

Datum: Dinsdag 8 april 2025
Aan: Raadsleden en fractievoorgangers
Van: Wethouder Bouwkamp
Betreft: Afwijkingsbepalingen maximum bouwhoogte en aantal bouwlagen in het TAM-omgevingsplan Schaapsdrift e.o.

Aanleiding

Momenteel ligt het TAM-omgevingsplan 'Schaapsdrift e.o.' bij de gemeenteraad ter vaststelling voor. In het raadsvoorstel wordt voorgesteld het omgevingsplan ten opzichte van het ontwerp dat ter inzage heeft gelegen te wijzigen. Eén van de voorgestelde wijzigingen is opgenomen in artikel 58 van de regels van het omgevingsplan. Dit artikel maakt het mogelijk om, onder voorwaarden, af te wijken van het maximum aantal bouwlagen dat is opgenomen in het Omgevingskwaliteitsplan. Dit heeft tot vragen geleid door indieners van zienswijzen. Tijdens de informatieve raadsbehandeling op 26 maart 2025 zijn hierover ook vragen gesteld door raadsleden. Dit memo geeft een nadere toelichting over deze regel en de reikwijdte hiervan.

Aanpassing n.a.v. zienswijzen

In het ontwerp TAM-omgevingsplan Schaapsdrift e.o. (dat ter inzage is gelegd) was alleen het maximum aantal bouwlagen vastgelegd. Niet de bouwhoogte in meters. Door de indieners van de zienswijzen is aangegeven dat ze dit onvoldoende rechtszeker vinden. In dit geval is namelijk de maximumbouwhoogte afhankelijk van de verdiepingshoogte van een bouwlaag.

Naar aanleiding van deze zienswijzen is ervoor gekozen om de maximumbouwhoogte op een andere wijze vast te leggen in het vast te stellen omgevingsplan. Op de verbeelding zijn de maximumbouwhoogten vastgelegd. Hiermee is het duidelijker hoe hoog er mag worden gebouwd. Omdat we het belangrijk vinden in zekere mate te kunnen anticiperen op onverwachte afwijkingen, is het gebruikelijk om (wanneer de bouwhoogte wordt bepaald) ook flexibiliteitsbepalingen op te nemen in het omgevingsplan. Hiermee is duidelijk welke flexibiliteit een plan dan biedt en onder welke voorwaarden.

In het vast te stellen TAM-omgevingsplan Schaapsdrift e.o. (zoals dat voorligt in de raad) zijn mogelijkheden opgenomen om af te wijken van:

- maximumbouwhoogte
- maximum aantal bouwlagen.

Beide afwijkingsmogelijkheden worden hieronder toegelicht.

Maximum bouwhoogte

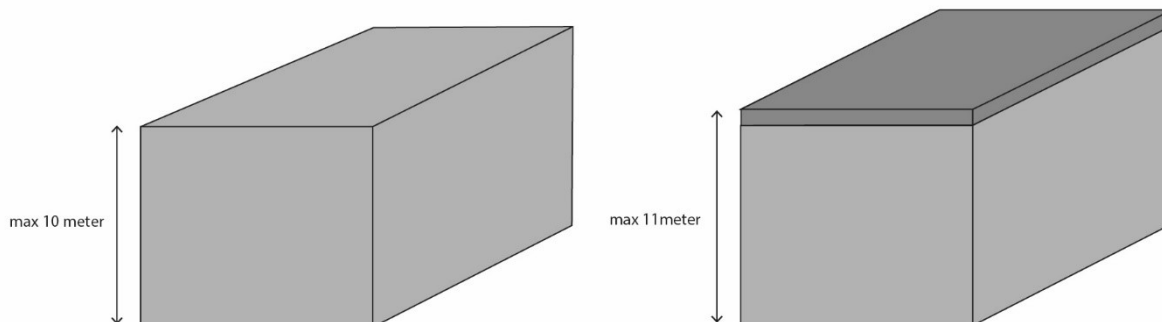
Op de verbeelding van het omgevingsplan is de maximumbouwhoogte weergegeven. In de basis mag niet hoger worden gebouwd dan deze opgenomen hoogte.

Er zijn twee uitzonderingen, die het mogelijk maken af te wijken van de maximumbouwhoogte:

1. In artikel 46.7 van de regels is opgenomen dat afwijken met maximaal 10% van op de verbeelding opgenomen maximumbouwhoogte onder voorwaarden mogelijk is. Deze voorwaarden staan in artikel 46.7 sub b. en luiden als volgt: “geen onevenredig afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de privacy van omwonenden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;”. Dit artikel is een standaard bepaling die in de meeste Arnhemse bestemmingsplannen/het omgevingsplan is opgenomen (zoals in het plan voor de Rietgrachtstraat 32, Zijdekwartier en Thorbeckestraat).

