

Chw Schuytgraaf, veegplan 2017, herziening veld 1 en 1a

Inhoudsopgave

Hoofdstuk1	Inleiding	7
1.1	Wat is een bestemmingsplan?	7
1.2	Situering en begrenzing plangebied	7
1.3	Opzet bestemmingsplan	8
1.4	Geldende plannen	9
Hoofdstuk2	Beschrijving bestaande situatie	11
2.1	Inleiding	11
2.2	Historische ontwikkeling	11
2.3	Ruimtelijke en functionele structuur	12
2.3.1	Omgeving	12
2.3.2	Opzet Schuytgraaf en ontwikkeling tot op heden	13
2.3.3	Nog te ontwikkelen delen	14
2.4	Verkeer en parkeren	14
2.4.1	Verkeersstructuur	14
2.4.2	Parkeren	14
2.4.3	Openbaar vervoer	14
2.5	Groen en water	14
Hoofdstuk3	Ruimtelijke en programmatische aspecten	17
3.1	Inleiding	17
3.2	Ruimtelijke opzet en structuur	17
3.2.1	Programma	17
3.2.2	Omgeving	17
3.2.3	Verkeer en parkeren	17
3.3	Toets aan het beleid	18
3.3.1	Rijk	18
3.3.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	
3.3.1.2	Ladder voor duurzame verstedelijking	
3.3.1.3	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	
3.3.2	Provincie	19
3.3.3	Gemeentelijk beleid	20
3.3.3.1	Structuurvisie	
3.3.3.2	Omgevingsvisie Arnhem	
3.3.3.3	Woonbeleid	
3.3.3.4	Woonwagens	
3.3.3.5	Verkeer- en parkeerbeleid	
3.3.3.6	Duurzaamheidsbeleid	
3.4	Afweging belangen agrarische bedrijvigheid tegen woningbouwontwikkeling in veld 1	26
3.4.1	Achtergrond	26
3.4.2	Belangenafweging	26
3.4.3	Conclusie	28
Hoofdstuk4	Milieu- en omgevingsaspecten	29

4.1	Inleiding	29
4.2	Geluid	29
4.2.1	Algemeen	29
4.2.2	Situatie veld 1	29
4.3	Luchtkwaliteit	30
4.3.1	Algemeen	30
4.3.2	Situatie veld 1	30
4.4	Hinder	30
4.4.1	Algemeen	30
4.4.2	Situatie veld 1	31
4.5	Externe veiligheid	31
4.5.1	Algemeen	31
4.5.2	Situatie veld 1	32
4.6	Groen en ecologie	32
4.6.1	Algemeen	32
4.6.2	Situatie veld 1	36
4.7	Water	37
4.7.1	Algemeen	37
4.7.2	Situatie veld 1	38
4.8	Bodem	39
4.8.1	Algemeen	39
4.8.2	Situatie veld 1	40
4.9	Cultuurhistorie en archeologie	40
4.9.1	Algemeen	40
4.9.2	Situatie veld 1	42
4.9.2.1	Cultuurhistorie	
4.9.2.2	Archeologie	
4.10	Energie en duurzaam bouwen	44
4.10.1	Beleid	44
4.10.2	Situatie veld 1	44
4.11	Stadsklimaat	44
4.12	M.e.r-beoordelingsnotitie	45
4.13	Overige	47
4.13.1	Niet gesprongen explosieven	47
4.13.2	Kabels en leidingen	47
Hoofdstuk5	Planbeschrijving en -wijzigingen	49
5.1	Inleiding	49
5.2	Uitleg van de regels	49
5.2.1	Inleidende regels	49
5.2.2	Bestemmingsregels	49
5.2.3	Algemene regels	49
5.2.4	Overgangs- en slotbepalingen	49
5.3	Wijzigingen van het geldende plan	50
5.3.1	Wijzigingen van de regels	50
5.3.2	Wijzigingen van de verbeelding	50

5.4	Handhaving	51
5.5	Exploitatie	51
Hoofdstuk6	Procedure	53
6.1	Vooroverleg	53
6.2	Terinzagelegging ontwerp-bestemmingsplan	53
Hoofdstuk1	Inleidende regels	56
Artikel 1	Begrippen	56
Artikel 2	Aanpassingen regels bestemmingsplan Schuytgraaf, veegplan 2017	56
Hoofdstuk2	Bestemmingsregels	59
Artikel 3	Agrarisch met waarden	59
Artikel 4	Bedrijf - Nutsvoorziening	59
Artikel 5	Bedrijf - Verkoop punt motorbrandstoffen zonder lpg	59
Artikel 6	Bos	59
Artikel 7	Centrum	59
Artikel 8	Gemengd	59
Artikel 9	Groen	59
Artikel 10	Groen - Landschap en park	59
Artikel 11	Horeca	60
Artikel 12	Maatschappelijk	60
Artikel 13	Natuur	60
Artikel 14	Recreatie	60
Artikel 15	Sport	60
Artikel 16	Verkeer - Railverkeer	60
Artikel 17	Verkeer - Verblijfsgebied	60
Artikel 18	Verkeer - Wegverkeer	60
Artikel 19	Water	60
Artikel 20	Water - 1	61
Artikel 21	Wonen	61
Artikel 22	Wonen - Woonwagens	64
Artikel 23	Leiding - Gas	65
Artikel 24	Leiding - Hoogspanning	65
Artikel 25	Leiding - Hoogspanningsverbinding	65
Artikel 26	Leiding - Riool	65
Artikel 27	Leiding - Water	65
Artikel 28	Waarde - Archeologie (archeologisch waardevol gebied)	65
Artikel 29	Waarde - Archeologie (hoge verwachting)	65
Artikel 30	Waarde - Archeologie (middelhoge verwachting)	65
Artikel 31	Waarde - Archeologie (lage verwachting)	65
Artikel 32	Waarde - Landschap	65
Artikel 33	Waterstaat - Waterkering	66
Hoofdstuk3	Algemene regels	67
Artikel 34	Anti-dubbeltelregel	67
Artikel 35	Algemene bouwregels	67
4		
en 1a" (vastgesteld)	"Chw Schuytgraaf, veegplan 2017, herziening veld 1	

Artikel 36	Algemene gebruiksregels	67
Artikel 37	Algemene aanduidingsregels	67
Artikel 38	Algemene afwijkingsregels	67
Artikel 39	Algemene wijzigingsregels	67
Artikel 40	Overige regels	67
Hoofdstuk4	Overgangs- en slotregels	69
Artikel 41	Overgangsrecht	69
Artikel 42	Slotregel	69

Bijlagen

Bijlage 1	Ladder voor duurzame verstedelijking
Bijlage 2	Archeologisch onderzoek
Bijlage 3	Mobiliteitsonderzoek ontsluiting veld 1
Bijlage 4	Stikstofonderzoek
Bijlage 5	Analyse luchtkwaliteit
Bijlage 6	M.e.r.-beoordelingsbesluit
Bijlage 7	Zienswijzennota

Bijlagen

Bijlage 1	Ruimtelijk raamwerk veld 1
------------------	-----------------------------------

Toelichting

bij het bestemmingsplan
'Chw Schuytgraaf, veegplan 2017, herziening veld 1 en 1a'
(plannummer: NL.IMRO.0202.987-0301)

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Wat is een 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.

Het bestemmingsplan voorziet in een herziening van velden 1 en 1a ten behoeve van woningbouwontwikkeling.

NB. In het ruimtelijk raamwerk staat abusievelijk veld 1b.

Voor de velden 1 en 1a geldt dat de plannen voor woningbouw op onderdelen niet passen binnen de (uitwerkings)regels van het geldende bestemmingsplan Schuytgraaf, veegplan 2017. Zo wijkt het programma af van de uitwerkingsregels door 32 woningen per hectare en woonwagens toe te staan. In lijn met de eerdere ontwikkelingen van de velden binnen Schuytgraaf is gekozen om de voorgenomen ontwikkelingen mogelijk te maken via een herziening van het bestemmingsplan 'Schuytgraaf, veegplan 2017' (vastgesteld op 05-03-2018). Dit betekent dat het veegplan ook na de herziening van kracht blijft. Om na te gaan welke regeling na vaststelling van de herziening geldt, zal deze steeds in samenhang met het oorspronkelijke bestemmingsplan moeten worden gelezen.

Waarom een 'Chw' plan?

Het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties heeft onze gemeente aangewezen als experiment 'bestemmingsplan met verbrede reikwijdte' onder artikel 7g van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet. In een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte kunnen meer regels over de fysieke leefomgeving worden opgenomen. In het bestemmingsplan 'Chw Schuytgraaf, veegplan 2017, herziening velden 1 en 1a' maken we gebruik van de mogelijkheden van de Crisis en herstelwet door regels in het kader van natuurinclusief bouwen op te nemen in het bestemmingsplan met een dynamische verwijzing naar beleidsregels.

1.2 Situering en begrenzing plangebied

Veld 1 is het laatste veld aan de noordrand van Schuytgraaf dat ontwikkeld gaat worden. Veld 1 ligt tussen de natte ecozone en het landschap van de uiterwaarden en rivier.



Figuur 1. Globale begrenzing plangebied

1.3 Opzet bestemmingsplan

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

Dit plan is conform de Wro vormgegeven volgens de SVBP (Standaard voor vergelijkbare Bestemmingsplannen) 2012. Het SVBP geeft voorschriften over inrichting van de kaart (kleuren en tekens) en de opbouw van de regels.

Diverse facetbelangen zijn door andere regelgeving gewaarborgd, bijvoorbeeld de Wabo, het Besluit omgevingsrecht en de Erfgoedwet. Het is niet nodig dat het bestemmingsplan dezelfde waarborgen nogmaals schept.

1.4 Geldende plannen

Het bestemmingsplan 'Schuytgraaf, veegplan 2017, herziening veld 1 en 1a' is een herziening van de 'Schuytgraaf veegplan 2017' voor zover van toepassing op dit plangebied. Ter plaatse geldt ook het 'Facetplan woningsplitsing en verkamering'. Dit facetbestemmingsplan blijft tevens van kracht.

Hoofdstuk 2 Beschrijving bestaande situatie

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk staat een beschrijving van het plangebied. Voornamelijk wordt ingegaan op de historische en huidige situatie.

2.2 Historische ontwikkeling

Schuytgraaf ligt aan zuidwestzijde van Arnhem en is gelegen aan de westzijde van de bestaande spoorlijn Arnhem-Nijmegen. Het landschap van Schuytgraaf is het resultaat van ontwikkelingen die duizenden jaren in beslag hebben genomen. In het begin bepaalde de natuur dit proces, maar daarna is de invloed van de mens steeds sterker geworden. De geschiedenis heeft vele sporen achtergelaten die nog duidelijk in het huidige landschap te herkennen zijn.

De basis voor dit landschap werd 200.000 jaar geleden gelegd tijdens de voorlaatste ijstijd. Vanuit het noorden verplaatste landijs zich tot halverwege Nederland. De aanwezige zand- en grondbodem werd daarbij hoog opgestuwd tot zogenaamde stuwwallen die nu de Veluwe vormen. De Rijn en de Maas liepen oorspronkelijk naar het noorden, maar het landijs boog de loop van deze rivieren af naar het westen. De waterafvoer via deze rivieren wisselde sterk en er werden grote hoeveelheden zand en grind afgezet. Het wilde karakter van deze rivieren uitte zich in een sterke vertakking en een voortdurende verandering in hun loop.

Na de laatste ijstijd (zo'n 10.000 jaar geleden) werd het klimaat steeds warmer en veranderde het karakter van deze rivieren. De waterafvoer werd constanter en de rivieren gingen min of meer een vaste meanderende loop volgen. Waar de stroomsnelheid hoog was, werd zavel en lichte klei afgezet; zo ontstonden de stroomruggen. Het gebied tussen de rivieren overstroomde alleen bij hoge waterstanden en omdat de stroomsnelheid daar langzamer was, werd er zware klei afgezet; zo ontstonden de uitgestrekte komgronden. Aan de noordzijde van Schuytgraaf is een oeverwal afgezet, daarnaast zijn oude stroomgeulen van de Rijn in het gebied terug te vinden.

De cultuurhistorie van Schuytgraaf begint meer dan 7.000 jaar geleden, wanneer groepen jagers/verzamelaars het riviereengebied bezoeken. Zij vestigden zich hier niet permanent, maar richtten kleine jachtkampen in. Deze tijdelijke kampen vormden de basis van waaruit dierlijk en plantaardig voedsel in de (directe) omgeving werd verzameld. Bewoning met een meer permanent karakter begint meer dan 4.000 jaar geleden. Op de hoger gelegen stroomruggen bouwden boeren hun houten huizen. Bos maakte plaats voor akkers.

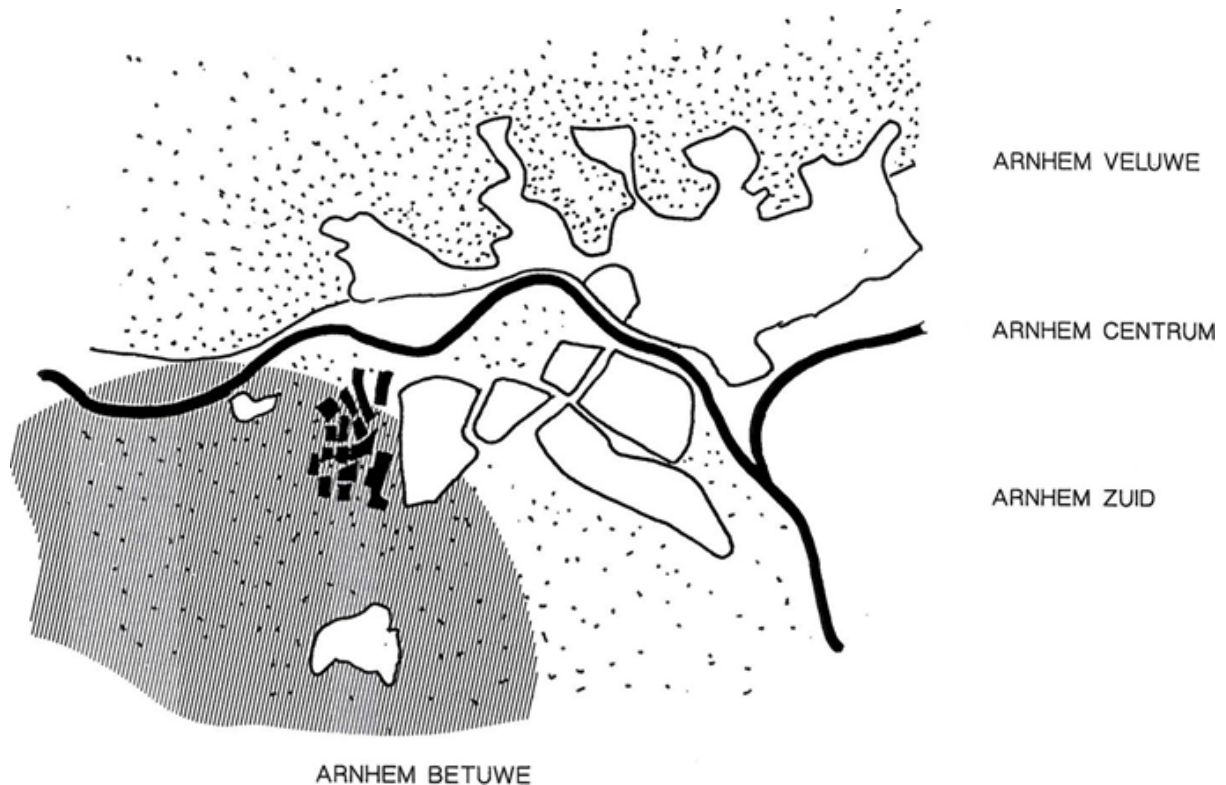
In het begin van onze jaartelling nam het riviereengebied een belangrijke plaats in, omdat het lange tijd de noordgrens vormde van het Romeinse Rijk. Er lagen hier vele castella (kleine legerplaatsen) en nederzettingen. Na het vertrek van de Romeinen vestigden zich pas in de Middeleeuwen weer permanent mensen in het gebied. Rond 1.200 werden de rivieren namelijk bedijkt en zo werd het patroon van stroomruggen en kommen gefixeerd. De dijken werden op enige afstand van de rivier aangelegd, zodat er bij hoge waterstanden ruimte was voor extra waterberging in de zogenaamde uiterwaarden. Bewoning was er op de stroomruggen waar bos plaats maakte voor akkers en weilanden. De komgronden vormden nog lange tijd onherbergzame gebieden; pas in de 19^e eeuw werd het broekbos omgezet in grasland.

Zo werd al in de Middeleeuwen de basis gelegd voor het huidige Schuytgraaf; de loop van dijken, wegen, watergangen, verkavelingen en de situering van bebouwingsplaatsen. Daarna is nog een aantal nieuwe elementen aan het landschap toegevoegd die hun eigen richting introduceren. Het resultaat vormt een landschap dat nog steeds in hoofdlijnen hetzelfde is, ondanks allerlei cultuurtechnische maatregelen zoals egaliseren, ontwatering en ruilverkaveling. Deze ingrepen hebben wel het contrast tussen de stroomruggen en kommen verminderd.

De oorspronkelijke bebouwing in het gebied Schuytgraaf stamt voor een groot deel van na de 2e

"Chw Schuytgraaf, veegplan 2017, herziening veld 1 en 1a" (vastgesteld)

Wereldoorlog. Tijdens de Slag om Arnhem in 1944 zijn vele boerderijen beschadigd of geheel verwoest. In het gebied moet daarom ook rekening worden gehouden met munitieresten uit die tijd. In 1991 werd het gebied door het Rijk aangewezen als VINEX locatie (vierde nota extra). Een uitbreidingswijk voor Arnhem met ruim 6.500 woningen. Het stedenbouwkundig concept van Schuytgraaf gaat uit van het principe van dorpjes in de Betuwe, die ingebed zijn in het bestaande landschap. Al die buurtjes samen vormen de wijk Schuytgraaf. Anders dan bij andere nieuwbouwwijken ligt de wijk niet aan de rand van het landschap maar juist er middenin. Door de wijk loopt een robuuste hoofdgroenstructuur die bestaat uit water en groen en landschappelijke lijnen tussen de dorpjes en de woonvelden zelf die minder groen zijn.



