



Aan de gemeenteraad

Zaaknummer

4035736

Onderwerp: **Vaststellen van het bestemmingsplan 'Chw Rijkerswoerdsestraat 15'**

Kernboodschap

De eigenaar van het perceel Rijkerswoerdsestraat 15 heeft plannen om de aanwezige bedrijfsbebouwing te slopen en daarvoor in de plaats een twee-onder-één-kap woning te bouwen. Deze ontwikkeling past niet in het geldende bestemmingsplan en daarom is deze bestemmingsplanwijziging noodzakelijk.

Voorstel

1. Het bestemmingsplan 'Chw Rijkerswoerdsestraat 15', zoals vervat in verbeelding NL.IMRO.0202.1034-0301.gml met bijbehorende regels en toelichting, vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening.

Inleiding

Op het adres Rijkerswoerdsestraat 15 staat naast een woonhuis op het achtererf bedrijfsbebouwing. De eigenaar heeft het plan om het bestaande bedrijfsgebouw te slopen en op die locatie twee woningen te bouwen in de vorm van een twee-onder-één kapwoning.

Deze ontwikkeling is ruimtelijk goed denkbaar op deze locatie. De woningen zullen worden uitgevoerd als schuurwoning waardoor de nieuwbouw goed past binnen het landschappelijk beeld langs de Rijkerswoerdsestraat. Verder zal de hoeveelheid bebouwing en verharding afnemen en zal de dubbele woning landschappelijk worden ingepast.

Het perceel valt binnen de grenzen van het bestemmingsplan "Arnhem Zuid-Oost" en heeft een bedrijfsbestemming. Op deze gronden zijn nu bedrijven toegestaan. Het realiseren van een dubbele woning is binnen deze bestemming niet mogelijk. Daarom moet een planologische procedure worden doorlopen. Een bestemmingsplanprocedure is de beste optie omdat daarmee ook de landschappelijke waarden van het perceel vastgelegd kunnen worden.

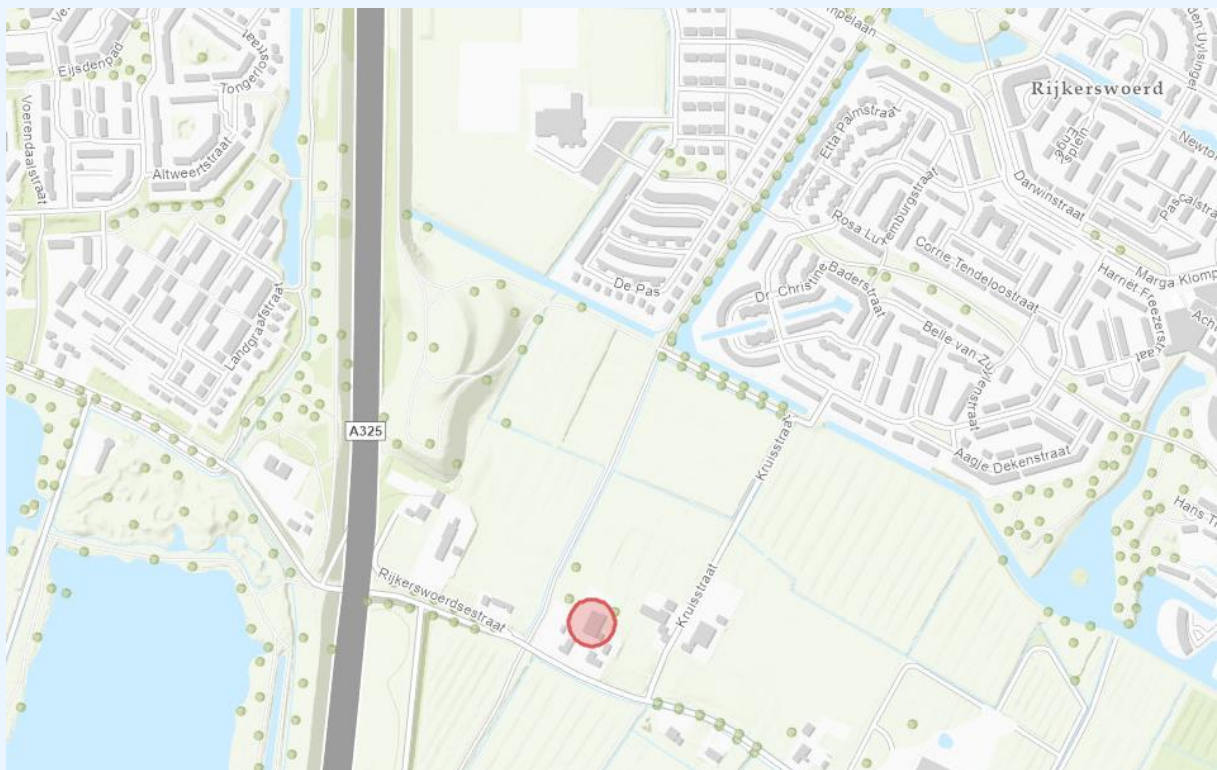
Dit bestemmingsplan is een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte. Landelijk is afgesproken om dit 'Chw'-plannen te noemen. In een dergelijk plan kunnen we gebruik maken van de mogelijkheden van de Crisis- en herstelwet door ook regels op te nemen die normaal niet in een bestemmingsplan

