

Cluster
Beleid en Regie, Gemeente Arnhem

Bestemmingsplan

Ontwerp
Plan

Colofon

Plan: Kemperbergerweg 723A
Gemeente: Arnhem
Plannummer: 891
IMRO-identificatie: NL.IMRO.0202.891-0201
Huidige status: ontwerp
Plantype: bestemmingsplan
Locatie:

Projectleider:

Datum: 6-3-2017

Kemperbergerweg 723A

Hoofdstuk 1 Inleiding	5
1.1 Situering en begrenzing plangebied	5
1.2 Aanleiding en doel	6
1.3 Opzet bestemmingsplan	7
1.4 Geldende plannen	7
Hoofdstuk 2 Beschrijving bestaande situatie	9
2.1 Inleiding	9
2.2 Historische ontwikkeling	9
2.3 Ruimtelijke en functionele structuur	10
2.4 Verkeer en parkeren	10
2.5 Groenstructuur	10
Hoofdstuk 3 Wettelijk- en beleidskader	13
3.1 Inleiding	13
3.2 Ruimtelijk beleid	13
3.2.1 Rijksbeleid	13
3.2.2 Provinciaal beleid	14
3.2.3 Gemeentelijk beleid	17
3.3 Woonbeleid	18
3.4 Welstandsbeleid	19
3.5 Verkeersbeleid	20
3.5.1 Rijksbeleid	20
3.5.2 Provinciaal beleid	21
3.5.3 Gemeentelijk beleid	21
3.6 Milieu- en omgevingsbeleid	22
3.6.1 Geluid	23
3.6.2 Luchtkwaliteit	23
3.6.3 Hinder	24
3.6.4 Externe veiligheid	24
3.6.5 Groen en ecologie	25
3.6.6 Water	27
3.6.7 Bodem	29
3.6.8 Cultuurhistorie en archeologie	29
3.6.9 Energie en duurzaam bouwen	31
Hoofdstuk 4 Ruimtelijke- en programmatische aspecten	33
4.1 Inleiding	33
4.2 Programma	33
4.3 Ruimtelijke opzet en structuur	33
4.4 Stedenbouw en landschap	35

4.5	Verkeer en parkeren	35
4.6	Kwaliteitsverbetering	36

Hoofdstuk 5 Milieu- en omgevingsaspecten 39

5.1	Inleiding	39
5.2	Milieu- en omgevingsaspecten	39
5.2.1	Geluid	39
5.2.2	Luchtkwaliteit	40
5.2.3	Hinder en geur	40
5.2.4	Externe veiligheid	41
5.2.5	Groen en ecologie	41
5.2.6	Water	43
5.2.7	Bodem	43
5.2.8	Archeologie en cultuurhistorie	44

Hoofdstuk 6 Planbeschrijving en -verantwoording 45

6.1	Inleiding	45
6.2	Opzet van de regels	45
6.2.1	Inleidende regels	45
6.2.2	Bestemmingsregels	45
6.2.3	Algemene regels	46
6.2.4	Overgangs- en slotbepalingen	46
6.3	Verantwoording van de regels	46
6.3.1	Algemeen	46
6.3.2	Afzonderlijke bestemmingen	47
6.3.3	Wonen	47
6.3.4	Tuin	48
6.3.5	Groen	49
6.3.6	Verkeer	49
6.3.7	Dubbelbestemmingen	50
6.4	Handhaving	50
6.5	Exploitatie	51

Hoofdstuk 7 Procedure 53

7.1	Vooroverleg	53
7.2	Terinzagelegging (ontwerp-bestemmingsplan)	53

Hoofdstuk 1 Inleidende regels 55

Artikel 1	Begrippen	55
Artikel 2	Wijze van meten	60

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels 61

Artikel 3	Groen - Landschap en park	61
Artikel 4	Tuin	62
Artikel 5	Verkeer - Verblijfsgebied	62

Artikel 6	Wonen	63
Artikel 7	Waarde - Landschap	64
Hoofdstuk 3	Algemene regels	67
Artikel 8	Anti-dubbeltelregel	67
Artikel 9	Algemene bouwregels	67
Artikel 10	Algemene gebruiksregels	67
Artikel 11	Algemene afwijkingsregels	67
Artikel 12	Overige regels	68
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	69
Artikel 13	Overgangsrecht	69
Artikel 14	Slotregel	69

Bijlage 1	Richtlijnen levensloopbestendig bouwen
Bijlage 2	Inrichtingsschets en beschrijving van kernkwaliteiten
Bijlage 3	Akoestisch onderzoek
Bijlage 4	Natuuronderzoek
Bijlage 5	Verkennend bodemonderzoek Kemperbergerweg 723A
Bijlage 6	Verkennend bodemonderzoek Kemperbergerweg 717

Toelichting

bij het bestemmingsplan

'Kemperbergerweg 723A'

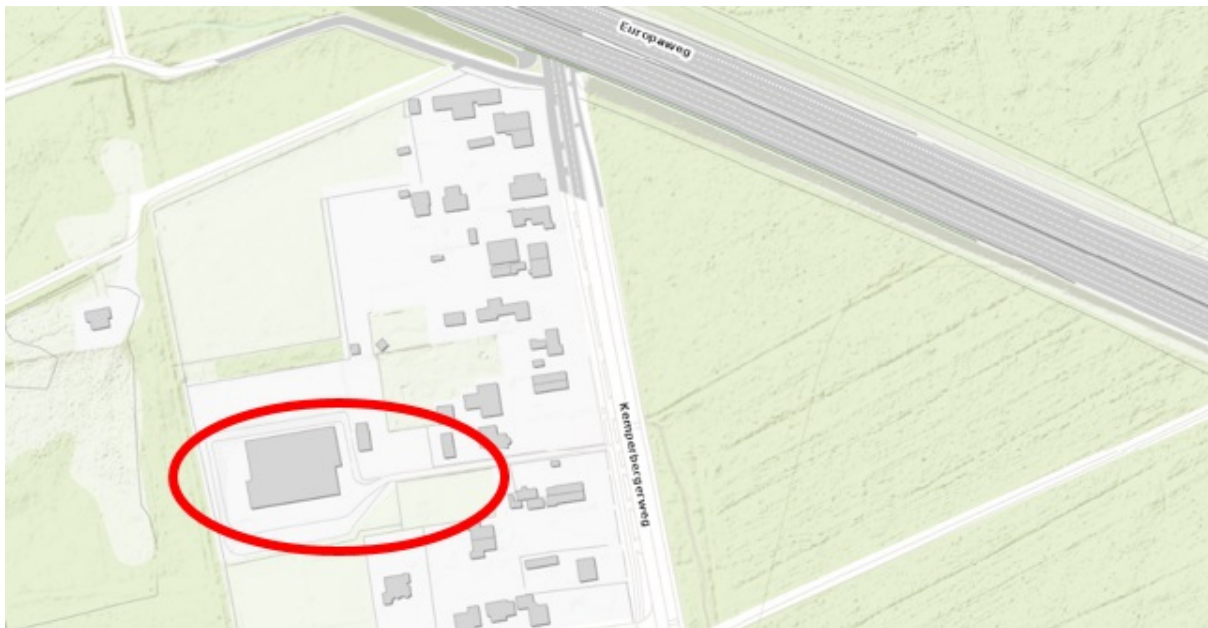
(plannummer: NL.IMRO.0202.891-0201)

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Situering en begrenzing plangebied

Op de te ontwikkelen locatie aan de Kemperbergerweg is eerder een managere gevestigd. Voor deze locatie is een plan opgesteld om woningbouw te realiseren en dat wordt door dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt.

Het plangebied ligt aan de Kemperbergerweg (zie afbeelding 1.1.) en maakt onderdeel uit van het buitengebied. Op circa 220 meter ten noorden van de locatie ligt de rijksweg A12 (Europaweg). Een meer nauwkeurige weergave van het plangebied is opgenomen in afbeelding 1.2. Afbeelding 1.3 geeft in vogelvlucht de locatie weer.



Afbeelding 1.1: Indicatieve ligging van het plangebied aan de Kemperbergerweg



Afbeelding 1.2: Begrenzing plangebied Kemperbergerweg 723A



Afbeelding 1.3 Kemperbergerweg 723A in vogelvlucht (bron: Obliet)

1.2 Aanleiding en doel

De manege verkeerde reeds jaren in een deplorabele toestand en was niet meer exploitabel. Het gebruik en de bezetting was sterk teruggelopen en heeft de laatste periode enkel nog als tijdelijke paardenstal gefunctioneerd.

Uiteindelijk heeft de eigenaar een plan voorgelegd om woningbouw mogelijk te maken. Na beoordeling en diverse aanpassingen hiervan, maakt voorliggend bestemmingsplan een passende vorm van woningbouw, in combinatie met versterking van landschappelijke kernkwaliteiten, mogelijk.

1.3 Opzet bestemmingsplan

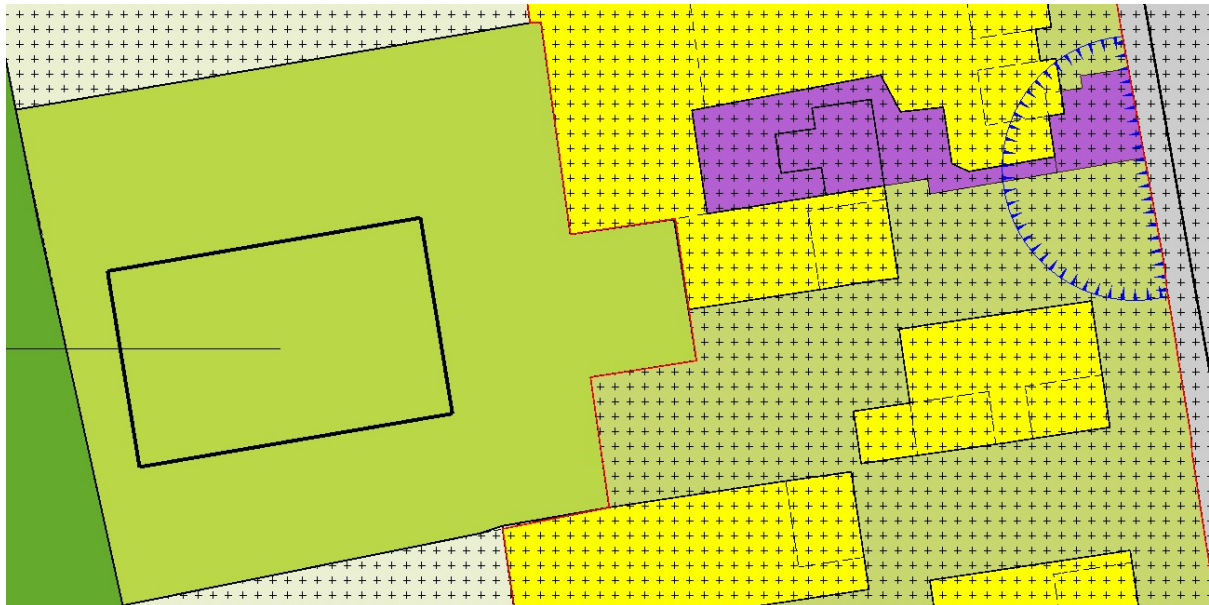
Een bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding (plankaart) en regels en gaat vergezeld van een toelichting. Op de kaart zijn de bestemmingen door middel van kleuren en tekens aangegeven. De regels bevatten de materiële inhoud van de bestemmingen. Deze bestemmingsplanonderdelen vormen tezamen het juridische 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.

1.4 Geldende plannen

Het bestemmingsplan 'Buitengebied Arnhem-Noord 2007' bestemt het plangebied voornamelijk als 'Recreatieve Doeleinden' met functieaanduiding 'manege'. Tevens is gedeeltelijk de bestemming 'Tuin' en de dubbelbestemming 'Waarde - Landschap' van toepassing. Daarnaast geldt de gebiedsaanduiding 'Veiligheidszone-LPG' (zie tevens afbeelding 1.4).

Binnen deze bestemmingen is woningbouw niet mogelijk en hiervoor moet dus een nieuw bestemmingsplan worden opgesteld.



Afbeelding 1.4: Geldend bestemmingsplan 'Buitengebied Arnhem-Noord 2007' ter plaatse van het plangebied.

Hoofdstuk 2 Beschrijving bestaande situatie

2.1 Inleiding

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

2.2 Historische ontwikkeling

De manege verkeerde reeds jaren in een deplorabele toestand en was niet meer exploitabel. Het gebruik en de bezetting was sterk teruggelopen en heeft de laatste periode enkel nog als tijdelijke paardenstal gefunctioneerd.

Op het perceel zijn (voormalige) paardenstallen, een tredmolen en een buitenbak aanwezig. Het geheel maakt(e) een sterk verwaarloosde en bouwvallige indruk (zie afbeelding 2a en 2b).

Het terrein van de manege en de gebouwen verkeren in vervallen staat. Zowel de leegstand als het uiterlijk heeft een negatieve invloed op de directe omgeving, die voor een groot gedeelte uit woonbebouwing bestaat.



Afbeelding 2a: Zicht op de tredmolen.



Afbeelding 2b: Zicht op de voormalige paardenstallen.