Afbeelding 2.1 Uitsnede stedenbouwkundig concept

2.3 Ruimtelijke en functionele structuur

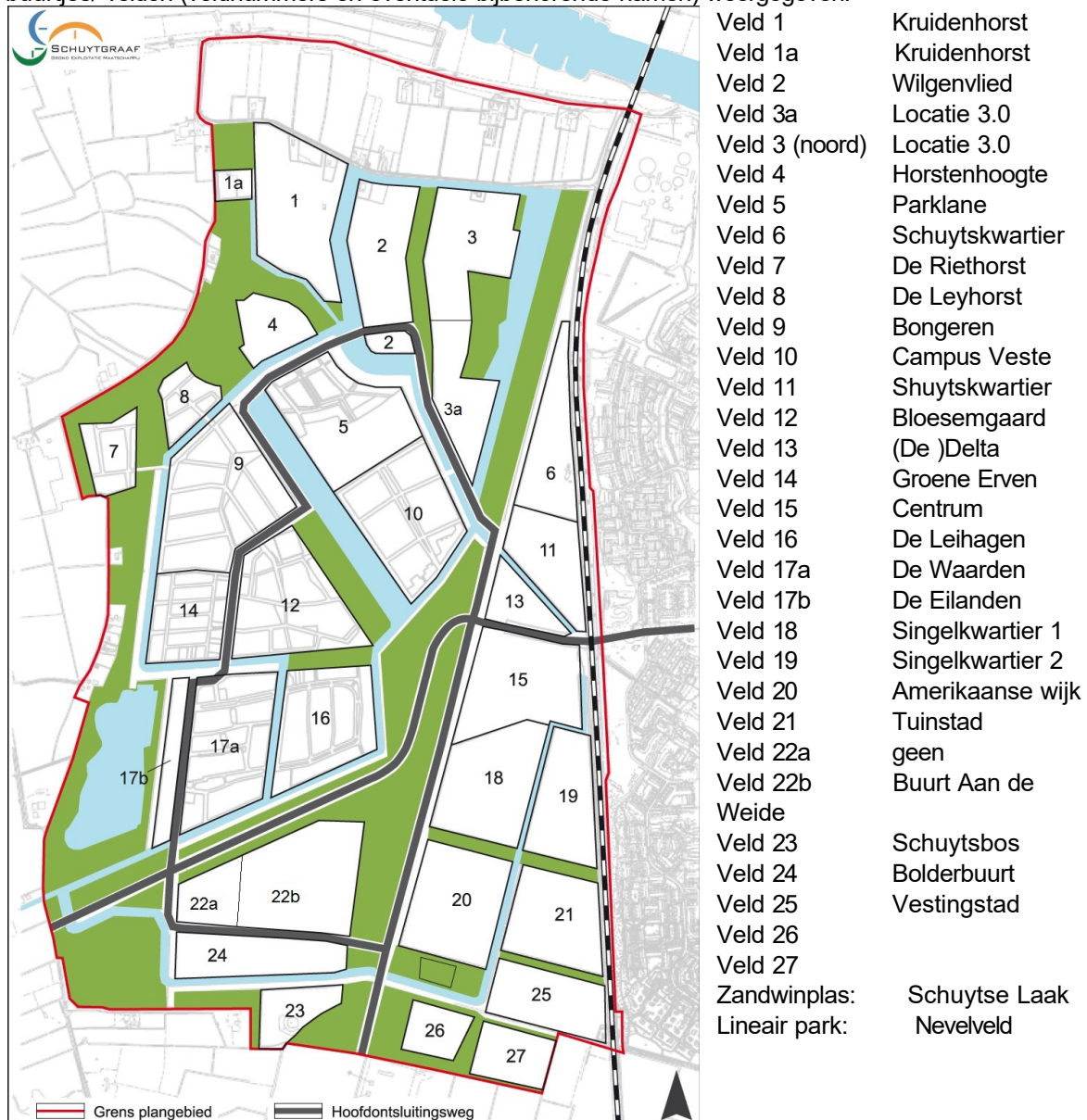
2.3.1 Omgeving

Schuytgraaf wordt in het noorden begrensd door de Drielse Rijndijk; langs deze dijk liggen een aantal boerderijen. Parallel aan de dijk ligt aan de zuidzijde de Achterstraat, een landelijke weg met populierbeplanting met aan weerszijden een aantal woonhuizen en boerderijen. In het noordwesten wordt het plangebied begrensd door de Vogelenzangsestraat, Van de Schuytgraafseweg, die hierop aantakke, is vooral de oorspronkelijke laan- en erfbeplanting behoudenswaardig. Aan 't Vlot zijn diverse kleine woningen gelegen. In het oosten wordt de woonwijk begrensd door de spoorlijn Arnhem-Nijmegen. In het zuidoosten van het plangebied ligt een fiets- en voetgangerstunnel onder het spoor door. De behouden boerderij De Buitenplaats is gelegen in het zuiden van het plangebied en is herkenbaar vanwege de hogere ligging in het landschap. Karakteristiek voor de gehele noordzijde van de wijk zijn de unieke uitzichten richting de Stuwwal bij Oosterbeek en Arnhem. Aan de west- en zuidzijde bepalen vooral het landelijke landschap van de Betuwe en park Lingezen het beeld.

2.3.2 Opzet Schuytgraaf en ontwikkeling tot op heden

Buiten het plangebied ten oosten van de spoorlijn ligt de hoofdontsluiting van de wijk Schuytgraaf. De bestaande Burgemeester Matsersingel is ten westen van de kruising Burgemeester Matsersingel/Hollandweg/Brabantweg verbreed en heet Metamorfosenallee. In Schuytgraaf gaat de Metamorfosenallee over in de N837.

Schuytgraaf is onderverdeeld in verschillende velden (buurtjes). Ieder buurtje heeft zijn eigen karakter. Dit is bereikt door verschillen in grootte, dichtheid, architectuur en inrichting van de openbare ruimte. Ook de ligging is bepalend voor de sfeer van een dorpje. Het maakt veel uit of een woonveld aan de rand van het buitengebied, ligt aan het water, in de buurt van park Lingezege of juist middenin een ecologische zone. De variatie in woonbuurten draagt bij aan de levendigheid en de kwaliteit van de wijk als geheel. Op de navolgende afbeelding is de globale opzet van Schuytgraaf met de verschillende buurtjes/ velden (veldnummers en eventuele bijbehorende namen) weergegeven.



Afbeelding 2.2 Velden Schuytgraaf

De meeste woonvelden zijn inmiddels daadwerkelijk gebouwd en bewoond. Woonvelden 2 en 22 zijn grotendeels bewoond en deels in aanbouw. Woonvelden 6 en 11, veld 3 en veld 23 zijn in aanbouw.

"Chw Schuytgraaf, veegplan 2017, herziening veld 1 en 1a" (vastgesteld)

Diverse voorzieningen zijn reeds aangelegd en in gebruik, waaronder brede school De Salamander (veld 12), treinstation Arnhem Zuid, MFC Omnibus, boerderij de Buitenplaats (dagbesteding), de hulpwarmtecentrale en winkelcentrum Schuytgraaf (veld 15).

2.3.3 Nog te ontwikkelen delen

De velden 1, 26 en 27 zijn de laatste velden waar nog een uit te werken woonbestemming voor geldt.

Tegelijkertijd met de herziening voor veld 1 wordt ook voor de velden 26 en 27 een bestemmingsplan in procedure gebracht.

2.4 Verkeer en parkeren

2.4.1 Verkeersstructuur

Het plangebied wordt doorsneden door de Metamorfosenallee (N837). Aan de oostkant van het plangebied is spoorlijn Arnhem-Nijmegen gelegen.

De Metamorfosenallee (N837) heeft een bovenwijks karakter. De Minervasingel en de Marasingel zijn belangrijke ontsluitingswegen voor de diverse buurten in de wijk. Op deze zogenoemde gebiedsontsluitingswegen is 50 km/u de maximum toegestane snelheid. Het meeste verkeer rijdt via deze wegen naar de tussen- en langsliggende verblijfsgebieden. Deze woongebieden zijn aangemerkt als 30 km/u-zones.

2.4.2 Parkeren

Het parkeerbeleid voor Schuytgraaf richt zich vooral op het voorzien in voldoende parkeergelegenheid (voorkomen parkeeroverlast) en op het stimuleren van intensief ruimtegebruik. Bij het winkelcentrum en de maatschappelijke voorzieningen zijn (openbare) parkeervoorzieningen aanwezig. Bij de woningen wordt zowel op eigen terrein (oprit, garage) als langs de openbare weg geparkeerd. In de bestaande situatie is er in het plangebied geen sprake van een onacceptabele parkeerdruk. Er is dan ook geen gereguleerd parkeren; alle openbare parkeergelegenheid is onbetaald en door iedereen te gebruiken.

2.4.3 Openbaar vervoer

Het plangebied is prima bereikbaar per openbaar vervoer. Buslijnen gaan over de Metamorfosenallee (N837), de Minervasingel en de Marasingel. Overdag is de frequentie 2x per uur, 's avonds is dit 1x per uur op de hiervoor genoemde singels.

Direct ten oosten van het plangebied ligt treinstation Arnhem Zuid (spoorlijn Arnhem - Nijmegen). Daardoor is er ook per spoor, met minimaal twee (stop)treinen per uur per richting, sprake van een goede bereikbaarheid.

2.5 Groen en water

De hoofdgroenstructuur (HGS) is de drager van de wijk Schuytgraaf. De HGS kent grote aaneengesloten natte en droge gebieden. Deze zones verbinden de uiterwaarden van de Nederrijn met het Betuwe polderlandschap. Weelderige begroeide watergangen, weiden en boomgaarden die zo typisch zijn voor de Betuwe vormen de dwarsverbanden. Vanuit de woonvelden heb je via de zichtlijnen van de hoofdgroenstructuur goed zicht op het landschap. De stuwwal aan de noordzijde van de Rijn bijvoorbeeld is niet te missen, het is de link tussen Schuytgraaf en Arnhem.

In de hoofdgroenstructuur (HGS) is ruimte gereserveerd voor natuurwaarden (een droge en een natte ecologische zone), bos en groen. Daarnaast is er in het gebied door zandwinning een plas ontstaan. De verbindende planstructuur is gereed, het bos is aangeplant en het stedelijk watersysteem is grotendeels gerealiseerd. Daarnaast is er een natte ecozone aangelegd. Voor de droge ecozone wordt een beheer gevoerd welke is gericht op ontwikkeling van deze zone.



Afbeelding 2.3 Uitsnede hoofdgroenstructuurkaart (HGS)

Hoofdstuk 3 Ruimtelijke en programmatische aspecten

3.1 Inleiding

In hoofdstuk 2 is een beschrijving van de bestaande situatie in en om het plangebied gegeven. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de concrete ontwikkeling in veld 1 en 1a uit het ruimtelijk raamwerk.

3.2 Ruimtelijke opzet en structuur

3.2.1 Programma

Veld 1 wordt een kleinschalig eigentijds dorp waar verdichten, leefbaarheid en klimaatadaptatie hand in hand gaan. Voor veld 1 en 1a wordt uitgegaan van een programma met 280 woningen, naast reguliere woningen maakt dit bestemmingsplan ook 8 woonwagens mogelijk. In totaal gaat het dus om woningen, waarvan 236 grondgebonden woningen en 48 gestapelde woningen. In totaal worden 73 woningen gerealiseerd in het sociale huursegment.

Het ruimtelijk raamwerk gaat voor veld 1 en 1a (zonder veld 1d) uit van 288 wooneenheden, waarvan 8 woonwagens en 73 sociale huurwoningen. Dit programma is in de 14^e herziening van het exploitatieplan opgenomen.

In juli 2023 heeft de raad vastgesteld dat voor 48 van deze koopwoningen een grondprijs zal worden gehanteerd die maakt dat deze woningen in het betaalbare segment (< 355.000 VON) kunnen worden verkocht.

Op 15 februari 2023 heeft de gemeenteraad reeds een bestemmingsplan vastgesteld om vooruitlopend op voorliggend plan de bouw van 4 woningen mogelijk te maken aan de Achterstraat.

3.2.2 Omgeving

Relatie met gemeente Overbetuwe

Het bestemmingsplan Schuytgraaf 2011 is destijds met de gemeente Overbetuwe besproken. De nu voorliggende herziening bevat als gevolg van de huidige opgaves van Arnhem en de regio 2 wijzigingen, namelijk het toevoegen van de bestemming woonwagens en het verhogen van het maximaal aantal woningen per hectare van 30 naar 31 (door afsplitsing van veld 1d is dit inmiddels 32).

Deze intensivering in woningen is in het door de raad vastgestelde ruimtelijke raamwerk met name in het centrum en aan de oostzijde van het veld gedacht, zodat de westzijde een extensievere overgang naar de het landelijk gebied vormt."

De beide wijzigingen in het bestemmingsplan hebben we conform het convenant bij onze gesprekken met de gemeente Overbetuwe over de velden 26 en 27 benoemd en hebben we voorgelegd aan de gemeente Overbetuwe bij het 3.1.1.-vooroverleg.

3.2.3 Verkeer en parkeren

Veld 1 wordt ontsloten via veld 2. Deze verbinding komt in veld 1 uit op de hoofdstructuur rond het centrale deel waar de woonstraten op zijn aangetakt. De woonstraten worden alleen gebruikt voor bestemmingsverkeer. Daardoor ontstaat een rustig woongebied. Dit wordt bekrachtigd door waar mogelijk eenrichtingsverkeer toe te passen.

Bij de behandeling van het ruimtelijk raamwerk Schuytgraaf veld 1 in januari en februari 2022 heeft het college aan de raad toegezegd "te onderzoeken of er andere ontsluitingen van veld 1 mogelijk zijn dan via veld 2 en wat daar voor of nadelen van zijn", zoals vastgelegd in het bestemmingsplan Schuytgraaf, veegplan 2017. Dit verkeersonderzoek is bijgevoegd, zie Bijlage 3 Mobiliteitsonderzoek ontsluiting veld 1. Op 21 december 2022 heeft de gemeenteraad besloten om de verkeersontsluiting van veld 1 uit het bestemmingsplan Schuytgraaf, veegplan 2017 te handhaven. Deze optie voldoet verkeerstechnisch en

"Chw Schuytgraaf, veegplan 2017, herziening veld 1 en 1a" (vastgesteld)

bevat meer groen en minder verharding dan alternatieven.

De secundaire structuur krijgt in materialisatie een andere uitstraling om te accentueren dat deze straten uitsluitend bedoeld zijn voor de bereikbaarheid van de woningen. De vijf kavels van veld 1a krijgen een eigen ontsluiting via de Vogelenzangsestraat en kunnen Veld 1 niet per auto bereiken.

Waar gemotoriseerd verkeer slechts via één route wordt ontsloten kan langzaam verkeer alle kanten op. Fietzers kunnen via veld 2 richting het zuiden, via veld 4 naar het sportpark of via de Vogelenzangsestraat of Achterstraat naar het buitengebied. Wandelaars kunnen dezelfde routes pakken en een ronde maken over graspaden en halfverharding rond het veld. Deze ronde is naar wens uit te breiden via het bestaande wandelnetwerk in de omgeving.

Parkeren vindt zoveel mogelijk plaats op het eigen terrein van de grondgebonden woningen. In de openbare ruimte wordt bijna overal uitgegaan van langsparkeren. In het centrale deel vindt het parkeren plaats in parkeerkoffers. Daarmee wordt een groot aantal parkeerplaatsen aan het zicht onttrokken en ontstaat meer ruimte voor groen, wat bijdraagt aan de kwaliteit van de leefomgeving.

3.3 Toets aan het beleid

3.3.1 Rijk

3.3.1.1 StructuurvisieInfrastructuuren Ruimte

De SVIR schetst het 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.

3.3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking is 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 geldt een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt.

De toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen in Bijlage 1 Ladder voor duurzame verstedelijking.

3.3.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van bestemmingsplannen voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. Deze vorm van normstelling sluit aan op de vroegere pkb's met concrete beleidsbeslissingen en beslissingen van wezenlijk belang die ook van betekenis waren voor de lagere overheden. In de SVIR wordt een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau gegeven. In het SVIR wordt bepaald welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Barro bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken.

Er is geen sprake van een nationaal belang.

3.3.2 Provincie

De provinciale Omgevingsvisie Gaaf Gelderland 2018 gaat over het beleid van de provincie voor de fysieke leefomgeving en geeft richting op de strategische hoofdlijnen van het beleid op het vlak van ruimte, natuur, water, milieu en verkeer en vervoer.

De provincie Gelderland legt in de omgevingsvisie de focus op een duurzaam, verbonden en een economisch krachtig Gelderland. Daarin wordt geïnvesteerd, waardoor meerwaarde ontstaat. Dit gebeurt door zeven met elkaar samenhangende ambities na te streven voor een schoon, gezond, veilig en welvarend Gelderland.

Daarnaast wordt de provinciale Omgevingsverordening Gelderland als instrument ingezet om de doorwerking van het provinciaal beleid uit de Omgevingsvisie af te dwingen. De werking van de verordening beperkt zich 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 de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

Dit bestemmingsplan voorziet de mogelijkheid voor 288 extra woningen. Deze ontwikkeling sluit aan op de actuele vraag vanuit de markt en levert een bijdrage aan het realiseren van voldoende woningen in Arnhem.

Zoals in de volgende paragrafen blijkt, past de ontwikkeling in de regionale woningbouwafspraken en is deze overeenstemming met de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland.

Toetsing van het initiatief aan de Omgevingsverordening

Dit omgevingsplan voorziet in een binnenstedelijke woningbouwontwikkeling. Artikel 2.2: Instructieregel bestemmingsplan doorwerking regionale woonagenda

Een omgevingsplan maakt nieuwe woningen alleen mogelijk als die ontwikkeling past binnen een door Gedeputeerde Staten vastgestelde regionale woonagenda. In de subregio Arnhem e.o. werken de gemeenten Arnhem, Lingewaard, Overbetuwe, Rheden, Renkum en Rozendaal op een praktische manier samen aan het thema wonen. Dat doen we op basis van vraagstukken die lokaal spelen en vraagstukken die bovenlokaal belangrijk zijn. Maar uiteraard doen we dat ook met het oog op afspraken met de provincie over afstemming van woningbouwplannen. Samen zoeken we meerwaarde op bovengemeentelijk niveau en informeren en inspireren we elkaar op thema's die er toe doen. In de 'Woonagenda subregio Arnhem e.o.' zijn de opgaven en acties die centraal staan binnen de subregionale samenwerking op het gebied van wonen vastgelegd. Het doel van de Woonagenda betreft het als subregio invulling geven aan de opgaven van de Groene Metropoolregio en de Woondeal, om zo de woningbouw te versnellen; in te zetten op de bouw van voldoende betaalbare woningen; te werken aan een toekomstbestendige voorraad; en te focussen op doelgroepen.

