



Aan de gemeenteraad

Zaaknummer

4071852

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan 'Chw Drielse Rijndijk 107'

Kernboodschap

Het voormalig agrarische bedrijf aan de Drielse Rijndijk 107 wordt omgevormd tot woning. De agrarische bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en de bestaande bedrijfswoning wordt omgevormd naar een reguliere woning. Daarnaast wordt er een nieuwe, vrijstaande woning gebouwd. Om dat mogelijk te maken is een nieuw bestemmingsplan nodig.

Voorstel

1. Het bestemmingsplan 'Chw Drielse Rijndijk 107', zoals vervat in verbeelding NL.IMRO.0202.1043-0301.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

Aan de Drielse Rijndijk 107 is een voormalig agrarisch bedrijf aanwezig. De eigenaar is van plan de agrarische bedrijfsbebouwing te slopen en een nieuwe, vrijstaande woning te bouwen. De bestaande bedrijfswoning wordt omgevormd naar een reguliere woning.

Het perceel valt binnen de grenzen van het bestemmingsplan "Schuytgraaf, veegplan 2017" en heeft een agrarische bestemming. Op deze gronden zijn nu agrarische bedrijven toegestaan. Het realiseren van twee vrijstaande woningen 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 door middel van een inrichtingsplan. En de bouwmogelijkheden van de bestaande bedrijfsgebouwen kunnen op deze manier worden wegbestemd.

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 op te nemen in het bestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Chw Drielse Rijndijk 107' heeft vanaf 12 december 2023 als ontwerp ter inzage gelegen. U bent hier [per raadsbrief](#) over geïnformeerd.

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. 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 ontwerpbestemmingsplan geen zienswijzen ingediend. Het bestemmingsplan kan ongewijzigd worden vastgesteld.

Beoogd effect

Het planologisch mogelijk maken van twee vrijstaande woningen op het perceel Drielse Rijndijk 107.

Argumenten

1.1 De ontwikkeling is ruimtelijk goed inpasbaar op deze locatie.

De agrarische bedrijfsgebouwen zullen gesloopt worden. Alleen het bestaande bijgebouw, dat tegen de woning is aangebouwd, blijft behouden. In totaal zal circa 730 m² gesloopt worden. Daarvoor in de plaats wordt er een nieuwe schuurwoning van circa 104 m² gebouwd, evenals twee (geschakelde) bijgebouwen van elk 63 m². De totale afname aan bebouwing op het perceel komt daarmee neer op circa 500 m².

Bestaande situatie:	Beoogde situatie: :
Bestaande huizenrij In te bouwen huizenrij Bestaande huizenrij Bestaande openbare ruimte	Bestaande huizenrij 2. In te bouwen huizenrij 3. In te bouwen huizenrij 4. In te bouwen huizenrij Bestaande openbare ruimte Bestaande huizenrij

De nieuwe situatie gaat hiermee goed aansluiten op de kenmerken van de omgeving. Kenmerkend voor de erven lang de dijk is namelijk dat de kopgevels van de woningen zich richting de dijk oriënteren. Vanwege de bebouwingsvrije zone langs de dijk, om toekomstige