Het doel is de voormalige manege te vervangen door woonbebouwing, welke landschappelijk wordt ingepast. Tevens zullen de (landschappelijke en ecologische) kwaliteiten ter plaatse worden verbeterd, waardoor eenzelfde kwaliteit ontstaat als de directe omgeving. Hiermee zou het dissonant zijn verwijderd en de kwaliteit van het gebied sterk worden verbeterd.

2.3 Ruimtelijke en functionele structuur

Het plangebied ligt aan de Kemperbergerweg en heeft een oppervlakte van circa 9880 m². Op de gronden bevinden zich de opstallen van de voormalige manege.

Specifiek voor de te ontwikkelen locatie Kemperbergerweg 723A geldt dat de westzijde grenst aan een bosgebied. Aan de zuid- en noordzijde is open weidegebied aanwezig. Deze diversiteit in het landschap is kenmerkend voor de karakteristieke kamerstructuur.

2.4 Verkeer en parkeren

Aan de zuidzijde van het plangebied ligt de toegangsweg die werd gebruikt door bezoekers van de voormalige manege. Deze toerit komt uit op een fietspad dat direct naast de Kemperbergerweg ligt. Het plangebied omvat geen andere wegen.

2.5 Groenstructuur

Direct langs de Kemperbergerweg is aan de westzijde een lint van woonbebouwing aanwezig. Deze bebouwing wordt op diverse plaatsen afgewisseld door open agrarisch landschap en houtwallen. De oostzijde bestaat voornamelijk uit bosgebied.

Specifieke voor de te ontwikkelen locatie aan de Kemperbergerweg geldt dat de westzijde grenst aan een bosgebied. Aan de zuid- en noordzijde is open weidegebied aanwezig.

Deze diversiteit in het landschap is kenmerkend voor de karakteristieke kamerstructuur.

Hoofdstuk 3 Wettelijk- en beleidskader

3.1 Inleiding

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het rijks-, provinciaal- 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 kaart en in de regels.

3.2 Ruimtelijk beleid

3.2.1 Rijksbeleid

3.2.1.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

Het nationaal ruimtelijk beleid is verwoord in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (maart 2012).

De SVIR 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.

3.2.1.2 *Ladder voor duurzame verstedelijking*

In de SVIR wordt 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. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij dient de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling te worden aangetoond;

- a. eerst bezien of en hoe groot de feitelijke ruimtelijke vraag is;
- b. dan bezien of bestaand stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt;
- c. als nieuwbouw echt nodig is, dan een optimale (multimodale) bereikbaarheid garanderen.

Deze ladder van duurzaamheid moet ook zijn vertaling vinden in de provinciale omgevingsvisie.

3.2.1.3 *Toetsing van het initiatief aan het rijksbeleid*

De SVIR laat zich niet specifiek uit over specifieke lokale ontwikkelingen. De beoogde ontwikkeling aan de Kemperbergerweg 723A raakt dan ook geen rijksbelangen zoals opgenomen in de SVIR.

Ten aanzien van de ladder

- a. Trede 1, actuele regionale behoefte;

Het woonbeleid van de regio Arnhem-Nijmegen wordt gevormd door de kwalitatieve woonprogramma's van de gemeenten en woningcorporaties en de aangetoonde (kwalitatieve) woningbehoefte. De vertaling hiervan is gevonden in het 'stoplichtmodel voor woningbouwprogrammering regio Arnhem-Nijmegen'. Zoals verwoord in het stoplichtmodel voor woningbouwprogrammering Arnhem-Nijmegen subregio Arnhem en omgeving is het uitgangspunt een netto groei van 5.500 woningen in de gemeente Arnhem tot 2025. Binnen de subregio Arnhem en omgeving (Arnhem, Lingewaard, Overbetuwe, Renkum, Rheden en Rozendaal) is in juni 2016 deze nieuwe woonopgave vastgesteld. Dit is gebeurd op basis van de Primos prognose 2015.

Tot 2025 heeft de gemeente Arnhem nog 5500 woningen toe te voegen. Ongeveer 3500 woningen hiervan liggen al vast in groene plannen. Dit zijn harde plannen die de komende jaren gerealiseerd gaan worden. Daarbuiten is er nog ruimte voor 2000 woningen in andere plannen.

Voor de locatie Kemperbergerweg 723A gaat het om maximaal 14 woningen in een groen stedelijk of landelijk bereikbaar woonmilieu. In het onderzoek van Atrivé in opdracht van de Stadsregio Arnhem Nijmegen (2014) 'We hebben elkaar nodig!' staat beschreven dat er in het groen stedelijke woonmilieu nog een behoefte zit aan woningen in diverse prijsklassen. Dit plan past binnen die behoefte.

b. Trede 2, bestaand stedelijk gebied / transformatie; De woningbouwontwikkeling is beoogd in bestaand stedelijk gebied.

c. Trede 3, resterende regionale behoefte / garantie optimale (multimodale) bereikbaarheid; Niet aan de orde, gelet op de uitkomst van trede 2.

In de navolgende paragraaf is vermeld op welke wijze de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' is vertaald in de provinciale omgevingsvisie. Toetsing van het initiatief hieraan vindt plaats in paragraaf 3.2.2.2.

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.

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

De 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 opgenomen ontwikkeling is het thema 'Sociaal economische vitaliteit en verstedelijking' van belang alsmede 'Gebiedskwaliteiten benutten' van belang, zeker in relatie met 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, onder andere voor de stad Arnhem. 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) 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.

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).

- **Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik**

De provincie heeft de rijksladder verbijzonderd voor Gelders gebruik. Dit betekent vooral dat de keuzes explicieter zijn gemaakt die de rijksladder al in zich heeft.

3.2.2.2 Toetsing van het initiatief aan de Omgevingsvisie Gelderland

De voorgenomen ontwikkeling van het plangebied voorziet in de wijziging van het gebruik van een voormalige manege naar woningbouw (twaalf geschakeld in ensemble en een twee-onder-een-kap woning) in combinatie met versterking van landschappelijke (en ecologische) kernkwaliteiten van het gebied.

Met het plan wordt een plek zonder kwalitatieve (landschappelijke) uitstraling herontwikkeld tot een passende woonbebouwing met verbetering van de directe omgeving hiervan. De woningen dragen bij aan het realiseren van voldoende woningen van Arnhem en de gebiedskwaliteit wordt ter plaatse sterkt uitgebreid en verbeterd. De bestaande opstallen hergebruiken is niet mogelijk. Nieuwbouw is passend ontworpen, waardoor op diverse aspecten de locatie en de (directe)omgeving weer waardevol wordt

geacht.

Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met de Omgevingsvisie Gelderland.

3.2.2.3 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.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.7.2.1

Dit bestemmingsplan voorziet in een ontwikkeling ter plaatse van een Groene Ontwikkelingszone (GO), artikel 2.7.21. Deze zone bestaat uit gebieden met andere bestemmingen dan natuur die ruimtelijk verweven zijn met het Gelders Natuur Netwerk (GNN) en daar functioneel mee samenhangen en waarin wordt ingezet op versterking van die samenhang tussen inliggende en aangrenzende natuurgebieden

Onder 2 van dit artikel wordt aangegeven dat: In een bestemmingsplan dat betrekking heeft op gronden gelegen binnen de GO kunnen nieuwe kleinschalige ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, mits:

1. 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
2. deze versterking planologisch is verankerd in hetzelfde dan wel een ander, gelijktijdig vast te stellen bestemmingsplan.

Het voorliggende bestemmingsplan zorgt ervoor dat een voormalige (verpauperde) manege, inclusief opstallen wordt geamoveerd. Hiervoor in de plaats komt een kleinschalig initiatief van twaalf (plus twee) als ensemble gesitueerde woningen, passend in haar landschappelijke omgeving. De kwaliteiten van deze omgeving wordt bovendien nog extra verbeterd door ontwikkeling van diverse, voor deze omgeving karakteristieke, landschapselementen, zoals houtwallen, bossages, open graslanden.

Het bestaande gebiedskarakter wordt niet negatief veranderd, maar juist versterkt. Door de bebouwing te situeren op plaats van de bestaande opstallen, wordt landschappelijke structuur in essentie niet gewijzigd. De verdiepte ligging (kuil) van de reeds aanwezig opstallen blijft benut, waardoor de impact in het landschap gering is en juist versterkend kan werken door passende vormgeving van het complex.

Voorliggend bestemmingsplan maakt de woonbebouwing mogelijk en legt de landschapswaarden vast in de planregeling. De eerdere functies (manege met bijbehorende voorzieningen als stallen) zijn hiermee verwijderd.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.2.1.1

"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. Zoals verwoord in het stoplichtmodel voor woningbouwprogrammering Arnhem-Nijmegen subregio Arnhem en omgeving

is het uitgangspunt een netto groei van 5.500 woningen in de gemeente Arnhem tot 2025. Binnen de subregio Arnhem en omgeving (Arnhem, Lingewaard, Overbetuwe, Renkum, Rheden en Rozendaal) is in juni 2016 deze nieuwe woonopgave vastgesteld. Dit is gebeurt op basis van de Primos prognose 2015.

Tot 2025 heeft de gemeente Arnhem nog 5500 woningen toe te voegen. Ongeveer 3500 woningen hiervan liggen al vast in groene plannen. Dit zijn harde plannen die de komende jaren gerealiseerd gaan worden. Daarbuiten is er nog ruimte voor 2000 woningen in andere plannen.

Voor de locatie Kemperbergerweg 723A gaat het om maximaal 14 woningen in een groen stedelijk of landelijk bereikbaar woonmilieu. In het onderzoek van Atrivé i.o.v. Stadsregio Arnhem Nijmegen (2014), *We hebben elkaar nodig!* staat beschreven dat er in het groen stedelijke woonmilieu nog een behoefte zit aan woningen dit kan in diverse prijsklassen. Dit plan past binnen die behoefte. Bovendien gaat ook om een relatief klein aantal toe te voegen woningen.

In sub b. van artikel 3.1.6. lid 2 Bro staat dat de actuele regionale behoefte ook moet worden gerealiseerd binnen het bestaand stedelijk gebied (bijvoorbeeld door transformatie). Daar is bij dit project sprake van.

Conclusie

Met de voorgenomen planontwikkeling van het realiseren van woningen binnen het plangebied wordt bijgedragen aan zowel de kwantitatieve als kwalitatieve behoefte naar woningen. Dit bouwplan voldoet aan de Gelderse ladder voor duurzame verstedelijking (en aan artikel 3.1.6 lid 2 Bro).

Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met de Omgevingsverordening Gelderland. Overigens, het initiatief is reeds sinds de start van de planontwikkeling met de provincie besproken geweest ter afstemming van de provinciale belangen. Dit vond plaats in 2011, wanneer ook het zogenaamde functieveranderingsbeleid (Streekplan 2005) nog van toepassing was. Het initiatief is destijds positief beoordeeld (zie verslaglegging hierover, zoals opgenomen in bijlage PM) Dit beleid is inmiddels komen te vervallen, maar het initiatief is inmiddels verwerkt in onderhavig bestemmingsplan. De essentiële onderdelen, zoals het kleinschalig karakter ervan, de te amoveren oppervlakte c.q. opstellen in relatie tot de oppervlakte opnieuw op te richten, en met name de versterking van de kernkwaliteiten, zijn in onderhavig plan behouden, dan wel nader uitgewerkt.

3.2.3 Gemeentelijk beleid

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

Ook wordt in de structuurvisie een karakteristiek geschetst van de bestaande ruimtelijke milieu in de stad. De karakterisering bestaat uit een korte beschrijving van de historische context, de ligging in de stad en de ruimtelijke kenmerken.

Het plangebied valt voor wat betreft ruimtelijke milieu binnen het Veluws Plateau. Hiervoor geldt dat de

ambitie en inzet is benoemd als; Verminderen van verrommeling en versnippering, in combinatie met het beter benutten en waar mogelijk versterken van de bestaande kwaliteiten van het gebied.

Geconcludeerd kan worden dat voorliggend initiatief past binnen deze benoemde ambitie.

3.3 Woonbeleid

De Arnhemse Woonprincipes 2025

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

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

De Arnhemse Woonprincipes 2025 zijn in 2015 door de gemeenteraad vastgesteld en vervangen de Arnhemse Woonvisie 2015 en bijbehorende Arnhemse Woonagenda 2011-2015.

De onderstaande vier pijlers vormen de hoofddoelen van de Woonprincipes:

1. Duurzaam betaalbaar;

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

2. Levensloopgeschikt wonen;

Door meer levensloopgeschikte woningen aan de voorraad toe te voegen én bestaande woningen aan te passen of op te plussen, kunnen we mensen, gezond of beperkt, in verschillende levensfasen 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 huisvestingsopgave. Door meer levensloopgeschikte woningen aan de voorraad toe te voegen én bestaande woningen preventief aan te passen of op te plussen, kan -in verschillende levensfasen van hun leven, gezond of beperkt- een passende woonplek worden geboden. 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. (Langer) zelfstandig wonen wordt gefaciliteerd door in de directe of nabije woonomgeving mogelijkheden te scheppen. Hiervoor zijn eerder door het Ministerie van VROM richtlijnen opgesteld (zie hiervoor bijlage 1, die arrangementen van (thuis)zorg, begeleiding, ondersteuning of andere vormen van dienstverlening en welzijnsvoorzieningen kunnen bieden.