Artikel 2.38: Instructieregel bestemmingsplan Intrekgebied

Een bestemmingsplan voor gronden binnen een Intrekgebied maakt de winning van fossiele energie niet mogelijk. Dit omgevingsplan voorziet niet in de planologische kaders om binnen het plangebied fossiele energie te winnen. Winning van fossiele energie is niet toegestaan. Hiermee voldoet het plan aan het bepaalde in artikel 2.38.

Subregionale woonagenda

Voorliggend plan is voor de intwerkingtreding van de subregionale woonagenda al opgenomen in de harde plancapaciteit, waardoor het geen nieuw plan betreft conform de woonagenda. Hierdoor is de 50% betaalbaar eis niet van toepassing op dit plan (sociale huurwoningen (2022: tot €763,- per maand), middenhuurwoningen (tot €1.000,- per maand) en/of betaalbare koopwoningen tot de NHG-grens (2022: €355.000,-) conform de woonagenda). Wel wordt tenminste 25% van de woningen opgeleverd in de sociale huursector. Het plan sluit aan bij overige doelstellingen. In de Ladder voor duurzame verstedelijking is de behoefte aan de woningen aangetoond. Verder voorziet dit plan in gronden voor 8

"Chw Schuytgraaf, veegplan 2017, herziening veld 1 en 1a" (vastgesteld)

woonwagens, waarmee wordt ingespeeld op een specifieke woonbehoefte. Geconcludeerd wordt dat voorliggend plan in lijn is met de (sub)regionale woonagenda.'

3.3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.3.1 Structuurvisie

De gemeentelijke Structuurvisie Arnhem 2020-2040 bevat de kaders voor het beoordelen en entameren van ruimtelijke initiatieven en plannen in de stad. 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'.

Thema: Wonen

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

In Arnhem is voor de komende periode nog groei voorzien. De feitelijke realisatie van nieuwbouwwoningen in de komende jaren hangt af van de afzetkansen op de markt. Vanaf 2030 is de verwachting dat de groei zal afvlakken en mogelijk zal omslaan naar een daling van de bevolking in Arnhem. Nieuwbouwprogramma's zullen dan vooral bestaan uit vervangende nieuwbouw.

Ruimtelijke milieu: 'Stad van Vinex en sleutelproject (1985-heden)'

Begin jaren '90 publiceerde het Rijk de Vierde Nota over de Ruimtelijke Ordening Extra. Deze raakte bekend, beroemd en berucht onder de naam 'Vinex'. Met in totaal honderdduizenden woningen werden over heel het land zogenaamde vinexwijken gebouwd. In Arnhem is dat het huidige Schuytgraaf.

De naoorlogse woningnood is achter de rug en er wordt meer marktconform gebouwd. Nieuwe buurten krijgen een duidelijke imago mee, onder meer door een uitgesproken architectuur die vaak gebaseerd is op een onderscheidend thema. Per blok, straat of buurt komt een variatie aan typen woningen voor. Er wordt in tegenstelling tot de wijken uit de voorgaande decennia weer gestreefd naar een helder onderscheid tussen openbaar en privé. Enkele grote lijnen, die soms teruggrijpen op een historische route, verbinden visueel de buurten binnen een wijk. Er worden echte woonstraten en bouwblokken gemaakt, waarbij de voorzijde is gericht naar de straat en in de binnengebieden aan de achterzijde de private achtertuinen zijn gelegen.

De ontwikkeling zoals voorzien is passend binnen de uitgangspunten van dit milieu. De ontwikkeling is daarmee in overeenstemming met de structuurvisie.

3.3.3.2 Omgevingsvisie Arnhem

Invijds zijn we ingehaald door de realiteit. Gelijktijdig met de procedure van dit omgevingsplan wordt ook gewerkt aan de Omgevingsvisie 2040; een toekomstbeeld voor de stad.

Het plan voor de velden 26 en 27 is uitgewerkt voordat de omgevingsvisie in werking is getreden. Desalniettemin wordt wel gekeken naar de kaders uit de Omgevingsvisie.

Uit de ontwerp-omgevingsvisie volgt dat in de komende twintig jaar de behoefte aan woningen naar verwachting met 16.000 toeneemt. Het uitgangspunt in de omgevingsvisie is derhalve het bijbouwen van nieuwe woningen en de omgevingsvisie geeft aan welke uitgangspunten daarbij gelden.

In de gebiedsuitwerkingen hebben we voor een aantal gebieden (waaronder Arnhem Zuid) de koers van deze gebieden geschetst. Aan de hand van het beschrijven van een karakter en de gebiedskansen. Om dit concreet te maken hebben we ook een ambitie-agenda toegevoegd. De naam zegt het al: het zijn onze ambities.

"Arnhem Zuid kent veel gezinswoningen. Door vergrijzing en de toename van eenpersoonshuishoudens zien we de vraag naar kleinere woningen toenemen. Het aanbod hierin is soms beperkt. De combinatie van nieuwe huisvesting nabij knooppunten (openbaar vervoer en voorzieningen) vormt een kans voor doorstroming en wooncarrière in eigen wijk."

De woningbouwontwikkeling aan de Nijmeegseweg voorziet in deze behoefte door kleinere woningen en appartementen toe te voegen.

Verder geldt voor Arnhem Zuid de volgende Ambitie-agenda:

- Nieuwe ontwikkelingen zorgen voor meer variatie in het woningaanbod en nieuwe werkplekken.
- Een nieuwe stedelijke ontwikkeling gaat gepaard met verbetering van de omgevingskwaliteit (toevoegen van groen, tegengaan hitte, ontmoetingsruimte).
- We ontwikkelen multifunctionele stedenbouwkundige concepten.
- Een nieuwe ontwikkeling levert geen druk op de openbare ruimte (extra m2 verharding en parkeren) en maakt gebruik van duurzame mobiliteitsconcepten of gebouwd parkeren.
- We versterken de bestaande groene en blauwe structuren.
- We heffen de bestaande infrastructurele barrières op.
- We zorgen voor voldoende lokale arbeidsplaatsen.

3.3.3.3 Woonbeleid

Het Plan van Aanpak: Woningbouwontwikkeling en de Arnhemse Woonprincipes 2025 (de Arnhemse woonvisie, vastgesteld in 2015) vormen tezamen de strategische koers die er voor moeten 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.

De vier pijlers van de Woonprincipes zijn:

- Duurzaam betaalbaar; hierbij wordt ervoor gezorgd dat er voor elk inkomen voldoende passende sociale en betaalbare woningen beschikbaar zijn. Daarbij wordt niet alleen op aantallen gestuurd, maar wordt met name ook gestreefd naar een goede prijskwaliteit en op de duurzaamheid van woningen in de nieuwbouw en in de bestaande woningvoorraad.
- Levensloopgeschikt wonen; door meer levensloopgeschikte woningen aan de voorraad toe te voegen én bestaande woningen aan te passen of op te plussen, kan Arnhem mensen, gezond of beperkt, in verschillende fases van hun leven, een passende woonplek blijven bieden in Arnhem.
- Aantrekkelijke woonstad; Arnhem heeft door zijn centrale ligging een bijzondere ruimtelijke en groene kwaliteit. Met de binnenstad, de Nederrijn 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.
- 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.

Wonen, Welzijn en Zorg voor Langer Zelfstandig Wonen

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

Plan van Aanpak: Woningbouwontwikkeling

In 2022 is het regionale woningbehoefteonderzoek Arnhem-Nijmegen opgeleverd. Dit onderzoek geeft een actueel beeld van het functioneren van de woningmarkt. De in het woningbehoefteonderzoek beschreven (mis)matches op de woningmarkt zijn niet 1-op-1 te vertalen naar een woningbouwprogramma. Met het woningbehoefteonderzoek als basis wordt een plan van aanpak voor de Arnhemse woningbouwontwikkeling vastgesteld. Dit plan dient als aanvulling op de Arnhemse "Chw Schuytgraaf, veegplan 2017, herziening veld 1 en 1a" (vastgesteld)

woonprincipes. In het plan is uitgewerkt op welke vraag Arnhem zich richt, en hoe zij zorg draagt voor versnelling en doorprogrammeren.

Toetsing aan het woonbeleid

Met onderhavig plan wordt invulling gegeven aan het gemeentelijk woonbeleid. Voor Veld 1 wordt uitgegaan van een programma met 280 woningen, waarvan 236 grondgebonden woningen en 48 gestapelde woningen. In totaal worden 73 woningen (25,4%) gerealiseerd in het sociale huursegment. Naast reguliere woningen maakt dit bestemmingsplan ook 8 woonwagens mogelijk. Onderhavig plan is sinds 2017 al opgenomen in de harde plancapaciteit, waardoor de gemeentelijke 30% sociale huur eis niet van toepassing is (deze eis geldt alleen voor de sinds 2019 opgenomen zachte plancapaciteit conform Het Plan van Aanpak: Woningbouwontwikkeling). De behoefte is nader uitgewerkt in de Ladder voor duurzame verstedelijking. De ontwikkeling is in lijn met het gemeentelijk beleid.

3.3.3.4 Woonwagens

In 2020 is er een Plan van Aanpak Uitbreiding Woonwagenlocaties vastgesteld. Voor woonwagenbewoners staat het leven in een woonwagen voor veel meer dan een woonplek alleen. Het gaat om cultuur, traditie en een lange geschiedenis. Ook gaat het over de toekomst: voor woonwagenbewoners is het van groot belang dat het leven in een woonwagen kan worden voortgezet door de kinderen en kleinkinderen, zodat de woonwagencultuur behouden kan blijven. Die voortzetting van de woonwagencultuur is niet altijd vanzelfsprekend geweest. Niet in Europa, in Nederland, maar ook niet in Arnhem. Maar het is wel belangrijk en daar wil de gemeente Arnhem zich voor inspannen, bijvoorbeeld door het uitbreiden van het aantal plaatsen voor woonwagens in Arnhem en het vaststellen van toewijzingsregels.

In lijn met dit beleid wordt in veld 1 op een locatie woonwagens mogelijk gemaakt.

Op 12 juli 2023 heeft het college van burgemeester en wethouders het visiedocument ruimtelijke en planologische regels voor woonwagenlocaties vastgesteld. Het visiedocument wordt uitgewerkt in het nieuwe omgevingsplan. Dit plan geldt dan voor alle woonwagenlocaties. Het nieuwe omgevingsplan geeft meer duidelijkheid en zal beter aansluiten bij de wensen van de woonwagenbewoners.

Wat zijn de belangrijkste veranderingen:

Bouwhoogte en bouwlagen

Er worden twee bouwlagen toegestaan. De bouwhoogte moet aansluiten bij de bestaande bebouwing, met een maximale bouwhoogte van 7 meter.

Bouwvlak en percentage:

Voor wat betreft het oppervlak van een standplaats wordt ongeveer 200 m² aangehouden, waarvan 90m² + 7m² (berging) bebouwd mag worden. Dit betekent een bebouwingspercentage van ongeveer 50%-60 % per standplaats.

In veld 1 wordt vooruitlopend op het omgevingsplan een maximale bouwhoogte opgelegd van 7 meter voor de woonwagens plus conform het Ruimtelijk Raamwerk een maximale goothoogte van 4 meter.

3.3.3.5 Verkeer- en parkeerbeleid

De gemeente Arnhem heeft haar verkeersbeleid op hoofdlijnen verwoord in de Structuurvisie Arnhem 2020-2040 (vastgesteld 2012). Voor mobiliteit biedt het structuurplan een ruimtelijk ontwikkelingsperspectief. Arnhem streeft naar een duurzame bereikbaarheid in een aantrekkelijke en veilige stad. Vooral in de bestaande stad geldt daarbij het principe: eerst de bestaande verkeersruimte beter benutten en pas daarna zoeken naar mogelijkheden tot uitbreiding van de (auto)verkeersruimte. De inzet van slim ruimtegebruik, voor versterking van fiets en openbaar vervoer, aangevuld met spitsmijdende maatregelen moet Arnhem de komende jaren bereikbaar houden. De duurzaamheidsdoelstellingen van het onderhavige plangebied versterken het belang van optimale bereikbaarheid voor duurzame vervoerswijze, met een beperkte milieubelasting: de voetganger, de fiets en het openbaar vervoer. Vanwege de ligging van het plangebied ten opzichte van de binnenstad en centrale voorzieningen in Arnhem ligt hierbij in dit geval het primaat bij de fiets.

De fietser heeft vooral behoefte aan een samenhangend fietsnetwerk, directe verbindingen, veiligheid, comfort, snelheid en stallingsvoorzieningen. Om nieuwe fietsers te verleiden wordt vooral ingezet op de aanleg van nieuwe verbindingen met een gegarandeerde korte reistijd naar belangrijke bestemmingen. De opkomst van de elektrische fiets draagt bij aan meer fietsgebruik.

Fiets

Begin 2020 is een nieuw beleidsplan voor de fiets vastgesteld: de Accentnota Fiets. Door middel van de fiets wil de gemeente de bereikbaarheid van de stad en de regio verbeteren. Belangrijk onderdeel daarbij is de e-fiets. Waar er voorheen geen alternatief was voor de auto, kan de e-fiets in het heuvelachtige gebied van onze prachtige stad het verschil maken. Maar ook om makkelijker de bruggen over te gaan op de fiets van en naar Arnhem Zuid.

De fiets moet in Arnhem een substantieel betere uitgangspositie krijgen. De doelen van de Accentnota Fiets zijn:

- meer fietsgebruik
- betere ontsluiting van stedelijke bestemmingen voor alle inwoners van de stad
- de binnenstad beter bereikbaar en aantrekkelijker maken voor fiets
- schone lucht en verminderen van CO2 uitstoot
- inspelen op de trend van toenemende stedelijke verdichting en urbanisatie
- het verduurzamen en toekomstvast maken van het stedelijk verplaatsingsgedrag.

De doelen komen tot uitvoer in de Fietsagenda Arnhem.

Openbaar vervoer

In 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:

1. een hoogwaardig openbaar vervoernetwerk;
2. de reiziger centraal stellen;
3. een mobiliteit bieden voor iedereen;
4. een emissieloos openbaar vervoer.

Toets aan het gemeentelijk beleid

Parkeren

Voor het onderdeel parkeren gelden in beginsel de parkeernormen zoals opgenomen in bijlage 2 bij de regels van het bestemmingsplan 'Schuytgraaf, veegplan 2017'. Voor de woonwagens is hierin geen parkeernorm opgenomen.

In het geval van woonwagens gaat het om kleine woningen van maximaal 90m² en ligt het voor de hand aan te sluiten bij de parkeernorm van een rijwoning (huur) of een appartement tot €175.000, die een norm kennen van 1,2 per woonwagen.

3.3.3.6 Duurzaamheidsbeleid

Strategie klimaatadaptatie

In de strategie klimaatadaptatie zijn ambities benoemd om Arnhem klimaatbestendiger te maken. Belangrijk uitgangspunt is dat het klimaatbestendig maken van Arnhem wordt meegenomen in alle ruimtelijke plannen. Voor de ontwikkeling van veld 1 is van belang:

- het oppervlakte verharding tot een minimum te beperken;
- hemelwater van gebouwen af te koppelen;
- de openbare ruimte dusdanig in te richten zodat zware buien zo min mogelijk overlast veroorzaken;
- de bebouwing in deze velden heeft een zodanige verkaveling dat de ontwikkeling geen effect heeft op de verkoelende winden naar de stad;
- er wordt een balans gezocht tussen verdichten (toename bebouwing en verharding) en groen/blauwe inrichting zodat de gevoelstemperatuur aangenaam blijft.

Verplichting gebruik circulaire bouwmaterialen bij woningbouw in Arnhem

In de woondeal regio Arnhem-Nijmegen van 4 maart 2020 staat:

"Chw Schuytgraaf, veegplan 2017, herziening veld 1 en 1a" (vastgesteld)

“22. Voor de bestaande plannen gaan partijen bij de locaties die onderdeel zijn van de woondeal in gesprek met de ontwikkelaars over het verhogen van gebruik van circulaire bouwmaterialen naar minimaal 10%.

23. In de nieuwe woningbouwplannen spannen partijen zich in om minimaal 25% circulair te laten ontwikkelen. Vanaf 2030 wil de regio minimaal 50% circulair bouwen om uiteindelijk in 2050 te komen tot een circulaire leefomgeving.

24. In het maken van plannen leggen partijen het accent onder andere op ketenbenaderingen, het sluiten van kringlopen en het benutten van hernieuwbare bronnen. Partijen stimuleren adaptief, biobased, modulair en aanpasbaar bouwen, circulair renoveren en nemen natuurinclusiviteit en klimaatadaptiviteit als verplicht onderdeel mee in de ontwerpopgaven. Hiermee wordt de groeiopgave met de groenopgave verbonden. Biobased bouwen heeft een grote impact op klimaat ten opzichte van cement en beton en biedt kansen voor regionale agro forestry en opleidingen.”

Toelichting teksten woondeal

Punt 22 en 23 hebben we, in lijn met de verplichting voor 30% sociale woningbouw, als volgt concreet gemaakt:

Het uitgangspunt “minimaal 25% gebruik circulaire bouwmaterialen” is van toepassing op de harde plancapaciteit van 4 maart 2020 of later: ruimtelijke projecten waarvoor op of na deze datum een bestemmingsplan is of wordt vastgesteld, een anterieure of ontwikkelovereenkomst is of wordt afgesloten, door de gemeente of marktpartij reeds een tender is gestart.

Indien er sprake is van harde plancapaciteit op 3 maart 2020 of eerder, dan is het uitgangspunt “minimaal 10% gebruik circulaire bouwmaterialen” van toepassing.

Voor harde plancapaciteit van 1 januari 2030 of later is het uitgangspunt “minimaal 50% gebruik circulaire bouwmaterialen” van toepassing. En voor harde plancapaciteit van 1 januari 2050 of later is het uitgangspunt “minimaal 100% gebruik circulaire bouwmaterialen” van toepassing.

