

Er is geen toe- of afname van het groepsrisico waardoor er geen verantwoording van het groepsrisico plaatsvindt.

Vanuit externe veiligheid zijn er geen voorwaarden omdat het plangebied niet voorziet in nieuwe risicovolle activiteiten. Daarnaast ligt het plangebied niet binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit.

*3. Het **GR** (GroepsRisico) is de kans dat in een keer een groep mensen van tenminste een bepaalde grootte komt te overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongeval met (gevaarlijke) stoffen. De norm voor het GR is een oriënterende waarde.*

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het bestemmingsplan.

5.6 Groen en ecologie

In 2013 is door Arcadis de eerder uitgevoerde natuuronderzoeken gebundeld tot een integrale toets, genoemd Natuuronderzoek Kamp Koningsweg Noord - Arnhem (Bijlage 3). Op basis van de natuuronderzoeken is in 2014 door bureau Eelerwoude een Natuurplan, Buitenplaats Koningsweg opgesteld (Bijlage 4). Op basis daarvan heeft initiatiefnemer een ontheffing Flora en faunawet verkregen, met kenmerk FF/75C/2014/0270 (Bijlage 5).

Hierna wordt nader ingegaan op de beschrijving van de bestaande situatie en de voorgenomen ontwikkelingen in relatie tot de aspecten groen en ecologie.

Beschrijving bestaande situatie

Natura 2000-gebied Veluwe

Vogelrichtlijnsoorten

Er zijn geen broedgevallen van vogelrichtlijnsoorten in of nabij het plangebied bekend. Waarschijnlijk komen wespendief en zwarte specht uit Natura 2000-gebied Veluwe wel in het plangebied om te foerageren.

Habitattypen

In of nabij het plangebied komen geen beschermde habitattypen met een instandhoudingsdoel voor Natura 2000-gebied Veluwe voor.

Habitatrichtlijnsoorten

Vliegend hert en meervleermuis zouden op basis van landelijke verspreidingsgegevens en gebiedskenmerken in het plangebied voor kunnen komen. Op basis van het uitgevoerde veldonderzoek wordt aanwezigheid van deze soorten echter uitgesloten.

Gelders Natuurnetwerk



Afbeelding 5.2 Bestaande begrenzing van het GGN en GO. Het donker groen is GNN en het licht groen is GO.

Het gebied ligt in het Gelders natuurnetwerk. Bestaande houtige beplantingen zijn aangewezen als GNN, het voormalig militair complex is aangewezen als Groene Ontwikkelzone.

Bescherming houtopstanden

Het gebied ligt buiten de bebouwde kom van de Boswet. Op het complex zijn bos en lanen aanwezig, die onder de regels van de beschermde houtopstanden vallen.

Flora

Er zijn geen streng beschermde plantensoorten aanwezig in het plangebied.

Zoogdieren

In 13 verschillende gebouwen zijn verblijfplaatsen van vleermuizen (gewone dwergvleermuis, laatvlieger en gewone grootoorvleermuis) aanwezig. Verblijfplaatsen van vleermuizen zijn streng beschermd. Vliegroutes en essentieel foerageergebied van vleermuizen zijn niet aangetroffen in het plangebied.

Van de eekhoorn zijn twee nesten aangetroffen midden in het plangebied. Nesten van eekhoorn zijn beschermd en mogen niet zonder meer verwijderd worden.

Broedvogels

Er zijn geen jaarrond beschermde nesten in het plangebied aanwezig. Wel zijn er broedgevallen van typische bosvogelsoorten. Deze zijn beschermd tijdens het broedseizoen.

Reptielen

In het plangebied zijn hazelworm en levendbarende hagedis aangetroffen. Met name het oostelijk deel van het plangebied is van belang en zeer geschikt voor hazelworm. Leefgebied van hazelworm en levendbarende hagedis is beschermd en mag niet zonder meer aangetast worden.

Overige soortgroepen

Voor de streng beschermde soorten van de overige soortgroepen kan aanwezigheid in het plangebied worden uitgesloten.

Beschrijving ontwikkelingen

<u>Gebiedsbescherming</u>

Natura 2000

Effecten op Natura 2000-gebied Veluwe kunnen alleen via externe werking plaatsvinden. Door de beperkte uitstraling van de verstoring vanuit het plangebied, de afwezigheid dan wel beperkte aanwezigheid van (leefgebied van) vogelrichtlijnsoorten en de afwezigheid van habitatrichtlijnsoorten en habitattypen rondom het plangebied, zijn negatieve effecten op de instandhoudingsdoelen uitgesloten.

Gelders Natuurnetwerk

Er is in de nieuwe situatie netto geen sprake van een grotere oppervlakte bebouwing of verharding dan in de bestaande situatie. Ook verstoring als gevolg van bewoning, recreatie en verkeersbewegingen zijn als zeer beperkt beoordeeld en zullen niet zorgen voor een vermindering van de natuurwaarden. Echter, er is wel ruimtebeslag op natuurbeheertype N01.04. Hiermee gaat een oppervlakte van ongeveer 1.350 m^2 van N01.04 verloren. Bij de overige nieuwbouw gaan geen natuurbeheertypen verloren. Het plan voorziet in compensatie. De herontwikkeling heeft een positief effect op de kernkwaliteiten van het Gelders Natuurnetwerk.



Afbeelding 5.3 Voorgestane wijziging van het GNN. Het donker groen is GNN en het licht groen is GO.

De ontwikkeling heeft effect op de GNN / GO begrenzing, uiteindelijk heeft dit heeft de volgende voordelen:

- Meer aaneengesloten GNN – minder versnippering
- Één robuust deel met natuurwaarden
- Veel groter oppervlakte GNN (was 27.950 m^2 en wordt: 84.825 m^2)
- Betere bescherming van gebied met hoogste (potentiële) natuurwaarden
- Mogelijkheden voor realisatie bebouwing in het zuidelijk deel van het gebied (gebouwen KNN1 – KNN3) vergroot herkenbaarheid cultuurhistorische structuur.

De ontwikkeling draagt zo bij aan het ontwikkelen en versterken van de kernkwaliteiten van het gebied, namelijk door:

- Verwijderen bebouwing uit het gebied
- Verwijderen asfaltwegen uit gebied.
- Realisatie van geleidelijke overgangen tussen open terrein (schraalgraslanden en heide) naar het dichte bos dmv bosranden..
- Versterken optimaal leefgebied voor reptielen
- Ontwikkeling heidevelden en heischrale graslanden met bijbehorende flora en vegetatie
- Uitbreiden oppervlak bos

- Realisatie van meer variatie in bosgebied door
  1. Verwijderen uitheemse soorten zoals Amerikaanse eik en Amerikaanse vogelkers
  2. Beheer van het bos dmv bijvoorbeeld gericht dunnen, zodat het bos zich tot volle wasdom kan ontwikkelen.
  3. Behouden enkele open plekken in het bos op de voormalige locaties van de bebouwing
- Verwijderen hekken en afzettingen, met das in ogenschouw
- Versterken migratieroutes van diverse soorten door behouden en versterken bomenlanen en vegetatiestructuren.

Soortbescherming

Het Natuurplan voorziet in de maatregelen voor behoud en ontwikkeling van natuurwaarden.

Bij de ontwikkeling wordt leefgebied behouden dan wel versterkt voor de levendbarende hagedis, hazelworm, eekhoorn en een aantal soorten vleermuizen (nl. gewone grootoorvleermuis, gewone dwergvleermuis en laatvlieger), daarnaast wordt het leefgebied ook geschikt gemaakt voor de overige beschermde en niet-beschermde flora en fauna uit het gebied, met name eekhoorn en vleermuizen. Deze dieren stellen verschillende eisen aan hun leefgebied. Voor vleermuizen moeten aanvullend maatregelen genomen ten behoeven van het behouden en realiseren van verblijfplaatsen.

Op basis van deze eisen zijn belangrijke inrichtingselementen voor de herontwikkeling bepaald. Deze elementen worden in de nieuwe inrichting toegepast. Daarbij gaat het om:

- Heide en droog schraallanden;
- Bos;
- Bosranden;
- Takkenhopen, dood hout en stenen hopen;
- Zonbeschenen rustige plekken;
- Aangepaste verlichting.
- Verwijderen verharding
- Verwijderen hekwerk
- Vleermuisverblijfplaatsen

Daarnaast voorziet het natuurplan in aandachtspunten voor de zorgvuldige realisatie en aandachtspunten voor het duurzaam beheer.