Geconcludeerd kan worden dat voorliggend initiatief past binnen de Arnhemse Woonprincipes 2025.

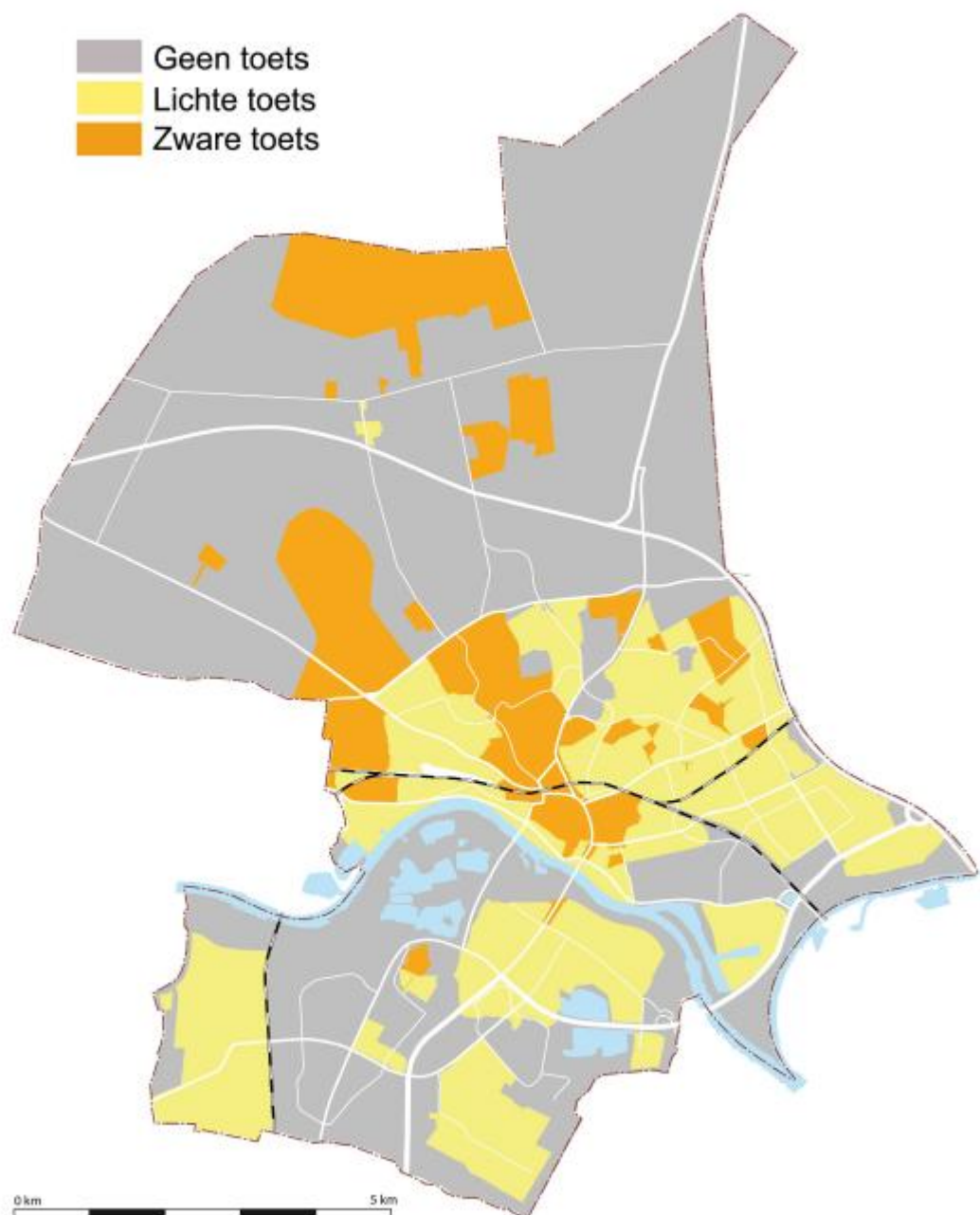
3.4 Welstandsbeleid

Arnhem kiest er in haar Welstandsnota 2012 (2013) voor variatie waar het kan, bescherming waar het moet. Er wordt getoetst op welstand in gebieden waar dat nodig is om een bepaalde samenhang in de omgeving te borgen. Er is een indeling gemaakt in drie welstandsniveaus die van elkaar verschillen de mate waarin getoetst wordt op welstandscriteria: 'zwarte toets', 'lichte toets', of 'géén toets'. De toetscriteria zijn opgesteld voor meest voorkomende bouwwerken. Voor alle andere bouwwerken gebruiken we de algemene welstandscriteria (zie Welstandsnota 2012). Hierin staat in algemene bewoordingen beschreven waaraan een bouwwerk moet voldoen.

Voor omvangrijkere, planmatige ontwikkelingen gelden de criteria niet. Voor deze opgaven worden speciale uitgangspunten en criteria voor ruimtelijke en architectonische kwaliteit opgesteld, in bijvoorbeeld een masterplan of een beeldkwaliteitplan.

Wanneer het om een gemeentelijk- of rijksmonument gaat dan gelden de standaard criteria niet maar gaat het altijd om maatwerk.

Op de welstandskaart is te zien dat voor dit plangebied geen welstandstoets geldt.



Afbeelding 3: Welstandsniveaus uit het welstandsbeleid

3.5 Verkeersbeleid

3.5.1 Rijksbeleid

Landelijke ambities over concurrentiekracht, leefbaarheid, bereikbaarheid en veiligheid staan in hoofdlijnen omschreven in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 'Nederland concurrerend, bereikbaar leefbaar en veilig' (SVIR, 2012). Het mobiliteitssysteem moet robuust en samenhangend worden, meer keuzemogelijkheden bieden en voldoende capaciteit hebben om de groei van de mobiliteit op de middellange (2028) en lange (2040) termijn op te vangen.

De ambitie is dat gebruikers in 2040 beschikken over optimale ketenmobiliteit door een goede verbinding van de verschillende mobiliteitsnetwerken via multimodale knooppunten (voor personen en

goederen) en door een goede afstemming van infrastructuur en ruimtelijke ontwikkeling.

Voor de periode 2020-2028 streeft het Rijk naar een krachtige aanpak die gaat voor een excellent internationaal vestigingsklimaat. Inzet is het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur met ruimte voor regionaal maatwerk. Ook wordt ingezet op het verbeteren en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid, waarbij de gebruiker voorop staat en het scherp prioriteren van investeringen. Ten slotte worden ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbonden om een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn te waarborgen.

Voor Arnhem is samenwerking tussen Rijk, decentrale overheden en bedrijfsleven relevant om robuust hoofdwegennet en spoorwegennet, binnen regio, tussen regio's en met achterland te realiseren.

3.5.2 Provinciaal beleid

Een van de kerntaken van de provincie Gelderland is zorgen voor een goede regionale bereikbaarheid en een goed regionaal openbaar vervoer. Ondanks de bezuinigingen heeft de provincie extra financiële middelen ter beschikking gesteld voor mobiliteitsmaatregelen. Dit is, omdat zij een goede bereikbaarheid belangrijk vindt, maar ook om de economische ontwikkeling in Gelderland te ondersteunen. De provincie geeft veel aandacht aan mobiliteitsbehoefte van inwoners en bedrijven in Gelderland en kijkt daarbij naar toekomstige ontwikkelingen als het digitale werken. Maar er is ook veel oog voor leefbaarheid en verkeersveiligheid.

Doelen bereikbaarheid

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

Omgevingsvisie

De provincie heeft in juli 2014 de Omgevingsvisie Gelderland vastgesteld (geconsolideerde versie, juli 2015). Deze visie integreert en vervangt zeven beleidsplannen, waaronder het Provinciaal Verkeer en Vervoerplan 2 uit 2004. De omgevingsvisie beschrijft hoe de provincie de komende tien jaar om wil gaan met de ontwikkelingen en initiatieven rond economische structuurversterking, duurzaamheid, innovatie en bereikbaarheid, maar ook met natuur, landschap, cultuurhistorie en ruimtelijke kwaliteit. Daarbij is een andere wijze van werken; minder vastleggen wat wel of niet mag. De omgevingsvisie stelt kaders voor toekomstige activiteiten.

3.5.3 Gemeentelijk beleid

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

Fiets

Per maart 2013 is een nieuw beleidsplan fietsverkeer 'Nieuwe verbindingen, nieuwe fietsers' vastgesteld. Deze nota is een uitwerking van de inzet voor versterking van het fietsgebruik. Inzet is de bestaande

fietser beter faciliteren maar vooral automobilisten verleiden meer te fietsen. Uitgangspunten voor deze beleidsnota zijn:

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

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

Openbaar vervoer

Per mei 2014 is de beleidsnota openbaar vervoer 'De reiziger centraal' vastgesteld. Deze nota heeft als doel het in stand houden van betaalbaar en kwalitatief goed openbaar vervoer en het doorgroeien naar emissieloos openbaar vervoer. Het openbaar vervoer wordt toekomstvast door een kwaliteitsslag met als maatregelen:

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

Parkeren

Voor het onderdeel parkeren gelden beleidsregels en Arnhemse parkeernormen. Deze zijn opgenomen in de Beleidsregels voor toepassing van artikel 2.5.30 van de Bouwverordening gemeente Arnhem 2003'.

Het onderhavige plan voorziet in de bouw van in totaal twaalf (plus twee) woningen. De ontsluiting vindt plaats via een bestaande toerit. Tevens wordt gesteld dat op het te ontwikkelen terrein wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen. Geconcludeerd kan worden dat voorliggend bestemmingsplan past binnen het gemeentelijk verkeerbeleid.

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.

De Structuurvisie Arnhem 2012 met een doorkijk naar 2040 biedt een strategisch kader voor ruimtelijke planning op stedelijk niveau voor de lange termijn. Arnhem streeft naar een duurzame ontwikkeling van de stad, een optimale leefbaarheid in de stad en een gezonde, veilige en prettige leefomgeving. In de structuurvisie wordt een gebiedsgerichte aanpak beschreven om de spanning tussen enerzijds een duurzame ontwikkeling van de stad en anderzijds de leefbaarheid op bepaalde plaatsen in de stad te verlagen. De kaart 'streefbeeld milieukwaliteit 2040' onderscheidt acht gebiedstypen. Ieder gebiedstype kent zijn eigen ruimtelijke kenmerken en milieukwaliteiten. De kaart is mede richtinggevend voor de verdere verstedelijking.

In de volgende subparagrafen wordt nader ingegaan op de van belang zijnde thema's: *geluid, luchtkwaliteit, hinder, externe veiligheid, groen en ecologie, water, bodem, cultuurhistorie en archeologie en energie en duurzaamheid*.

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 er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

3.6.1 Geluid

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 waarde).

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

Beleidsplan Geluid

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

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 volgende grenswaarden het meest relevant:

- PM10 (fijnstof)
 1. de jaargemiddelde concentratie van 40 µg PM10/m³ mag met ingang van 1 januari 2005 niet worden overschreden;
 2. de 24 uursgemiddelde concentratie van 50 µg PM10/m³ mag met ingang van 1 januari 2005 niet vaker dan 35 keer per jaar worden overschreden;
- NO₂ (stikstofdioxide)

1. de jaargemiddelde concentratie van 40 µg NO₂/m³ mag met ingang van 1 januari 2010 niet worden overschreden;
2. de uurgemiddelde concentratie van 200 µg NO₂/m³ mag met ingang van 1 januari 2010 niet vaker dan 18 keer per jaar worden overschreden.

Voor de overige stoffen worden in Nederland geen overschrijdingen gerapporteerd.

In de wet zijn de grenswaarden ten opzichte van eerdere regelgeving zijn ongewijzigd gebleven, maar de wet geeft net als het voorgaande BLK2005 (Besluit Luchtkwaliteit) meer armslag om ruimtelijke plannen die gevolgen hebben voor de luchtkwaliteit uit te voeren. Hierbij wordt tevens de term “in betekende mate (IBM)” geïntroduceerd. Dit wil zeggen dat projecten met een bepaalde mate van verslechtering toch doorgang kunnen vinden. De grens ligt bij een toename van maximaal 3%. Deze 3% is gekoppeld aan de IBM projecten opgenomen in het Nationale Samenwerkingsverband Luchtkwaliteit (NSL). De NSL is in 2009 van kracht geworden.

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 het toenmalige Besluit Luchtkwaliteit 2005 te voorkomen en bestaande of dreigende overschrijdingen voor 2010 op te lossen. Daarnaast richt de Beleidsnota Lucht zich op het beperken van overlast door geurhinder. Voor wat betreft het halen van de normen uit het BLK2005 en de Wet Milieubeheer is de beleidsnota vertaald naar maatregelen in het Uitvoeringsprogramma Luchtkwaliteit 2010-2014.

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.

Geurhinder van industriële bedrijven

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

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 geldt het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). 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 en Bevb zijn de milieukwaliteitseisen vastgelegd die in de ruimtelijke planvorming moeten doorwerken.