Het percentage circulaire bouwmaterialen toetsen we in de eenheid kilogram (kg). De circulaire impactladder is een tool voor het toetsen van het percentage circulariteit en is beschikbaar via <https://www.groenemetropoolregio.nl/projecten/circulaire-impactladder/> Deze impactladder maakt het mogelijk de mate van circulariteit in een woningbouwplan te meten. Als dit (nog) niet beschikbaar is volstaat een eigen berekenmethode van de ontwikkelaar.

In afwachting van de circulaire impactladder, hanteren we bij de circulaire bouw de volgende uitgangspunten:

- Het verminderen van materiaal & grondstoffengebruik, bijvoorbeeld door verdichting en renovatie i.p.v. nieuwbouw (R1 & R2)
- Het vergroten van het aandeel hergebruikte en gerecyclede materialen, in plaats van nieuwe materialen (R3, R4, R5).
- Wanneer er toch nieuwe materialen nodig zijn, het inzetten op biobased materialen zoals hout.
- Ontwerp toekomstbestendig: zorg ervoor dat componenten in de toekomst kunnen worden gedemonteerd zodat ze opnieuw te gebruiken zijn en zorg dat er materiaalpaspoorten en/of een gebouwpaspoort is waardoor informatie hierover te ontsluiten is.

Dit zijn allemaal middelen tot het verminderen van de CO2 uitstoot van de bouw en het verlagen van de MPG.

Toetsing

Bij de ontwikkeling van de nieuwbouwwijk Schuytgraaf is duurzaamheid al vanaf het begin een belangrijk thema. Zo is de hele wijk aangesloten op het stadswarmtenet, waardoor er geen gasaansluitingen meer nodig zijn en is er een gescheiden afwateringssysteem, al het hemelwater wordt bovengronds afgevoerd. Bij de inrichting van de openbare ruimte wordt zo duurzaam mogelijk te werk gegaan. Alleen verharding

daar waar noodzakelijk voor het goed functioneren van de wijk, er wordt gebruik gemaakt van led-verlichting. Waar mogelijk worden materialen hergebruikt.

Bij de woningbouw is duurzaamheid van belang. Hierbij kan gedacht worden aan energiebesparende maatregelen, een eigen energievoorziening zoals zonnepanelen, meer groen en minder verharding op de kavel of het toepassen van duurzame, herbruikbare en gifvrije materialen. Zonnepanelen worden zoveel mogelijk bevorderd en nagestreefd. Daarnaast wordt natuurinclusief bouwen als verplichting opgenomen in het bestemmingsplan.

Het voorkomen van hitte in gebouwen is ook van belang. Voor het voorkomen van hittestress is alleen actieve koeling in de woning en een verkoelende omgeving niet voldoende. Oververhitting kan worden voorkomen door het toepassen van onder andere overstekken, zomernachtventilatie en buitenzonwering en door een lichte kleur van het gebouw. Dit bespaart energie en geeft meer comfort in de woning. Een lijst van verschillende maatregelen die hitte in gebouwen voorkomen staat in de handreiking hitte in bestaande woningen.

Voor veld 1 en 1a wordt op de volgende manier rekening gehouden met het tegengaan van hittestress:

- de bebouwing in deze velden heeft een zodanige verkaveling dat de ontwikkeling geen effect heeft op de verkoelende winden naar de stad;
- er wordt een balans gezocht tussen verdichten (toename bebouwing en verharding) en groen/blauwe inrichting zodat de gevoelstemperatuur aangenaam blijft.

Natuurinclusief bouwen

In Schuytgraaf word je omgeven door prachtige natuur. In én rondom de wijk. Hierdoor ontstaat een aantrekkelijke, gezonde en toekomstbestendige leefomgeving voor mens en dier. In dit bestemmingsplan krijgt natuur bij bouwprojecten een volwaardige plek door middel van het 'Puntensysteem Natuurinclusief Bouwen' vast te leggen in de regels van dit bestemmingsplan. Het puntensysteem is verankerd in de 'Beleidsregels Natuurinclusief Bouwen', deze zijn op 11 mei 2021 vastgesteld door het college. De beleidsregels zijn terug te vinden via officielebekendmakingen.nl. Natuurinclusief bouwen draait enerzijds om het inbouwen van verblijfsplaatsen in woningen voor diersoorten die voor hun broedgelegenheid van gebouwen afhankelijk zijn, zoals de huismus en de gierzwaluw. Anderzijds gaat het om het toepassen van meer groen in de directe woonomgeving ter bevordering van de biodiversiteit, klimaatbestendigheid en leefbaarheid van het gebied.

Het puntensysteem geeft initiatiefnemers kaders voor natuurinclusief bouwen bij ruimtelijke projecten in Schuytgraaf. Er is gekozen voor een puntensysteem om de creativiteit en keuzevrijheid van ontwerpers te bevorderen. Per (soort) woning geldt dat er bij de (ver)bouw een minimum aantal punten wordt behaald. Deze punten worden gehaald door verblijfsplaatsen in te bouwen én door groene maatregelen aan en om de woning(en) toe te passen. Welke maatregelen precies worden gekozen om de punten te behalen is aan de ontwikkelaar.

Aan het puntensysteem is een Maatregelencatalogus gekoppeld (zie voor de versie van de Maatregelencatalogus zoals vastgesteld in Beleidsregels Natuurinclusief Bouwen op 11 mei 2021. Deze catalogus bevat een uitwerking van de maatregelen waarmee punten kunnen worden behaald, zoals eisen en randvoorwaarden per maatregel. Bijvoorbeeld op welke richting en op welke hoogte neststenen moeten worden ingebouwd of welke soort planten het best gebruikt kan worden voor een groene gevel. Initiatiefnemers kunnen ook maatregelen nemen die niet in de Maatregelencatalogus staan. In dat geval wordt in overleg met de gemeente bepaald hoeveel punten de maatregel waard is.

3.4 Afweging belangen agrarische bedrijvigheid tegen woningbouwontwikkeling in veld 1

3.4.1 Achtergrond

Aan de Vogelenzangsestraat 17 te Driel, op de hoek Vogelenzangsestraat en de Achterstraat, is een (niet-vergunningplichtig) melkveebedrijf gevestigd. De Vogelenzangsestraat 17 ligt niet binnen de gemeente Arnhem maar in de gemeente Overbetuwe. In het kader van een goede ruimtelijke ordening moeten de (bedrijfs)belangen van het bedrijf worden meegewogen in dit bestemmingsplan.

Een melkveebedrijf kan geurhinder veroorzaken. Daarom schrijft milieuregelgeving (in dit geval het Activiteitenbesluit) voor dat tussen een dierenverblijf en een geurgevoelig object, zoals een woning, een minimale afstand moet worden aangehouden. Dit is een afstand van 50 meter voor geurgevoelige objecten gelegen buiten de bebouwde kom en 100 meter voor geurgevoelige objecten gelegen binnen de bebouwde kom. De grens van de bebouwde kom wordt in het milieurecht en in de ruimtelijke ordening niet bepaald door de wegenverkeerswetgeving, maar door de aard van de omgeving. Bij geurhinder van veehouderijen wordt er voor het begrip bebouwde kom gekeken naar de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv). De wet geeft geen definitie van het begrip bebouwde kom maar geeft aan dat de aard van de omgeving bepaalt waar de grens van de bebouwde kom ligt. In de memorie van toelichting van de Wgv staat dat de bebouwde kom "het gebied dat door aangesloten bebouwing overwegend een woon- en verblijffunctie heeft en waarvan veel mensen per oppervlakte-eenheid daadwerkelijk wonen of verblijven".

In de huidige situatie kwalificeert het gebied rondom de Achterstraat, waaraan de woningen liggen die nabij het melkveebedrijf zijn gelegen, als buiten de bebouwde kom. Omdat door de invulling van veld 1 de aard van de omgeving zal wijzigen en er sprake is van een bebouwde kom. Daarvoor geldt nu dus op grond van het Activiteitenbesluit een aan te houden afstand van 50 meter, waaraan momenteel ruimschoots kan worden voldaan. Door de uitbreiding van de woonwijk Schuytgraaf, in veld 1, zal de grens van de bebouwde kom mogelijk opschuiven. Daardoor komen de bestaande woningen aan de Achterstraat mogelijk binnen de bebouwde kom komen te liggen. Indien dat het geval is, komt voor deze woningen daardoor op grond van het Activiteitenbesluit een afstandseis van 100 meter tot de dierenverblijven van het melkveebedrijf te gelden.

De dierenverblijven van het melkveebedrijf liggen op een afstand van meer dan 100 meter van de voorgenomen woningbouwontwikkeling in veld 1. Een bestaande woning aan de Achterstraat bevindt zich wel op minder dan 100 meter afstand van het bedrijf. Daarmee kan het melkveebedrijf indien de bebouwde kom verschuift, niet (meer) voldoen aan de voornoemde afstandseisen uit het Activiteitenbesluit. Met die omstandigheid moet – zoals hiervoor ook al is aangegeven – ook bij de vaststelling van een bestemmingsplan rekening worden gehouden. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet de raad immers alle betrokken belangen afwegen.

3.4.2 Belangenafweging

Naar onze mening worden de belangen van het melkveebedrijf met de vaststelling van het bestemmingsplan niet onevenredig geschaad. Dit lichten wij toe.

Ten eerste zij opgemerkt dat de afstandseisen uit het Activiteitenbesluit alleen gelden bij het oprichten, uitbreiden of wijzigen van een dierenverblijf waarbij – kort gezegd – de dieraantallen toenemen of de afstand tot het geurgevoelige object afneemt. Pas indien het melkveebedrijf een nieuw dierenverblijf gaat oprichten of de huidige dierenverblijven gaat uitbreiden of wijzigen, kunnen de afstandseisen gaan gelden. De huidige bestaande bedrijfsvoering kan derhalve ongehinderd worden voortgezet. Oprichting, uitbreiding of wijziging van dierenverblijven waarbij de dieraantallen niet toenemen en de afstand tot geurgevoelige objecten niet afnemen, kunnen bovendien ongehinderd worden verwezenlijkt. Het melkveebedrijf blijft derhalve beschikken over enige uitbreidingsruimte.

Kortom: van een belemmering van de bestaande bedrijfsvoering als gevolg van het plan is geen sprake. Bovendien blijft het melkveebedrijf ongehinderd beschikken over enige

uitbreidingsruimte.

Van enig initiatief tot oprichting, uitbreiding of wijziging van het melkveebedrijf is zowel ons als de gemeente Overbetuwe niet gebleken. Daarmee kan en behoeft derhalve ook geen rekening te worden gehouden bij de vaststelling van het bestemmingsplan.

Indien al sprake zou zijn van een dergelijk initiatief tot oprichting, wijziging of uitbreiding van een dierenverblijf waarbij tevens de dieraantallen toenemen of de afstand afneemt, geldt daarbij dat ook in dat geval het melkveebedrijf naar onze mening binnen het bouwvlak voldoende ruimte heeft om zijn bedrijfsvoering zo in te richten (en aan te passen) dat wél aan de afstandseis van 100 meter kan worden voldaan. Aan de noord- en westzijde van het bouwvlak (welke zijden op de grootste afstand van de betreffende geurgevoelige objecten zijn gelegen) is immers nog een veelheid aan ruimte beschikbaar om (eventueel) dierenverblijven op te richten en/of bestaande dierenverblijven naar te verplaatsen:



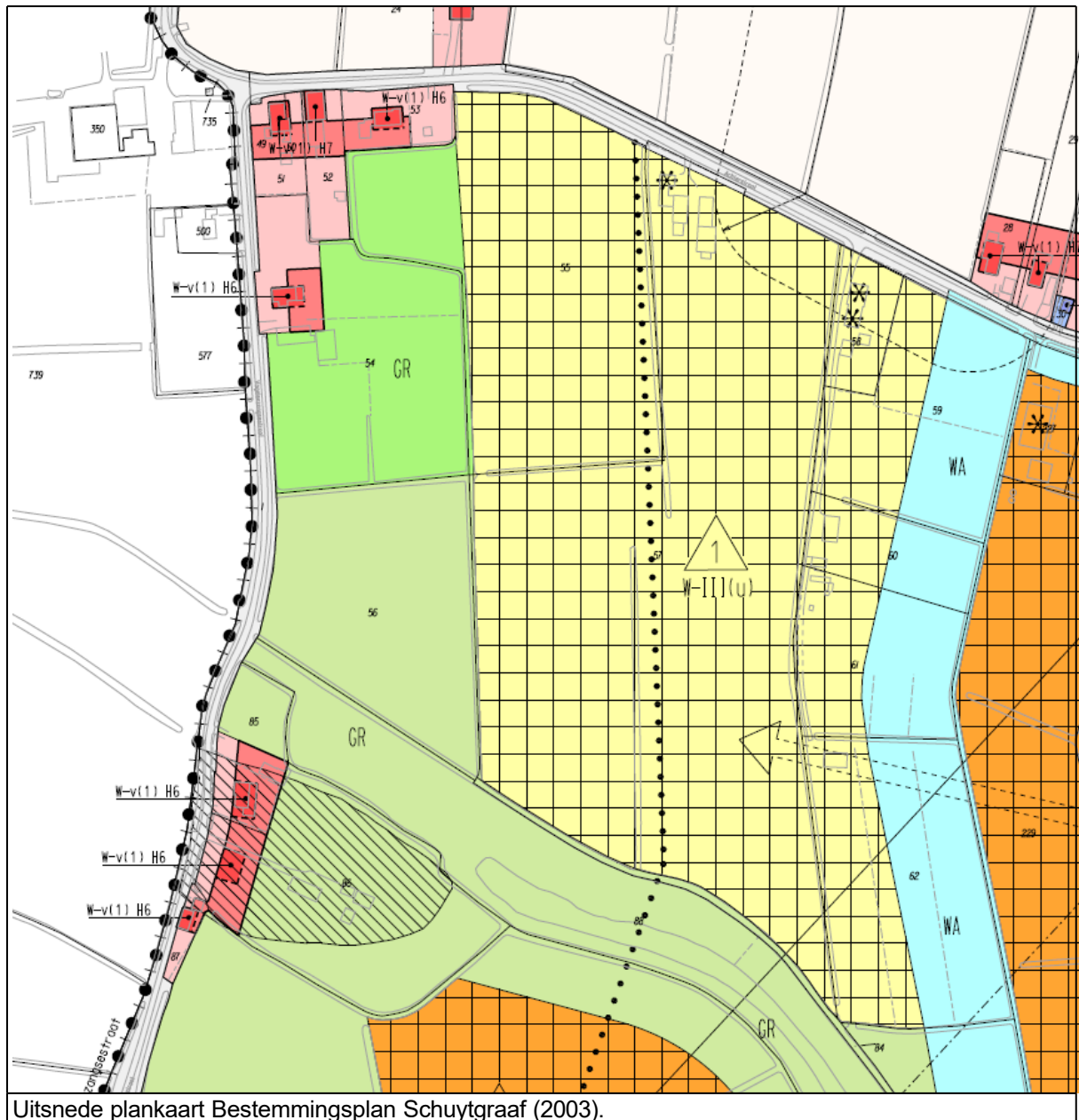
(Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl – het bouwvlak is rood omkaderd)

In een dergelijk geval zal het melkveebedrijf derhalve wel enigszins in zijn bedrijfsvoering worden belemmerd, maar (onder meer) omdat hij nog over tal van uitbreidingsmogelijkheden beschikt binnen het bouwvlak, is dat naar onze mening geen onevenredige belemmering.

Daarbij komt dat een groot maatschappelijke belang gediend is bij de realisering van de woningen op veld 1 in Schuytgraaf. Uit onderzoek (van Companen, 2022) blijkt dat er in de gemeente Arnhem nog veel behoefte is aan nieuwe woningen. Op dit moment heeft Arnhem nog niet genoeg harde plannen om in de behoefte te voorzien.

De woningbouw in veld 1, waarvoor het voorliggende bestemmingsplan in een ruimtelijk kader voorziet, is dus hard nodig om in de behoefte aan nieuwe woningen te voorzien. Wij kennen met oog daarop aan de voorziene woningbouw een groter gewicht toe dan aan de bedrijfsbelangen van het melkveebedrijf.–

Ten slotte dient nog te worden gewezen op het feit dat al zeer lange tijd bekend is dat (ook) op veld 1 woningbouw zal plaatsvinden. Bij het vaststellen van het bestemmingsplan Schuytgraaf in 2003 was al duidelijk dat ter plaatse van veld 1 woningbouw was gepland.



3.4.3 Conclusie

Kortom: het melkveebedrijf wordt door het plan niet in zijn huidige bedrijfsvoering beperkt. Van concrete oprichtings-, uitbreidings- of wijzigingsinitiatieven van het melkveebedrijf is niet gebleken. Ook na realisering van het plan heeft het melkveebedrijf binnen het bouwvlak nog uitbreidingsruimte. Bovendien zijn grote maatschappelijke belangen gediend met de realisering van de woningen die het plan mogelijk maakt. Tot slot was al ruimschoots voordat de huidige melkveehouder ter plaatse het melkveebedrijf ging exploiteren, duidelijk (en voorzienbaar) dat ter plaatse van veld 1 woningen zouden worden gebouwd. Gelet op deze omstandigheden kennen wij aan de voorziene woningbouw een groter gewicht toe dan aan het bedrijfsbelang van het melkveebedrijf en achten wij de vaststelling van het bestemmingsplan in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de beperkingen gegeven die van belang kunnen zijn bij ruimtelijke ontwikkelingen in het plangebied. De op de kaart aangegeven contouren en straalpaden kunnen beperkingen opleggen aan het gebruik van bepaalde locaties. Het is echter ook mogelijk dat oplossingen worden gevonden door ter plaatse maatregelen te treffen of randvoorwaarden op te nemen in milieuvergunningen. De contouren hebben dus met name een signalerende functie voor eventuele nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

4.2 Geluid

4.2.1 Algemeen

Wet geluidhinder

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

In de wet staan regels voor weg- en railverkeerslawaaï 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.

Het wettelijk normenstelsel kent voorts voorkeurswaarden en grenswaarden. Als de geluidbelasting beneden de voorkeurswaarde blijft dan zijn er wettelijk 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.

4.2.2 Situatie veld 1

Woningen worden aangemerkt als geluidsgevoelige objecten. Langs een (toekomstige) verkeersweg ligt een planologisch aandachtsgebied (de zone). Binnen deze zone biedt de Wet geluidhinder bescherming aan geluidsgevoelige objecten. De geplande woningen vallen buiten deze zone. Hiermee kan gesteld worden dat de woningen in veld 1 voldoen aan een goed woon- en leefklimaat ten aanzien van geluidhinder.