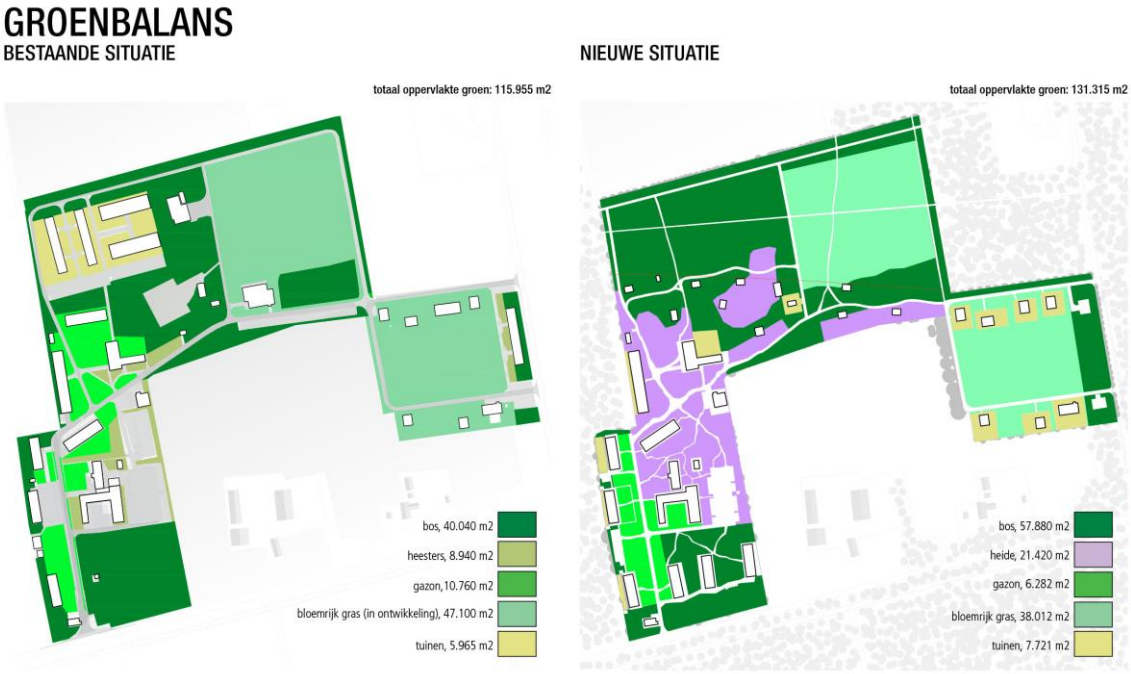
Met de uitvoering van de maatregelen en de aangepaste inrichting wordt:

- Lichtverstoring van vleermuizen voorkomen.
- Verkeersslachtoffers van dassen voorkomen
- Negatieve effecten op de populatie vleermuizen voorkomen en gecompenseerd.

Het natuurplan heeft de basis gevormd voor het aanvragen van een ontheffing Flora- en faunawet voor gewone grootoorvleermuis, gewone dwergvleermuis, laatvlieger, eekhoorn, levendbarende hagedis en hazelworm.

De ontheffing van de Flora en Faunawet is in 2014 door RVO verleend. De eerste compensatie maatregelen, het realiseren van een vleermuiskelder is in 2016 uitgevoerd. Uit waarnemingen van de Vleermuiswerkgroep Gelderland is inmiddels een eerste waarneming van een vleermuis in deze kelder gedaan.

Groenbalans



7

Figuur 5 nadere detaillering van de wijziging in de groenbalans. Het groen betreft hier alle vormen van beplanting op het terrein (gazon, bos, heesters, tuinen enz.). Dit betreft niet de begrenzing van de EHS, GNN of GO.

Afbeelding 5.4 Groenbalans

De huidige feitelijke oppervlakte groen is 115.955 m^2. Na herontwikkeling zal de oppervlakte groen en natuur 131.315 m^2 zijn.

In deze groenbalans worden niet alleen de transformatie binnen dit gebied gecompenseerd, maar tevens de eerdere afspraken die de toenmalige DLG heeft gemaakt met het Nederlands Openluchtmuseum. Een compensatie opgave van die organisatie van 3.486 m^2 uit 2010 wordt met de wijziging van dit bestemmingsplan geëffectueerd.

De provincie heeft eerder met deze wijze van compenseren ingestemd, zie brief provincie (Bijlage 6).

Conclusie

Er is geen sprake van negatieve effecten op de instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebied Veluwe. De ontwikkeling zorgt voor een betere verbetering van de samenhang en een betere planologische inpassing van het GNN en de GO. Er zijn geen reële alternatieven met een vergelijkbaar resultaat. Daarnaast is het ontwikkelen van het gebied noodzakelijk vanuit rijksdoelen. De kernkwaliteiten van het gebied worden versterkt en het oppervlakte van de GNN neemt ruim toe. De begrenzing van het GNN zal door de provincie Gelderland worden gewijzigd. De verwachting is dat Provinciale Staten voor de vaststelling van dit bestemmingsplan hier een besluit over heeft genomen.

Het natuurplan voorziet in een breed scala van maatregelen om bestaande natuurwaarden te behouden en nieuwe natuurwaarden te laten ontstaan.

De groenbalans is positief. Tevens wordt ook een oude compensatie van het NOM bij deze bestemmingsplanwijziging geëffectueerd**.**

Op basis van de uitgevoerde natuuronderzoeken en het opgestelde natuurplan is voor het initiatief in 2014 ontheffing van de Flora en faunawet verleend. Op basis daarvan is in 2015 de eerste compensatiemaatregelen uitgevoerd.

5.7 Water

Hierna wordt een beschrijving gegeven het toekomstige watersystemen in het plangebied. De beschrijving van het huidige watersysteem is terug te lezen in paragraaf 2.7.

Oppervlaktewater

Binnen de ontwikkeling wordt geen open water gerealiseerd.

Grondwater

Door geo-hydrologisch onderzoek (zie bijlage 7) is aangetoond dat binnen de eerste 4 meter van de ondergrond geen leemlagen voorkomen. Zolang ingrepen niet dieper gaan dan deze 4 meter, heeft de ontwikkeling geen effect op de grondwaterhuishouding. Wil men dieper gaan, dan is een aanvullend geo-hydrologisch onderzoek noodzakelijk. Reden is dat het ondiepe grondwater een andere, tegengestelde stromingsrichting heeft dan het diepe(re) grondwater. Dat kan alleen als hier een scheidende bodemlaag aanwezigheid is. Deze scheidende laag moet intact blijven om de twee grondwaterlagen gescheiden te houden. Het ondiepe grondwater dient ter aanvulling van de Heelsumsche beek; een HEN-beek (een beek van het Hoogste Ecologische Niveau).

Afvalwatersysteem en hemelwater

In het plangebied wordt een nieuw rioolstelsel aangelegd. Hierop wordt het afvalwater van de te handhaven en nieuwe gebouwen aangesloten, dat uiteindelijk verpompt wordt naar de bestaande drukriolering. Dat betekent dat uit het plangebied alleen afvalwater mag worden afgevoerd. Hemelwater moet op het eigen terrein verwerkt worden. Uit onderzoek blijkt dat infiltreren zeker een optie is.

Conclusie

De ontwikkeling heeft geen gevolgen voor de waterhuishouding.

5.8 Bodem

Beschrijving bodemkwaliteit in het plangebied

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

Uit deze inventarisatie is gebleken dat in het bestemmingsplangebied geen gevallen van ernstige bodemverontreiniging bekend zijn. In of direct aangrenzend aan het bestemmingsplangebied liggen geen grondwaterverontreinigingen.

Op basis van de uitgevoerde bodemonderzoeken (zie bijlage 8) en/of de bodemkwaliteitskaart is licht verontreinigde grond (klasse natuur/landbouw) te verwachten. Wel zijn plaatselijk matig tot sterk verhoogde gehalten aan minerale olie en op één locatie ook PAK in de grond aangetroffen. Deze verontreinigingen hebben een beperkte omvang. De verontreinigingen met minerale olie hangen samen met de (voormalige) aanwezigheid van ondergrondse brandstoftanks. Verdere informatie over de bodemkwaliteit in Arnhem kunt u vinden op de internetsite www.arnhem.nl/bodem.

Gezien de ouderdom van de beschikbare bodemonderzoeksrapporten kan bij nieuwbouwplannen, voor aanvraag van een (bouw)vergunning, om een recent bodemonderzoek worden gevraagd.

Conclusie

De geïnventariseerde en getoetste bodemgegevens geven voldoende inzicht in de bodemkwaliteit van het plangebied. Er zijn geen (mogelijke) gevallen van ernstige bodemverontreiniging aanwezig. Direct aangrenzend aan het plangebied liggen geen grondwaterverontreinigingen.

Voor de ontwikkeling van het terrein zijn geen sanerende maatregelen vereist. Wel dienen ondergrondse tanks verwijderd te worden. Geadviseerd wordt om tegelijkertijd de aanwezige beperkte verontreinigingen met minerale olie te ontgraven.

De kwaliteit van de bodem (inclusief grondwater) vormt geen belemmering voor de planontwikkeling op de ontwikkellocatie en voor de financiële uitvoerbaarheid daarvan.

Bij nieuwbouwplannen kan voor aanvraag van een (bouw)vergunning om een recent bodemonderzoek worden gevraagd.

5.9 Cultuurhistorie

Koningsweg-Noord

Het kampement Koningsweg-Noord werd aangelegd op de zandgronden ten noordwesten van ontginningsboerderij Wildhoeve. Het gebied werd rond 1940 doorsneden door een netwerk van deels haaks op elkaar staande en deels diagonaal verlopende (bos)laantjes, met hier en daar ingeweven weiden en / of akkers. De gebouwen van Koningsweg-Noord kwamen tot stand aan de westzijde van een zich al in het begin van de 20e eeuw als een opvallend grote, trapeziumvormige open ruimte in het verder overwegend beboste gebied aftekenend en voor agrarisch gebruik bestemd veld. Een langs de westzijde hiervan, vrijwel haaks op de Koningsweg gerichte met bomen beplante laan werd toegangsweg en hoofdas. De weg werd vermoedelijk bestraat met klinkers, naar analogie met andere kampementen. Langs de westzijde van de weg, terugliggend aan plantsoenen of gazons - en aan de achterzijde onder dekking van een aangrenzend bos - werden drie tweelaagse legeringsgebouwen gerealiseerd, met hiertussen een klein, houten mortuarium. De gebouwen kwamen globaal in elkaars verlengde te liggen. Aan de westzijde van de weg kwamen, in de oostelijke oksel met de Koningsweg, eveneens drie legeringsgebouwen tot stand; deze lagen evenwijdig aan elkaar, haaks op de Koningsweg. Deze drie gebouwen waren door een radiaal padensysteem verbonden met het ten noorden ervan gelegen messgebouw en ze waren ingebed in een grotendeels bestaande structuur van opgaand groen. Vermoedelijk werden er overal paadjes van 30 x 30 cm betontegels rond de bebouwing aangelegd. Rond het terrein is een draadhekwerk gespannen dat door betonnen palen werd gedragen.