Gemeentelijk beleid

Het beleidsplan Externe Veiligheid uit 2005 is in 2015 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 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. Voor een plan of een project maakt wordt een passende beoordeling gemaakt van de gevolgen voor het Natura 2000-gebied, rekening houdend met de instandhoudingsdoelstellingen voor dat gebied. Het kan voorkomen dat voor een plan of een project niet alleen een passende beoordeling moet worden gemaakt, maar ook een milieueffect-rapportage op grond van de Wet milieubeheer en het daarop gebaseerde Besluit milieueffectrapportage. De toets op de effecten op de leefomgeving vindt plaats bij de verlening van een omgevingsvergunning op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Voor plannen geldt dat deze slechts kunnen worden vastgesteld als voldaan is aan voorwaarden (artikel 2.8.4).

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

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 voormalige 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:

3. een zorgplicht die van toepassing is op alle natuurwaarden in Nederland;
4. 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);
5. 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
6. 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.

Houtopstanden

De wet heeft geen betrekking op onder andere houtopstanden binnen de bij besluit van de gemeenteraad vastgestelde grenzen van de bebouwde kom en voor het dunnen van een houtopstand (zie verder artikel 4.1). Een houtopstand is een zelfstandige eenheid van bomen, boomvormers, struiken, hakhout of griend, met een oppervlakte grond van tien are of meer, of die bestaat uit een rijbeplanting die meer dan twintig bomen omvat, gerekend over het totaal aantal rijen;

Het is verboden een houtopstand geheel of gedeeltelijk te vellen of te doen vellen, met uitzondering van het periodiek vellen van griend- of hakhout, zonder voorafgaande melding daarvan bij gedeputeerde staten (artikel 4.2). De rechthebbende zorgt voor het herbeplanten van dezelfde grond binnen drie jaar na het vellen of tenietgaan van de houtopstand.

In de wet wordt evenwel een vrijstelling van de meldings- en de herbeplantingsplicht opgenomen, ingeval de houtkap plaatsvindt met het oog op natuurontwikkeling, met het oog op de aanleg of het onderhoud van brandgangen of overeenkomstig een door de Minister van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie goedgekeurde gedragscode (artikel 4.4). Dat voorkomt onnodige lasten voor natuurbeheerders, bedrijven en overheden in gevallen waarin het belang het natuurbehoud genoegzaam is verzekerd.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Het ruimtelijke beleid voor de NNN, voorheen de Ecologische hoofdstructuur, is gericht op behoud en ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden. De NNN is een belangrijk beleidsinstrument voor de bevordering en het behoud van biodiversiteit. Voor de realisatie van de ecologische hoofdstructuur zijn de provincies verantwoordelijk.

De NNN wordt planologisch beschermd. De planologische bescherming betekent dat geen nieuwe bestemmingen worden toegestaan die per saldo leiden tot een significante aantasting van de oppervlakte, de wezenlijke kenmerken en de samenhang van de NNN; daarop wordt getoetst bij de verlening van een omgevingsvergunning op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Er geldt in de NNN het 'nee, tenzij'-regime. Als een voorgenomen ingreep de 'nee, tenzij'-toets met positief gevolg doorloopt kan de ingreep plaatsvinden. Eventuele nadelige effecten moeten worden gemitigeerd en de resterende schade moet worden gecompenseerd. Als een voorgenomen ingreep niet voldoet aan de voorwaarden uit het 'nee, tenzij'-regime dan kan de ingreep niet plaatsvinden.

In de Omgevingsvisie Gelderland zijn de NNN gebieden voor Gelderland vastgesteld. De provincie wil de natuur van het Gelders Natuurnetwerk beschermen tegen aantasting en heeft daarom regels opgenomen in de Omgevingsverordening. Centraal staat de bescherming van de kernkwaliteiten van Gelderse Nationale Landschappen. De kernkwaliteiten zijn beschreven en in bijlage 5 van de Omgevingsverordening.

Groenplan Arnhem 2004 – 2007 / 2015

In 2004 is het groenplan 2004-2007/2015 vastgesteld. De gemeente Arnhem streeft 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.

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 cultureel en natuurlijk beeld en gebruik op elkaar afgestemd zijn en het zoneren of opheffen van stedelijke druk op barrières.

3.6.6 Water

Rijksbeleid

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

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

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

In de Waterwet uit 2009 zijn onder meer de gemeentelijke watertaken opgenomen: de zorgplicht voor hemelwater indien de eigenaar van het terrein het hemelwater in alle redelijkheid niet op eigen terrein

kan verwerken en de regierol van gemeenten bij de grondwaterzorgplicht.

Provinciaal en regionaal beleid

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

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

Verder is de provincie het aanspreekpunt voor drie watergerelateerde zaken:

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

Beleid waterschappen gemeente

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

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

- Gemeentelijk RioleringsPlan (2014-2018), november 2015; dit plan richt zich op een verbetering van de kwaliteit van het rioleringsstelsel, op de vermindering van de vuiluitwerp naar het oppervlaktewater, de bodem en het grondwater, op het voorkomen van overlast en op het vasthouden van schoon hemelwater in stedelijk gebied;
- Waterplan Arnhem (2009-2015). Door de gemeente Arnhem en haar waterpartners is dit Tweede Waterplan Arnhem opgesteld. De gemeenteraad heeft in 2009 het waterplan vastgesteld. Het waterplan is gebaseerd op 4 hoofddoelstellingen:
 1. Arnhem aantrekkelijke waterstad;
 2. Klimaatbestendig watersysteem en waterketen;
 3. Goede kwaliteit water en waterbodem;
 4. Bewustwording;
- Aanpak wateroverlast Arnhem-Noord (november 2015). Het plan heeft tot doel om Arnhem en vooral Arnhem-Noord, beter waterbestendig te maken tegen zware regenbuien. Hiervoor worden tijdens werkzaamheden in de openbare ruimte ruimtelijke maatregelen genomen die wateroverlast verminderen dan wel beperken. Over alle plannen in de openbare ruimte wordt een waterscan gelegd.

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

- negatieve verstoring van de grondwaterstanden en –stromingen niet toegestaan zijn om grondwateroverlast en/of verdroging op de locatie en het boven- en benedenstrooms gelegen gebied te voorkomen;
- maatregelen getroffen moeten worden ter voorkoming van (grond)watervervuiling;
- bij nieuwbouw het regenwater binnen het plangebied afgekoppeld moet worden van de riolering en worden verwerkt op eigen terrein;

- voldoende oppervlaktewater aanwezig is en op de goede locatie;
- het verhard oppervlak zoveel mogelijk beperkt wordt;
- het gebruik van uitloogbare materialen en chemische bestrijdingsmiddelen niet is toegestaan;
- ontwikkelingen moeten bijdragen aan het verminderen of beperken van wateroverlast;
- geen ontwikkelingen mogen plaatsvinden die het functioneren van de waterkering beperken;
- de aanwezige ruimte in het winterbed van de rivieren beschikbaar blijft voor het primaire doel; waterberging en waterafvoer.

3.6.7 Bodem

Voor deze ontwikkellocatie is getoetst of de bodemkwaliteit (inclusief grondwater) de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen toelaat.

Als toetskader wordt gebruik gemaakt van de volgende bodemregelgeving:

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

3.6.8 Cultuurhistorie en archeologie

Rijksbeleid

Monumentenwet

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. De Monumentenwet 1988 is het belangrijkste instrument voor de bescherming van het cultuurhistorisch erfgoed in Nederland.

Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

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

Verdrag van Valletta en de Wet op de archeologische monumentenzorg

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

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

In 2007 is het verdrag vertaald in de Monumentenwet 1988.

Provinciaal beleid

Programma 'Gelderland Cultuurprovincie'

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. Cultuur en erfgoed zijn bouwstenen voor een goede economische en maatschappelijke ontwikkeling en bepalen mede de identiteit van Gelderland. Bij erfgoed gaat het om het duurzaam benutten van monumenten, archeologie en landschap. Enkele thema's die in het programma aan de orde komen, zijn: het vergroten van de zichtbaarheid en beleefbaarheid van erfgoed; het bevorderen van kennis en vakmanschap; het stimuleren van herbestemming en het investeren in buitenplaatsen en militaire linies.

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 stadsbeeld van Arnhem verandert in hoog tempo. 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.

Streven is om bij planontwikkelingen zo vroeg mogelijk onze kennis van de Arnhemse cultuurhistorie in te brengen. De kennis van het Arnhemse erfgoed moet goed toegankelijk zijn. Hiertoe worden nieuwe instrumenten ontwikkeld. De erfgoedkaart biedt een overzicht van alle cultuurhistorische elementen en structuren binnen de gemeente Arnhem. Daarnaast blijft het zichtbaar maken van de bouw- en ontwikkelgeschiedenis van onze stad uitgangspunt. De cultuurhistorische dimensie van de stad moet, waar mogelijk, worden versterkt en beleefbaar gemaakt.

Om de doelstellingen van het erfgoedbeleid te realiseren zetten we een aantal strategieën in:

- Behouden door ontwikkelen
- Behouden door beschermen
- Adviseren, stimuleren en verleiden
- Kennis verwerven en verspreiden

Archeologische verwachtingenkaart

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

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

- in archeologisch waardevolle gebieden (buiten monumenten) dieper dan 40 cm-maaiveld reiken en groter zijn dan 30 m²;
- in gebieden met een hoge archeologische verwachting dieper dan 40 cm-maaiveld reiken en groter zijn dan 200 m²;
- in gebieden met een middelhoge archeologische verwachting dieper dan 40 cm-maaiveld reiken en groter zijn dan 500 m²;
- in gebieden met een lage archeologische verwachting dieper dan 40 cm-maaiveld reiken en groter zijn dan 2000 m².

Voor archeologisch waardevolle gebieden zijnde beschermde gemeentelijke of rijksmonumenten, geldt maatwerk. Voor rijksmonumenten beslist de Minister van OC&W. Gebieden die reeds onderzocht zijn

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

Structuurvisie

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

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 2011 is de Energieprestatiecoëfficiënt (EPC) voor nieuwbouw en grootschalige renovatie 0,6. Verwachting is dat deze per 2015 0,4 wordt en per 2020 nul (voor overheidsgebouwen per 2018 nul). Dit laatste betekent energieneutrale bouw.

Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijke beleid op het gebied van Energie en Duurzaamheid is vastgelegd in het Programmaplan Arnhem Energiestad 2011-2014 (2011) en in de Structuurvisie 2020-2040 (2012).

Voor duurzaam bouwen hanteert Arnhem de volgende ambities, gebaseerd op de 'GPR', de 'Gemeentelijke Praktijk Richtlijn Gebouw':

- Energie 8
- Milieu 7
- Gezondheid 7
- Gebruikskwaliteit 7,5
- Toekomstwaarde 7

De gemeente Arnhem heeft als doel deze GPR-streefwaarden voor gemeentelijke bouwwerken bij planvorming in 100% te halen. Daarom zijn deze ambities opgenomen in het Programma van Eisen (Vastgoedbedrijf Arnhem, 1 november 2012) voor de ontwikkeling van gemeentelijk vastgoed. Marktpartijen worden gestimuleerd en gefaciliteerd met als doel deze GPR streefwaarden te bereiken. De gemeente vraagt bij gebiedsontwikkelingen van meer dan 50 woningequivalenten een energievisie van de initiatiefnemer. Uitgangspunt van de visie is een Energieprestatie op Locatie (EPL) van 8 met zicht op verdere verduurzaming.

Hoofdstuk 4 Ruimtelijke- en programmatische aspecten

4.1 Inleiding

Aan de Kemperbergerweg 723A was eerder een manege gevestigd. Voor deze locatie is een plan opgesteld om woningbouw, in combinatie met versterking van de landschappelijke en ecologische kernkwaliteiten, te realiseren. Dat wordt door dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt.

4.2 Programma

Het initiatief maakt twaalf geschakelde woningen (in ensemble) en een 2-onder-1-kap woning mogelijk. Daarnaast vindt verbetering plaats van de landschappelijke en ecologische kernkwaliteiten ter plaatse.

Het perceel is via een smalle weg bereikbaar en ligt net een stukje van de weg af. De directe omgeving kenmerkt zich door veel groen met een aantal vrijstaande en 2-onder-1-kapwoningen. Het perceel is gelegen in een groen stedelijk woonmilieu of misschien zelfs landelijk bereikbaar woonmilieu.

Het woonmilieu zoals hierboven genoemd is voor verschillende leeftijdsgroepen, oude en nieuwe bewoners, huurders en kopers. De locatie is met name geschikt voor (jonge) gezinnen. Met name bewoners met een leefstijl die is gericht op rust en natuur zullen zich tot het gebied aangetrokken voelen. Deze doelgroep heeft een voorkeur voor een grondgebonden woning met tuin.

Om de nieuwbouw voldoende toekomstwaarde te geven, zullen de woningen niet te klein moeten zijn. Voor de middel dure woningen gaat het al gauw om 90 à 120 m² woonoppervlak. Voor het dure segment moet worden gedacht aan ca. 120 tot 180 m². Elke woning dient over een afsluitbare berging van voldoende oppervlakte te beschikken. De woningen dienen verder over voldoende buitenruimte te beschikken. In deze omgeving gaat het om een tuin of buitenplaats.