(mogen) zitten. In dit ontwerpbestemmingsplan doen we dit door regels met betrekking tot natuurinclusief bouwen en de hogere waarden op te nemen in het bestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Chw Rijkerswoerdsestraat 15' heeft vanaf 7 november 2023 als ontwerp ter inzage gelegen. U bent hier per [raadsbrief](#) over geïnformeerd.

Op 1 januari 2024 treedt de Omgevingswet in werking. Omdat het bestemmingsplan vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet als ontwerp ter inzage is gelegd, blijft het oude recht van toepassing tot het bestemmingsplan onherroepelijk is (ex. artikel 4.6, lid 2, sub a, onder 1, van de Invoeringswet Omgevingswet).

Er zijn tijdens de terinzagelegging van het bestemmingsplan geen zienswijzen ingediend. Het bestemmingsplan kan ongewijzigd worden vastgesteld.



Afbeelding 1. Ligging plangebied

Beoogd effect

Het planologisch mogelijk maken van de bouw van twee woningen op het perceel Rijkerswoerdsestraat 15.

Argumenten

1.1 De ontwikkeling is ruimtelijk goed inpasbaar op deze locatie aan de Rijkerswoerdsestraat

In de toekomstige situatie wordt de voormalige bedrijfsbebouwing gesloopt (ca. 600 m² aan bebouwing) en worden er twee aaneengebouwde woningen teruggebouwd. De nieuwe erfinrichting wordt landschappelijk ingepast met gebiedseigen groenstructuren. De woning aan de voorzijde van het perceel blijft ongewijzigd.

Op onderstaande afbeelding is de beoogde inrichting van het plangebied weergegeven. Aan het ontwerp ligt een historische en landschappelijke analyse ten grondslag.



Afbeelding 2. Schetsontwerp toekomstige situatie plangebied (bron: Ontwerpbureau Luijendijk)

De traditionele opzet van het erf, met de woning op de voorgrond en een gebouw op het achtererf, blijft in stand. Op de plek van de loods worden na de sloop twee aaneengebouwde woningen gerealiseerd met inpandige parkeergelegenheid. De woningen worden vormgegeven als een schuurwoning.

De nieuwe woningen zijn bereikbaar via de bestaande inrit van Rijkerswoerdsestraat 15. De erfverharding rond de schuurwoning wordt zo beperkt mogelijk uitgevoerd.

1.2 Het plan past binnen de omgevingsverordening Gelderland

De locatie is gelegen binnen een gebied wat door de provincie Gelderland is aangewezen als 'Groene ontwikkelingszone' (GO). Daarom is de Omgevingsverordening Gelderland van



toepassing op deze herontwikkeling. De provinciale verordening schrijft voor dat moet worden aangetoond dat de kernkwaliteiten van het gebied, in hun onderlinge samenhang bezien, per saldo substantieel worden versterkt.

Voor het plan is met behulp van de rekenmodellen van de provincie een berekening gemaakt om de impact van de nieuwe functie en de versterking van de GO te bepalen (zie bijlage 5 Onderbouwing versterkingsmaatregelen). De balans komt uit op +371 punten. Hiermee kan geconcludeerd worden dat het plan een duidelijke bijdrage levert aan de versterking van de kernkwaliteiten. De uitvoering van de genoemde maatregelen is als voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan opgenomen, waarmee de versterking ook planologisch is verankerd.