	dijkversterkingen mogelijk te maken, wordt de nieuwe woning op wat grotere afstand van de dijk geplaatst dan de bestaande woning. Naast de afname van bebouwing, zal de ruimtelijke kwaliteit verbeterd worden door een goede landschappelijke inpassing. De bestaande rijen bomen langs de noordelijke perceelsgrens blijven behouden. Verder wordt bij beide woningen in de voortuin een struweelhaag aangelegd. Langs de zuidelijke perceelsgrens en in de zuidwestelijke hoek worden twee houtsingels aangelegd. Voor de nieuwe woning wordt nog een solitaire boom (walnoot) geplant. Tevens wordt er langs de zuidelijke perceelsgrens een nieuwe sloot aangelegd ten behoeve van de hemelwaterafvoer van de (nieuwe) gebouwen. Het perceel zal nog steeds ontsloten blijven via de bestaande inrit, die aansluit op de Drielse Rijndijk. De inrit loopt door tot de (nieuw aan te leggen) erven rondom de woningen. Bij elke woning zal ruimte zijn om minimaal 3 auto's te parkeren. In het kader van natuurinclusief bouwen worden een aantal ecologische voorzieningen getroffen. Op het nieuwe bijgebouw bij de bestaande woning wordt een nestkast voor vleermuizen aangelegd en bij het bijgebouw voor de nieuwe woning komt een nestkast voor huismussen. Tot slot wordt in het zuidelijke deel van het plangebied nog een insectenhotel aangelegd.
1.2	<i>Het plan past binnen de omgevingsverordening Gelderland.</i> De locatie is gelegen binnen een gebied dat 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 4 Onderbouwing versterkingsmaatregelen). Hieruit blijkt dat de ontwikkeling zorgt voor een positief saldo. De opheffing van een agrarisch bouwperceel weegt namelijk zwaarder dan de komst van een nieuwe woning en woonbestemming. Verder wordt de nieuwe bebouwing landschappelijk ingepast, waarmee een aanzienlijke verbetering op het perceel zelf wordt bereikt.
1.3	<i>Er zijn geen zienswijzen ingediend.</i> Het ontwerpbestemmingsplan 'Chw Drielse Rijndijk 107' heeft vanaf 12 december 2023 zes weken als ontwerp ter inzage gelegen. Er zijn tijdens de terinzagelegging geen zienswijzen ingediend. Het bestemmingsplan kan ongewijzigd worden vastgesteld.
2.1	<i>Een exploitatieplan is niet noodzakelijk.</i> 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 Niet van toepassing.

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 een woning en het transformeren van een bedrijfswoning naar een reguliere woning met weinig effect op de omgeving op het gebied van groen, verkeer en beleving.

In lijn met de handreiking heeft de initiatiefnemer het concept-bestemmingsplan besproken met de bewoners van de Drielse Rijndijk 105, 109, 111, 113, 115a en de Achterstraat 1, 1a, 3, 5, 7 en 9. Hieruit kwamen geen bezwaren naar voren. De bewoners vinden het een positieve ontwikkeling dat de oude schuren gesloopt worden en er een nieuwe woning voor terugkomt.

In het kader van het wettelijk vooroverleg is er contact geweest met de provincie Gelderland. Er was al op een eerder moment afgestemd met het waterschap. Het was daarom volgens het Waterschap Rivierenland niet nodig om verder overleg te voeren over het concept-bestemmingsplan.

Financiën

De gemeente maakt kosten om de ontwikkeling mogelijk te maken. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de kosten van een bestemmingsplanprocedure en het aanleggen van voorzieningen. Deze kosten moet de gemeente volgens de wet (afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening) verhalen op de initiatiefnemer. Hierin staat dat een gemeente eerst probeert een privaatrechtelijke overeenkomst te sluiten om deze kosten te verhalen. Indien dat niet lukt moet de gemeente een exploitatieplan vaststellen.

In dit geval is er een overeenkomst gesloten met de eigenaren over de grondexploitatie. Dit betekent dat het niet nodig is om een exploitatieplan vast te stellen.

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.