4.3 Ruimtelijke opzet en structuur

Ter plaatse van de voormalige opstallen van de manege worden in ensemble twaalf woningen gerealiseerd. Deze geschakelde woningen liggen rondom een woonerf en vormen hierdoor een ensemble. De voormalige verdiepte ligging blijft behouden c.q. wordt uitgebreid door hierin de woningen te realiseren. De tuin verbindt de woningen met de omliggende parkachtige omgeving.

Daarnaast wordt een twee-onder-één-kap woning gerealiseerd, direct nabij het ensemble.

Het woonerf wordt gezamenlijk gebruikt en wordt ingericht met picknicktafels/zitgelegenheid, een boom en een speelvoorziening. Tevens wordt gebied verbonden met diverse parkeervoorzieningen en de opstelplaats voor vuilcontainers. Door de woningen te realiseren in de bestaande kuil (verdiepte ligging) blijft het talud behouden. De precieze vorm van de kuil wordt aangepast aan de situering van de woningen.

Voor een weergave van de inrichting wordt verwezen naar afbeelding 3a en 3b.

4.4 Stedenbouw en landschap

De te ontwikkelen locatie aan de Kemperbergerweg ligt in een bosrijke omgeving aan de rand van het Veluwemassief. In dit gebied zijn natuurwaarden verweven met andere functies, zoals recreatie en landbouwgronden. Verspreid in het gebied komt bebouwing voor. Kenmerkend voor het gebied is de kamerstructuur, welke wordt gevormd door houtwallen, kleine boscomplexen en open weidegronden.

Het gebied transformeert van een manege naar een kleinschaliger wooncomplex dat landschappelijk is ingevoegd in de omgeving. Door deze beoogde functieverandering van manege naar landelijk wonen neemt de hoeveelheid bebouwing en verharding af ten gunste van de waterhuishouding en de hoeveelheid groen.

De verdiepte ligging van de woningen vermindert de visuele impact van de bebouwing op het landschappelijke beeld. De hoogte van de bebouwing en kampvorm zijn zodanig gekozen dat ze ondergeschikt zijn in het landschap en zich voegen in het landschap. De tuinen worden hiermee verdiept aangelegd waardoor de uitstraling van het gehele complex beperkt is.

Bestaande waardevolle groen kwaliteiten worden gehandhaafd en er worden nieuwe landschapselementen aan toegevoegd. De kamerstructuur van houtwallen afgewisseld met open gebieden wordt versterkt.

4.5 Verkeer en parkeren

De toegang naar de twaalf woningen vindt plaats middels de bestaande toerit. Deze openbare weg voldoet aan de minimumbreedte eisen. Aandachtspunt is het gegeven dat de weg geen uitwijk- of opstelplekken bevat, voor het passeren van tegemoetkomend verkeer. In ieder geval dient voorkomen te worden dat verkeer op het fiets- en voetpad moet wachten.

De maximum snelheid op, op dit deel van de Kemperbergerweg, is 60 km/u. Deze snelheid is zonaal geregeld. De in-/uitrit en toegangsweg van nummer 723A ligt binnen deze zone zodat zonder verdere aanduiding hier ook 60 km/u als maximum snelheid geldt.

Normaal zou voor een woonstraat in een verblijfsgebied een max. snelheid gelden van 30 km/u (zonale werking). Advies is om toegangsweg en achterliggend gebied aan te wijzen als woonerf omdat rijbaan erg smal is en voetpaden ontbreken. Daardoor zou een maximum snelheid van ca. 15 km/u gaan gelden. De beheerder (ontwikkelaar/bewoners) van de toegangsweg kan de gemeente een verkeersbesluit te laten nemen voor het instellen van een lagere max. snelheid.

De locatie is vanaf de Kemperbergerweg goed per fiets te bereiken. Fietzers kunnen de fiets stallen in de berging en bij de woning.

Voor het onderdeel parkeren gelden beleidsregels en Arnhemse parkeernormen. Deze zijn opgenomen in de Beleidsregels voor toepassing van artikel 2.5.30 van de Bouwverordening gemeente Arnhem 2003'. Specifiek voor deze ontwikkeling gelden de parkeernormen voor wonen.

De twaalf woningen worden voorzien van voldoende parkeergelegenheid (twaalf plaatsen) vormgegeven in het talud, gelegen aan het erf. De voorziening wordt afgedekt met een grasdak.

Direct hier nabij worden voldoende parkeerplaatsen voor bezoekers gerealiseerd, zodat voldaan wordt aan de parkeernorm.

De twee-onder-één-kap woning voorziet ook in voldoende parkeerplaatsen, gesitueerd op het eigen kavel.

4.6 Kwaliteitsverbetering

De voormalige manege ligt in een zone waarin natuurwaarden zijn verweven met andere functies zoals recreatie, agrarische cultuurgronden en verspreide bebouwing. De kernkwaliteiten bestaan uit houtwallen, kleine boscomplexen en open weidegronden die samen een kamerstructuur vormen. De beboste delen zorgen voor ecologische verbindingen tussen de natuurgebieden die aan weerszijden van de verwevingszone liggen.

Met de geplande wijziging van manege naar landelijk wonen is sprake van een kleinschalig initiatief. Hiermee worden de genoemde kernkwaliteiten versterkt, aangezien de hoeveelheid bebouwing en verharding afneemt en nieuwe (voor deze omgeving karakteristieke) landschapselementen worden toegevoegd. De ecologische situatie zal verbeteren aangezien diverse soorten zich kunnen vestigen c.q. ontwikkelen. Door afname van verhard oppervlak zal ook waterhuishouding verbeteren.

Hieronder volgt een toelichting van deze versterking van deze kernkwaliteiten.

- Bestaande kwaliteiten zoals de bomenrij met eiken, berk en grove den langs de westelijke plangrens, blijven gehandhaafd.
- In oost-westrichting worden twee houtwallen toegevoegd bestaande uit bosplantsoen met soorten van de Potentieel Natuurlijke Vegetatie van een droog zomereiken-berkenbos. Deze lijvormige elementen zijn belangrijke verbindingen tussen de bos- en heidecomplexen aan weerszijden van de Kemperbergerweg en versterken de aanwezige kamerstructuur. De houtwallen worden opgebouwd volgens het principe van bos, mantel en zoom.
- De gradiënten (overgangen) zijn ecologisch interessant voor vogels, vleermuizen, vlinders en insecten en zijn een geschikt fourageergebied voor dassen. De bessen, bloemen en takkenstructuur bieden zowel voedsel, nestgelegenheid als beschutting voor vogels, insecten, hagedissen en kleine zoogdieren.
- De entreeweg wordt voorzien van een gemengde boerenhaag met o.a. liguster voor de huismus. Deze haag vormt tevens een belangrijke lijnelement, waaraan dieren zich oriënteren.
- De woningen liggen halfverdiept in het landschap, waardoor de lichtvervuiling beperkt is.
- Parkeerplaatsen van bewoners liggen verscholen in het talud.
- Alle hemelwater wordt op eigen terrein geïnfiltreerd. Rijbanen bestaan uit elementenverharding of karresporen, waardoor hemelwater direct kan infiltreren.
- Op het erf staan vier forse bomen, bijvoorbeeld vruchtdragende bomen als de walnoot of belangrijke waardplanten voor bijen en vlinders zoals de linde.
- Op het open weiland komt een groep van vier bomen, die samen fungeren als vogelbosje. Te denken valt aan soorten als eik, berk, lijsterbes en krent.

Afbeelding 4 geeft een weergave van de inrichting, waarbij specifiek wordt aangegeven waar welke kwaliteitsverbetering plaatsvindt. Deze afbeelding is ook opgenomen in bijlage 2.

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.

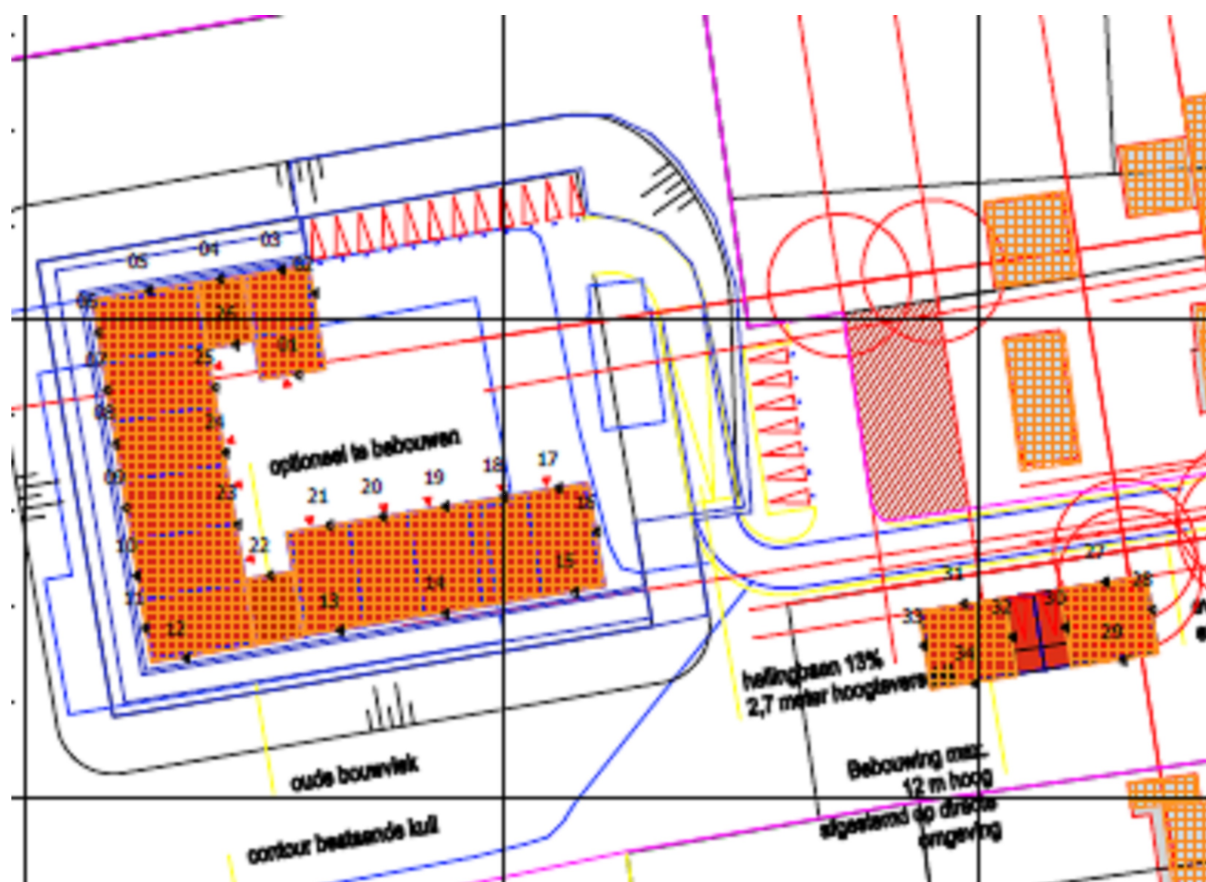
5.2 Milieu- en omgevingsaspecten

5.2.1 Geluid

De Antegroup heeft in opdracht van Hazeleger & Berkhout een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar een nieuw te bouwen woningen op de locatie Kemperbergerweg 723A. Het onderzoek is opgenomen in bijlage 3.

De geluidsbelastingen zijn getoetst aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder en het Arnhemse beleidsplan geluid.

Op afbeelding 5 is de ligging van de woonbebouwing te zien, met daarbij aangegeven de waarneempunten.



Afbeelding 5: Ligging waarneempunten

Rekenresultaten

De geluidbelasting veroorzaakt door het verkeer op de Kemperbergerweg blijft beneden de

voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

De hoogste berekende juridische geluidbelasting veroorzaakt door de gezoneerde A12 (Europaweg) bedraagt 62 dB. Hiermee wordt de voorkeurswaarde van 48 dB overschreden. Ook wordt hier de maximaal te verkrijgen hogere grenswaarde van 53 dB overschreden.

Conclusie

Geluid afkomstig van de Kemperbergerweg vormt geen belemmering om de woningen op deze locatie op te richten.

Het geluid afkomstig van A12 overschrijdt niet alleen de voorkeursgrenswaarde, maar ook de maximaal te verkrijgen hogere grenswaarde van 53 dB. In het onderzoek zijn geluidsbeperkende maatregelen onderzocht, maar deze stuiten op bezwaren. Om het oprichten van de woningen toch mogelijk te maken is voor de woningen met een geluidbelasting tussen de 48 en 54 dB een hogere grenswaarde noodzakelijk.

Bij de indeling van de woningen dient (onder andere) rekening gehouden te worden met de voorwaarden minimaal 1 verblijfsruimte aan de geluidluwe zijde en geluidluwe buitenruimte te creëren.