De drie parallel geplaatste legeringsgebouwen in de oksel van de toegangsweg en de Koningsweg met hun radiaal verlopende paden en de bijbehorende groenstructuur zijn inmiddels verdwenen. Het messgebouw bestaat nog wel, maar het is na de oorlog vergroot en tevens vrij ingrijpend gemoderniseerd. De drie andere, in een lineair verband geplaatste legeringsgebouwen en het mortuarium zijn behouden, grotendeels met inbegrip van de plantsoenen, gazons of voorruimten. De hoofdas, met een duidelijke laanstructuur, grotendeels omzoomd met hoog opgaand groen, bleef intact, maar werd voorzien van een asfalt slijtlaag. De weg kreeg na de oorlog een meer uitgebreide functie als toegang tot een veel groter militair complex en als toegang tot Zeven Provinciën. De hekwerkpalen zijn grotendeels gehandhaafd, al zijn er aanpassingen in de beveiliging van het terrein uitgevoerd.

Vrijland-Noord is het enige kamp dat werd uitgevoerd met tweelaagse legeringsgebouwen en in die zin vertegenwoordigen de drie overgebleven panden een apart stadium in de ontwikkeling van Vliegveld Deelen. Bovendien heeft de toegepaste standaardisering en serieproductie d.m.v. 'Regelbau', hier een aantal van oorsprong vrijwel identieke legeringsgebouwen opgeleverd. Voor wat betreft hun camouflage werd op niet veel meer gerekend dan die van dekking door aanwezige opgaande begroeiing en die door de aanleg van 'esthetisch' groen in de vorm van gazons en perken.

Verschillende voor functionele doeleinden en / of als onderdeel van camouflage op het kamp tot stand gebrachte artefacten zijn nog in het terrein herkenbaar of zo goed als ongeschonden aanwezig. Het betreft uiteraard in de eerste plaats de drie legeringsgebouwen, het mortuarium, de mess en enige bouwwerken van ondergeschikt belang, maar ook de laanbeplanting, de relicten van perk- en gazonaanleggen en de tegelpaadjes vormen nog markante facetten van de uit 1943-1944 daterende inrichting van Koningsweg-Noord.

Zeven Provinciën

Het kampement Zeven Provinciën werd aangelegd op de zandgronden ten noordoosten van de ontginningsboerderij Wildhoeve. Het gebied werd rond 1940 doorsneden door een netwerk van vrijwel uitsluitend haaks op elkaar staande (bos)laantjes, met hier en daar ingeweven weiden en/of akkers. Voor Zeven Provinciën werd expliciet gekozen voor een opstelling van de zeven gebouwen rond een bestaand open, agrarisch terrein met een rechthoekige plattegrond. Het terrein was omgeven door een eveneens rechthoekig verlopende, eerder al bestaande rondweg, die - naar analogie met andere kampementen - vermoedelijk tegelijk met de bouw van de panden werd bestraat met klinkers. De gebouwen werden in twee korte rijtjes, van respectievelijk vier (noord) en drie (zuid) aan de zuidzijde van oost- west gerichte delen van de lanen geplaatst, waardoor ze enigszins aan het zicht waren onttrokken door het opgaand groen. Hoewel er wel degelijk sprake is van 'Regelbau' en de gebouwen van Zeven Provinciën in lineair verband zijn geplaatst, werden de rooilijnen en de nokken van de daken niet gelijk gericht, terwijl toegangen en vensters ook in verschillend georiënteerde gevels zijn geplaatst. De zeven werden overwegend door zadeldaken gedekt en waren uitgevoerd als eenvoudige - zij het ruime woningen van een niet historiserend, maar min of meer eigentijds type. Door decoratieve toevoegingen aan deze schijnbaar ad hoc gebouwde, eenlaagse onderkomens poogde de bezetter een ijl landelijk gehucht bij een kleine akker- of weide omringd door opgaand groen te suggereren. Deze opzet werd onder meer versterkt door aanleg van tuinen, tuinmuurtjes, externe keldertrappen, siersmeedwerk, beschilderde luiken, enz. Tevens werden er paadjes van 30 x 30 cm betontegels rond en naar de bebouwing aangelegd. Het centrale open terrein werd geëffend, maar niet duidelijk is wanner dat is gebeurd. Opmerkelijk hierbij zijn de steilranden, die wijzen op de afvoer van zand. Rond het terrein werd een draadhekwerk gespannen dat door betonnen palen werd gedragen.

Zeven Provinciën is het enige kamp binnen Vliegveld Deelen dat werd uitgevoerd als een relatief open en met een voor luchtverkenning onbeschermd karakter. De vijf overgebleven panden en hun ruimtelijke context vormen hiermee een uitzonderlijk stadium in de ontwikkeling van het vliegveld. Van de zeven gebouwen zijn er vijf bewaard, terwijl de aanleg van het terrein in hoofdzaak intact bleef, inclusief resten van tuinaanleg. De staat waarin de gebouwen verkeren is zeer verschillend, maar een deel is tot vrij recent in gebruik geweest of nog steeds in gebruik. Twee gebouwen zijn gesloopt en vervangen door nieuwe panden, die wat toegepaste schaal betreft redelijk in het bestaande beeld passen. Aan de noordoostzijde is, haaks op de bestaande assen, een grootschaliger legeringsgebouw bijgeplaatst. De ringweg is van een asfalt slijtlaag voorzien en is via een van oudsher bestaand tracé in verbinding gebracht met de toegangsweg van Koningsweg-Noord. De hekwerkpalen zijn grotendeels gehandhaafd, al zijn er aanpassingen in de beveiliging van het terrein uitgevoerd. Verschillende voor functionele doeleinden en / of als onderdeel van camouflage op het kamp tot stand gebrachte artefacten zijn nog in het terrein herkenbaar of zo goed als ongeschonden aanwezig. Het betreft uiteraard in de eerste plaats de vijf legeringsgebouwen, maar ook de vele relicten van tuinaanleg en tegelpaadjes, de rechthoekige groene middenzone (exercitieterrein?), het rechthoekig wegenstelsel en de hekwerken vormen nog markante facetten van de uit 1941-1942 daterende inrichting van Zeven Provinciën.

Conclusie

Het terrein met aanleg van Koningsweg-Noord en de Zeven Provinciën is van algemeen en cultuurhistorisch belang als vrij gaaf onderdeel van een uit de Tweede Wereldoorlog stammend en door de Duitse bezetter opgezet groot militair vliegveld, vanwege:

- architectuurhistorische en stedenbouwkundige waarden;
- historisch-geografische waarden;
- krijgs- en cultuurhistorische waarden;
- complex- en ensemblewaarden.

Dit blijkt onder meer uit:

- de overwegend op de vigerende, sobere en vooral doelmatige, traditionalistische bouwtrant gebaseerde vormentaal van de hoofdzakelijk tweelaagse gebouwen
- de voor de bouwtijd kenmerkende onderdelen en details
- de in het concept verwerkte, deels reeds in het landschap aanwezige en deels daarop geïnspireerde elementen,

- het gehandhaafde en geaccentueerde beloop en de dito uitvoering van wegen en paden
- de vanwege camouflageoverwegingen in lineair patroon opgezette bebouwingsstructuur
- de samenhang van en met het totale militaire vliegveldconcept
- de ruimtelijke hoofdlijnen en onderdelen van het kampement.

Zowel het terrein met aanleg van kampement Koningsweg-Noord als van de Zeven Provinciën is aangewezen als rijksmonument. Op beide terreinen bevindt zich een aantal rijksmonumenten welke zijn beschermd via de Erfgoedwet.

Bij de ontwikkeling van het plangebied is rekening gehouden met het behoud en de versterking van het in het gebied aanwezige cultuurhistorische erfgoed. De monumentale panden blijven behouden en hebben een andere bestemming gekregen. Dit is een voorwaarde voor de ontwikkeling van het complex en maakt het complex ook voor de toekomst onderscheidend.

Binnen de verschillende bestemmingen zoals 'groen-landschap en park' en 'bos' is opgenomen dat gronden mede zijn bestemd voor het behoud of herstel van de op deze gronden voorkomende dan wel daaraan eigen cultuurhistorische waarden.

De cultuurhistorische waarde van het gebied en de bebouwing is in dit bestemmingsplan en in de Erfgoedwet voldoende beschermd.

5.10 Archeologie

In het plangebied zijn geen archeologische waarden bekend. In de omgeving zijn grafheuvels aanwezig. Door de slechte bodemkundige omstandigheden zal het plangebied niet aantrekkelijk zijn geweest voor landbouwnederzettingen, maar het eventueel watervoerende dal kan een gunstige locatie voor jagers en verzamelaars zijn geweest, ook vanwege gemengde biotopen. In 2013 heeft een archeologisch booronderzoek met bureauonderzoek plaatsgevonden (zie bijlage 9). Dit onderzoek wees verstoring van de ondergrond uit, met als gevolg het verdwenen zijn van eventueel aanwezige archeologische waarden. Het onderzoek gaat echter niet in op de situatie tijdens de Tweede Wereldoorlog, als er sprake is van een militair kamp. Verstoringen van de bodem zullen samenhangen met de aanleg en het gebruik van het kamp, met kans op sporen maar vooral ook mobilia uit de oorlog. De concept verwachtingskaart WOII-archeologie in Arnhem toont voor de omgeving van het plangebied stellingen en loopgraven.