4.3 Luchtkwaliteit

4.3.1 Algemeen

De Europese richtlijnen voor luchtkwaliteit 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 niet worden overschreden;
 2. de 24 uursgemiddelde concentratie van 50 µg PM₁₀/m³ mag niet vaker dan 35 keer per jaar worden overschreden;
- NO₂ (stikstofdioxide)
 1. de jaargemiddelde concentratie van 40 µg NO₂/m³ mag niet worden overschreden;
 2. de uurgemiddelde concentratie van 200 µg NO₂/m³ mag niet vaker dan 18 keer per jaar worden overschreden.

Voor de overige stoffen worden in Nederland geen overschrijdingen gerapporteerd.

In de op de Wet milieubeheer gebaseerde algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekende mate' (Besluit NIBM) zijn regels vastgelegd waaronder projecten (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) die niet in betekende mate bijdragen aan verslechtering van de luchtkwaliteit, zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit, toch doorgang kunnen vinden. De grens ligt bij een toename van maximaal 3%. Om te voorkomen dat in gebieden waar (nog) grenswaarden worden overschreden of dreigen overschreden te worden, een verslechtering van de luchtkwaliteit plaatsvindt, kunnen bij ministeriële regeling bepaalde gebieden en bepaalde broncategorieën worden aangewezen waarbinnen geen gebruik kan worden gemaakt van de NIBM-regeling.

4.3.2 Situatie veld 1

Het aantal woningen in deze fase zal niet in betekende mate bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. In een overkoepelend luchtonderzoek uitgevoerd door het adviesbureau Goudappel Coffeng met het kenmerk GSB036/Kpe/0083 d.d. 16 februari 2009 bleek het gehele plangebied te voldoen aan alle gestelde grenswaarden voor zowel stikstofdioxide als fijn stof. Het onderzoek naar de luchtkwaliteit is op 13 februari 2024 geactualiseerd voor de veld 1 en 1a. Dit onderzoek is bijgevoegd in Bijlage 5.

4.4 Hinder

4.4.1 Algemeen

Hinder door bedrijven

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.

Op basis van de milieucategorie zoals genoemd in de VNG brochure bedrijven en milieuzonering geldt voor inrichtingen een richtafstand ten opzichte van woningen binnen het omgevingstype woongebied of gemengd gebied (gelegen aan de rand van een woonwijk/een drukke weg). Bij ontwikkelingen binnen de richtafstand kan gemotiveerd van deze richtafstand worden afgeweken.

Wanneer het gaat om een gemengd gebied, kan de richtafstand worden verkleind zonder dat dit ten koste gaat van het woon-en leefklimaat.

Geur

Op 13 december 2010 is het beleidsplan geur voor industriële bedrijven vastgesteld. 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.

4.4.2 Situatie veld 1

Binnen het plangebied zijn geen nieuwe activiteiten/bedrijven voorzien die hinder richting de omgeving veroorzaken.

In de omgeving van het plangebied ligt een melkrundveehouderijbedrijf (Vogelenzangsestraat 17) dit is verder uitgewerkt in 3.4 Afweging belangen agrarische bedrijvigheid tegen woningbouwontwikkeling in veld 1.

Daarnaast zijn er een aantal woningen met propaantanks. Hier wordt bij het onderdeel externe veiligheid verder op ingegaan.

4.5 Externe veiligheid

4.5.1 Algemeen

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)¹ en het GR (Groepsrisico)².

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

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

Landelijk beleid

Voor bedrijven is op 28 oktober 2004 het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden. 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 externe veiligheid transportroutes (Bevt). In het Bevi, Bevt en Bevb zijn de milieukwaliteitseisen vastgelegd die in de ruimtelijke planvorming moeten doorwerken.

Gemeentelijk beleid

Het beleidsplan externe veiligheid van de gemeente Arnhem 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.

4.5.2 Situatie veld 1

In de omgeving van het plangebied een aantal woningen die een propaantank hebben. Het gaat om de volgende adressen Vogelenzangsestraat 22 en Achterstraat 3, 4, 6, en 8. Propaantanks vallen onder de werking van het Activiteitenbesluit. De propaantanks hebben een inhoud kleiner dan 5000 liter. Dit vergt ten opzichte van woningen een veiligheidsafstand van 10 of 20 meter, afhankelijk van het aantal maal per jaar dat de tank gevuld wordt. De nieuw te bouwen woningen voldoen aan deze veiligheidsafstanden.

4.6 Groen en ecologie

4.6.1 Algemeen

Wet natuurbescherming(Regelster bescherming van de natuur)

De Wet natuurbescherming (Wnb) vervangt sinds 2017 het wettelijke stelsel voor de natuurbescherming zoals dat was neergelegd in de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet, door één integraal en vereenvoudigd kader. De Wnb 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 Habitatrichtlijn (Natura 2000-gebieden). Voor de Natura 2000-gebieden gelden de instandhoudingsdoelstellingen die voortvloeien uit de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn.

De Natura 2000-gebieden in Arnhem zijn: Veluwe, Gelderse Poort en IJssel.

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

Bescherming van soorten

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

Daarnaast geldt als beschermingsregime voor (nationale) soorten:

- a. Een zorgplicht die van toepassing is op alle natuurwaarden in Nederland;
- b. 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;
- c. Een verbod op het vangen van dieren genoemd in de bijlage en het opzettelijk beschadigen van hun vaste voortplantings-plaatsen of rustplaatsen; en
- d. een verbod op het plukken of opzettelijk vernielen van in de bijlage genoemde vaatplanten (63 soorten).

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.

Bescherming van houtopstanden

De Wet natuurbescherming beschermt bos van minimaal 10 are en bomenrijen van minimaal 21 bomen gelegen buiten de bebouwde kom (boswet), de zogenaamde 'houtopstanden'. Wil men bomen of bos kappen dan is een kapmelding aan de orde en zal ook een plan voor herplant duidelijk moeten zijn.

Groenvisie Arnhem 2017 – 2035

De Groenvisie gaat over het Groen-blauw raamwerk, de stedelijke hoofdgroenstructuur, vertaald in doelen, ambities en ontwikkelopgaven. Dit Groen-blauw raamwerk van de stad bepaalt het gezicht van de stad en de aantrekkelijkheid van uiteenlopende woon- en recreatiemilieus. Het gaat daarbij om de waarden vanuit landschap, cultuurhistorie, ecologie, water en recreatief gebruik op gemeente en op particuliere terreinen.

Een groene leefomgeving kent belangrijke waarden en kwaliteiten. Zo ook het Arnhemse groen. Dit zijn bevordering van de gezondheid, reguleren van het stadsklimaat (zoals het verminderen van hittestress en van wateroverlast), verbeteren van milieuomstandigheden (zoals een positieve invloed op de luchtkwaliteit), functies voor stadslandbouw, van belang voor dierenwelzijn, toerisme en sport en bewegen. Het groen biedt ruimte voor een gezonde, leefbare, aantrekkelijke en daarmee ook toekomstbestendige woon- en werkomgeving. De Groenvisie is daarvoor verdeeld in 5 thema's met bijbehorende doelen:

- de herkenbare stad: zichtbaarheid en beleefbaarheid van landschap en cultuurhistorie
- de natuurvriendelijke stad: biodiversiteit in en om de stad en de natuurinclusieve stad
- de groene gezonde stad: leefbaarheid, klimaat en gezondheid
- de duurzaam beheerde stad: beheer afgestemd op eindbeeld en gebruik
- de samenwerkende stad: maatschappelijke betrokkenheid en promotie van groen.

De Groenvisie legt niet alleen het Groen-blauw raamwerk vast, dus de stedelijke hoofdgroenstructuur. Daarnaast geeft zij ook richting aan het belang van groen in de wijken, zodat initiatieven de waarden van het groen (landschap, biodiversiteit, gezondheid, waterbuffering, koelte) niet aantasten maar versterken. De Groenvisie is daarmee een basis voor de vertaling naar de (planologische) bescherming van waardevolle gebieden en waardevolle bomen in de bestemmingsplannen en het latere Omgevingsplan.



Uitsnede 'Kaart 1. Arnhems Groen-blauw raamwerk met Bomenhoofdstructuur', Groenvisie 2017-2035.

Groenbalansen -compensatie

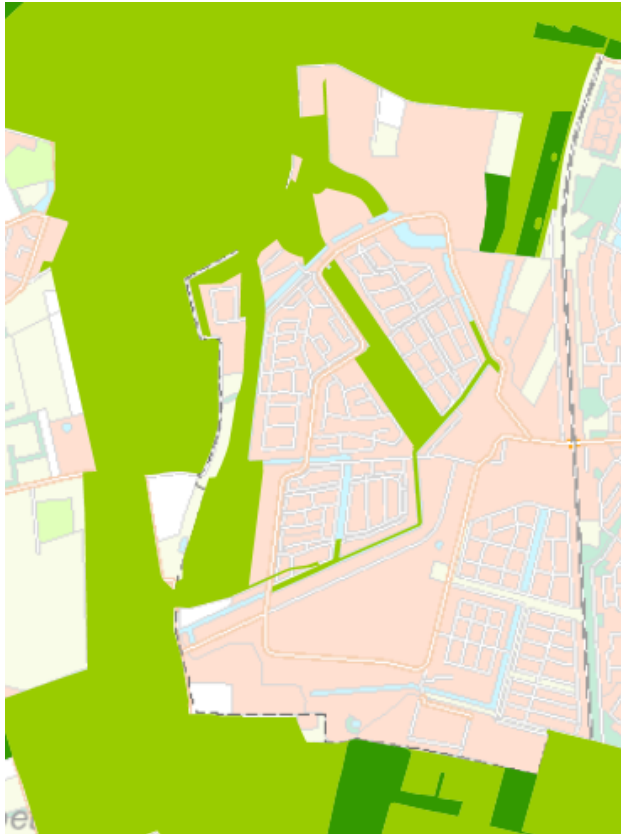
Het provinciale en gemeentelijke beleid voorziet in groencompensatie. De provinciale compensatie is alleen geldig op bos en natuur binnen het Gelderse Natuurnetwerk. Bij compensatie geldt een toeslagregeling afhankelijk van de herstelsnelheid van bos of natuur.

In de Groenvisie staan de actuele Arnhemse regels groencompensatie 2017. Uitgangspunt is dat de totale groenbalans in de stad neutraal blijft of toeneemt. Moet er toch groen verdwijnen (planologisch of feitelijk), dan wordt dat gecompenseerd. Allereerst kwantitatief, dan kwalitatief en als laatste financieel. Bij financiële compensatie wordt de waarde van het groen en de bomen gestort in het gemeentelijk Groenfonds. Daar waar de provinciale compensatie regels gelden, treden de gemeentelijke terug. Om inzicht te houden in de ontwikkeling van het groen dienen per bestemmingsplan of project door middel van een groenbalans de veranderingen inzichtelijk gemaakt te worden.

Schuytgraaf is een nieuwbouwwijk, die wordt gebouwd in het poldergebied tussen Arnhem en Driel. De voormalige agrarische gronden transformeren naar een nieuw stedelijk gebied. Oude structuren zijn basis geweest voor de nieuwe groene hoofdstructuur van dit deel van de stad.

Water vormt een belangrijke drager in de landschappelijke en natuurkwaliteit van de wijk. Voor het ontwerp van het watersysteem is een waterstroming ontwikkeld die recht doet aan een zonering in waterkwaliteit.

De situering van de weide 'het Nevelveld' (de droge ecologische verbindingszone, in het oostelijk deel) en de natte ecologische verbindingszone 'de Stroomgraaf en De Schuytse Laak' (in het westelijk deel van de wijk) vormen samen met de bos- en waterstructuur en het lineaire park het groene- blauwe raamwerk van de wijk. Deze hoofdstructuur is voor een deel ook onderdeel van het Gelders Natuurnetwerk.



Uitsnede 'Omgevingsverordening Gelderland (december 2018).

Bomenplan 2020

Het bomenplan is een uitwerking van de Groenvisie. Het Bomenplan kent vier pijlers:

1. Vergroten groenmassa

Bij vaststellen van het bomenbeleid is besloten dat het kroonvolume, de bladmassa van onze bomen, met minimaal 5% moet toenemen. In wijken met hitte-eilanden (rode en oranje gebieden op de hitte attentiekaart) streven we naar een toename van het kroonvolume met 10%. Dit gaan we doen door behouden van bestaande bomen, het aanplanten van extra bomen en het verbeteren van groeiplaatsomstandigheden.

2. Beschermen bomen

Groeiplaatsen van bomen worden (fysiek) beschermd. Bomen moeten beter worden beschermd op bouwlocaties en bij de uitvoering van werken. Bij evenementen worden er boombescherming afspraken gemaakt met de organisatie.

Het beleid wordt juridisch geborgd in het omgevingsplan. Waardevolle particuliere bomen en buitengewone gemeentebomen genieten extra bescherming.

3. Duurzaam toekomstbestendig bomenbestand

Groeiplaatsen voor bomen worden optimaal ingericht met voldoende boven- en ondergrondse groeiruimte. Het handboek bomen 2018 van het Norm Instituut Bomen wordt hierbij gehanteerd. We willen veel variatie en diversiteit. Zowel inheemse als niet inheemse soorten worden toegepast. Geen monoculturen om ziekten en plagen te voorkomen.

Bomen krijgen bij planontwikkeling meer gewicht. Door gebruik te maken van een BoomAfwegingsrapportage worden keuzes omtrent bomen zorgvuldig integraal afgewogen.

Boominclusief ontwerpen (zoals rekening houden met de reeds aanwezige bomen en bomen vanaf het begin intekenen in de plannen, met hun volwassen kroondiameter en ondergrondse groeiplaats) is uitgangspunt.

4. Communicatie

Tijdig en transparant communiceren over bomen naar bewoners. Het Boom Kwaliteitsteam Arnhem kan gevraagd en ongevraagd adviseren over alle boom gerelateerde zaken in Arnhem.

Bij kap van bomen wordt gecompenseerd conform de compensatieregels uit het Bomenplan: kwalitatief - kwantitatief - financieel. Kwalitatieve compensatie is maatwerk

"Chw Schuytgraaf, veegplan 2017, herziening veld 1 en 1a" (vastgesteld)

4.6.2 Situatie veld 1

Het groen blauwe raamwerk van de wijk heeft er voor gezorgd dat vanaf het begin, voor inheemse planten en dieren een vernieuwd habitat is ontstaan en hervestiging van soorten mogelijk is geweest. Ook hebben inheemse soorten zoals vleermuizen & dassen dit nieuwe groene netwerk ontdekt als foerageergebied.

Naast het groen-blauwe raamwerk wordt het integreren van natuur in de woongebieden een nieuw onderdeel van de opgave van het veld. Natuurinclusief bouwen wordt zoals de Groenvisie aangeeft de norm. Door vanaf het begin rekening te houden met stadsnatuur en daar aan en in bebouwing en in voor- en achtertuin voorzieningen voor mee te nemen, kan dit worden mee ontworpen en aangelegd. Door middel van een puntensysteem met natuurinclusieve maatregelen bij het bouwen van woningen en aanleg van tuinen (zie paragraaf 3.4.2) wordt dit geborgd. Er moet altijd een minimum aantal punten gehaald worden door verblijfsplaatsen in te bouwen én door groene maatregelen aan en om de woning(en) toe te passen. In het puntensysteem wordt er een onderscheid gemaakt tussen twee categorieën: verblijfsplaatsen voor gebouwbewonende soorten en groene maatregelen. Natuurinclusief bouwen is noodzakelijk voor diersoorten die voor hun broedgelegenheid van gebouwen afhankelijk zijn, zoals de huismus en de gierzwaluw. Beschermde en ook niet beschermde soorten hebben baat bij natuurinclusief bouwen. Ook zorgt het toepassen van meer groen voor betere biodiversiteit, klimaatbestendigheid en leefbaarheid van het gebied.

De Groenvisie geeft aan dat in het polderlandschap van Schuytgraaf het leefgebied van verschillende doelsoorten versterkt moet worden. Deze doelsoorten zijn:

Groene specht, ringslang, boomklever, kamsalamander, rietzanger, steenuil, patrijs, kwartelkoning, waterspitsmuis, kleine karekiet, rugstreepad, hermelijn, ijsvogelvlinder, oranjetipje.

Toets aan Gelders Natuurnetwerk

Veld 1 bevindt zich niet binnen het Gelders Natuurnetwerk.

Toets aan Wet Natuurbescherming- Natura 2000-gebieden

In Schuytgraaf komen geen soorten of habitattypen voor die zijn beschermd conform deze wetgeving. Schuytgraaf ligt wel in de nabijheid van de Natura 2000-gebieden de Veluwe en Rijntakken. Ten behoeve van de ontwikkeling in veld 1 heeft DGMR een stikstofonderzoek uitgevoerd (Schuytgraaf Veld 1, Onderzoek stikstofdepositie, 6 oktober 2023, M.2019.1208.07.R001, Bijlage 4).

Uit de berekeningen volgt dat het plan geen significant effect veroorzaakt op de stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden in de omgeving. Het plan zorgt in geen van de berekende situaties voor een toename van de stikstofdepositie die groter is dan afgerond 0,00 mol/ha/jaar. Op basis van de resultaten kunnen daarom vanwege de ontwikkeling die het plan mogelijk maakt, significante effecten op voorhand worden uitgesloten.

Wet Natuurbescherming- Soorten

Voor de realisatie van de wijk beschikt de gemeente sinds 2004 over ontheffingen in het kader van de soortenbescherming. De ontheffing van FF/75C/2011/0188A is voor het tijdvak van: 15 juli 2016 tot en met 14 juli 2021. Deze ontheffing was nodig met het oog op het beschadigen, vernielen of verstoren van voortplantings- of andere vaste rust- of verblijfplaatsen van de rugstreepad (*Bufo calamita*), bittervoorn (*Rhodeus amarus*), grote modderkruiper (*Misgurnus fossilis*) en de kleine modderkruiper (*Cobitis taenia*). De ontheffing is verkregen omdat er geen afbreuk wordt gedaan aan een gunstige staat van instandhouding van de beschermde soorten en er geen andere bevredigende oplossing bestaat. De ontheffing geeft voorwaarden waaraan moet worden voldaan door de initiatiefnemer. Met name gaat het hier om compenserende en mitigerende maatregelen.