De woningen met een geluidbelasting hoger dan 53 dB zullen moeten worden uitgevoerd met een dove gevel. Hierbij wordt wel geacht het aantal dove gevels te beperken door de woningen "slim" te situeren ten opzichte van de bron en het toepassen van mogelijkheden in de architectuur. Deze voorwaarde is geborgd in de planregels van dit bestemmingsplan.

Alle woningen moeten tenslotte voldoen aan de eisen zoals gesteld in de het bouwbesluit. Dat betekent voor nieuwe woningen een maximaal binnenniveau van 33 dB.

5.2.2 Luchtkwaliteit

In de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen), zijn categorieën van gevallen aangewezen, waarin de uitoefening van een of meer bevoegdheden, of de toepassing van een of meer wettelijke voorschriften in ieder geval niet in betekenende mate bijdraagt.

Voor woningbouwlocaties zal pas bij het oprichten van 1500 nieuwe woningen en één ontsluitingsweg sprake zijn van een "in betekenende mate" verslechtering van de luchtkwaliteit.

Conclusie

Het geringe aantal woningen van dit bestemmingsplan zal niet in betekende mate bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

5.2.3 Hinder en geur

Op basis van de VNG brochure Bedrijven- en milieuzonering geldt voor bedrijven/inrichtingen een richtafstand ten opzichte van woningen binnen woongebieden of gemengde gebieden (wonen naast werken).

Binnen het plangebied is de bestemming Wonen opgenomen. Het plangebied en omgeving kan worden getypeerd als een rustig buitengebied. In de directe omgeving ligt een autobedrijf. Op basis van de VNG brochure gaat het hierbij om inrichtingen, maximaal milieucategorie 2, met een richtafstand van 10 meter ten opzichte van woningen.

Conclusie

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

Ten aanzien van geur kan worden geconcludeerd dat binnen, en in de directe omgeving van, het plangebied geen industriële bedrijven aanwezig zijn waarbij geur een rol speelt.

5.2.4 Externe veiligheid

In de huidige situatie is sprake van een LPG-punt, gelegen aan de Kemperbergerweg. Dit resulteert in het geldende bestemmingsplan in een LPG-contour. Dit LPG-punt is echter niet meer in werking. De initiatiefnemer van de beoogde woningbouwontwikkeling is met de eigenaar van het LPG-punt overeengekomen dat de omgevingsvergunning (milieu) hiervoor wordt ingetrokken, zodra het onderhavig bestemmingsplan in werking is. Dit onderhavig bestemmingsplan maakt het LPG-punt dan ook niet mogelijk.

Conclusie

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.

5.2.5 Groen en ecologie

Huidige situatie

Bureau Waardenburg heeft onderzoek (bijlage 4) uitgevoerd in het kader van de bescherming van soorten (Flora en fauna).

Vleermuizen

Het plangebied biedt foerageergebied voor vleermuizen. Deze foerageren 's nachts boven de paardenbak en weides.

Jaarrond beschermde vogels

De paardenstallen herbergen nestplaatsen van de huismus (ca. 15 paar). Het plangebied biedt behalve nestplaatsen ook essentieel foerageergebied voor de huismus.

Verder maken de weilanden rondom de manege vermoedelijk onderdeel uit van het foerageergebied van de kerkuil. Gezien de intensieve begrazing van de weilanden en het beperkte oppervlakte, zullen de weilanden geen essentieel onderdeel van het leefgebied van de kerkuil vormen.

Overige vogels

In de schuren in het plangebied broeden ook minimaal tien paar boerenzwaluwen. Daarnaast zijn soorten als merel, vink, winterkoning, heggenmus, tjiftjaf en putter als broedvogels in het plangebied te verwachten.

Omgevingsvisie - Natuur en Landschap in Gelderland

De locatie ligt in de Groene Ontwikkelingszone (GO). De kernkwaliteiten bestaan uit houtwallen, bos en open weidegronden.

Groen

Het plangebied ligt in een bosrijke omgeving. Het plangebied zelf is bebouwd met een manege, een buitenbak en tredmolen. Er staan enkele bomen op het terrein.

Effecten

7. De voorgenomen ingreep zal niet leiden tot verlies aan foerageergebied van vleermuizen. In de nieuwe inrichting vinden vleermuizen wederom geschikt foerageergebied.
8. De sloop van de stallen zal leiden tot aantasting van verblijfplaatsen van de huismus. Het wegnemen

of verstoren van nestplaatsen van huismussen is verboden op grond van artikel 11 van de Ffwet.

- a. Er is geen sprake van 'vernietiging' van nestplaatsen (artikel 11) voor vogels als bij de sloop en nieuwbouw maatregelen worden genomen om negatieve effecten op huismussen te voorkomen en te beperken. De maatregelen zijn: Alternatieve nestplaatsen aanbieden en bij de inrichting van het terrein rekening houden met de foerageermogelijkheden voor de huismus. Het behoud van de functionaliteit van de nestplaatsen is dan gegarandeerd.
 - b. Er is wel sprake van 'Verstoring' van nestplaatsen (artikel 11), waarvoor een ontheffing van de Ffwet nodig is. Op grond van de kleinschaligheid van de ingreep is de gunstige staat van instandhouding van de huismus niet in het geding. Er mag redelijkerwijs van worden uitgegaan dan een ontheffing te verkrijgen is.
9. De sloop- en nieuwbouwwerkzaamheden kunnen leiden tot verstoring van de nestplaatsen van algemeen voorkomende soorten vogels zonder jaarrond beschermde nestplaats; dit moet voorkomen worden. Vanuit het principe van zorgvuldig handelen en de zorgplicht dient bij de wijze van uitvoering van de voorgenomen ingreep rekening gehouden te worden met het broedseizoen.

Omgevingsvisie - Natuur en Landschap in Gelderland

De locatie ligt dus in de Groene Ontwikkelingszone (GO). In dit plan is sprake van wijziging van de huidige functie. Deze ontwikkeling is in 2011 reeds (positief) voorbesproken besproken met de provincie Gelderland.

Het plan tast de kernkwaliteiten per saldo niet significant aan. De kernkwaliteiten worden versterkt. Er komt per saldo minder bebouwing (<1.000m², en dus circa 50% minder dan in de huidige situatie) en verhard oppervlak. Het gebied wordt beter ingepast in het landschap en wordt ecologisch interessanter voor insecten, vogels, vleermuizen, das en eekhoorn.

De omranding van het woongedeelte wordt een natuurlijke overgang naar het omliggende landschap. Er komt bloemrijk grasland en er worden twee houtwallen (bos, mantel, zoom) aangelegd. Er worden enkele bomen in de weide en op het erf aangeplant.

De woningen liggen half verdiept in het landschap en de parkeerplaatsen liggen verscholen in een talud, waardoor lichtvervuiling beperkt is.

Groen

De bouw van woningen zorgt voor een wijziging in de bestemmingen en daarmee een wijziging in de groenbalans, namelijk:

- Perceel twee onder één kap behoudt de bestemming 'Tuin', waarbij een deel wordt bestemd als 'Wonen'. De bestemming tuin wordt dan met dubbel bestemming 'Waarde - Landschap'.
- Het perceel met de manege heeft de bestemming 'Recreatieve doeleinden'. Hiervan krijgt een deel de bestemmingen 'Tuin' en 'Groen - Park'.
- De toegangsweg heeft de bestemming 'Tuin', krijgt de bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied'.

	Bestaand	Nieuw	Saldo
Groen			
Tuin	1.770	2.590	+ 820
Groen - Landschap	0	4.840	+4.840
			+5.660
Rood			
Recreatieve doeleinden	9.700	0	- 9.700
Woondoeleinden en Verkeer	30	4070	+4.040
			- 5.660

Conclusie

Er zijn geen belemmeringen:

10. Flora en fauna: Het is reëel te verwachten dat de ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming verleend zal worden voor 'Verstoring' van nestplaatsen (artikel 11) van de huismus. Deze wet staat de uitvoering van het bestemmingsplan dus niet in de weg.
11. Omgevingsvisie - Natuur en Landschap in Gelderland: Het plan tast de kernkwaliteiten per saldo niet significant aan. De kernkwaliteiten worden versterkt. Er wordt voldaan aan de regels voor de functieverandering binnen de GO.
12. Groenbalans: Per saldo is er 5.660 m2 meer groen bestemd. Daarnaast is het beschermingsregime strikter, namelijk Groen-Landschap. Er wordt voldaan aan de regels groencompensatie.

5.2.6 Water

In het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig.

Hemelwater zal op eigen terrein worden verwerkt, hierbij kan gedacht worden aan infiltratie.

5.2.7 Bodem

Voor het bestemmingsplan is een inventarisatie uitgevoerd naar de bekende (mogelijke) gevallen van ernstige bodemverontreiniging in het betreffende plangebied. Daarnaast is een inventarisatie uitgevoerd naar alle beschikbare bodemkwaliteitsgegevens 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 aanwezig zijn: In de directe omgeving liggen ook geen grondwaterverontreinigingen.

Binnen het plangebied zijn twee onderzoeken verricht. Een onderzoek in 2007 op het westelijk deel en noordelijk deel van plangebied en een onderzoek in 2016 op het oostelijk deel van plangebied. De onderzoeken zijn bijgevoegd als bijlage 5 en 6.

Op het westelijk deel is een manege gevestigd. De bodem is licht verontreinigd met PAK (verbrandingsresten/teerverbindingen) en plaatselijk met minerale olie. Plaatselijk is ook een puinlaag aanwezig. Deze laag is niet onderzocht omdat dit niet als bodem is beschouwd. Het onderzoek dat in november 2007 door ZVS Milieutechniek is uitgevoerd, is gedateerd. Daarnaast zijn niet alle stoffen in de bodem onderzocht die in huidige analysepakket worden meegenomen. Ook is niet bekend of er sinds 2007 tot nu toe nog bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden. Op het oostelijk deel van terrein is de bodem licht verontreinigd met lood en PAK.

In beide onderzoeken is het grondwater niet onderzocht omdat dat dieper dan vijf meter -maaiveld bevindt en er op grond van de historische informatie geen grondwaterverontreiniging te verwachten is.

Verder is op basis van bodemonderzoek en/of de bodemkwaliteitskaart licht tot matig verontreinigde grond (klasse landbouw/natuur) te verwachten.

Conclusie

De geïnventariseerde en getoetste bodemgegevens geven geen actueel inzicht in de bodemkwaliteit van het westelijk en noordelijk deel van het plangebied. Er is slechts op het oostelijk deel van het plangebied een actueel bodemonderzoek verricht. Ter plaatse van het plangebied zijn er geen gevallen van ernstige bodemverontreiniging aanwezig. Direct aangrenzend aan het plangebied liggen ook geen grondwaterverontreinigingen. De kwaliteit van de bodem (inclusief grondwater) vormt op grond van de huidige gegevens geen belemmeringen voor de geplande functie wonen met tuin.

Voor de ontwikkeling van het terrein zijn er op grond van de huidige onderzoeksgegevens geen sanerende maatregelen nodig.

Op grond van het bodemonderzoek van 2007 op het westelijke en noordelijk deel van plangebied en het

bodemonderzoek van 2016 op het oostelijk deel van plangebied worden er geen grootschalige bodemverontreinigingen in het bestemmingplangebied verwacht en wordt verwacht dat het plan vanuit bodemaspecten in ieder geval financieel haalbaar is. In het kader van de aanvraag omgevingsvergunning dient een actueel (verkennend) bodemonderzoek bijgevoegd te worden.

5.2.8 Archeologie en cultuurhistorie

Het plangebied ligt in een zone met een lage archeologische verwachting. Nieuwbouw vindt plaats ter hoogte van de oude manege die circa 1800 m2 groot is. De bodemroering blijft daarmee binnen de toegestane 2000 m2 voor lage verwachtingszones. Het project is daarom vrijgesteld van archeologisch onderzoek. Daarnaast kan de verwachting nog meer naar beneden gesteld vanwege de al aanwezige grote kuil waarbinnen de ontwikkeling plaatsvindt. Archeologie in Arnhem-Noord bevindt zich vrij ondiep.

De manege betreft geen monument of en ligt ook niet in een beschermd stadsgezicht. Vanuit monumenten gelden er geen verdere verplichtingen. Op zijn er op het perceel c.q. ter hoogte van de nieuwbouwlocatie geen andere cultuurhistorische relictten aanwezig. Ook vanuit die optiek is er geen bezwaar en zijn er geen onderzoeken nodig.

Conclusie

Het project is vrijgesteld van archeologisch onderzoek of onderzoek in het kader van cultuurhistorie.

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:

1. Artikel 1 Begrippen
In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen, voor een eenduidige interpretatie van deze begrippen.
2. Artikel 2 Wijze van meten
Dit artikel geeft onder meer bepalingen waar mag worden gebouwd en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

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

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, maximum aantal

wooneenheden, 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, aangegeven 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:

1. Artikel 8 Anti-dubbeltelregel
Deze regel bepaalt dat er niet twee keer voor eenzelfde locatie een bouwplan kan worden ingediend.
2. Artikel 9 Algemene bouwregels
Hierin zijn de algemene bouwregels opgenomen zoals de verplichting tot het bouwen binnen het bouwvlak en de uitleg van het bebouwingspercentage.
3. Artikel 10 Algemene gebruiksregels
In dit artikel zijn algemene regels met betrekking tot het gebruik van de gronden en opstellen in het plangebied opgenomen. Hierin is aangegeven welke functies in ieder geval in strijd zijn met het bestemmingsplan.
4. Artikel 11 Algemene afwijkingsregels
In dit artikel worden de voorwaarden beschreven waaronder kan worden afgeweken van een bestemmingsregel. Deze afwijkingen kunnen worden toegepast op alle bestemmingen in het bestemmingsplan. De afwijkingen die uitsluitend gelden voor een bepaalde bestemming zijn in het betreffende artikel van die bestemming opgenomen.