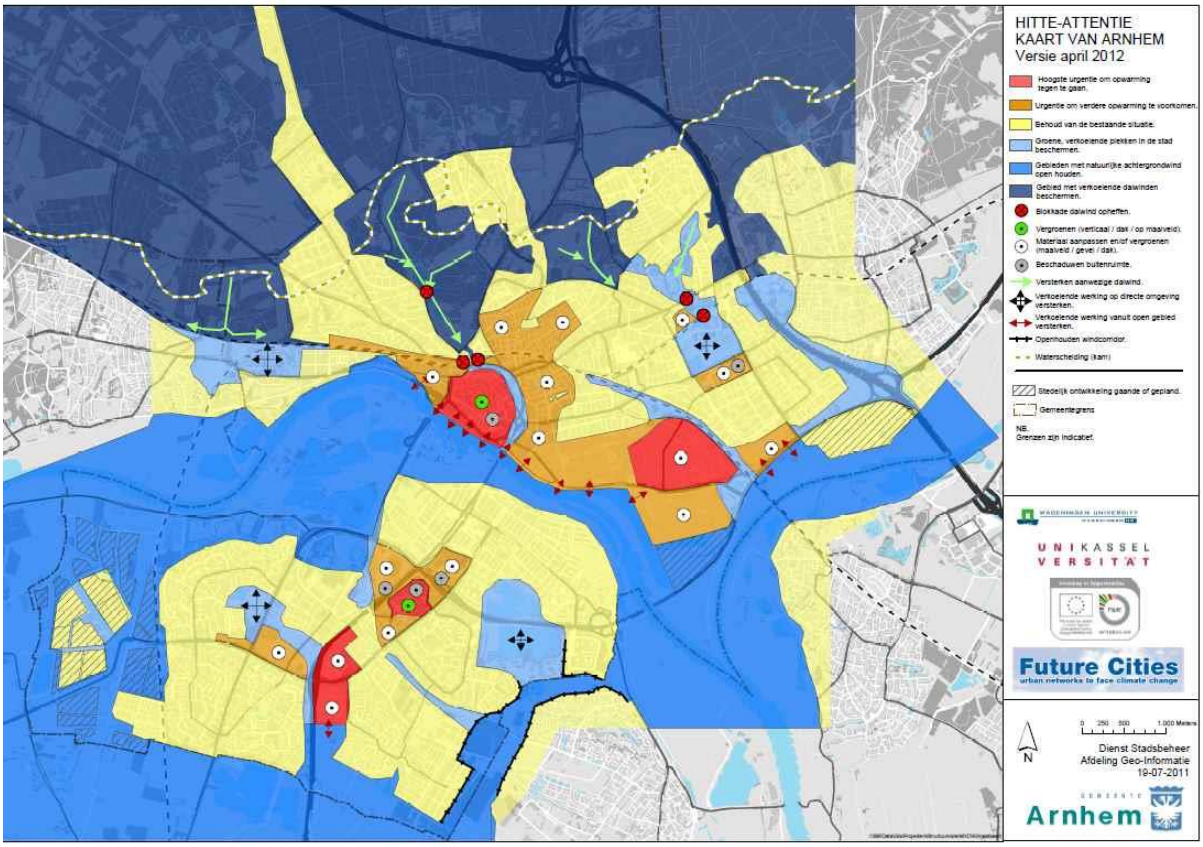
Afbeelding 5.5 Concept WOII-verwachtingskaart, locatie Koningsweg.

Gezien de resultaten van het booronderzoek geldt er geen verwachting op archeologische waarden ouder dan de Tweede Wereldoorlog. Voor de Tweede Wereldoorlog zelf geldt vooralsnog een hoge archeologische verwachting. Deze verwachting is op de plankaart en in de regels van het bestemmingsplan (zie artikel 12) opgenomen. Vervolgonderzoek zal moeten uitwijzen of er al dan niet archeologische waarden uit de Tweede Wereldoorlog aanwezig zijn.

5.11 Stadsklimaat

De klimaatbestendigheidsambitie is voor wat betreft 'hitte in de stad' vertaald naar specifieke aanbevelingen voor elk deel van de stad (zie figuur 2, de Hitte-attentiekaart). Het bestemmingsplangebied ligt in een overwegend groen gebied waar sprake is van een goed (stads)klimaat. Het plangebied ligt buiten de reikwijdte van de Hitte-attentiekaart (figuur 2) maar ligt in de als donkerblauw aangegeven klimatologische eenheid. Bij nadere bestudering van de situatie kunnen we beter spreken van een gebied waar de huidige goede klimatologische te behouden moet blijven, wetende dat er lokaal extra bebouwing zal worden toegevoegd.

Voor het plangebied betekent dit dat er moet worden ingezet op het behoud van het huidige goede stadsklimaat door het behoud van de huidige verhouding tussen bebouwing en open groene (niet verharde) ruimte. Er zal echter lokaal bebouwing worden toegevoegd en daarmee verharding. Ingezet moet worden op het zo gering mogelijk houden van het extra oppervlak aan verharding door het vergroenen van de nieuwe of bestaande bebouwing (verticaal en/of dakgroen) danwel extra vergroenen van de bestaande open ruimte. Dakgroen is vooral effectief voor een beter binnenklimaat (en daarmee de energievraag).



Afbeelding 5.5 Hitte-attentiekaart van Arnhem

5.12 Besluit milieueffectrapportage

5.12.1 Besluit milieueffectrapportage

5.12.1.1 Situatie plangebied

Programmatische Aanpak Stikstof (PAS)

Op 1 juli 2015 is de PAS in werking getreden. De PAS is een gezamenlijke, samenhangende aanpak van alle betrokken overheden op provinciaal en rijksniveau. De PAS bevat maatregelen die leiden tot een afname van stikstofdepositie en maatregelen die leiden tot een versterking van de natuurwaarden in de Natura 2000-gebieden. Door deze maatregelen kunnen in en rondom de Natura 2000-gebieden nieuwe economische activiteiten, zoals bedrijfsuitbreidingen die stikstofdepositie veroorzaken, worden toegelaten.

Activiteiten met een waarde van minder dan 0,05 mol per hectare per jaar worden als verwaarloosbaar beschouwd; deze activiteiten hoeven niet te worden gemeld (ook al niet onder de ontwerp Regeling). Ook cumulatief beschouwd zorgen deze activiteiten voor geen effecten voor de natuurlijke kenmerken van Natura 2000-gebieden, aldus de toelichting van de PAS.

Door Aveco de Bondt is onderzoek gedaan naar stikstofdepositie (zie bijlage 10). De berekening van stikstofdepositie is uitgevoerd in AERIUS. Dat is het programma dat is opgericht om de stikstofdepositie te kunnen berekenen. Uit het berekeningsresultaat blijkt dat de stikstofdepositie als gevolg van het plan op Natura200-gebieden niet hoger is dat de drempelwaarde.

Drempelwaarden Besluit m.e.r.

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

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

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

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

Gezien de drempelwaarden (100 hectare of meer) kan worden geconcludeerd dat voor dit bestemmingsplan geen sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplicht. Echter, zoals ook in het voorgaande aangegeven, dient ook wanneer ontwikkelingen onder drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er van te vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben.

Indien de mogelijkheden van dit plan worden vergeleken met de drempelwaarden uit onderdeel D van het Besluit m.e.r. kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een wezenlijk ander schaalniveau en een activiteit die vele malen kleinschaliger is. Daarnaast blijkt uit dit hoofdstuk dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling geen belangrijk nadelige milieugevolgen tot gevolg heeft die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

5.12.1.2 Conclusie

Dit bestemmingsplan is niet m.e.r.-plichtig. Tevens zijn geen nadelige milieugevolgen te verwachten als gevolg van de vaststelling van dit bestemmingsplan.

5.13 Kabels, leidingen en straalpaden

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

Hoofdstuk 6 Planbeschrijving en -verantwoording

6.1 Inleiding

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

6.2 Opzet van de regels

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

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

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

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

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

6.2.2 Bestemmingsregels

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

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

1. Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan (wonen, bedrijvigheid etc.);
2. Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bebouwingshoogte, bebouwingspercentage etc.);

3. Afwijken van de gebruiks- en bouwregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bestemmingen en bouwregels;
4. Verboden gebruik: welke vormen van gebruik zijn uitgesloten.

In paragraaf 6.3 worden de verschillende bestemmingen toegelicht en wordt ook per bestemming aangegeven waarom voor bepaalde gronden voor deze is gekozen. Daarnaast wordt, indien gekozen wordt af te wijken van de bestemming uit het geldende bestemmingsplan, aangeven waarom daarvoor is gekozen.

6.2.3 Algemene regels

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

Artikel 13 Anti-dubbeltelregel

Deze regel bepaalt dat er niet twee keer voor eenzelfde locatie een bouwplan kan worden ingediend.

Artikel 14 Algemene bouwregels
Hierin zijn de algemene bouwregels opgenomen zoals de verplichting tot het bouwen binnen het bouwvlak en de uitleg van het bebouwingspercentage.

Voortbrengsel van de beeldende kunsten in de vorm van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, gericht op de vergroting van de cultuurhistorische waarden overeenkomstig de kernkwaliteiten GNN en GO zijn binnen deze bestemming mogelijk.

Artikel 15 Algemene gebruiksregels

In dit artikel zijn algemene regels met betrekking tot het gebruik van de gronden en opstallen in het plangebied opgenomen. Hierin is aangegeven welke functies in ieder geval in strijd zijn met het bestemmingsplan.