Deze ontheffing is inmiddels verlengd tot 2027. De kleine modderkruiper en bittervoorn zijn niet meer beschermd binnen de Wnb en zijn uit de ontheffing gehaald.

Bij de realisatie van de velden moet rekening worden gehouden met de aanwezigheid van de rugstreepad en oeverzwaluw. In de bouwfase betreft dit het zoeken naar oplossingen zodat deze soorten niet gehinderd worden door de bouw door tijdens de bouwphase gunstige omstandigheden te

creëren. In de geactualiseerde ontheffing is opgenomen dat indien de activiteiten bij grondbulten niet kunnen worden uitgesteld tot buiten de voortplantingsperiode van de ruggstreeppad er wordt gezocht naar eisnoeren en larven en worden deze verplaatst.

Wet Natuurbescherming- Houtopstanden

Voor de realisatie van dit veld worden geen houtopstanden gekapt.

Groenvisie 2017 - 2035

De groencompensatieregels zijn niet van toepassing voor Schuytgraaf. Hier was de grondexploitatie voor 2 oktober 2006 al vastgesteld. Wel was voor de toekomstige wijk het realiseren van een samenhangende robuuste groenstructuur het uitgangspunt. Behoud en ontwikkelen van de oorspronkelijke landschappelijke-, cultuurhistorische en ecologische waarden en het integreren daarvan in het stedenbouwkundig ontwerp is daarbij randvoorwaarde geweest. Deze structuren zijn nagenoeg gerealiseerd.

Groenbalans

Het bestemmingsplan wijzigt de uit te werken woonbestemming in een woonbestemming. De juridische groenbalans blijft hierdoor gelijk.

Conclusie

Er zijn geen belemmeringen voor vaststelling van het bestemmingsplan op basis van groen en ecologie.

4.7 Water

4.7.1 Algemeen

Rijksbeleid

Het Rijksbeleid op het gebied van het waterbeheer is vastgelegd in het Nationaal Water programma 2022-2027. Het plan geeft een overzicht van de ontwikkelingen binnen het waterdomein en legt nieuw ontwikkeld beleid vast. De belangrijkste ambities richten zich op schoon, veilig en voldoende water dat klimaatadaptief en toekomstbestendig is.

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte uit 2012 beschrijft het kabinet doelen voor de periode tot 2028. Verbetering leefomgeving, milieu en water is er één. 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.

In het Deltaplan Ruimtelijke Adaptatie is door de overheden afgesproken om vanaf 2020 ruimtelijke adaptatie een integraal onderdeel uit te laten maken van het beleid. Om uiteindelijk in 2050 een klimaatbestendige en waterrobuuste inrichting te hebben. De urgentie om onze leefomgeving klimaatadaptief en waterrobuust te maken is in het Bestuursakkoord Klimaatadaptatie (november 2018) nogmaals onderstreept.

Beleid waterschappen gemeente

De verantwoordelijkheid voor het stedelijk waterbeheer in Arnhem-Zuid ligt bij het Waterschap Rivierenland. Relevant beleid voor de gemeente Arnhem is het Waterbeheerprogramma 2022-2027 "Versterken, verbinden, vergoenen" en de keur en de legger van het Waterschap.

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

- Gemeentelijk RioleringsPlan; dit plan richt zich op een verbetering van de kwaliteit van het

"Chw Schuytgraaf, veegplan 2017, herziening veld 1 en 1a" (vastgesteld)

rioleringsstelsel, op de vermindering van de vuiluitworp 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. 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:
- Arnhem aantrekkelijke waterstad;
- Klimaatbestendig watersysteem en waterketen;
- Goede kwaliteit water en waterbodem;
- Bewustwording;

Aanpak wateroverlast Arnhem-Noord (2015)

Het plan heeft tot doel om Arnhem en vooral Arnhem-Noord, beter bestendig te maken tegen zware regenbuien. Hiervoor worden tijdens werkzaamheden in de openbare ruimte maatregelen genomen die wateroverlast verminderen dan wel beperken. Over alle plannen in de openbare ruimte wordt een waterscan gelegd.

Strategie klimaatadaptatie 2020-2030.

In deze 'Strategie Klimaatadaptatie Arnhem' geven we aan hoe en wat we de komende tien jaar, tot 2030, gaan doen om onze stad klimaatbestendiger te maken. Waar we dit kunnen doen door klimaatadaptatie te combineren met vergroenen doen we dat. Waar we werken aan de stad nemen we klimaatadaptatie mee. En we doen het samen; iedereen is nodig voor een succesvolle aanpak: bewoners, bedrijven, organisaties en instellingen en natuurlijk de overheid.

Resumé

Uitgangspunt in het huidige beleid van gemeente, waterschap, provincie en het rijk 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 uitlogbare 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.

4.7.2 Situatie veld 1

In het Ruimtelijk Raamwerk van veld 1 zijn de kaders opgenomen voor de ontwikkeling van dit veld aan de noordrand van Schuytgraaf. Op basis daarvan zijn een aantal wateruitgangspunten bepaald. Een belangrijk ruimtelijk uitgangspunt is dat de begrenzing van het veld bestaat uit het stedelijk watersysteem. Aan de oostzijde is de grens wat harder en opener, doordat woningen direct aan het water staan. Aan de zuid- en westzijde is de grens zachter en meer gesloten door de aanwezigheid van een bestaande groen-/waterstructuur van de natte ecozone. Hierdoor zijn er voldoende mogelijkheden om het overvloedige hemelwater te kunnen bergen en af te voeren

Grondwater

De indicatieve huidige gemiddelde grondwaterstand bij veld 1 is circa 7.70m+NAP. Het openbaar gebied heeft een gemiddeld peil van 9.00m+NAP.

Afvalwatersysteem

Het vuilwater van veld 1 wordt middels een vrij verval riool verzameld naar een gemaal centraal in veld 1.

Vanuit het gemaal gaat het middels een nog te realiseren persleiding naar veld 2, vanuit waar het vuilwater naar de waterzuivering wordt afgevoerd. Door het realiseren van een nieuw centraal gelegen gemaal in veld 1 kan er een optimaal rioolontwerp worden gemaakt en blijft de diepteligging van het stelsel beperkt. Dit is gezien de grondslag en hoge grondwaterstanden zeker in de toekomst voordelig.

Een uitgangspunt in het plan is het percentage (verharde) openbare ruimte zo klein mogelijk te houden. Verharding is functioneel en waar mogelijk halfopen (bijv. groene parkeerplaatsen). Dit zorgt er voor dat er minder hemelwater direct afstroomt. Centraal in het wegprofiel liggen molgoten die zorgen voor de afwatering richting de randen van het veld. Hemelwater dat via verharding (molgoten) naar het oppervlakte water afstroomt zal tenminste via een bermassage naar het oppervlaktewater gaan. De afmetingen van de bodempassages, en de voorzieningen bij het kruisen van wegen worden in latere detailleringstappen verder uitgewerkt. Voor het definitieve ontwerp zal een waterbalans worden opgemaakt.

Hemelwater percelen

Het hemelwater dat van de particuliere percelen af komt, wordt bovengronds afgevoerd naar het openbaar gebied. Percelen die grenzen aan het oppervlaktewater wateren hier direct, oppervlakkig op af.

Effecten aanleg van veld 1 op waterkwaliteit

De effecten op de waterkwaliteit van de aanleg van veld 1 moeten passen binnen de kaders die het waterschap stelt. Hierover vindt met het waterschap afstemming plaats en worden detail afspraken gemaakt over waaraan de inrichting moet voldoen. Door gebruik te maken van bodempassages, groene bermen, waar het hemelwater in wordt gezuiverd en afgevoerd naar het oppervlaktewater is de verwachting dat er geen negatieve effecten op de waterkwaliteit zijn.

Effecten aanleg van veld 1 op waterkwantiteit

De effecten op de waterkwantiteit in de omgeving door de aanleg van veld 1 moeten passen binnen de kaders die het waterschap stelt. Het extra verharde oppervlakte dat ontstaat door de aanleg van veld 1 is al gecompenseerd met de aanleg van oppervlaktewater zoals reeds is voorzien in het stedelijk watersysteem van Schuytgraaf.

Conclusie

De ontwikkeling van veld 1 van Schuytgraaf heeft geen negatieve gevolgen voor de waterhuishouding ten opzichte van het geldende bestemmingsplan. Bij de verdere uitwerking van het veld moet wel voldoende aandacht worden besteed aan het realiseren van voldoende ontwatering en aan een goede afvoer van hemelwater.

4.8 Bodem

4.8.1 Algemeen

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

Als toetskader wordt gebruik gemaakt van de volgende bodemregelgeving:

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

4.8.2 Situatie veld 1

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 de volgende gevallen van ernstige bodemverontreiniging aanwezig zijn:

	Adres	BISnr.	Omschrijving	Gebruiksbeperkingen
A	Schuytgraaf veld 1	2188	PAK in grond onder toegangsweg	Niet graven zonder toestemming bevoegd gezag Wbb

Direct aangrenzend aan het bestemmingsplangebied liggen geen grondwaterverontreinigingen:

Korte beschrijving bodemkwaliteit en gevallen

Er zijn sanerende maatregelen nodig om locatie geschikt te maken voor de beoogde functie wonen. Op of nabij de locatie is geen grondwaterverontreiniging aanwezig.

Inmiddels heeft de sanering van de PAK verontreiniging op de gemeentelijk grond plaatsgevonden.

Verder is op basis van bodemonderzoek en/of de bodemkwaliteitskaart licht tot matig verontreinigde grond (klasse wonen) te verwachten. De eventueel te ontgraven grond is dan niet vrij in gebruik. Het grondverzet dient te voldoen aan het 'Grondstromenplan Schuytgraaf', versie 5, augustus 2001. Aangezien Schuytgraaf nog in ontwikkeling is, is het mogelijk dat na het geven van deze informatie nieuwe situaties zijn ontstaan. Verdere informatie over de bodemkwaliteit in Arnhem kunt u vinden op de internetsite www.arnhem.nl/bodem.

Conclusie

De geïnventariseerde en getoetste bodemgegevens geven voldoende inzicht in de bodemkwaliteit van het plangebied. Direct aangrenzend aan het plangebied liggen geen grondwaterverontreinigingen.

De kwaliteit van de bodem (inclusief grondwater) vormt geen belemmering voor de planontwikkeling op de ontwikkellocatie en voor de financiële uitvoerbaarheid daarvan, mits er voldaan wordt aan de volgende voorwaarden ontgraven van de PAK verontreiniging ter plaatse van de toegangsweg eo tot kwaliteit wonen.

4.9 Cultuurhistorie en archeologie

4.9.1 Algemeen

Rijksbeleid

Erfgoedwet

Cultuurhistorische objecten die zeldzaam of schaars zijn en die voor mensen in hoge mate het beeld van Nederland bepalen, worden aangewezen als monumenten. In de Erfgoedwet (de opvolger van de Monumentenwet 1988) is vastgelegd hoe monumenten van bouwkunst en archeologie en stads- en dorpsgezichten moeten worden beschermd. Deze wet is het belangrijkste instrument voor de bescherming van het cultuurhistorisch erfgoed in Nederland.

Besluit ruimtelijke ordening

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

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 en maakt thans deel uit van de Erfgoedwet.

Provinciaal beleid

Provinciaal beleid 'Beleef het mee!' (2017-2020)

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

Gemeentelijk beleid

Erfgoednota 'Panorama Arnhem'/Erfgoedagenda

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 ontwikkelingsgeschiedenis 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

Het beleid van 'Panorama Arnhem' is doorvertaald naar de Erfgoedagenda gemeente Arnhem waaraan een nieuwe uitvoeringsagenda is gekoppeld.

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

"Chw Schuytgraaf, veegplan 2017, herziening veld 1 en 1a" (vastgesteld)

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 Kansencarta'. De rijkdom van de Arnhemse cultuurhistorie is kader en inspiratiebron bij ruimtelijke ontwikkelingen in de stad.

4.9.2 Situatie veld 1

4.9.2.1 Cultuurhistorie

Er zijn geen cultuurhistorische waarden aanwezig.

4.9.2.2 Archeologie

Veld 1 ligt in het Rivierengebied van Oost-Nederland. In de late bronstijd en ijzertijd was hier het riviersysteem van de Santacker-Driel stroomgordel actief. Een depressie/restgeul die vandaag de dag nog aanwezig is in het landschap en de zuidelijke grens van het plangebied flankiert, herinnert nog aan deze situatie.

Tijdens booronderzoek uitgevoerd in relatie tot de planontwikkeling van Schuytgraaf in het midden van de jaren '90 van de vorige eeuw zijn in de wijk 11 vindplaatsen aangetoond. Wat aard en datering betreft lopen deze uiteen van een jachtkamp uit de steentijd, nederzettingen uit de ijzertijd en Romeinse tijd en een kasteelterrein uit de late middeleeuwen. Ter hoogte van veld 1 zijn geen vindplaatsen aangetoond. Wel gold er een verwachting op aanwezigheid van de Romeinse limes, de noordgrens van het Romeinse Rijk. Deze grens bestonden uit forten en wachttorens, onderling verbonden door wegen. Een dergelijk fort bevindt zich in Meinerswijk; de verbindingsweg met westelijk gelegen forten werd ter hoogte van veld 1 verwacht. Met het oog daarop is additioneel booronderzoek uitgevoerd en een proefsleuvenonderzoek.



Proefsleuf Veld 1, richting het noorden. De prikkers geven de locatie van paaltjes uit de 6^e-7^e eeuw aan.

Beide onderzoeken hebben geen limesgerelateerde archeologie aangetoond. Wel zijn resten van een weg uit de Frankische tijd gevonden. Aanwijzingen hiervoor bestonden uit rijen flankerende paaltjes, met daarbinnen het niet meer waarneembare weglichaam. Koolstofdatering wijst voor de paaltjes op de periode 593-643 n.Chr., het tijdvak van de Merovingen en Karolingen. De weg heeft een noordoost-zuidwest oriëntatie, een verbinding tussen het vroegmiddeleeuwse Elst en Meinerswijk suggererend, waar ter plaatse van het Romeinse fort de nederzetting Meginhardeswich wordt vermoed. Dit op grond van een historische bron uit 847 in relatie tot Vikingaanvallen. Evenwel heeft de weg met een breedte van slechts 3 meter geen imposante afmetingen en kan het ook om lokale infrastructuur gaan. Verder onderzoek hiernaar volgt.

De weg en het plangebied zijn in voldoende mate onderzocht. Visualisatie/refereren aan de weg bij verdere planontwikkeling zou passend zijn. Hoewel de Romeinse limesweg die verwacht werd niet is aangetroffen, is de vroegmiddeleeuwse weg een nog zeldzamere structuur. Wel geldt voor deelgebied 1a dat hier nog onderzoek nodig is. Tijdens het graven van de proefsleuven bleek dat zich hier materiaal uit WOII in de ondergrond bevindt.

Conclusie

Van het plangebied heeft alleen deelgebied 1a een dubbelbestemming Waarde Archeologie. Hierbij kan worden uitgegaan van een hoge verwachting op sporen uit WOII. Dientengevolge dient in de regels te worden opgenomen dat archeologisch onderzoek noodzakelijk is bij bodemingrepen die een groter oppervlak dan 200 m2 bestrijken en daarbij dieper dan 40 cm-huidig maaiveld reiken.

4.10 Energie en duurzaam bouwen

4.10.1 Beleid

Rijksbeleid

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

Vanaf 1 januari 2021 moeten alle nieuwe gebouwen en woningen in Nederland bijna energieneutrale gebouwen (BENG) zijn. Dit vloeit voort uit het Energieakkoord voor duurzame groei en uit de Europese richtlijn EPBD. Voor overheidsgebouwen geldt dat zij vanaf 1 januari 2019 voldoen aan de BENG eisen. Verder geldt er per 1 juli 2018 voor nieuwbouw van alle soort gebouwen een verbod voor het aansluiten op het aardgasnet.

Gemeentelijk beleid

Zie voor een uitgebreide toets (zie 3.3.3.6 Duurzaamheidsbeleid).

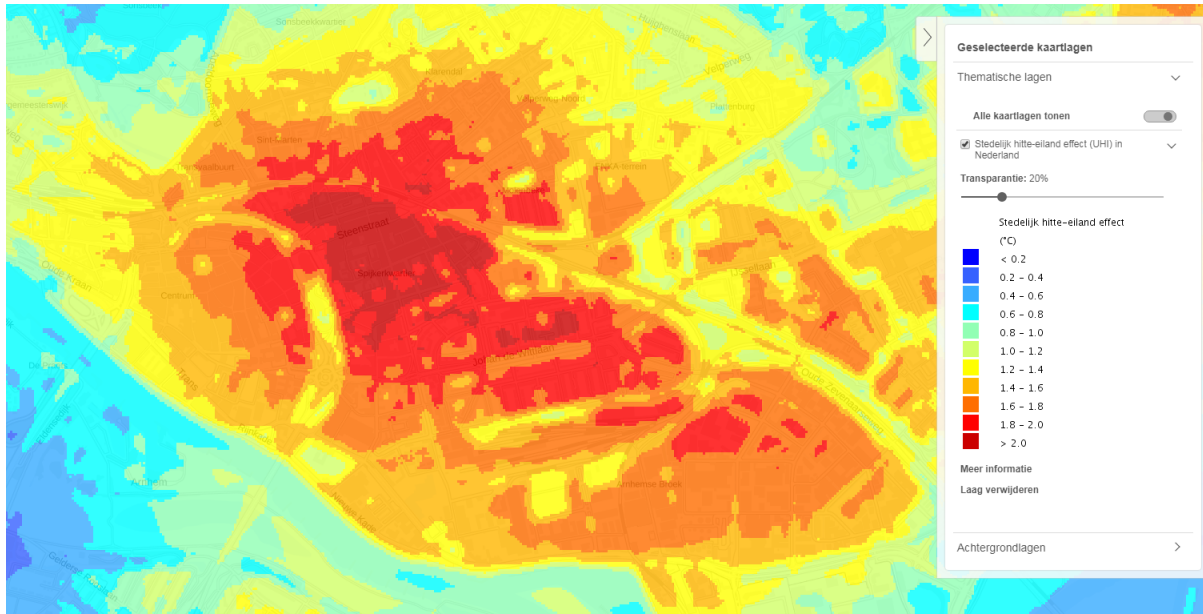
4.10.2 Situatie veld 1

Uit het Ruimtelijk Raamwerk volgt dat voor het gehele veld geldt dat materialen worden toegepast die hoogwaardig zijn en mooier worden naarmate ze verouderen. Hierbij wordt uitgegaan van duurzame, natuurlijke en niet giftige materialen met bijzondere aandacht voor de herbruikbaarheid. Circulair bouwen is een belangrijk thema in Arnhem en het uitgangspunt voor Veld 1 is om grondstoffen zoveel mogelijk te hergebruiken. De voorkeur gaat hierbij tevens uit naar lokale, streekgebonden materialen.