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;
- vergelijking vigerend bestemmingsplan zowel qua functie als qua bebouwing;

6.3.3 Wonen

Functie

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

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

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

Bebouwingsmogelijkheden

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

Voor de twee-onder-één-kap woning geldt dat rondom de bouwzone hiervan, ook nog een bijgebouwenregeling van toepassing is. De 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. Binnen dit gehele bestemmingsvlak is dan ook een zekere mate van bebouwing toegestaan. Aan de voorzijde wordt aangesloten op de bestemming 'Tuin'.

In principe geldt rondom het woongebouw (twaalf woningen) een onbebouwbare zone. Deze zone is bedoeld voor onder andere tuinen, buurtgroen, speelplekken, woonstraten en trottoirs ten behoeve van de woonfunctie. Het binnengebied, een soort van erf, maakt hier deel van uit.

Het eigenlijke woongebouw valt uiteraard binnen een bouwzone. Als geen bebouwingspercentage is vermeld, mag deze gehele zone worden bebouwd in de aangegeven bouwhoogte, mits aan andere vereisten (bijvoorbeeld welstand) is voldaan. Uitbreidingsmogelijkheden voor deze woningen zijn geregeld in de 'specifieke bouwaanduiding-1 en -2';

- a. De 'specifieke bouwaanduiding-1' is bedoeld voor de uitbreidingsmogelijkheden van het woongebouw gericht op het binnengebied. De uitbreidingsmogelijkheid omvat (per woning) een maximale afstand van 1,80 meter vanaf de voorgevel van de hoofdbebouwing en er geldt een maximale goothoogte, gelijk aan de maximale goothoogte van de hoofdbebouwing, namelijk 6 meter. Deze uitbreiding is feitelijk bedoeld als entree naar de woningen en is ook aangemerkt als 'geluidsluwe buitenruimte' in het kader van de Hogere Waarde-procedure (Wet geluidhinder). Afscherming van deze ruimte met

- een geluidswerende voorziening, bijvoorbeeld in de vorm van een glazen wand, is een voorwaarde.
- b. De 'specifieke bouwaanduiding-2' is opgenomen ter realisatie van uitbreidingsmogelijkheden aan de achterzijde van deze woningen. Hiervoor geldt eveneens een maximale afstand van 1,80 meter vanaf de achtergevel van de hoofdbebouwing en er geldt ook een maximale goothoogte, gelijk aan de maximale goothoogte van de hoofdbebouwing, namelijk 6 meter. De geluidsemissie op de achtergevel van deze uitbreidingsmogelijkheid zal in het kader van de Hogere Waarde-procedure (Wet geluidhinder) akoestisch gezien lager moeten zijn dan 53 dB(A). Dit geldt immers ook voor de hoofdbebouwing. Een bouwkundige voorziening (bijvoorbeeld in de vorm van dove gevels of een vliesgevel) dient te worden toegepast. Op maximaal 1 meter afstand van de achtergevel (dus van de hoofdbebouwing óf indien aanwezig van de aan- of uitbouw van het hoofdgebouw) dient de bouwkundige voorziening c.q. gevelmaatregel (zoals benoemd in artikel 6.2 onder b) te worden gerealiseerd. In de planregels is dit vertaald door een gevellijn op te nemen.

Gevellijn

Deze gevellijn is per woonfunctie bepaald. Gevellijn-1 geeft aan waar de 1 meter-afstandsgrens ligt voor de bouwkundige voorziening voor het woongebouw voor de maximaal twaalf woningen (westelijk deel van het plangebied). De voorziening dient binnen 1 meter afstand van de 'buitengevel' te worden gerealiseerd. Indien enkel de hoofdbebouwing wordt gerealiseerd, zal de bouwkundige voorziening gesitueerd worden in de bestemming 'Wonen'. Als maximaal gebruik wordt gemaakt van de aan- en uitbouwmogelijkheid van maximaal 1,80 meter, zal de bouwkundige voorziening gerealiseerd worden ter plaatse van de bestemming 'Tuin'.

Gevellijn-2 is specifiek bedoeld voor de twee-onder-één-kap woning (oostelijk deel van het plangebied). Ook voor dit woongebouw zijn aan de voorzijde c.q. de tuinzijden bouwkundige voorzieningen vereist, voortkomend uit de Hogere Waarden-procedure.

De maximale bouwhoogte van de voorziening is 6 meter, gelijk aan de maximale goothoogte van de hoofdbebouwing.

Hogere Waarden

Als gevolg van de Wet geluidhinder en het gemeentelijk geluidbeleid zijn voor de beide woongebouwen Hogere Waarden bepaald. Deze worden geborgd door de 'wetgevingszone-wet geluidhinder'; ter plaatse van deze aanduiding mag uitsluitend worden gebouwd, indien de bebouwing is voorzien van een dove gevel, vliesgevel of vergelijkbare bouwkundige voorziening, waarbij de gevelbelasting ter plaatse als gevolg van geluidsemissies van de rijksweg A12, lager is dan 53 dB(A).

Ten slotte is in de woonbestemming, ter plaatste van het talud en meer specifiek ter plaatste van functieaanduiding 'garage', toegestaan autostalling te realiseren. Beoogd is deze te voorzien van een (golvend) grasdak. Hoofd functie is het stallen van auto's, daarnaast is een beperkte opslag toegestaan, mits gerelateerd aan de woonfunctie. Wonen in garageboxen is niet toegestaan evenmin als bijvoorbeeld detailhandel, prostitutie en bedrijfsmatige activiteiten.

Hoogte van woningen

In het plangebied komen verschillende type woningen voor; geschakeld en twee-onder-één-kap. Voor beide typen geldt een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale bouwhoogte van 11 meter.

Vergelijking met de vigerende bestemmingsplannen

In het vigerende bestemmingsplan is de woonbestemming niet opgenomen. Onderhavig bestemmingsplan geeft voor de woningen een maximumbouwhoogte van 11 meter.

6.3.4 Tuin

De gronden aan de voorzijde van de twee-onder-één-kap woning zijn opgenomen als bestemming 'Tuin' (artikel 4).

Daarnaast is deze bestemming opgenomen rondom het woongebouw met de geschakelde woningen en

ter plaatse van het talud hieromheen. Deze markeert de overgang tussen 'Wonen' en 'Groen - Landschap en park' ten behoeve van behoud en bescherming van de landschapselementen cq. kernkwaliteiten van de locatie en haar omgeving.

Gelet op de figuur 'gevelijn-1' is het mogelijk om in de bestemming 'Tuin' aan de achterzijde van de woningen van het woongebouw de bouwkundige voorziening (bijvoorbeeld een vliesgevel) te realiseren. Dit dus in afwijking op het gesteld in artikel 4.2 onder a. Dit kan zich voordoen als de bouwmogelijkheid ten behoeve van de aan- en uitbouw volledig (dus met 1,80 meter) wordt benut. (Indien deze niet wordt benut, zal de bedoelde bouwkundige voorziening dienen te worden gerealiseerd op maximaal 1 meter uit de achtergevel van het hoofdgebouw en valt deze dus binnen de bestemming 'Wonen'.)

Voor de twee-onder-één-kap woning geldt gevelijn-2 ter markering van de voorzijde van de woning. Dit betreft een voorziening op maximaal 1 meter vanaf (in elk geval) het hoofdgebouw, aan deze zijde van de twee-onder-één-kap woning is uitbreiding immers niet toegestaan.

Vergelijking met het vigerend bestemmingsplan

In het vigerende bestemmingsplan is deze bestemming reeds opgenomen, echter niet met de regelingen die voortkomen uit de Hogere Waarde-procedure.

6.3.5 Groen

In het plangebied is veel groen aanwezig en dat is bestemd als 'Groen-Landschap en park' (artikel 3).

De grotere groengebieden die een landschappelijke, ecologische of recreatieve functie hebben, zijn bestemd als 'Groen - Landschap en park'. Dit is een zwaardere bestemming dan 'Groen', omdat hieraan een omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden is gekoppeld. Dat betekent dat binnen de bestemming een omgevingsvergunning noodzakelijk is om bepaalde werkzaamheden uit te voeren zoals het aanleggen van verharding en het kappen van bomen.

Binnen de bestemming 'Groen - Landschap en park' is geen bebouwing toegestaan. Er is wel een afwijking mogelijk indien kan worden aangetoond dat de bebouwing geen afbreuk doet aan het gebied en haar waarden. Het gaat dan om bebouwing die past binnen de bestemming, zoals speeltoestellen of bijenstallen, waarbij een maximumbouwhoogte geldt van 4 meter.

Vergelijking met het vigerend bestemmingsplan

In het vigerende bestemmingsplan is deze bestemming niet opgenomen. In onderhavig bestemmingsplan beschermt deze bestemming de kernkwaliteiten van het plangebied.

6.3.6 Verkeer

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

- a. Verkeer - Railverkeer;
- b. Verkeer - Verblijfsgebied;
- c. Verkeer - Wegverkeer.

In dit bestemmingsplan is alleen de sub-bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' van toepassing. Deze bestemming (artikel 5) 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.

Ter plaatse van deze bestemming is ook de dubbelbestemming 'Waarde - Landschap' (artikel 7) van toepassing. In de volgende paragraaf wordt dit nader toegelicht.

Vergelijking met het vigerend bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan voorziet niet in deze bestemming. In het voorliggende plan dient de bestemming te worden opgenomen voor ontsluiting van de woonbouw.

6.3.7 Dubbelbestemmingen

De SVBP 2008 geeft ook de mogelijkheid dubbelbestemmingen op te nemen. Dubbelbestemmingen zijn bestemmingen die liggen over meerdere enkelbestemmingen en daar iets over zeggen. In dit bestemmingsplan is één dubbelbestemming opgenomen: Waarde - Landschap (artikel 7). Deze omvat een regeling welke bedoeld is ter behoud, het herstel en de versterking van de op deze gronden voorkomende dan wel daaraan eigen landschappelijke waarden.

Deze dubbelbestemming geldt voor het gehele plangebied. In de regels is geregeld dat ter plaatse van de op de plankaart aangegeven zone een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden alleen mag worden afgegeven wanneer blijkt dat hierbij de landschappelijke (kern)kwaliteiten ter plaatse niet afnemen.

Vergelijking met het vigerende bestemmingsplan

In het vigerende bestemmingsplan is deze dubbelbestemming ook opgenomen.

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 burens 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 (beschermde stadsgezicht, buitengebied, industrieterrein enz.) waar de overtreding wordt geconstateerd en zal op basis van politieke realiteit per looptijd van het Handhavingsplan worden geactualiseerd.

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

Handhavend optreden tegen overtredingen van bestemmingsplannen kan niet alleen plaatsvinden via

publiekrechtelijke, maar ook via de strafrechtelijke weg. In de regels is daartoe de zogenaamde strafbepaling opgenomen, waarin overtredingen van de regels worden aangemerkt als een strafbaar feit als bedoeld in artikel 1a, aanhef en lid 2 van de Wet op de Economische Delicten. De bijbehorende strafmaat is hechtenis van ten hoogste zes maanden of een geldboete van de vierde categorie (maximaal € 19.500). Bij ernstige overtredingen zal handhaving ook via de strafrechtelijke weg plaatsvinden. De opsporingsambtenaren van de gemeente of politie zullen in die gevallen proces-verbaal van de overtreding maken. Het (reguliere) bestuursrechtelijke traject zal gelijktijdig worden ingezet.

6.5 Exploitatie

Het bestemmingsplan is ontwikkelgericht van aard. Met de initiatiefnemer heeft de gemeente een anterieure overeenkomst gesloten. Het kostenverhaal van de gemeente wordt hierin geregeld en zeker gesteld. Hierdoor kan worden afgezien van de opstelling van een exploitatieplan. De uitvoering van het bestemmingsplan brengt geen kosten voor de gemeente met zich mee. De economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is hiermee voldoende gewaarborgd.

Hoofdstuk 7 Procedure

7.1 Vooroverleg

Bewonersoverleg

De initiatiefnemer heeft de beoogde ontwikkeling begin 2016 met omwonenden besproken.

Artikel 3.1.1 Bro overleg

In het kader van artikel 3.1.1 Bro is het concept-bestemmingsplan opgestuurd naar de provincie en het waterschap. Daarnaast is het bestemmingsplan ter informatie gestuurd naar de Gasunie, Rijkswaterstaat en de Dorpsraad Schaarsbergen.

Naar aanleiding van de reactie van de provincie is de toelichting van het bestemmingsplan op een aantal punten uitgebreid.