Artikel 16 Algemene afwijkingsregels

In dit artikel worden de voorwaarden beschreven waaronder kan worden afgeweken van een bestemmingsregel. Deze afwijkingen kunnen worden toegepast op alle bestemmingen in het bestemmingsplan. De afwijkingen die uitsluitend gelden voor een bepaalde bestemming zijn in het betreffende artikel van die bestemming opgenomen.

Artikel 17 Algemene aanduidingsregels

De geluidzone van het militaire vliegveld Deelen is beschermd met deze gebiedaanduiding. Binnen deze zone zijn geen geluidgevoelige functies toegestaan.

Artikel 18 Overige regels

In dit artikel is de verplichting ten aanzien van het realiseren en instandhouden van voldoende parkeergelegenheid opgenomen. Daarnaast zijn er regels opgenomen ten aanzien van het laden en lossen.

6.2.4 Overgangs- en slotbepalingen

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

6.3 Verantwoording van de regels

6.3.1 Algemeen

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

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

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

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

6.3.2 Afzonderlijke bestemmingen

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

Per bestemming wordt ingegaan op:

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

6.3.3 Bedrijf

In dit bestemmingsplan zijn enkele gebouwen aanwezig welke ten behoeve van bedrijvigheid aangewend kunnen worden. Deze gebouwen zijn bestemd tot 'Bedrijf' (artikel 3).

Binnen de bestemming 'Bedrijf' zijn bedrijven in de creatieve sector toegestaan. Overige vormen van bedrijvigheid zijn niet gewenst en daarom ook niet toegestaan. Productiegebonden detailhandel is toegestaan tot 10% van het brutovloeroppervlak met maximum van 100 m².

Op één pand (de voormalige radartoren) wordt met een specifieke bouwaanduiding een overkapping mogelijk gemaakt.

6.3.4 Bos

Het deel van het plangebied ingericht als bos heeft de gelijknamige bestemming (artikel 4) gekregen. Deze gronden zijn bestemd voor bos met de bijbehorende recreatieve, landschappelijke, ecologische en bosbouwkundige functies en (tijdelijke) kunstuitingen. Ter plaatse van de functieaanduiding 'parkeerterrein' is parkeren en de daarbij behorende ontsluiting tevens toegestaan.

In dit artikel is een voorwaarde opgenomen dat voor de uitvoering van bepaalde werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders is vereist. Hiermee wordt het bos beschermd tegen werken en werkzaamheden die een negatief effect hebben op dit gebied.

6.3.5 Groen - Landschap en park

De groenvoorzieningen, niet zijnde bos of natuur, zijn bestemd tot 'Groen - Landschap en park' (artikel 5). Deze bestemming wordt opgenomen ter plaatse van grotere groengebieden die een landschappelijke, ecologische of recreatieve functie hebben. Dit is een zwaardere bestemming dan de reguliere groenbestemming omdat hieraan een omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden is gekoppeld. Dat betekent dat binnen de bestemming een omgevingsvergunning noodzakelijk is om bepaalde werkzaamheden uit te voeren zoals het aanleggen van verharding en het kappen van bomen (werkzaamheden ten behoeve van het normale beheer en onderhoud zijn uitgesloten van de vergunningplicht).

Binnen deze bestemming is geen bebouwing toegestaan. Er is wel een afwijking mogelijk indien kan worden aangetoond dat de bebouwing geen afbreuk doet aan het park. Het gaat dan om bebouwing die past binnen de bestemming waarbij een maximumbouwhoogte geldt van 4 meter.

Ter plaatse van de functieaanduiding 'parkeerterrein' is tevens parkeren en de daarbij behorende ontsluiting tevens toegestaan. Ter plaatse van de functieaanduiding 'ontsluiting' is tevens ontsluiting van de aangrenzende gebouwen toegestaan evenals parkeren.

6.3.6 Horeca

De bestemming “Horeca” (artikel 6) ligt op het de bestaande restaurant (Garage Royal) aan de Koningsweg 23A. Binnen deze bestemming is alleen horeca in categorieën a en b (zoals lunchrooms en restaurants) toegestaan.

6.3.7 Natuur

De gebieden die een natuurinrichting krijgen hebben een natuurbestemming (artikel 7) gekregen, behoud van het open karakter is uitgangspunt.

6.3.8 Recreatie

De bestemming 'Recreatie' (artikel 8) is opgenomen ter plaatse van de follies. Ter plaatse van deze bestemming is verblijfsrecreatie, groen- en parkvoorzieningen toegestaan. Per bouwvlak mag niet meer dan 1 verblijfseenheid worden gebouwd, waarvan de inhoudsmaat niet meer mag bedragen dan 165 m^3 en de oppervlakte niet meer dan 40 m^2 (enkele bouwlaag) of 35 m^2 (meerdere bouwlagen). In de specifieke gebruiksregels is:

- permanente bewoning expliciet uitgesloten;
- geregeld dat de verblijfseenheden bedrijfsmatig exploiteerd moeten worden en
- zijn er gebruiksvoorwaarden opgenomen ten aanzien van de buitenruimte.

Gelet op het feit dat deze follies zijn voorzien in bosrijk gebied is in deze bestemming ook een omgevingstelsel opgenomen ten aanzien van werken en of werkzaamheden, teneinde bestaande groenelementen te beschermen.

6.3.9 Tuin

De bestemming 'Tuin' (artikel 9) is bedoeld voor de voortuinen langs de straten die evenals de groenstroken bepalend zijn voor het groene karakter van de wijk. Gronden met deze bestemming zijn onder meer bestemd voor; groenvoorzieningen ten behoeve van aangrenzende bestemmingen, oprit naar een achter de voorgevelrooilijn, gelegen carport, garage of parkeergelegenheid en bestaande bijbehorende bouwwerken (bijv. erker) bij een woning.

6.3.10 Verkeer - Verblijfsgebied

De bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' (artikel 10) geldt voor woonerven, woonstraten, parkeerplaatsen, voet- en fietspaden, speelplaatsen en buurtgroen. Dit zijn dus voornamelijk wijken (30 km/uur zones) waar de verblijfsfunctie belangrijker is dan de verkeersfunctie. De inrichting van de wegen is hierop afgestemd.

6.3.11 Wonen

Functie

Alle reguliere woningen in het plangebied zijn bestemd als 'Wonen' (artikel 11). Binnen deze bestemming passen verscheidene woonvormen zoals gezinsbewoning, bejaardenhuizen, kamerbewoning (tot maximaal 4 personen), serviceflats, etc. Er is geen onderscheid gemaakt tussen vrijstaande-, halfvrijstaande-, aaneengesloten- en gestapelde woningen. Bijzondere woonvormen, niet specifiek gericht op therapeutische behandeling, passen ook binnen deze bestemming.

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

uitgezonderd, omdat ze te veel overlast voor de omgeving veroorzaken (detailhandel, prostitutie, horeca-activiteiten en beroepen die milieuoverlast veroorzaken).

In de bestemming 'Wonen' zijn woonwagens, woonschepen en bijvoorbeeld gevangenissen en asielzoekerscentra niet inbegrepen.

Bebouwingsmogelijkheden

Binnen de bestemming 'Wonen' zijn twee zones te onderscheiden: de bouwzone en de onbebouwbare zone.

De bouwzone omvat het eigenlijke woongebouw en de zone 'bijgebouwen'. Binnen de bouwzone waar het oorspronkelijke hoofdgebouw is gelegen is de maximumbouwhoogte aangegeven. Als geen bebouwingspercentage is vermeld, mag deze gehele zone worden bebouwd in de aangegeven bouwhoogte, mits aan andere vereisten (bijvoorbeeld beeldkwaliteitsplan) is voldaan.

Voor het andere deel van de bouwzone geldt een bouwaanduiding 'bijgebouwen'. Dit betekent dat hier bijgebouwen mogelijk worden gebouwd. Deze gronden met deze aanduiding zijn bedoeld voor garages, schuren en beperkte uitbreidingen aan het woonhuis, zoals serres. De maximale bouwhoogte van de bijgebouwen is 3 meter, exclusief kap. De maximale bouwhoogte voor uitbreidingen aan het woonhuis is gelijk aan de hoogte van de begane-grondbouwlaag.

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

Op de woonpercelen gelegen op het ZP-terrein is de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' opgenomen. Aan deze bouwaanduiding zijn diverse aanvullende bepalingen opgenomen ten aanzien van oppervlakte, dakhelling, goothoogte, dakvorm en nokrichting van bijbehorende bouwwerken. Door het stellen van nadere maatvoeringseisen wordt voorkomen dat bijbehorende bouwwerken afbreuk doen aan de monumentale waarden van het gebied en in specifiek de boerderijbunkers.

6.3.12 Dubbelbestemmingen

De SVBP geeft ook de mogelijkheid dubbelbestemmingen op te nemen. Dubbelbestemmingen zijn bestemmingen die liggen over meerdere enkelbestemmingen en daar iets over zeggen. In dit bestemmingsplan is uitsluitend de dubbelbestemming Artikel 12 Waarde - Archeologie (hoge verwachting) opgenomen.

<u>Waarde - Archeologie</u>

Het artikel bevat naast de andere bestemmingsbepalingen beschermende bouwregels en nadere eisen. De zones waarbinnen sprake is van bovengenoemde archeologische verwachtingskansen zijn op de planverbeelding nader aangeduid. Daarnaast is in de regels geregeld dat ter plaatse van de op de planverbeelding aangegeven zone een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden alleen mag worden afgegeven wanneer blijkt dat hierbij geen archeologische waarden worden geroerd. Daartoe geldt een onderzoeksplicht. De uitkomst van dit onderzoek is dat, voordat een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden wordt afgegeven, het inzichtelijk moet zijn dat hierbij geen archeologische waarden worden geroerd.