Communicatie

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

Bijlagen

Stukken voor gemeenteraad

- Bestemmingsplan 'Chw Drielse Rijndijk 107' – tekst
- Bestemmingsplan 'Chw Drielse Rijndijk 107' – bijlagen
- Plankaart 'Chw Drielse Rijndijk 107'

Besluit van 28 februari 2024

Zaaknummer 4071852

DE RAAD VAN DE GEMEENTE ARNHEM;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 6 februari 2024, nummer: 4071852;

gelet op artikel 3.8 en 6.12, lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening en artikel 4.6, lid 2, sub a, onder 1, van de Invoeringswet Omgevingswet

besluit:

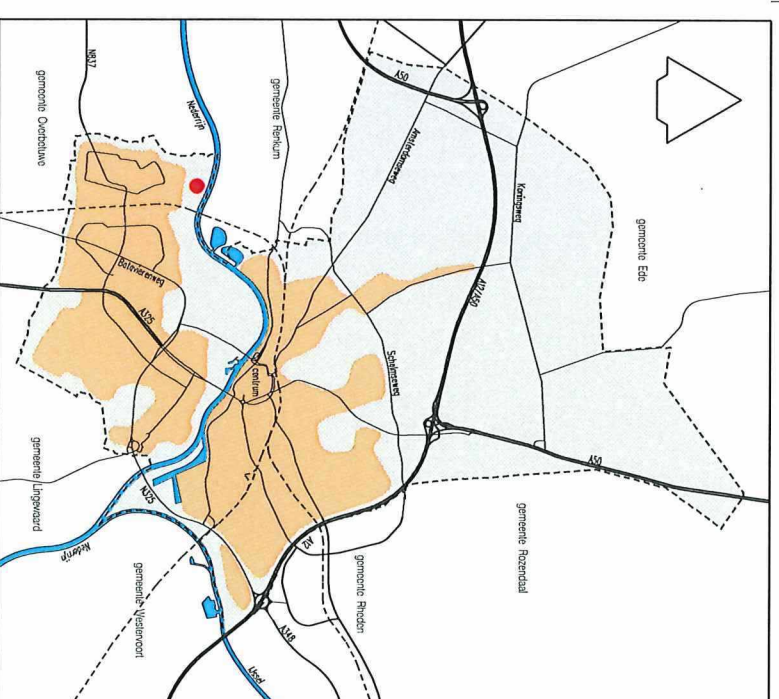
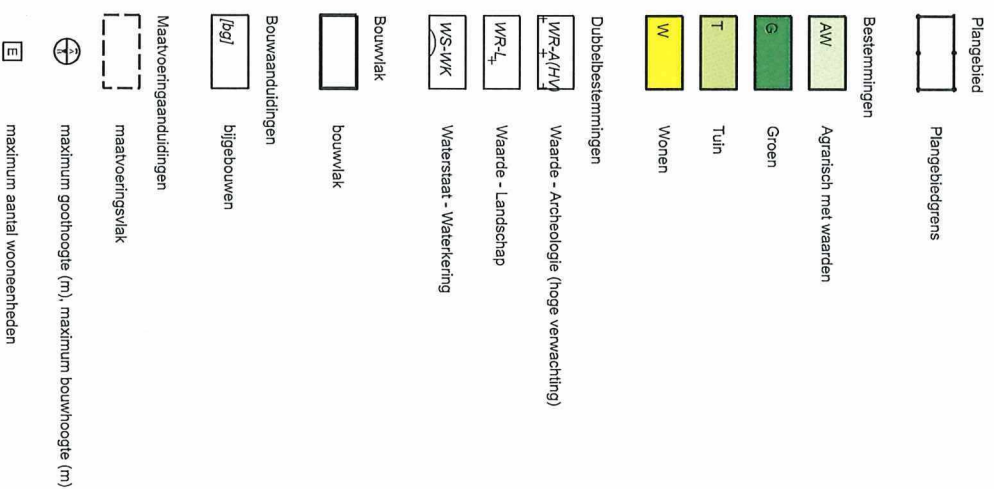
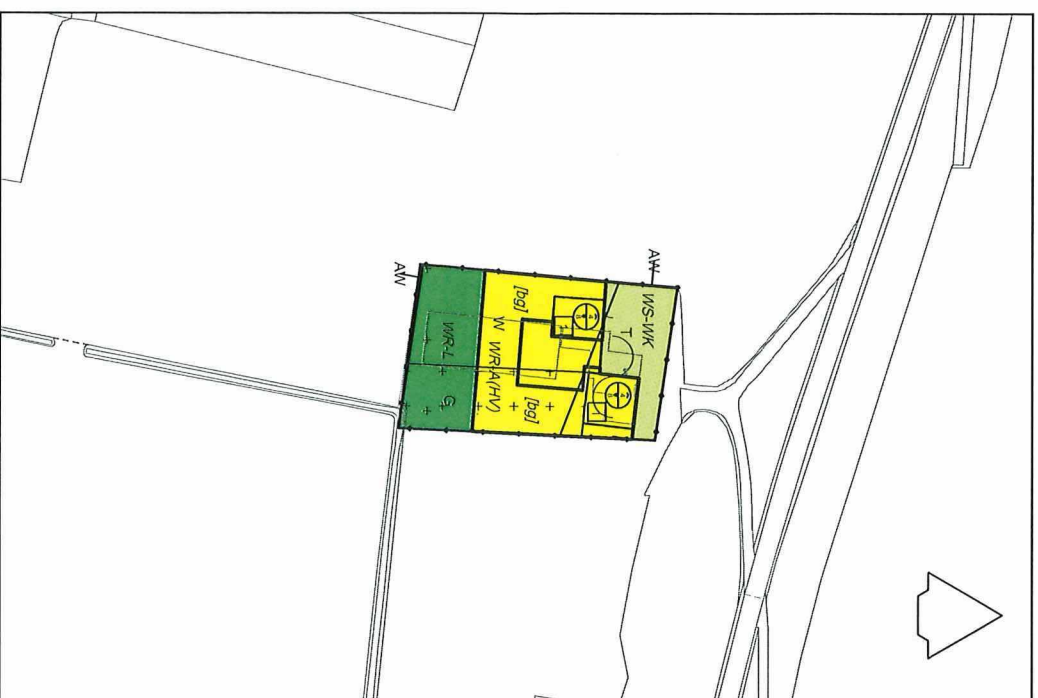
1. Het bestemmingsplan 'Chw Drielse Rijndijk 107', zoals vervat in verbeelding NL.IMRO.0202.1043-0301.gml met bijbehorende regels en toelichting, vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening.