De 10%-regeling is geen wettelijke bepaling maar het is wel een regeling die landelijk (in verschillende vormen) wordt toegepast. Soms wordt ervoor gekozen om het percentage aan te passen of om er een absoluut maximum aan te koppelen (10% afwijken is toegestaan met een maximum van 1 meter). Er is ook weleens gekozen om de flexibiliteitsbepaling niet op te nemen. Dan gaat het om bestemmingsplannen/wijzigingen van het omgevingsplan waar het bouwplan al zover was uitgewerkt dat afwijkingen niet meer plausibel zijn of vanwege de ruimtelijke inpasbaarheid van een plan in de omgeving.

Deze afwijkingsmogelijkheid is opgenomen omdat er redenen kunnen zijn dat er net een hogere hoogte noodzakelijk is. Dat kan zijn door alternatieve bouwvormen waar een hogere verdiepingshoogte nodig is.



46.7 Bouwen afwijkende maatvoering

Bouwen in afwijking van de in deze regels opgenomen bebouwingsregels, voor zover het betreft de maximum bouwhoogte is alleen toegestaan indien:

- a. de afwijking niet meer dan 10% van de in de regels vastgelegde maten bedraagt;
- b. geen onevenredig afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld,

In artikel 48 is opgenomen dat ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - bouwregel afwijkende bouwhoogte – Schaapsdrift' kan worden afgeweken van de maximumbouwhoogte. Dit is een specifieke regeling die alleen geldt op vier specifieke locaties. Er kan alleen van deze regeling gebruik worden gemaakt met een vergunning en indien aan de voorwaarden wordt voldaan. Deze voorwaarden worden benoemd in artikel 46.10 en geven aan dat afwijking alleen toegestaan is als geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. cultureel erfgoed;
- c. de woonsituatie;
- d. de verkeerssituatie;
- e. de sociale veiligheid;
- f. de milieusituatie;
- g. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- h. de belangen zoals genoemd in hoofdstuk 3.

In bijlage 3 van de regels is opgenomen waar deze afwijkingsmogelijkheid geldt en tot welke maximumbouwhoogte. Het gaat om margezones achter woningblokken zodat deze iets dieper kunnen worden gerealiseerd. Daarnaast is de mogelijkheid opgenomen bij de locatie van Vivare. De regeling biedt de mogelijkheid om het hoogte accent te kunnen verplaatsen als er gekozen wordt voor gedeeltelijk behoud en nieuwbouw door Vivare (dit is de afwijkingsmogelijkheid voor veld D). Deze afwijkingsmogelijkheid is door het gebruik van de kaartjes in bijlage 3 duidelijk begrensd zowel qua locatie als qua maximumbouwhoogte.

Veld A1



Veld C



Veld D



Veld F



Artikel 48 Bouwregel afwijken bouwhoogte Schaapsdrift

48.1 Bouwregels

1. Het is toegestaan ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - bouwregel afwijkende bouwhoogte – Schaapsdrift', om in afwijking van de ter plaatse geldende maximum bouwhoogte zoals opgenomen in de verbeelding, te bouwen.
2. Als maximale bouwhoogtes gelden de bouwhoogtes zoals opgenomen in Bijlage 3 Afwijken bouwhoogtes bij de regels.
3. Hierbij dient, in aanvulling op het bepaalde in 46.10 te worden voldaan aan de voorwaarden genoemd in dit lid.

Maximum aantal bouwlagen

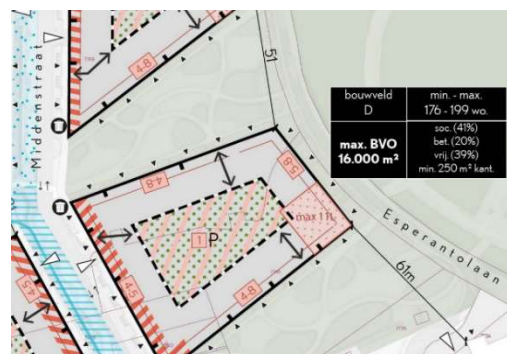
In het Omgevingskwaliteitsplan (OKP, bijlage 4 bij de motivering van het omgevingsplan) is het maximaal aantal bouwlagen opgenomen. Er is vanuit de regels van het omgevingsplan een verwijzing opgenomen naar het OKP. Deze regel staat in artikel 58 onder c.

Net als bij de maximumbouwhoogte is het wenselijk om in specifieke gevallen van het maximum aantal bouwlagen af te kunnen wijken. Deze mogelijkheid is opgenomen in artikel 58 onder g. Deze afwijkingsmogelijkheid is begrensd. Er kan alleen van de regel gebruik worden gemaakt als wordt voldaan aan:

- de maximumbouwhoogte die op de verbeelding is opgenomen of;
- in combinatie met een afwijking van de maximumbouwhoogte voor de specifieke gevallen die eerder in deze memo zijn toegelicht (artikel 46.7 en 48).