6.4 Handhaving

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

In de nota “beleidsuitgangspunten handhaving bestemmingsplannen” zijn de volgende uitgangspunten opgenomen:

- stringent beleid: als uitgangspunt geldt dat in principe elke overtreding wordt aangepakt;
- géén stilzwijgend gedogen;

- gewenste maar illegale ontwikkelingen zo mogelijk vooraf maar in ieder geval zo snel mogelijk legaliseren;
- gedogen van illegale gevallen alleen in uitzonderlijke gevallen, bij voorkeur alleen tijdelijk en met redenen omkleed.

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

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

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

6.5 Exploitatie

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat de gemeenteraad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofdregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk bestemmingsplan dat een in de wet aangewezen bouwplan mogelijk maakt. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd en het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is.

Tussen initiatiefnemer en de gemeente is een anterieure overeenkomst als bedoeld in afdeling 6.4 van de Wro gesloten. Deze overeenkomst bevat ondermeer afspraken over het tijdvak van realisatie, locatie-eisen en het verhaal van de aan de orde zijnde kosten (een door de initiatiefnemer aan de gemeente te betalen exploitatiebijdrage). Met het sluiten van deze overeenkomst is het kostenverhaal voor de gemeente dan ook anderszins verzekerd. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

Hoofdstuk 7 Procedure

7.1 Vooroverleg

Communicatie

In het kader van het vooroverleg is het concept-bestemmingsplan meermaals besproken in het Groenforum en met de dorpsraad Schaarsbergen. Deze partijen kunnen zich vinden in de plannen.

Artikel 3.1.1 Bro overleg

In het kader van artikel 3.1.1 Bro is het concept-bestemmingsplan opgestuurd naar Provincie Gelderland, Waterschap Rijn en IJssel en Defensie.

Het Waterschap Rijn-IJssel heeft geen opmerkingen op het bestemmingsplan. Naar aanleiding van de reacties van de Provincie Gelderland en Defensie is het concept-bestemmingsplan aangepast. Zij zullen op de hoogte worden gebracht van deze wijzigingen en van de terinzagellegging van het ontwerpbestemmingsplan

Publicatie voornemen ontwikkeling

Volgens artikel 1.3.1 lid 1 van het Besluit ruimtelijke ordening moet het voornemen tot een ontwikkeling worden gepubliceerd. Aan deze verplichting is voldaan met het publiceren van de kennisgeving van het bestemmingsplan in het digitaal gemeenteblad en op de gemeentelijke website.

7.2 Terinzagelegging (ontwerp-bestemmingsplan)

Het ontwerpbestemmingsplan 'Buitenplaats Koningsweg' heeft van vanaf dinsdag 28 november 2017 gedurende een termijn van 6 weken (tot en met maandag 8 januari 2018) ter inzage gelegen. Tijdens de terinzagelegging zijn geen zienswijzen ingediend. Het bestemmingsplan kan ongewijzigd worden vastgesteld.

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1 **Beeldkwaliteitplan**
Bijlage 2 **Geluid- en luchtkwaliteitsonderzoek**
Bijlage 3 **Natuuronderzoek**
Bijlage 4 **Natuurplan**
Bijlage 5 **Ontheffing Flora- en faunawet**
Bijlage 6 **Akkoord provincie op boscompensatie**
Bijlage 7 **Geohydrologisch onderzoek**
Bijlage 8 **Bodemonderzoeken**
Bijlage 9 **Archeologisch onderzoek**
Bijlage 10 **Onderzoek naar stikstofdepositie**

Regels

van het bestemmingsplan

Buitenplaats Koningsweg
(plannummer: NL.IMRO.0202.910-0301)

Hoofdstuk 1	**Inleidende regels**	**73**
Artikel 1	Begrippen	73
Artikel 2	Wijze van meten	78
Hoofdstuk 2	**Bestemmingsregels**	**79**
Artikel 3	Bedrijf	79
Artikel 4	Bos	79
Artikel 5	Groen - Landschap en park	80
Artikel 6	Horeca	81
Artikel 7	Natuur	81
Artikel 8	Recreatie	82
Artikel 9	Tuin	83
Artikel 10	Verkeer - Verblijfsgebied	84
Artikel 11	Wonen	84
Artikel 12	Waarde - Archeologie (hoge verwachting)	85
Hoofdstuk 3	**Algemene regels**	**89**
Artikel 13	Anti-dubbeltelregel	89
Artikel 14	Algemene bouwregels	89
Artikel 15	Algemene gebruiksregels	89
Artikel 16	Algemene afwijkingsregels	90
Artikel 17	Algemene aanduidingsregels	90
Artikel 18	Overige regels	91
Hoofdstuk 4	**Overgangs- en slotregels**	**93**
Artikel 19	Overgangsrecht	93
Artikel 20	Slotregel	93

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

Het bestemmingsplan Buitenplaats Koningsweg met identificatienummer NL.IMRO.0202.910-0301 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 bebouwing

Eén of meer gebouwen of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

1.6 bed and breakfast

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

1.7 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.

1.8 bedrijfsmatige exploitatie

het via een bedrijf, stichting of andere rechtspersoon voeren van een zodanig beheer/exploitatie dat permanent wisselende recreatieve (nacht) verblijfsmogelijkheden worden geboden.

1.9 bedrijfswoning / dienstwoning

Een woning in of bij een gebouw of op een terrein, bedoeld voor een (huishouding van een) persoon welke een bedrijfseconomische binding heeft met dit bedrijf of deze instelling.

1.10 bedrijven uit de creatieve sector

bedrijven uit de creatieve sector hoofdzakelijk gericht op:

a. creatieve zakelijke dienstverlening: reclame en grafische bedrijven, architecten en technische adviesbureaus, software bedrijven;
b. toegepaste kunsten: audiovisuele en fotografiebedrijven, dienstverlenende bedrijven t.b.v. de kunsten, mode en interieurbedrijven;
c. autonome kunsten: beeldend kunstenaar, muzikanten, theatermakers etc.

1.11 beroep aan huis

Een (para)medisch, juridisch, administratief, therapeutisch, verzorgend, ontwerptechnisch, kunstzinnig of daarmee gelijk te stellen beroep of bedrijf dat in een woning wordt uitgeoefend.

1.12 bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming

1.13 bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.14 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.

1.15 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.

1.16 bouwen

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

1.17 bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

1.18 bouwlaag

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

1.19 bouwperceel

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

1.20 bouwperceelgrens

Een grens van een bouwperceelgrens.

1.21 bouwvlak

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

1.22 bouwwerk

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

1.23 brutovloeroppervlak:

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

1.24 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.

1.25 dunning

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

1.26 gebouw

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

1.27 gezondheids- en welzijnszorg

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

1.28 horecabedrijf

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

1.29 horeca - a

horecabedrijven gericht op het verstrekken van al dan niet voor consumptie ter plaatse bereide etenswaren, met als nevenactiviteit het verstrekken van zwak- en niet alcoholische dranken zoals cafetaria's, snackbars, lunchrooms, broodjeszaken en daarmee vergelijkbare horecabedrijven.

1.30 horeca - b

horecabedrijven gericht op het verstrekken van maaltijden voor consumptie ter plaatse met als nevenactiviteit het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken, zoals restaurants, bistro's, grillrooms en daarmee vergelijkbare horecabedrijven.

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 internetverkoop

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

1.33 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

1.34 nutsbedrijven

Bedrijven die uitsluitend of in hoofdzaak zijn gericht op

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

1.35 onderbouw

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

1.36 ondergeschikte horeca

horeca vanuit vestigingen/voorzieningen die als hoofdactiviteit geen horeca zijn en waarvan de horecafunctie aantoonbaar ondergeschikt is aan de hoofdfunctie zoals een bedrijfskantine;

1.37 peil

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

1.38 overig bouwwerk

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

1.39 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.

1.40 productiegebonden detailhandel

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

1.41 prostitutie

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

1.42 prostitué(e)

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

1.43 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.

1.44 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.

1.45 standplaats

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

1.46 straatmeubilair

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

1.47 thuisprostitutie

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

1.48 vestigingsbeleid

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

1.49 verblijfseenheid

Een gebouw uitsluitend bestemd voor recreatief verblijf, waarbij de gebruikers hun hoofdverblijf elders hebben.

1.50 verblijfsrecreatie

Recreatief nachtverblijf, waarbij de gebruikers hun hoofdverblijf elders hebben.

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 wijk

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

1.54 wonen

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

1.55 woning

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

1.56 woonwagen

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten

2.1 de dakhelling

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.2 de goothoogte van een bouwwerk

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

2.3 de inhoud van een bouwwerk

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

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijf

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Bedrijf aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. bedrijven uit de creatieve sector, met dien verstande dat:
   1. productiegebonden detailhandel is toegestaan tot 10% van het brutovloeroppervlak met maximum van 100 m²;
   2. ondergeschikte horeca is toegestaan.
b. bedrijfswoning / dienstwoningen, met dien verstande dat:
   1. ter plaatse van de aanduiding 'wonen uitgesloten' geen (bedrijfs)woningen zijn toegestaan;
   2. ter plaatse van de aanduiding 'specifiek vorm van bedrijf - 1' woningen zijn toegestaan tot een maximale oppervlakte van 50% van het brutovloeroppervlak:
   3. ter plaatse van de aanduiding 'specifiek vorm van bedrijf - 2' woningen zijn toegestaan tot een maximale oppervlakte van 70% van het brutovloeroppervlak:
   4. ter plaatse van de aanduiding 'specifiek vorm van bedrijf - 2' mag, in afwijking van het bepaalde in artikel 3.2 onder a., het maximaal aantal wooneenheden worden overschreden mits het totaal aantal wooneenheden binnen deze aanduiding niet meer bedraagt dan 9.