De griffier,

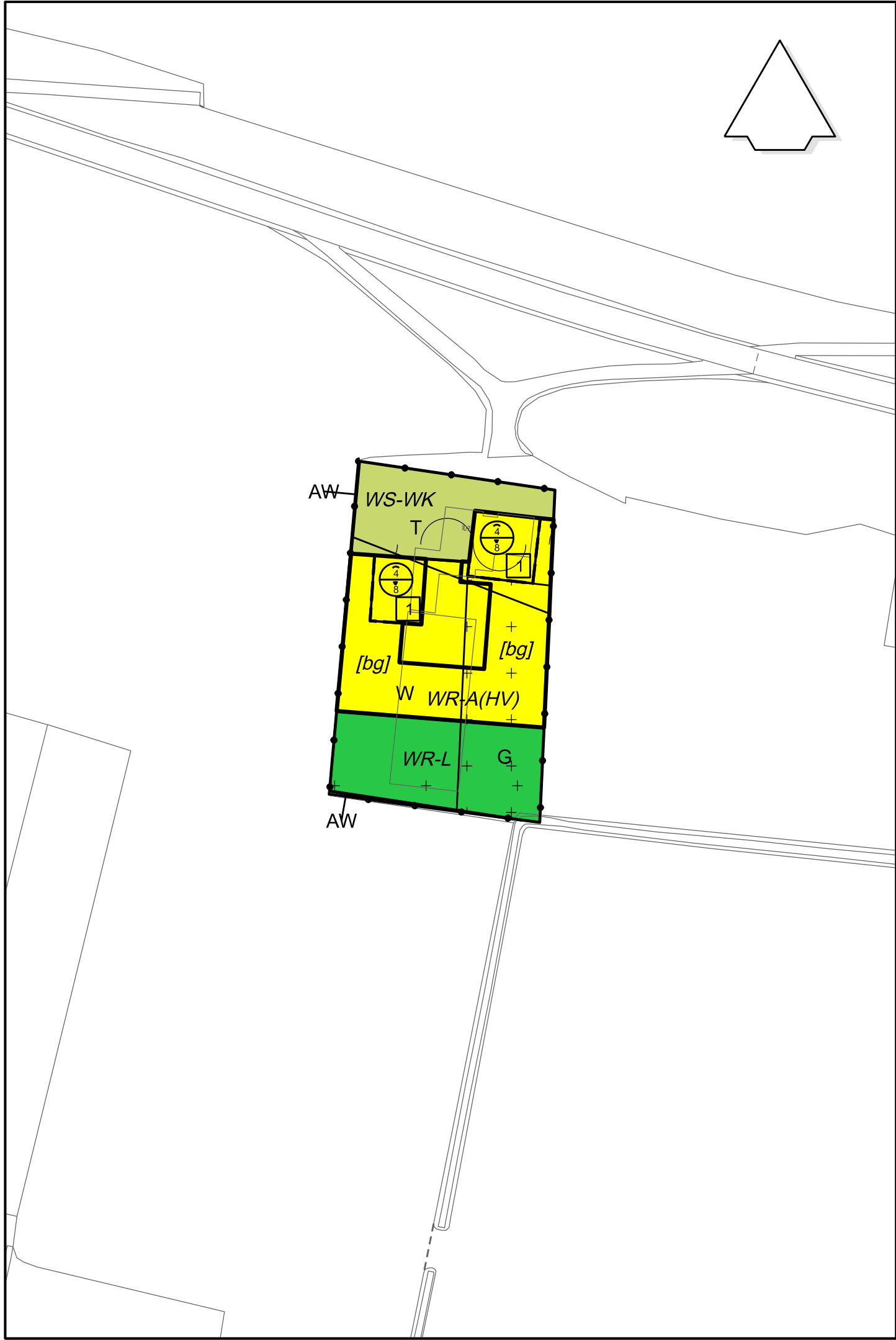


De voorzitter,

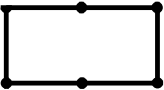


[illegible]

© 2004 WFOOten
Strategie, beleid en Regie, beleidsdomein Fysiek
Eusebiushuisringel 53, Postbus 9029, 6800 EL ARNHEM
Tel.: 0800-1809, www.armhem.nl

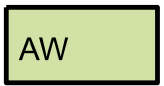


Plangebied



Plangebiedgrens

Bestemmingen



Agrarisch met waarden



Groen

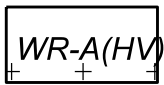


Tuin



Wonen

Dubbelbestemmingen



Waarde - Archeologie (hoge verwachting)