Publicatie voornemen ontwikkeling

Volgens artikel 1.3.1 lid 1 van het Besluit ruimtelijke ordening moet het voornemen tot een op ontwikkeling gericht bestemmingsplan worden gepubliceerd. Dit is gebeurd op 30 december 2016.

7.2 Terinzagelegging (ontwerp-bestemmingsplan)

PM

Deze paragraaf zal worden aangevuld naar aanleiding van terinzagelegging van de ontwerpversie van het bestemmingsplan.

Regels

van het bestemmingsplan
Kemperbergerweg 723A
(plannummer: NL.IMRO.0202.891-0201)

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

Het bestemmingsplan Kemperbergerweg 723A met identificatienummer NL.IMRO.0202.891-0201 van de gemeente Arnhem.

1.2 bestemmingsplan

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

1.3 aanduiding

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

1.4 aanduidingsgrens

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 aaneengebouwde woning

Een woning die onderdeel uitmaakt van een blok van minimaal drie woningen waarvan de hoofdmassa aan elkaar gebouwd / verbonden is;

1.6 administratief kantoor

Een in beginsel niet voor het publiek openstaand kantoor .

1.7 bebouwing

Eén of meer gebouwen of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

1.8 bebouwingspercentage

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

1.9 bed and breakfast

Overnachtingsaccommodatie 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.

1.10 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.

1.11 bedrijfswoning / dienstwoning

Een woning in of bij een gebouw of op een terrein, bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of terrein noodzakelijk is.

1.12 beroep aan huis

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

1.13 bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming

1.14 bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.15 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.

1.16 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.

1.17 bouwen

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

1.18 bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

1.19 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.

1.20 bouwperceel

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

1.21 bouwperceelgrens

Een grens van een bouwperceelgrens.

1.22 bouwvlak

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

1.23 bouwwerk

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

1.24 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.

1.25 dienstverlenend bedrijf

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

1.26 dunning

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

1.27 gebouw

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

1.28 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.

1.29 gevellijn-1

De als zodanig aangegeven lijn, die geldt als achter- en zijgevel van de bebouwing in het westelijk deel van het plangebied.

1.30 gevellijn-2

De als zodanig aangegeven lijn, die geldt als voor- en zijgevel van de bebouwing in het oostelijk deel van het plangebied.

1.31 grondgebonden woning

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

1.32 hoeksituatie

Een perceel dat met minimaal twee aaneengesloten zijden grenst aan een weg of elkaar kruisende wegen;

1.33 horecabedrijf

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

1.34 horeca - a

Een 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.

1.35 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.

1.36 horeca - c

horecabedrijven gericht op het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken voor consumptie ter plaatse, met eventueel daaraan ondergeschikt het verstrekken van etenswaren of maaltijden voor gebruik ter plaatse, zoals (eet)cafés, niet zijnde discotheken en nachtclubs.

1.37 horeca - d

horecabedrijven gericht op het verstrekken van dranken voor gebruik ter plaatse, waarbij het doen beluisteren van overwegend elektrisch versterkte muziek en het gelegenheid geven tot dansen een wezenlijk onderdeel vormen, zoals discotheken, alsmede horecabedrijven gericht op het verstrekken van dranken en kleine etenswaren voor gebruik ter plaatse, ook tussen 02.00 en 06.00 uur, zoals nachtclubs.

1.38 horeca - e

horecabedrijven gericht op het verstrekken van logies met als nevenactiviteiten het verstrekken van maaltijden of dranken voor gebruik ter plaatse, zoals hotels, pensions en bed en breakfast -bedrijven met meer dan vier slaapplekken.

1.39 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 belangrijkste is.

1.40 internetverkoop

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

1.41 kantoor

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

1.42 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

1.43 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;

1.44 onderbouw

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

1.45 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.)

1.46 openbare dienstverlening

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

1.47 overig bouwwerk

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

1.48 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.

1.49 productiegebonden detailhandel

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

1.50 prostitutie

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

1.51 prostitué(e)

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

1.52 publiekgericht kantoor

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

1.53 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.

1.54 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.

1.55 standplaats

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

1.56 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, alsmedeabri's en kleinschalige bouwwerken ten behoeve van (openbare) nutsvoorzieningen.

1.57 thuisprostitutie

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

1.58 vestigingsbeleid

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

1.59 werken, werkzaamheden van geringe omvang

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

1.60 werkplek

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

1.61 wijk

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

1.62 winkel

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

1.63 wonen

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

1.64 woning

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

1.65 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 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.

2.2 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.

2.3 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.

2.4 de oppervlakte van een bouwwerk

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen - Landschap en park

3.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. park- en groenvoorzieningen, waaronder recreatieve- en speel- en ontmoetingsvoorzieningen;
- b. watergangen, waterpartijen, waterinfiltratievoorzieningen en andere voorzieningen voor de waterhuishouding;
- c. het behoud of herstel van de op deze gronden voorkomende dan wel daaraan eigen landschappelijke-, cultuurhistorische, ecologische- en natuurwaarden.

3.2 Bouwregels

Op deze gronden mag niet worden gebouwd.

3.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2 voor het bouwen van binnen de bestemming passende bouwwerken, zoals bijenstallen, met een maximumbouwhoogte van 4 meter met dien verstande dat geen onevenredige aantasting mag plaats vinden van de waarden genoemd in lid 3.1 onder c.

3.4 Specifieke gebruiksregels

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

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

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

- a. het vellen, rooien en beschadigen van houtgewassen;
- b. het aanplanten van houtgewassen;
- c. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse leidingen, constructies, installaties of andere apparatuur;
- d. het aanleggen of aanbrengen van beschoeiingen en puinstortingen;
- e. het graven, dichten, verdiepen of verbreden van greppels, sloten, vijvers, beken en andere watergangen;
- f. het verlagen van de bodem of het afgraven van gronden waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist;
- g. het ophogen van gronden;
- h. het aanleggen, verbreden of verharden van voet- en rijwielpaden.
- i. Het aanbrengen van oppervlakte verharding groter dan 25 m²;

- j. het ophogen, egaliseren of ontginnen van de bodem, waaronder tevens wordt verstaan het aanleggen van wegen ten behoeve van het bestemmingsverkeer.

3.5.1 Uitzonderingen omgevingsvergunningsplicht

Het in lid 3.5 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van:

- a. werken of werkzaamheden ter realisering van de bestemming, zoals aangegeven in lid 3.1;
- 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.

3.5.2 Toelaatbaarheid van werken en werkzaamheden

Werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 3.5 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 4 Tuin

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Tuin aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. Groen, en speelvoorzieningen die behoren bij een woning;
- 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-, ecologische- en natuurwaarden.

4.2 Bouwregels

- a. op deze gronden mogen uitsluitend in de gegeven bestemming passende bouwwerken worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 1 meter;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a geldt dat ter plaatse van, de figuur 'gevellijn-1' of 'gevellijn-2', over een afstand van maximaal 1 meter uit de aan deze bestemming grenzende woonbestemming en met een maximumhoogte van 6 meter, mag worden gebouwd ten behoeve van een dove gevel, vliesgevel of vergelijkbare bouwkundige voorzieningen zoals benoemd in 6.2 onder b.

Artikel 5 Verkeer - Verblijfsgebied

5.1 Bestemmingsomschrijving

De als Verkeer - Verblijfsgebied aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

5.2 Bouwregels

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

bedragen.

Artikel 6 Wonen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen, hieronder niet begrepen bewoning van woonwagens of woonschepen; en daaraan ondergeschikt voor;
- b. groen- en speelvoorzieningen, die behoren bij een woning;
- c. waterinfiltratievoorzieningen en andere voorzieningen voor de waterhuishouding;
- d. uitsluitend autostalling ter plaatse van de aanduiding 'garage'.

6.2 Bouwregels

- a. Op de in lid 1 van dit artikel bedoelde gronden mogen, met inachtneming van de aangegeven maximumbouwhoogten, het maximum aantal wooneenheden en het bepaalde onder b, uitsluitend de in de gegeven bestemming passende hoofdbebouwing, bijbehorende bouwwerken en andere binnen de bestemming passende bouwwerken worden gebouwd.
- b. In afwijking van het bepaalde onder a geldt dat ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone wet geluidhinder' uitsluitend mag worden gebouwd, indien de bebouwing is voorzien van een dove gevel, vliesgevel of vergelijkbare bouwkundige voorzieningen, waarbij de gevelbelasting ter plaatse als gevolg van geluidsemissies van de rijksweg A12, lager is dan 53 dB(A). Als vergelijkbare bouwkundige voorziening geldt tevens het bepaalde in artikel 4.2 onder b, voor zover wordt voldaan aan de in onderhavig artikel genoemde maximale gevelbelasting.
- c. In afwijking van het bepaalde onder a geldt ter plaatse van de aanduiding 'garage' een maximumbouwhoogte van 3 meter.
- d. In afwijking van het bepaalde onder a geldt dat ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding-1' alsmede de 'specifieke bouwaanduiding-2' aan- of uitbouwen mogen worden gerealiseerd, waarbij een maximale goothoogte geldt van 6 meter;
- e. In afwijking van het bepaalde onder a geldt ter plaatse van de figuur 'gevellijn-1' alsmede 'gevellijn-2' een maximumbouwhoogte van 6 meter;
- f. Op de in lid 1 van dit artikel bedoelde gronden, ter plaatse van de op de verbeelding aangegeven aanduiding 'bg' mogen:
 1. bijbehorende bouwwerken worden gebouwd, voor zover het betreft:
 - uitbreiding van de hoofdbebouwing, tot een maximumbouwhoogte gelijk aan de hoogte van de begane-grondbouwlager van de hoofdbebouwing, vermeerderd met maximaal 40 centimeter ten behoeve van isolatie of afschot;
 - 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-grondbouwlager van de hoofdbebouwing.
 2. bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd, passend binnen de bestemming, met een maximumbouwhoogte van 3 meter; waarbij de oppervlakte van het totaal van deze bebouwing per bouwperceel de in onderstaand schema opgenomen maten niet overschrijdt.

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

6.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van:

Het bepaalde in het in lid 6.2 onder b. opgenomen schema ten behoeve van een verhoging van de maximale grootte van bouwwerken voor percelen waarbij de bebouwbare zone groter is dan 1000 m² met maximaal 25 m² mits:

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

6.4 Specifieke gebruiksregels

- 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. Onder gebruik van de gronden en opstallen in strijd met de bestemming en specifiek de aanduiding 'garage' is tevens begrepen gebruik van de garage ten behoeve van opslag gerelateerd aan de woonfunctie, in die mate dat er redelijkerwijs niet meer kan worden voorzien in de parkeerfunctie;
- c. Het bepaalde in lid 6.4 onder a is niet van toepassing op het gedeelte van een woning in gebruik ten behoeve van beroep aan huis, hieronder mede begrepen bed and breakfast, door de bewoner, mits dit gedeelte niet meer bedraagt dan 1/3 van de vloeroppervlakte van de woning. Voorts mag door dit gebruik geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse, noch een onevenredige parkeerdruk ontstaan en mag het geen detailhandel, internetverkoop hiervan uitgezonderd, prostitutie of horeca betreffen.

Artikel 7 Waarde - Landschap

7.1 Bestemmingsomschrijving

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

7.2 Nadere eisen

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

7.3 Specifieke gebruiksregels

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

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

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

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

- a. het vellen, rooien of beschadigen van houtgewassen;
- b. het aanbrengen beplantingen;
- c. het aanbrengen van leidingen, constructies, installaties of apparatuur;

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

7.4.1 Uitzonderingen omgevingsvergunningsplicht

De in lid 7.4 vervatte verboden gelden niet voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden:

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

7.4.2 Toelaatbaarheid werken en werkzaamheden

Werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 7.4 zijn slechts toelaatbaar, indien:

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

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 8 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 9 Algemene bouwregels

9.1 Bouwen binnen bouwvlak

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

9.2 Bebouwingspercentage

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

Artikel 10 Algemene gebruiksregels

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

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

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van:

1. de in deze regels opgenomen bebouwingsregels, voor zover betreffende de maximumbouwhoogte, 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 9.1 mits:
 - a. de overschrijding van het bouwvlak niet meer bedraagt dan twee meter, de bestemmingsgrens niet wordt overschreden en het de bouw betreft van erkers, luifels, balkons, keldergaten (koekoeken) of galerijen;
 - b. het de bouw van volledig beneden peil gelegen bouwwerken betreft, mits:
 - 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 m³, en haltes van vervoersdiensten, alle met een inhoud van maximaal 75 m³;
- b. sirenemasten met een hoogte van maximaal 18 meter;
 - c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van (tele)communicatie:
 - 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.

Artikel 12 Overige regels

12.1 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.

12.2 Afwijken

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

- 1. indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 Overgangsrecht bouwwerken

13.1.1 Overgangsbepaling

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

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

13.1.2 Afwijken

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

.

13.1.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

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

13.2 Overgangsrecht gebruik

13.2.1 Overgangsbepaling

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

13.2.2 Strijdig gebruik

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

13.2.3 Verbod hervatten strijdig gebruik

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

13.2.4 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

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

Artikel 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Kemperbergerweg 723A.