1.3 *Er zijn geen zienswijzen ingediend*

Het ontwerpbestemmingsplan 'Chw Rijkerswoerdsestraat 15' heeft vanaf 7 november 2023 zes weken als ontwerp ter inzage gelegen. Er zijn tijdens de terinzagelegging geen zienswijzen ingediend. Het bestemmingsplan kan ongewijzigd worden vastgesteld.

2.1 *Een exploitatieplan is niet noodzakelijk*

De gemeente heeft met de eigenaar afspraken gemaakt over de grondexploitatie: er is een overeenkomst gesloten. Daarin is onder meer geregeld dat de eigenaar een financiële bijdrage aan de gemeente voldoet ter dekking van de gemaakte kosten zoals genoemd in de artikelen 6.2.3 t/m 6.2.5 Bro. Omdat het verhalen van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden met deze overeenkomst anderszins verzekerd is, is het maken van een exploitatieplan op grond van artikel 6.12 lid 2 Wro niet nodig.

Kanttekeningen en risico's

1.1 *Er zijn hogere waarden nodig*

De geluidbelasting op nieuwe dubbele woning door wegverkeer op de Nijmeegseweg (A325) bedraagt ten hoogste 49 dB. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt daarmee met 1 dB overschreden. Voor de geluidbelasting door wegverkeer op de Nijmeegseweg zijn hogere waarden nodig.

Het gaat dus om een beperkte overschrijding. Aan de eisen die in het gemeentelijk beleid (Nota Uitvoeringsbeleid hogere grenswaarde) worden gesteld kan worden voldaan. De woningen hebben een geluidluwe gevel en een geluidluwe buitenruimte.

Participatie

Bij de voorbereiding van deze ontwikkeling is gebruik gemaakt van de Handreiking participatie: 'Betrek je buurt bij je bouwplan'. Dit initiatief valt in level 1 'beperkte participatie, weinig effect op de omgeving'. Het gaat om de bouw van twee woningen met weinig effect op de omgeving op het gebied van groen, verkeer en beleving.



In lijn met de handreiking heeft de eigenaar de omwonenden geïnformeerd over de planontwikkeling. Dit betreft de directe burens en anderen die mogelijk direct zicht hebben op de ontwikkeling. De plannen zijn positief ontvangen. Men heeft aangegeven geen bezwaren te hebben tegen de bouw van twee woningen op deze locatie.

In het kader van het wettelijk vooroverleg is er contact geweest met de provincie Gelderland. Zij zijn akkoord met het bestemmingsplan. Overleg met het Waterschap Rivierenland was niet nodig omdat er sprake is een beperkte ontwikkeling waarbij het verhard oppervlak afneemt.

Financiën

Zie argument 2.1

Uitvoering

Na vaststelling van het bestemmingsplan door uw raad kunnen belanghebbenden nog zes weken beroep aantekenen tegen het bestemmingsplan bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Aangezien hier sprake is van een project waarop artikel 1.1 van de Crisis- en herstelwet (Chw) van rechtswege van toepassing is, kan de eventuele beroepsprocedure sneller worden doorlopen. Hierdoor is er eerder duidelijkheid over de status van het bestemmingsplan. De rechtsbescherming voor belanghebbenden is, met inachtneming van een aantal kleine onderdelen, gelijk. In de publicatie van het vastgestelde bestemmingsplan zal worden aangegeven dat de Chw van toepassing is. Hierdoor is het voor eventuele belanghebbenden op voorhand duidelijk dat deze wet van toepassing is.

Communicatie

De vaststelling van het bestemmingsplan wordt gepubliceerd in het digitale gemeenteblad.

Bijlagen

Stukken voor gemeenteraad

- Vast te stellen bestemmingsplan Chw Rijkerswoerdsestraat 15 - tekst
- Vast te stellen bestemmingsplan Chw Rijkerswoerdsestraat 15 - verbeelding
- Vast te stellen bestemmingsplan Chw Rijkerswoerdsestraat 15 - bijlagen



Besluit van 7 februari 2024

Zaaknummer 4035736

DE RAAD VAN DE GEMEENTE ARNHEM;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 9 januari 2024, nummer: 4035736;