4.11 Stadsklimaat

In de Structuurvisie 2020-2040 (vastgesteld december 2012) is de gemeentelijke ambitie verwoord om Arnhem klimaatbestendig te maken onder alle weersomstandigheden. Voor nu en in de toekomst, onder invloed van de klimaatverandering, wordt tenminste gestreefd naar prettig toeven binnen- en buitenshuis en het vermijden van ongewenste gezondheidsrisico's. Voor hitte ligt de nadruk op de toename in de toekomst van het aantal zomerse en zelfs tropische dagen. In het realiseren van een prettig stadsklimaat wil de gemeente optimaal gebruik maken van de (huidige) gunstige Ausgangssituatie van natuurlijke luchtstromen die van de hoger gelegen stadsranden en vanuit de rivierzone de stad in stromen en zorgen voor koeling en tevens een goede luchtkwaliteit. Ook het groene karakter van de stad draagt daaraan in grote mate bij.

De opwarming van de stad tijdens warme, tropische dagen doet zich voor in de dichtbebouwde stenige gebieden met veel gebouwvolume, verharding en weinig groen. In de Hittekaart van Arnhem is de gevoeligheid van de stad voor opwarming weergegeven. Bepaalde delen van de stad hebben een verhoogde kans op opwarming (stedelijke hitte-eilanden), wat ongewenste gevolgen voor het woon- en leefmilieu en het functioneren van deze gebieden kan hebben. De Arnhemse binnenstad en directe omgeving is zo'n gebied (zie klimaatkaart rode gebieden).



Uitsnede kaart 'RIVM, Atlas Natuur Kapitaal' 2017

De locatie ligt op de Hittekaart van Arnhem in dat deel van de stad dat licht gevoelig is voor opwarming tijdens langdurige perioden van hitte (blauw tot groen/geel gebied op de Hittekaart). De gemeente Arnhem streeft bij ontwikkelingen in deze gebieden naar anticiperende maatregelen om het stadsklimaat ter plekke te verbeteren. Het stadsbestuur heeft deze ambitie in 2014 aangescherpt door te bepalen dat hitteplekken moeten worden bestreden door een effectieve inzet van groen op daken en gevels van gebouwen maar ook op de grond als (bv) bomen. Wordt bij herontwikkeling hiermee geen rekening gehouden dan is de kans groot dat het (lokale) stadsklimaat op de locatie verslechtert met gevolgen voor de toekomstige gebruikers en bewoners van het gebied.

4.12 M.e.r-beoordelingsnotitie

Situatie plangebied

Het plangebied is gelegen op circa 1,5 kilometer afstand van het Natura 2000-gebied 'Veluwe'. Overige Natura 2000-gebieden zijn op grotere afstand gelegen.

M.e.r.-beoordeling

Het bestemmingsplan voorziet in de ontwikkeling van in totaal 280 woningen en 8 woonwagens. Een dergelijk bouwproject is een stedelijk ontwikkelingsproject zoals bedoeld in categorie D11.2 van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.). De omvang van het project ligt echter ruim onder de drempelwaarde van 2.000 woningen, waarbij er sprake is van m.e.r.-beoordelingsplicht.

Deze drempelwaarde is echter indicatief. Dit houdt concreet in dat het bevoegd gezag op grond van artikel 2, lid 5 van het Besluit m.e.r. dient na te gaan of de beoogde activiteit daadwerkelijk geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben. Indien dit niet kan worden uitgesloten, is het alsnog nodig een milieueffectrapport op te stellen.

De toets of er, ondanks het feit dat de omvang onder de drempelwaarde uit het Besluit m.e.r. blijft, sprake kan zijn van belangrijke nadelige milieugevolgen wordt aangeduid als een 'm.e.r.-beoordeling' of m.e.r.-toets.

Op basis van deze beoordeling dient het bevoegd gezag, het college van burgemeester en wethouders of de gemeenteraad expliciet te besluiten of er al dan niet een m.e.r.-procedure wordt gevolgd.

De voorliggende paragraaf betreft deze m.e.r.-beoordeling.

Bij de m.e.r.-beoordeling worden getoetst aan de criteria van Bijlage III van de Europese richtlijn milieueffectbeoordeling (richtlijn 85/337/EEG).

Deze criteria hebben, samengevat, betrekking op:

1. de kenmerken van het voornemen (onder meer omvang, kans op hinder, mogelijke cumulatie met effecten van andere activiteiten);
2. de plaats (onder meer ligging ten opzichte van gevoelige gebieden);
3. de kenmerken van de effecten, mede gelet op de aard van het voornemen en de plaats.

"Chw Schuytgraaf, veegplan 2017, herziening veld 1 en 1a" (vastgesteld)

Criteria

De criteria in Bijlage III bij de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling zijn als uitgangspunt genomen. De hoofdcriteria zijn reeds genoemd. Hieronder volgt een overzicht van de criteria.

1. Kenmerken van de projecten

Bij de kenmerken van de projecten moet in het bijzonder in overweging worden genomen:

- de omvang van het project;
- de cumulatie met andere projecten;
- het gebruik van natuurlijke hulpbronnen;
- de productie van afvalstoffen;
- verontreiniging en hinder;
- risico van ongevallen, met name gelet op de gebruikte stoffen of technologieën.

2. Plaats van de projecten

Bij de mate van kwetsbaarheid van het milieu in de gebieden waarop de projecten van invloed kunnen zijn moet in het bijzonder in overweging worden genomen:

- het bestaande grondgebruik;
- de relatieve rijkdom aan en de kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied;
- het opnamevermogen van het natuurlijke milieu, met in het bijzonder aandacht voor de volgende typen gebieden:
 - a. wetlands,
 - b. kustgebieden,
 - c. berg- en bosgebieden
 - d. reservaten- en natuurparken, gebieden die in de wetgeving van lidstaten zijn aangeduid of door die wetgeving worden beschermd; speciale beschermingszonen door de lidstaten aangewezen op grond van de Vogel- en/of habitatrichtlijn,
 - e. gebieden waarin de bij communautaire wetgeving vastgestelde normen inzake milieukwaliteit reeds worden overschreden,
 - f. gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid,
 - g. landschappen van historisch, cultureel of archeologisch belang.

3. Kenmerken van het potentiële effect

Bij de potentiële aanzienlijke effecten van het project moeten in samenhang met de criteria van de punten 1 en 2 in het bijzonder in overweging worden genomen:

- het bereik van het effect (geografische zone en grootte van de getroffen bevolking);
- het grensoverschrijdende karakter van het effect;
- de orde van grootte en de complexiteit van het effect;
- de waarschijnlijkheid van het effect;
- de duur, de frequentie en de omkeerbaarheid van het effect.

Beoordeling

De vormvrije m.e.r.-beoordeling is gebaseerd op de beschrijving van het plan en de ten behoeve van de ontwikkeling uitgevoerde onderzoeken.

1. Kenmerken van het project

Het project betreft de realisering van circa 300 woningen.

De omvang van het project is niet van zodanige aard dat reeds daarom sprake is van bijzondere effecten op de omgeving. Ook zal er, gelet op de aard van de ontwikkeling geen bijzonder beroep gedaan worden op natuurlijke hulpbronnen, noch is het de verwachting dat er, in vergelijking met de omgeving, een disproportionele hoeveelheid afvalstoffen of verontreiniging ontstaan. Een bijzonder risico op ongevallen is eveneens niet aanwezig. De locatie maakt onderdeel uit van woningbouwontwikkeling in de wijk Schuytgraaf, waarvan de overige nog te realiseren delen (velden) in de periode na 2020 tot ontwikkeling worden gebracht. Hoewel er in deze zin wel sprake is van cumulatie met nog geplande ontwikkelingen, zijn deze, gelet op het feit dat de wijk Schuytgraaf reeds meer dan 15 jaar in ontwikkeling is en het karakter van de ontwikkeling als woningbouwproject, niet van zodanige impact op de omgeving dat reeds hierom een m.e.r.-plicht zou gelden.

2. Plaats van het project

De plaats van het project betreft een stedelijke omgeving. Het beoogde grondgebruik als woonfunctie is passend in de omgeving. Er zijn geen bijzonder relaties met gevoelige gebieden.

Effecten van het project

De te realiseren functies zijn grotendeels geluidgevoelig van aard, waarbij inkomend geluid van de omgeving zoals wegverkeerslawaai en railverkeer wel van invloed is. Voor een gedeelte van de te realiseren woningen in het plangebied wordt een ontheffing van de voorkeurswaarde voor geluid vanwege railverkeer verleend, aangezien de overschrijding van deze waarden geen beperking vormen voor de realisatie van de plannen.

Voorts worden op basis van de beoogde functies geen belangrijke negatieve effecten op de omgeving (overige woon- en groengebieden) verwacht.

3. Luchtkwaliteit

Uit de uitgevoerde onderzoeken blijkt dat de normen voor luchtkwaliteit nergens in het plangebied worden overschreden. Wel heeft de beoogde ontwikkeling verkeersaantrekkende werking, die van invloed kan zijn op de luchtkwaliteit. Uit de 'niet in betekende mate-toets' blijkt dat de bijdrage van het project aan verslechtering van de luchtkwaliteit niet in betekende mate en dus zeer gering is. Vanuit dit aspect zijn er dus geen bijzonder nadelige gevolgen voor de omgeving te verwachten.

4. Bodem

De kwaliteit van de bodem (inclusief grondwater) vormt geen belemmering voor de planontwikkeling op de ontwikkellocatie en voor de financiële uitvoerbaarheid daarvan, de PAK verontreiniging ter plaatse van de toegangsweg e.o. is inmiddels gesaneerd.

5. Water

De ontwikkeling van veld 1 van Schuytgraaf heeft geen negatieve gevolgen voor de waterhuishouding ten opzichte van het geldende bestemmingsplan

6. Archeologie

Er gelden geen verwachtingen meer op het gebied van archeologie in veld 1. Vertaling naar plankaart en regels van het bestemmingsplan is niet noodzakelijk. Mochten er toch archeologische vondsten worden gedaan, dan dienen deze gemeld te worden conform de Erfgoedwet (artikel 5.10). In de praktijk zal in dit geval een archeoloog van de gemeente Arnhem worden ingeschakeld.

Voor veld 1a kan worden uitgegaan van een hoge verwachting op sporen uit WOII. Hier gelden daarom aanvullende regels.

7. Natuur

Het gebied bevat geen bijzondere ecologie waarden, noch worden er als gevolg van de ontwikkeling bijzondere gevolgen voor de omgeving verwacht.

Conclusie

Op grond van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat het plan op zich en in samenhang met andere plannen geen belangrijke negatieve gevolgen zal hebben voor de kenmerken van het gebied zelf, voor de directe omgeving en voor gevoelige gebieden in de omgeving. Het opstellen van een milieueffectrapport is niet noodzakelijk.

4.13 Overige

4.13.1 Niet gesprongen explosieven

In het gebied van Schuytgraaf en vooral in de buurt van het spoor is in de Tweede Wereldoorlog veel gevochten, waardoor er rekening moet worden gehouden met munitieresten uit die tijd. Inmiddels is het plangebied nagenoeg volledig munitievrij verklaard. Wat nog niet munitievrij is verklaard zijn een deel van de zandwinplas en de particuliere erven die binnen het grondgebied van Schuytgraaf vallen. Bij ontwikkelingen in nog niet-onderzochte gebieden geldt dat er eerst onderzoek en eventuele ruiming van explosieven plaats moet vinden alvorens er gebouwd mag worden.

4.13.2 Kabels en leidingen

Binnen het plangebied zijn geen kabels en leidingen aanwezig.

Hoofdstuk 5 Planbeschrijving en -wijzigingen

5.1 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.

Dit plan is een herziening van het geldende bestemmingsplan 'Schuytgraaf, veegplan 2017'. In de regels wordt aangegeven welke onderdelen worden herzien. Voor het overige blijven de regels van het bestemmingsplan 'Schuytgraaf, veegplan 2017' van toepassing.

5.2 Uitleg 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.

5.2.1 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels 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 Aanpassingen bestemmingsplan Schuytgraaf, veegplan 2017
In dit artikel staan de aanpassingen op de regels.

5.2.2 Bestemmingsregels

In Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels van de regels zijn de aanpassingen van de bestemmingsregels van bestemmingsplan Schuytgraaf, veegplan 2017 verwerkt.

5.2.3 Algemene regels

Hoofdstuk 3 Algemene regels bevat de algemene regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied.

5.2.4 Overgangs- en slotbepalingen

In hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels 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.

5.3 Wijzigingen van het geldende plan

5.3.1 Wijzigingen van de regels

In deze paragraaf worden de verschillende wijzigingen van de regels toegelicht.

2.2 Artikel 21 Wonen

In de bouwregels wordt onderdeel veld 1 en veld 1a toegevoegd waarin de ook regels voor natuurinclusief bouwen zijn verankerd. Een omgevingsvergunning voor bouwen moet ingevolge dit bestemmingsplan voldoen aan de beleidsregels voor natuurinclusief bouwen in Schuytgraaf.

Daarnaast wil de gemeente dat de eisen uit het ruimtelijk raamwerk worden opgevolgd. De bepalingen in het ruimtelijk raamwerk die gaan over het uiterlijk van bouwwerken zijn verankerd in de regels van dit plan. Het opnemen dergelijke regels is toegestaan in een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte.

Voor veld 1 geldt een voorwaardelijke verplichting voor het aanleggen van een groene voortuin en groene erfafscheidingen.

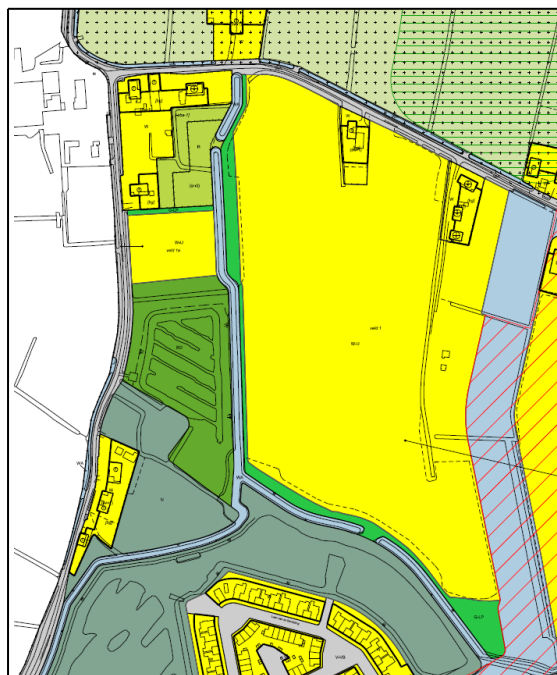
2.3 Artikel 22 Wonen - Uit te werken wordt geschrapt

Dit bestemmingsplan vervangt de uit te werken bestemmingen in het moederplan. De regels met betrekking tot het uitwerken van de veld 1 kunnen daarmee vervallen.

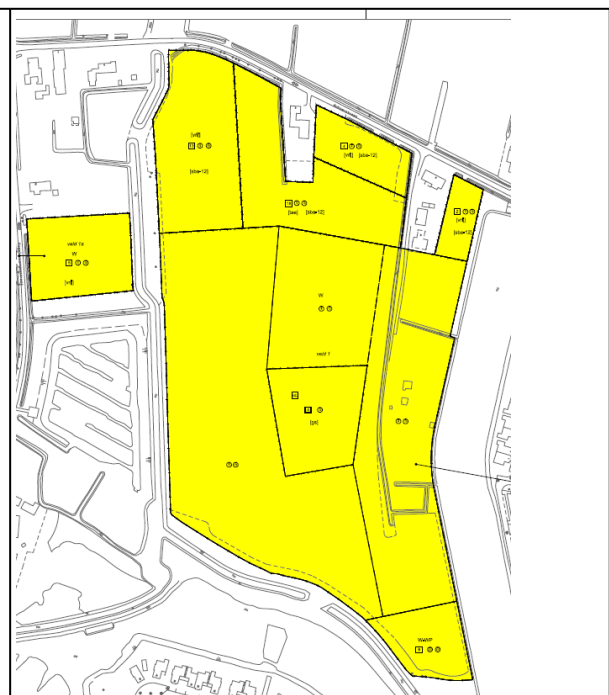
2.4 Artikel 22 Wonen - Woonwagens wordt toegevoegd

Dit bestemmingsplan biedt de mogelijkheid voor een woonwagenstandplaats.

5.3.2 Wijzigingen van de verbeelding



Uitsnede veld 1 en veld 1a bestemmingsplan 'Schuytgraaf, veegplan 2017'.



Uitsnede veld 1 en veld 1a 'Schuytgraaf, veegplan 2017, herziening veld 1'(ter illustratie) .

De bestemming is gewijzigd van een uit te werken woonbestemming naar een woonbestemming. Er zijn verschillende zones met specifieke regels. Voor veld 1a geldt dat maximaal 5 woningen zijn toegestaan. In veld 1 worden er 275 woningen mogelijk gemaakt en 8 woonwagens.

Er zijn verschillende woningbouwtypologieën opgenomen in de verbeelding. In veld 1a mogen alleen vrijstaande woningen worden gerealiseerd. In het noordelijke gedeelte van veld 1 is voor drie vlakken vrijstaande woningbouw verplicht. Daar tussen is er een strook met 'twee-aan-een' woningbouw opgenomen. In het midden van veld 1 wordt gestapelde woningbouw mogelijk gemaakt. Een aantal vlakken heeft de 'specifieke bouwaanduiding 12', hier wordt een woning op een minimale afstand van 3 meter tot de zijdelingse perceelsgrens gebouwd. Ook gelden hier aanvullende regels over inritten en maximale oppervlaktes en inhoud van de woningen. Ook zijn de aantal bouwlagen, de maximum goothoogte en de maximum bouwhoogte vastgelegd per vlak.

De zuidelijke punt heeft de bestemming 'Wonen - Woonwagens'. Hier geldt dat uitsluitend woonwagens mogen worden gebouwd.