De reden om gebruik te willen maken van dit artikel, is dat in sommige gevallen flexibiliteit gewenst is in de bouwlagen. Een voorbeeld is de locatie van Vivare in veld D. Als Vivare de bestaande bebouwing (deels) wil laten staan, is het wenselijk om het hoogteaccent te verplaatsen. Als Vivare kiest voor nieuwbouw is het wenselijk om het hoogteaccent te laten staan.

Het verplaatsen is in strijd met het omgevingsplan omdat het niet voldoet aan de maximumbouwhoogte en het maximum aantal bouwlagen. Je kunt hiervan afwijken door gebruik te maken van de afwijkingsmogelijkheden die zijn opgenomen in artikel 48 (in relatie met de afbeelding in bijlage 3) en 58 onder g.



Artikel 58 Bouwregel omgevingskwaliteit Schaapsdrift

58.1 Bouwregels

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - bouwregel omgevingskwaliteitsplan Schaapsdrift'

aangewezen gronden geldt dat:

- a. bouwwerken uitsluitend mogen worden opgericht indien ten aanzien van het uiterlijk van bouwwerken wordt voldaan aan de bepalingen uit de beleidsregels 'Omgevingskwaliteitsplan Schaapsdrift e.o.';
- b. in afwijking van het gestelde onder a. wordt indien het hoofdgebouw is gerealiseerd niet meer getoetst aan het 'Omgevingskwaliteitsplan Schaapsdrift e.o.' en gelden de bepalingen behorende bij het op het plangebied toepasselijke toetsniveau zoals dat is aangegeven in de welstandsnota;
- c. voor gebouwen geldt dat dat deze alleen mogen worden gebouwd indien voor het aantal bouwlagen en de geleding wordt voldaan aan de voorwaarden uit de beleidsregels 'Omgevingskwaliteitsplan Schaapsdrift e.o.';
- d. ter plaatse van de gebiedsaanduidingen 'overige zone - Omgevingsnormen veld A1 Schaapsdrift', 'overige zone - Omgevingsnorm veld B Schaapsdrift', 'overige zone - Omgevingsnormen veld C Schaapsdrift' en 'overige zone - Omgevingsnormen veld D Schaapsdrift' is per veld een entree toegestaan ten behoeve van parkeren aan de zijde van de Middenstraat;
- e. ter plaatse van de gebiedsaanduidingen 'overige zone - Omgevingsnormen veld F Schaapsdrift' is per veld één entree toegestaan ten behoeve van een parkeergarage aan de zijde van de Eleanorastraat;
- f. bij het bouwen van de buurthub zoals bedoeld in Artikel 20, het bouwen in de zone 'overige zone bijbehorende bouwwerken' en 'bijbehorende bouwwerken - Schaapsdrift dient te worden voorzien in een onderhoudspad ten behoeve van de buurthub van ten minste 2 meter aan de westzijde van de buurthub;
- g. Het is toegestaan om af te wijken van de bepalingen uit de beleidsregels 'Omgevingskwaliteitsplan Schaapsdrift e.o.' ten aanzien van het uiterlijk van bouwwerken, het aantal bouwlagen en de geleding van bouwwerken indien dit van belang is voor de ruimtelijke kwaliteit of indien het voldoen aan de regels door bijzondere omstandigheden op zwaarwegende bezwaren stuit.
- h. Indien door de bouwactiviteiten het totaal aan toe te voegen woningen, ten opzichte van het aantal woningen op het moment van inwerkingtreding van dit hoofdstuk, meer dan 520 bedraagt, dient bij de aanvraag voor bouwen een verkeersonderzoek te worden aangeleverd waaruit volgt dat de verkeerseffecten aanvaardbaar zijn.

Samenvattend

De drie artikelen in het omgevingsplan (46, 48 en 58) gezamenlijk, bieden in begrensde mate flexibiliteit voor de bouwhoogte in de nadere ontwikkeling in Schaapsdrift. Artikel 48 gaat daarbij in op een aantal specifieke gevallen. De artikelen werken stapelend. Dit betekent dat nieuwe bebouwing moet voldoen aan de maximumbouwhoogte die is opgenomen op de verbeelding in het omgevingsplan én aan het maximum aantal bouwlagen in het OKP. Hiermee willen we bereiken dat we in beperkte mate flexibel kunnen omgaan met bijzondere omstandigheden, terwijl we tegelijkertijd de maximale bouwhoogte nadrukkelijk begrenzen.