Waarde - Landschap



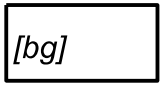
Waterstaat - Waterkering

Bouwvlak



bouwvlak

Bouwaanduidingen



bijgebouwen

Maatvoeringaanduidingen



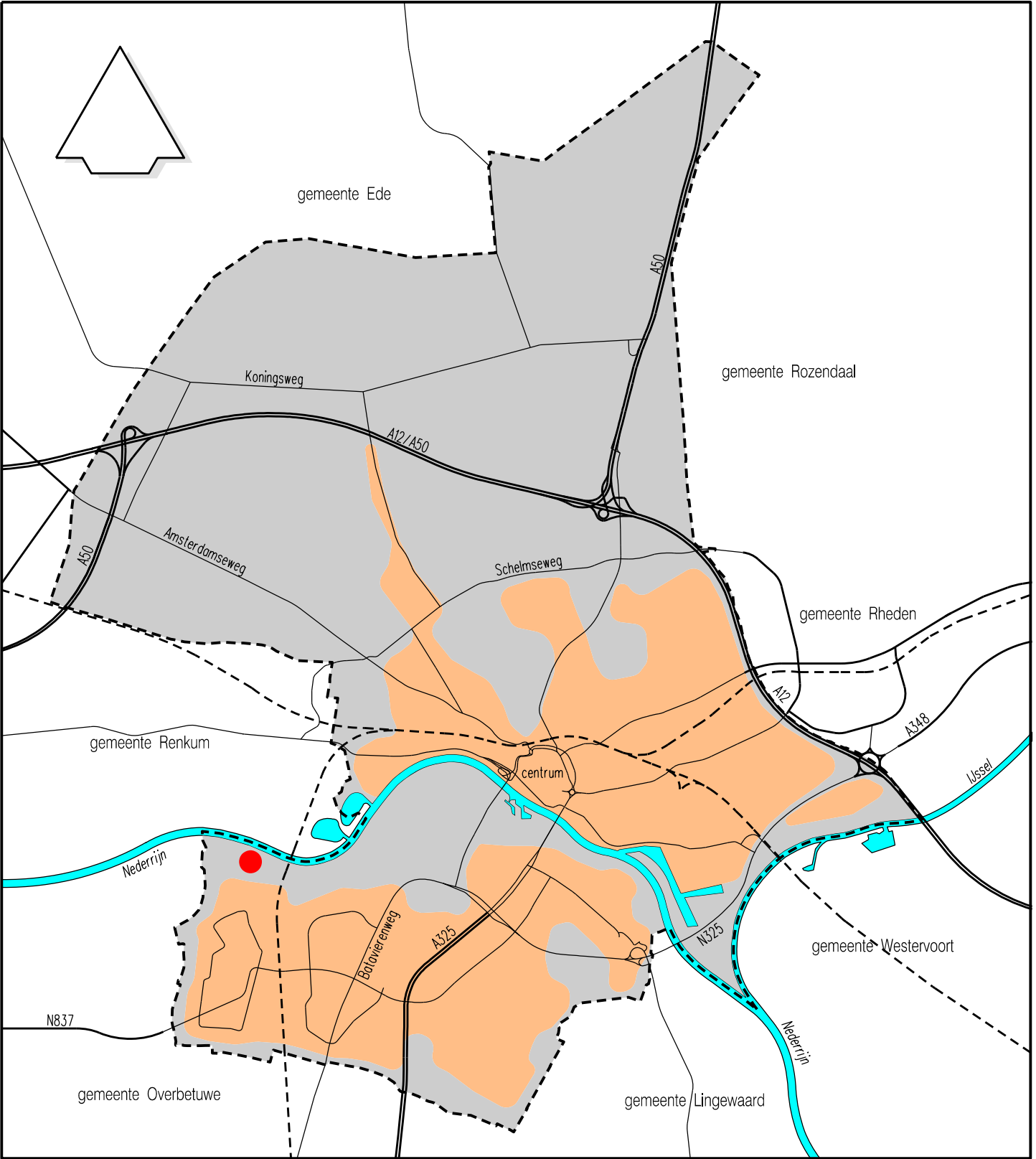
maatvoeringsvlak



maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)



maximum aantal wooneenheden



Bestemmingsplan Chw Drielse Rijndijk 107

schaal:	getekend:	tekeningnummer:
1:1000	Ext./PvD	NL.IMRO.0202.1043-0301

© Nadruk verboden

Strategie, Beleid en Regie, beleidsdomein Fysiek

Eusebiusbuitensingel 53, Postbus 9029, 6800 EL ARNHEM
Tel.: 0800-1809, www.arnhem.nl

planstatus	datum:	getekend:
● ontwerp	12-12-2023	Extern
● vast te stellen	februari 2024	
○ vastgesteld		
○ in werking		
○ onherroepelijk		