3.2 Bouwregels

a. Op deze gronden mogen, met inachtneming van de op de verbeelding aangegeven:
   - maximumbouwhoogte (t.o.v. NAP);
   - maximumgoothoogte (t.o.v. NAP);
   - maximum aantal wooneenheden;
   uitsluitend in de gegeven bestemming passende bouwwerken worden gebouwd.
b. In afwijking van het bepaalde lid 4.2 onder a. mag ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 3' de bouwhoogte worden overschreden met maximaal 4 meter ten behoeve van een overkapping met dien verstande dat de overkapping uitsluitend is toegestaan op minimaal één meter van de dakrand.

Artikel 4 Bos

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Bos aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. behoud, herstel en ontwikkeling van het bos voor natuur en landschap;
b. het behoud of herstel van de op deze gronden voorkomende, dan wel daaraan eigen natuurwaarden, ecologische waarden, landschappelijke waarden en cultuurhistorische waarden;
c. vormen van extensieve recreatie, welke niet strijdig zijn met het behoud of herstel van de onder b. genoemde waarden;
d. de instandhouding van onverharde wegen;

en tevens voor:

e. parkeren en de daarbij behorende ontsluiting ter plaatse van de functieaanduiding 'parkeerterrein';
f. een ontsluitingsweg ter plaatse van de functieaanduiding 'ontsluiting', met dien verstande dat parkeren tevens is toegestaan;
g. een vleermuizenkelder;
h. voorzieningen behorend bij een ondergrondse parkeergarage, waaronder in elk geval hellingbanen worden verstaan.

4.2 Bouwregels

Op de in lid 4.1 van dit artikel genoemde gronden mag niet worden gebouwd met dien verstande dat:

a. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - 2' een ondergrondse vleermuizenkelder is toegestaan;
b. bouwwerken ten behoeve van ondergrondse parkeergarages zijn toegestaan.

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

Het is verboden om zonder of in afwijking van een vergunning van burgemeester en wethouders de navolgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, te doen of te laten uitvoeren:

a. Het vellen, rooien of beschadigen van houtgewassen;
b. Het aanleggen of aanbrengen van leidingen, constructies, installaties of apparatuur;
c. Het afgraven van de bodem;
d. Het verbreden of verharden van parkeerplaatsen e.d.;
e. Het aanbrengen van recreatievoorzieningen;
f. Het bebossen van de gronden;
g. Het graven, dichten, verdiepen of verbreden van sloten, greppels, beken etc.;
h. Het aanleggen van reservoirs;
i. Het aanleggen van ruitervoorzieningen, hindernissen etc.;
j. Het aanbrengen van rasters;

4.3.1 Uitzonderingen omgevingsvergunningsplicht

Het in lid 4.3 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden:

a. die op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt, in uitvoering zijn;
b. die van geringe omvang zijn, dan wel het normale onderhoud betreffen.

4.3.2 Toelaatbaarheid van werken en werkzaamheden

Werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 4.3 onder a.zijn slechts toelaatbaar, indien:

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

Artikel 5 Groen - Landschap en park

5.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. park- en groenvoorzieningen;
b. watergangen, waterpartijen, waterinfiltratievoorzieningen en andere voorzieningen voor de waterhuishouding;
c. het behoud of herstel van de op deze gronden voorkomende dan wel daaraan eigen landschappelijke-, cultuurhistorische, ecologische- en natuurwaarden.
d. toeritten naar aangrenzende bestemmingen met dien verstande dat per woning of bedrijf/bouwperceel slechts één toerit is toegestaan.

en tevens voor:

e. parkeren en de daarbij behorende ontsluiting ter plaatse van de functieaanduiding 'parkeerterrein'.

5.2 Bouwregels

Op deze gronden mag niet worden gebouwd.

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

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

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

5.3.1 Uitzonderingen omgevingsvergunningsplicht

Het in lid 5.3 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van:

a. werken of werkzaamheden ter realisering van de bestemming, zoals aangegeven in lid 5.1;
b. werken of werkzaamheden, welke op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt, in uitvoering zijn;
c. werken of werkzaamheden die van geringe omvang zijn, dan wel het normale onderhoud betreffen.

5.3.2 Toelaatbaarheid van werken en werkzaamheden

Werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 5.3 zijn slechts toelaatbaar, indien:

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

Artikel 6 Horeca

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Horeca aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. horecabedrijven in de categorieën A en B;
b. terrassen.

6.2 Bouwregels

Op de in lid 6.1 van dit artikel bedoelde gronden, mogen met inachtneming van de op de verbeelding aangegeven maximumbouwhoogte, uitsluitend de in de gegeven bestemming passende bouwwerken worden gebouwd.

Artikel 7 Natuur

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Natuur aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. het behoud of herstel van de op deze gronden voorkomende landschappelijke, ecologische en natuurwaarden;
b. het herstel of behoud van de op de gronden voorkomende vochtige terreintypen, zoals grasland, bestaande uit graasweiden;
c. fiets- en wandelpaden.

7.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen uitsluitend in de gegeven bestemming passende bouwwerken worden gebouwd

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

Het is verboden om zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders de navolgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, te doen of te laten uitvoeren:

a. het vellen, rooien of beschadigen van houtgewassen;
b. het aanbrengen van beplantingen;
c. Het aanleggen of aanbrengen van leidingen, constructies, installaties of apparatuur;
d. Het afgraven van de bodem;
e. het ophogen, egaliseren of ontginnen van de bodem;
f. Het verbreden of verharden van parkeerplaatsen e.d.;
g. Het aanbrengen van recreatievoorzieningen;
h. Het graven, dichten, verdiepen of verbreden van sloten, greppels, beken etc.;
i. Het aanleggen van reservoirs;
j. Het aanleggen van ruitervoorzieningen, hindernissen etc.;
k. Het aanbrengen van rasters;

7.3.1 Uitzonderingen omgevingsvergunningsplicht

Het in lid 7.3 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van:

a. werken of werkzaamheden, welke op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt, in uitvoering zijn;
b. werken of werkzaamheden die van geringe omvang zijn, dan wel het normale onderhoud betreffen;

7.3.2 Toelaatbaarheid van werken en werkzaamheden

Werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 7.3 zijn slechts toelaatbaar, indien:

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

Artikel 8 Recreatie

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Recreatie aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. verblijfsrecreatie;
b. bos;
c. natuur.

8.2 Bouwregels

Op de in lid 6.1 van dit artikel bedoelde gronden uitsluitend de in de gegeven bestemming passende bouwwerken worden gebouwd, met dien verstande dat:

a. het aantal verblijfseenheden per bouwvlak niet meer mag bedragen dan 1;
b. de inhoudsmaat van een verblijfseenheid niet meer mag bedragen dan 165 m^3;
c. de oppervlakte (footprint) van een verblijfseenheid niet meer mag bedragen dan 40 m^2 of bij meerdere bouwlagen niet meer dan 35 m^2;

8.3 Specifieke gebruiksregels

a. het permanent bewonen van verblijfseenheden is niet toegestaan;
b. de verblijfseenheden dienen bedrijfsmatig te worden geëxploiteerd;
c. per verblijfseenheid is een buitenruimte (terras of tuin) toegestaan met een maximum oppervlak van 25 $m^{2;}$

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

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

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

5.3.1 Uitzonderingen omgevingsvergunningsplicht

Het in lid 5.3 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van:

a. werken of werkzaamheden ter realisering van de bestemming, zoals aangegeven in lid 5.1;
b. werken of werkzaamheden, welke op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt, in uitvoering zijn;
c. werken of werkzaamheden die van geringe omvang zijn, dan wel het normale onderhoud betreffen.

5.3.2 Toelaatbaarheid van werken en werkzaamheden

Werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 5.3 zijn slechts toelaatbaar, indien:

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

Artikel 9 Tuin

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Tuin aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. groenvoorzieningen ten behoeve van aangrenzende bestemmingen;
b. parkeren op eigen terrein, met dien verstande dat:
    1. dit uitsluitend is toegestaan ten behoeve van een aangrenzende woonbestemming;
    2. maximaal 2 parkeerplaatsen per woning zijn toegestaan.
c. het behoud of herstel van de op deze gronden voorkomende dan wel daaraan eigen landschappelijke-, cultuurhistorische, ecologische- en natuurwaarden.

9.2 Bouwregels

Op deze gronden mag niet worden gebouwd.

9.3 Specifieke gebruiksregels

Het gebruik voor wonen in de aangrenzende woonbestemming als bedoeld in artikel 11.1 is niet eerder toegestaan dan nadat ter plaatse van de erfafscheiding een haag is geplaatst met een minimale hoogte van 1 meter en een maximale hoogte van 1,25 meter en deze vervolgens in stand worden gehouden, met dien verstande dat er een opening mag zijn ter plaatse van de toerit naar de garage of parkeerplaats op eigenterrein en ter plaatse van een pad naar de voordeur.

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

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

a. Het aanbrengen van oppervlakte verharding groter dan 50 m^2;

5.3 Uitzonderingen omgevingsvergunningsplicht

Het in lid 9.4 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van:

a. werken of werkzaamheden, welke op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt, in uitvoering zijn;
b. werken of werkzaamheden die van geringe omvang zijn, dan wel het normale onderhoud betreffen.

5.3.2 Toelaatbaarheid van werken en werkzaamheden

Werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 9.4 zijn slechts toelaatbaar, indien:

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

Artikel 10 Verkeer - Verblijfsgebied

10.1 Bestemmingsomschrijving

De als Verkeer - Verblijfsgebied aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. (woon)straten, buurtwegen, pleinen en trottoirs met een inrichting hoofdzakelijk gericht op bestemmingsverkeer en verblijfsfuncties;
b. parkeervoorzieningen;
c. groen- en watervoorzieningen;
d. wandelgebieden en speelgelegenheden;
e. nutsvoorzieningen.