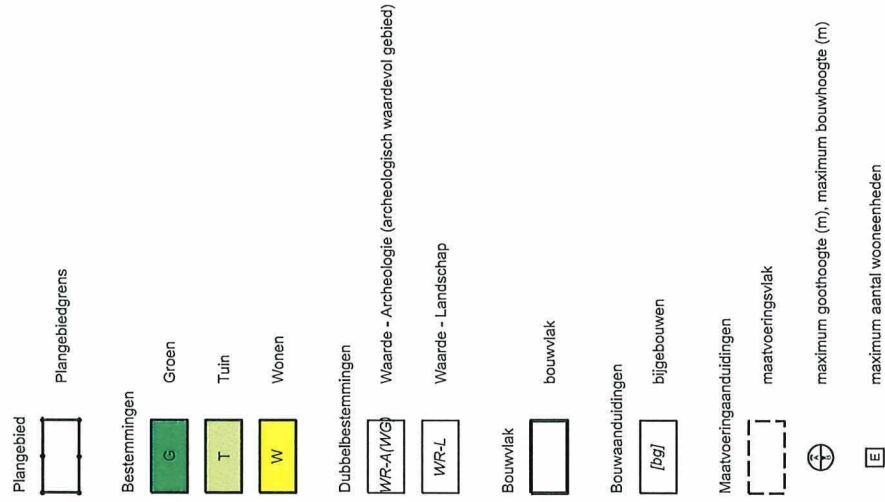
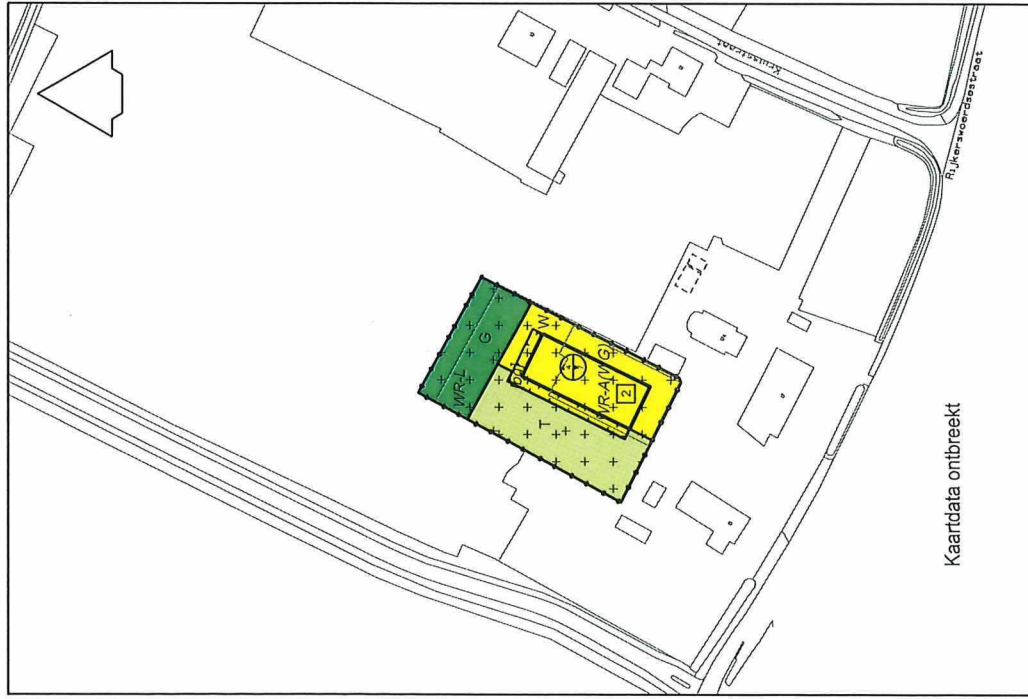
gelet op artikel 3.8 en 6.12, lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

1. Het bestemmingsplan 'Chw Rijkerswoerdsestraat 15', zoals vervat in verbeelding NL.IMRO.0202.1034-0301.gml met bijbehorende regels en toelichting, vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening.

De griffier,

De voorzitter,



Chw Rijkswoerdsstraat 15		plaatstatus		datum:		gerelateerd:	
		● ontwerp		07-11-2023		extern	
		● vast te stellen		januari 2024			
		○ vastgesteld					
		○ in werking					
		○ overgenomen					
school : : 1000		tekeningennummer: NL.IMRO.0202.1034-0301					
gerelateerd: Extern							