10.2 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 11 Wonen

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. het wonen, hieronder niet begrepen bewoning van woonwagens of woonschepen;
b. tuinen;
c. ondergrondse parkeergarage met bijbehorende voorzieningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage'.

11.2 Bouwregels

a. Op de in lid 11.1 van dit artikel bedoelde gronden mogen, met inachtneming van de op de verbeelding aangegeven:
   - maximumbouwhoogten (t.o.v. NAP);
   - maximumgoothoogten (t.o.v. NAP);
   - maximaal aantal wooneenheden
   - het bepaalde onder b., uitsluitend de in de gegeven bestemming passende hoofdbebouwing bijbehorende bouwwerken en andere binnen de bestemming passende bouwwerken worden gebouwd.
b. Op de in lid 1 van dit artikel bedoelde gronden, ter plaatse van de bouwaanduiding 'bijgebouwen' (analoog: 'bg') mogen:
   1. bijbehorende bouwwerken worden gebouwd, voor zover het betreft andere bijbehorende bouwwerken, met een maximumbouwhoogte gelijk aan de goothoogte van het hoofdgebouw, waarbij de goothoogte van vrijstaande bouwwerken niet meer mag bedragen dan de hoogte van de begane-grondbouwlaag van de hoofdbebouwing.
   2. bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd, passend binnen de bestemming, met een maximumbouwhoogte van 3 meter;
c. in afwijking op het bepaalde onder b sub 1 geldt ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' de volgende bepalingen:
   1. de oppervlakte van een bijbehorend bouwwerk bedraagt maximaal 35 m²;
   2. de dakhelling van bijbehorend bouwwerken bedraagt minimaal 20 graden en maximaal 50 graden;
   3. de goothoogte van een bijbehorend bouwwerk bedraagt maximaal 2,1 meter;
   4. de dakvorm van een bijbehorend bouwwerk mag uitsluitend zijn; een zadeldak, een lessenaarsdak of een dak in de vorm van een kapschuur (zadeldak met lage en hoge zijde);
   5. de nokrichting van een bijbehorend bouwwerk is parallel of haaks op het hoofdgebouw of kavelgrens en in richting van de lange zijde van het bijbehorend bouwwerk.
d. ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' geldt dat het vloerpeil van de begane grondvloer niet hoger mag zijn dan 1 meter boven peil.

11.3 Specifieke gebruiksregels

11.3.1 Beroep aan huis

a. Onder gebruik van de gronden en opstallen in strijd met de bestemming wordt in elk geval begrepen gebruik als beroeps- of bedrijfsmatige werk- of opslagruimte;
b. Het bepaalde in lid 11.3 onder a.is niet van toepassing op het gedeelte van een woning in gebruik ten behoeve van beroep aan huis, hieronder mede begrepen bed and breakfast, door de bewoner, mits dit gedeelte niet meer bedraagt dan 1/3 van de vloeroppervlakte van de woning. Voorts mag door dit gebruik geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse, noch een onevenredige parkeerdruk ontstaan en mag het geen detailhandel, internetverkoop hiervan uitgezonderd , prostitutie of horeca betreffen.

11.3.2 Geluidhinder

Nieuwe woningen of andere geluidgevoelige functies mogen uitsluitend in gebruik worden genomen:

1. indien en voor zover wordt voldaan aan de wettelijke voorkeursgrenswaarde inzake wegverkeerslawaai, of
2. in overeenstemming met een verkregen hogere waarde op grond van de Wet geluidhinder, met inbegrip van de daarbij gestelde voorwaarde.

Artikel 12 Waarde - Archeologie (hoge verwachting)

12.1 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.

12.2 Bouwregels

Binnen de voor deze bestemming aangewezen gronden mogen:

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

12.3 Afwijken van de bouwregels

a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd af te wijken van het bepaalde in lid 12.2 met inachtneming van de voor deze gronden geldende overige bouwregels.
b. Afwijken als bedoeld in lid 12.3 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 12.3 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.

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

12.4.1 Verboden werkzaamheden

Het is verboden op of in de gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie (hoge verwachting)' zonder of in afwijking van een vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

a. grondwerkzaamheden dieper dan 40 centimeter, waartoe worden gerekend het afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren, het verwijderen van funderingen en het aanleggen van drainage;
b. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
c. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
d. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

12.4.2 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden, waarvoor het verbod van lid 12.4.1 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.

12.4.3 Uitzonderingen

Het verbod, als bedoeld in lid 12.4.1 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.

12.5 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. wel aanwezige archeologische waarden in voldoende mate zijn veilig gesteld.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 13 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 14 Algemene bouwregels

14.1 Bouwen binnen bouwvlak

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

14.2 Bebouwingspercentage

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

14.3 Beeldende kunst

Het plaatsen van bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, ten behoeve van beeldende kunst is binnen alle bestemmingen toegestaan, met dien verstande dat:

a. de afstand tot (recreatie)woningen minimaal 10 meter bedraagt;
b. de hierdoor direct, danwel indirect te verwachten gevolgen de landschappelijke-, cultuurhistorische- en natuurwaarden en kwaliteiten van de gronden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast;
c. de regels van de dubbelbestemmingen en algemene aanduidingsregels onverkort van toepassing zijn.

Artikel 15 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.

15.1 Voorwaardelijke verplichting vleermuizenkelder

Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken overeenkomstig de hoofdstuk 2 opgenomen bestemmingsomschrijving, zonder de instandhouding van een vleermuizenkelder met een minimale oppervlakte van 20 m² en een minimale hoogte van 2 m.

Artikel 16 Algemene afwijkingsregels

16.1 Algemene afwijkingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van:

1. de in deze regels opgenomen bebouwingsregels, voor zover betreffende de maximumbouwhoogte, de maximumgoothoogte, het maximumoppervlak en de maximuminhoud, mits de afwijking niet meer bedraagt dan 10% van de in de regels vastgelegde maten;
2. de verplichting tot het bouwen binnen het bouwvlak, zoals bedoeld in lid 14.1 mits:
   a. de overschrijding van het bouwvlak niet meer bedraagt dan twee meter, de bestemmingsgrens niet wordt overschreden en het de bouw betreft van erkers, luifels, balkons, keldergaten (koekoeken) of galerijen;
   b. het de bouw van volledig beneden peil gelegen bouwwerken betreft, mits:
      - een diepte van 6 meter niet wordt overschreden;
      - het maaiveld wordt afgewerkt op een wijze die past binnen de bestemming;
      - geen onevenredige toename van de parkeerdruk plaatsvindt;
      - de bestemmingsgrens niet wordt overschreden;
3. de bestemmingsbepalingen voor het oprichten van:
   a. kunstobjecten en niet voor bewoning bestemde bouwwerken van openbaar nut, zoals transformatorstations, rioolgemalen, schakelhuisjes, telefooncellen voorzover met een inhoud groter dan 3 m^3, en haltes van vervoersdiensten, alle met een inhoud van maximaal 75 m^3;
   b. sirenemasten met een hoogte van maximaal 18 meter;
   c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van (tele)communicatie:
      - voorzover vrijstaand, met een hoogte van maximaal 20 meter;
      - voorzover op of aan een ander bouwwerk te plaatsen, met een hoogte van maximaal 8 meter boven de aangegeven maximumbouwhoogte;
   d. geluidwerende voorzieningen voor zover deze noodzakelijk zijn ingevolge de bepalingen van de Wet geluidhinder.
4. de in deze regels opgenomen bepalingen omtrent de maximum bouwhoogte voor het oprichten van hekwerken ten behoeve van het gebruik van platte daken als dakterras tot een maximum van 1 meter boven de maximaal toegestane bouwhoogte mits:
   a. dit passend is in het bebouwingsbeeld van de omringende bebouwing en
   b. de belangen van omwonenden met betrekking tot privacy, uitzicht en bezonning niet onevenredig worden geschaad.

16.2 Afwegingskader

De in lid 16.1 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 de aangrenzende gronden.

Artikel 17 Algemene aanduidingsregels

17.1 Geluidzone

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone' zijn, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, tevens bestemd voor het tegengaan van een te hoge geluidbelasting vanwege het militaire vliegbasis Deelen van geluidgevoelige gebouwen.

Artikel 18 Overige regels

18.1 Parkeren

a. Indien de omvang of bestemming van een gebouw of terrein daartoe aanleiding geeft, dient, onverminderd het bepaalde elders in de regels van dit plan, ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's in voldoende mate ruimte zijn aangebracht in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder 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 Arnhemse beleidsregels voor parkeren daartoe opgenomen normen. Voor zover deze regels gedurende de planperiode worden gewijzigd, gelden deze wijzigingen vanaf het tijdstip van bekendmaking.

18.2 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.

18.3 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in de leden 18.1 en 18.2:

1. voor zover op andere wijze in de benodigde parkeer- of stallingsruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien of
2. indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 19 Overgangsrecht

19.1 Overgangsrecht bouwwerken

19.1.1 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.

19.1.2 Afwijken

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van sublid 19.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in sublid 19.1.1 met maximaal 10%.

19.1.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Het bepaalde in lid 19.1.1 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.

19.2 Overgangsrecht gebruik

19.2.1 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.

19.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 19.2.1 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.

19.2.3 Verbod hervatten strijdig gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid 19.2.1 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.

19.2.4 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Het bepaalde in lid 19.2.1 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 20 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Buitenplaats Koningsweg.