5.4 Handhaving

Het bestemmingsplan is bindend voor overheid en burger. Het bestemmingsplan biedt het juridisch kader waaruit de bouw- en gebruiksmogelijkheden per locatie kunnen worden afgeleid. Tegelijkertijd kan de gemeente naleving van het bestemmingsplan afdwingen door handhavend op te treden tegen strijdig gebruik en/ of illegale bebouwing.

De raad bepaalt ieder jaar in de begroting waar de handhavingsprioriteiten liggen. Op grond van de hoofddoelstelling uit het gemeentelijke 'Handhavingsplan Fysieke Leefomgeving 2011-2014': 'het zorgdragen voor een aantrekkelijke, leefbare en veilige leefomgeving' is onze inzet gericht op het toezicht en de handhaving van de regels die betrekking hebben op de bescherming van de veiligheid en kwaliteit van de leefomgeving. Handhaving is daarbij geen doel op zich, maar een van de instrumenten om een leefbare en veilige leefomgeving te creëren. Door toe te zien op de naleving van regelgeving wordt een bijdrage geleverd aan de verschillende doelen van de gemeente op het gebied van de veiligheid en leefbaarheid.

De gemeente is in beginsel verplicht om te handhaven. De gemeente mag wel prioriteiten stellen, maar als er een handavingsverzoek wordt ingediend dan moet de gemeente handhaven. De gemeente kan alleen in bijzondere gevallen van handhaving afzien, als de handhaving onevenredig is. Bijvoorbeeld als vaststaat dat de overtreding op heel korte termijn gelegaliseerd wordt.

5.5 Exploitatie

Voor de ontwikkeling van Schuytgraaf is een grondexploitatie vastgesteld. De huidige ontwikkeling is opgenomen in de grondexploitatie. Daarnaast is voor Schuytgraaf een exploitatieplan vastgesteld. Met dit bestemmingsplan wordt tevens een herziening van het exploitatieplan behorend bij deze ontwikkeling vastgesteld (dit betreft de 14e herziening exploitatieplan Schuytgraaf 2011).

De acht woonwagens in Schuytgraaf maken onderdeel uit van de grondexploitatie en zijn daardoor financieel uitvoerbaar.

Hoofdstuk 6 Procedure

6.1 Vooroverleg

Artikel 3.1.1 Bro overleg en bewonersoverleg

Overbetuwe

Het conceptbestemmingsplan is opgestuurd naar de gemeente Overbetuwe.

Graag willen wij een suggestie meegeven met betrekking tot dit bestemmingsplan. Zoals u weet zijn betrokken overheden in 1993 het convenant Driel-West aangegaan voor de ontwikkeling van Schuytgraaf. Hierin zijn ook zaken afgesproken die relevant zijn voor de randzone van Schuytgraaf, de overgang naar omliggend gebied.

Voor de zuidrand is dit convenant in 2010 gespecificeerd; bij veld 26 en 27 zijn we hierover nu in gesprek. We verzoeken u in de toelichting van deze herziening voor veld 1 (in de westrand) te motiveren hoe de wijzigingen in deze herziening voor dit veld zich verhouden tot dit convenant (bijvoorbeeld qua ontwerp, vorm en inpassing).

We hebben na overleg met de gemeente Overbetuwe paragraaf 3.2.2 Omgeving toegevoegd.

Waterschap Rivierenland

Het conceptbestemmingsplan is opgestuurd naar het Waterschap. Het Waterschap gaf als aandachtspunt mee dat er zorgen zijn voor de ruimte die nodig is om het water goed te kunnen onderhouden vanaf de kant. Het Waterschap hanteert daar 4 meter voor, het zogenaamde onderhoudspad.

Aan de liggen de plangrenzen voldoende ver van het water af, maar vooral aan de oostzijde liggen de grenzen tot aan het water. Hiertoe is op de verbeelding de functie Pad (pd) opgenomen.

6.2 Terinzagelegging ontwerp-bestemmingsplan

Het ontwerp-bestemmingsplan 'Chw Schuytgraaf, veegplan 2017, herziening veld 1 en 1a' heeft voor zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn 8 zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan ingediend waarvan één zienswijze namens 11 omwonenden. Van de overige 7 zienswijzen zijn er 6 gelijklopend. De zienswijzennota is bijgevoegd bij de toelichting van dit bestemmingsplan (zie Bijlage 7 Zienswijzennota).

Regels

van het bestemmingsplan
Chw Schuytgraaf, veegplan 2017, herziening veld 1 en 1a
(plannummer: NL.IMRO.0202.987-0201)

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In de regels van deze gedeeltelijke herziening wordt verstaan onder

1.1 plan

Het bestemmingsplan 'Chw Schuytgraaf, veegplan 2017, herziening veld 1 en 1a' met identificatienummer NL.IMRO.0202.987-0301 van de gemeente Arnhem.

1.2 bestemmingsplan

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

1.3 bestemmingsplan Schuytgraaf, veegplan 2017

Het bestemmingsplan Schuytgraaf, veegplan 2017 met identificatienummer NL.IMRO.0202.919-301 van de gemeente Arnhem.

1.4 aanduiding

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

1.5 aanduidingsgrens

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.6 bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.7 bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.8 Wijze van meten

Zie artikel 2 van het bestemmingsplan Schuytgraaf, veegplan 2017, zoals dat is vastgesteld bij besluit van de gemeenteraad van 5 maart 2018, onder nummer NL.IMRO.0202.919-0301.

Artikel 2 Aanpassingen regels bestemmingsplan Schuytgraaf, veegplan 2017

2.1 Vantoepassingverklaring

Voor dit plan geldt dat het bepaalde in het bestemmingsplan 'Schuytgraaf, veegplan 2017' (NL.IMRO.0202.919-0301), zoals gewijzigd door de gemeenteraad van Arnhem bij de besluiten van 17 april 2019, (NL.IMRO.0202.941-0301) en 28 oktober 2020 (NL.IMRO.0202.954-0301) onverkort van toepassing blijft, tenzij in onderstaande leden of op de verbeelding anders is bepaald.

2.2 Artikel 21 Wonen

Aan lid 21.1 wordt onder vernummering van sub g. tot en met k. naar sub h. tot en met l. sub g. toegevoegd luidend:

g. ter plaatse van de aanduiding 'pad' een onderhoudspad ten behoeve van de watergang.

Aan artikel 21 wordt onder vernummering van onderdelen 21.2.4 tot en met 21.2.12 naar onderdelen 21.2.5 tot en met 21.2.13 een nieuw onderdeel 21.2.4 toegevoegd luidende:

21.2.4 Veld 1

In aanvulling op het bepaalde in sublid 21.2.1 gelden ter plaatse van de aanduiding 'overige zone: veld 1' en 'overige zone: veld 1a' de volgende regels:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' zijn uitsluitend vrijstaande woningen toegelaten;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'twee-aan-een' zijn uitsluitend twee-aan-een woningen toegelaten;

- c. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding 12' en de aanduiding 'overige zone: veld 1a':
 - 1. wordt een woning op een minimale afstand van 3 meter tot de zijdelingse perceelsgrens gebouwd, met dien verstande dat bij twee-aan-een woningen deze minimale afstand niet geldt tot het perceel van de andere woning van de twee-aan-een woning;
 - 2. per bouwperceel mag maximaal één inrit worden gerealiseerd met een maximale breedte van 4 meter;
 - 3. voor bouwpercelen met een oppervlakte van 450-600 m² mag maximaal 120 m³ worden bebouwd en is het maximale bouwvolume 940m³;
 - 4. voor bouwpercelen met een oppervlakte van 600-800 m² mag maximaal 150 m³ worden bebouwd en is het maximale bouwvolume 1170m³;
 - 5. voor bouwpercelen met een oppervlakte van 800m² of meer mag maximaal 180 m³ worden bebouwd en is het maximale bouwvolume 1555m³;
- d. een omgevingsvergunning voor bouwen ten behoeve van nieuwe woningen wordt uitsluitend verleend indien voldoende natuurinclusieve maatregelen worden getroffen. Hieraan wordt geacht te zijn voldaan, indien de te treffen maatregelen voldoen aan het puntensysteem zoals opgenomen in de 'Beleidsregels Natuurinclusief Bouwen'.
- e. Voor zover de beleidsregels voor natuurinclusief bouwen zoals bedoeld onder d. van dit lid gedurende de planperiode worden gewijzigd, gelden deze wijzigingen vanaf het tijdstip van bekendmaking van de wijziging;
- f. Het is verboden een woning te gebruiken of laten gebruiken zonder de natuurinclusieve maatregelen die genomen zijn in het kader van de vergunningverlening als bedoeld onder d. aan te brengen en in stand te houden.
- g. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 2 meter bedragen;
- h. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag maximaal 3,5 meter bedragen.
- i. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal bouwlagen' mag het aantal bouwlagen ten hoogste het aangegeven maximum bedragen;
- j. het bebouwd oppervlak mag maximaal 60% van het totale oppervlak van het bouwperceel bedragen, met dien verstande dat:
 - 1. dit niet geldt voor gestapelde woningen;
 - 2. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding 12' en 'overige zone: veld 1a' de strengere eisen uit onderdeel c. gelden.
- k. bouwwerken mogen uitsluitend worden opgericht indien ten aanzien van het uiterlijk van bouwwerken wordt voldaan aan de bepalingen over beeldkwaliteit (zoals opgenomen in het ruimtelijk raamwerk Bijlage 1 Ruimtelijk raamwerk veld 1), opgenomen in bijlage 1 van de regels.
- l. In afwijking van het gestelde onder k. wordt indien het hoofdgebouw is gerealiseerd niet meer getoetst aan het beeldkwaliteitsplan en gelden de bepalingen behorende bij het op het plangebied toepasselijke toetsniveau zoals dat is aangegeven in de welstandsnota;
- m. ter plaatse van de aanduiding 'pad' mogen geen bouwwerken worden opgericht die het uitvoeren van onderhoud aan de watergang belemmeren.

3. Lid 21.3 onder f. komt te luiden als volgt:

f. lid 21.2.4 onder d., lid 21.2.7 onder a. en lid 21.2.14 onder a., indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit.

4. Lid 21.3 onder h. wordt toegevoegd en komt te luiden als volgt:

h. lid 21.2.4 onder k. indien dit van belang is voor de beeldkwaliteit of het voldoen aan de regels ten aanzien van het uiterlijk van bouwwerken door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit.

5. Aan lid 21.4 worden lid i. en j. toegevoegd luidende:

i. Het ter plaatse van de aanduiding 'overige zone: veld 1' en 'overige zone: veld 1a' in gebruik nemen van gronden en bouwwerken overeenkomstig de bestemming zoals beschreven in lid 21.2.1 is uitsluitend toegestaan indien binnen een jaar na het tijdstip van het in gebruik nemen van de woningen de volgende maatregelen worden getroffen en in stand worden gehouden:

1. het aanleggen van erfafscheidingen op de grens tussen een woonperceel en de openbare ruimte bestaande uit beplanting, zijnde een haag of een raster met klimplanten. Waarbij de erfafscheidingen

aan de voorzijde minimaal 0,5 meter en maximaal 1 m hoog is en de erfafscheidingen aan zijtuinen minimaal 0,5 meter en maximaal 2m hoog zijn.

2. de voortuin van het bouwperceel bestaat voor maximaal 40% uit verharding

j. Voor gestapelde woningen geldt het bepaalde in onderdeel i. niet.

2.3 Artikel 22 Wonen - Uit te werken wordt geschrapt

Artikel 24 wordt geschrapt.

2.4 Artikel 22 Wonen - Woonwagens wordt toegevoegd

Artikel 22 Wonen - Woonwagens wordt toegevoegd luidende:

Artikel 22 Wonen - Woonwagens

22.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Woonwagens' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen in woonwagens, hieronder niet begrepen bewoning van woningen of woonschepen. en daaraan ondergeschikt voor:
- b. groen- en speelvoorzieningen;
- c. buurtwegen, woonstraten en andere voorzieningen ten behoeve van het verkeer;
- d. verblijfsgebieden.

22.2 Bouwregels

- a. Op de in lid 1 van dit artikel bedoelde gronden mogen, met inachtneming van de aangegeven:
 - maximumbouwhoogten en maximumgoothoogten;
 - maximum aantal wooneenheden;uitsluitend woonwagens, bijgebouwen en andere binnen de bestemming passende bouwwerken worden gebouwd.
- b. bijgebouwen en andere binnen de bestemming passende bouwwerken zijn toegestaan met een maximum bouwhoogte van 3 meter en een maximale oppervlakte van 25 m².

22.3 Specifieke gebruiksregels

- a. Onder gebruik van de gronden en opstallen in strijd met de bestemming wordt in elk geval begrepen:
 1. gebruik als beroeps- of bedrijfsmatige werk- of opslagruimte;
 2. het gebruik van bijgebouwen als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte.
- b. Het bepaalde in lid 22.3 onder a.1. is niet van toepassing op het gedeelte van een woning in gebruik ten behoeve van beroep aan huis 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.

2.5 Artikel 40 Overige regels

Aan lid 2 van artikel 40 wordt onderdeel d. toegevoegd luidende:

d. in afwijking voor het bepaalde in lid c geldt voor woonwagens een parkeernorm van 1,2 per woonwagen.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch met waarden

Zie artikel 3 van het bestemmingsplan Schuytgraaf, veegplan 2017, zoals dat is vastgesteld bij besluit van de gemeenteraad van 5 maart 2018, onder nummer NL.IMRO.0202.919-0301.

Artikel 4 Bedrijf - Nutsvoorziening

Zie artikel 5 van het bestemmingsplan Schuytgraaf, veegplan 2017, zoals dat is vastgesteld bij besluit van de gemeenteraad van 5 maart 2018, onder nummer NL.IMRO.0202.919-0301.

Artikel 5 Bedrijf - Verkoop punt motorbrandstoffen zonder lpg

Zie artikel 4 van het bestemmingsplan Schuytgraaf, veegplan 2017, zoals dat is vastgesteld bij besluit van de gemeenteraad van 5 maart 2018, onder nummer NL.IMRO.0202.919-0301.

Artikel 6 Bos

Zie artikel 6 van het bestemmingsplan Schuytgraaf, veegplan 2017, zoals dat is vastgesteld bij besluit van de gemeenteraad van 5 maart 2018, onder nummer NL.IMRO.0202.919-0301.

Artikel 7 Centrum

Zie artikel 7 van het bestemmingsplan Schuytgraaf, veegplan 2017, zoals dat is vastgesteld bij besluit van de gemeenteraad van 5 maart 2018, onder nummer NL.IMRO.0202.919-0301.

Artikel 8 Gemengd

Zie artikel 8 van het bestemmingsplan 'Schuytgraaf, veegplan 2017, herziening velden 6 en 11 & beheer' zoals dat is vastgesteld bij besluit van de gemeenteraad van 28 oktober 2020, onder nummer NL.IMRO.0202.954-0301.

Artikel 9 Groen

9.1 Bestemmingsomschrijving

Zie artikel 11 van het bestemmingsplan 'Schuytgraaf, veegplan 2017', zoals dat is vastgesteld bij besluit van de gemeenteraad van 5 maart 2018, onder nummer NL.IMRO.0202.919-0301.

9.2 Bouwregels

Zie artikel 11 van het bestemmingsplan 'Schuytgraaf, veegplan 2017', zoals dat is vastgesteld bij besluit van de gemeenteraad van 5 maart 2018, onder nummer NL.IMRO.0202.919-0301.

Artikel 10 Groen - Landschap en park

Zie artikel 12 van het bestemmingsplan 'Schuytgraaf, veegplan 2017', zoals dat is vastgesteld bij besluit van de gemeenteraad van 5 maart 2018, onder nummer NL.IMRO.0202.919-0301.

Artikel 11 Horeca

Zie artikel 9 van het bestemmingsplan 'Schuytgraaf, veegplan 2017, herziening velden 6 en 11 & beheer' zoals dat is vastgesteld bij besluit van de gemeenteraad van 28 oktober 2020, onder nummer NL.IMRO.0202.954-0301.

Artikel 12 Maatschappelijk

Zie artikel 13 van het bestemmingsplan 'Schuytgraaf, veegplan 2017', zoals dat is vastgesteld bij besluit van de gemeenteraad van 5 maart 2018, onder nummer NL.IMRO.0202.919-0301.

Artikel 13 Natuur

Zie artikel 14 van het bestemmingsplan 'Schuytgraaf, veegplan 2017', zoals dat is vastgesteld bij besluit van de gemeenteraad van 5 maart 2018, onder nummer NL.IMRO.0202.919-0301.

Artikel 14 Recreatie

Zie artikel 15 van het bestemmingsplan 'Schuytgraaf, veegplan 2017', zoals dat is vastgesteld bij besluit van de gemeenteraad van 5 maart 2018, onder nummer NL.IMRO.0202.919-0301.

Artikel 15 Sport

Zie artikel 16 van het bestemmingsplan 'Schuytgraaf, veegplan 2017', zoals dat is vastgesteld bij besluit van de gemeenteraad van 5 maart 2018, onder nummer NL.IMRO.0202.919-0301.

Artikel 16 Verkeer - Railverkeer

Zie artikel 17 van het bestemmingsplan 'Schuytgraaf, veegplan 2017', zoals dat is vastgesteld bij besluit van de gemeenteraad van 5 maart 2018, onder nummer NL.IMRO.0202.919-0301.

Artikel 17 Verkeer - Verblijfsgebied

Zie artikel 18 van het bestemmingsplan 'Schuytgraaf, veegplan 2017', zoals dat is vastgesteld bij besluit van de gemeenteraad van 5 maart 2018, onder nummer NL.IMRO.0202.919-0301.

Artikel 18 Verkeer - Wegverkeer

Zie artikel 19 van het bestemmingsplan 'Schuytgraaf, veegplan 2017', zoals dat is vastgesteld bij besluit van de gemeenteraad van 5 maart 2018, onder nummer NL.IMRO.0202.919-0301.

Artikel 19 Water

19.1 Bestemmingsomschrijving

Zie artikel 20, lid 20.1 van het bestemmingsplan Schuytgraaf, veegplan 2017, zoals dat is vastgesteld bij besluit van de gemeenteraad van 5 maart 2018, onder nummer NL.IMRO.0202.919-0301.

19.2 Bouwregels

Zie artikel 20, lid 20.2 van het bestemmingsplan Schuytgraaf, veegplan 2017, zoals dat is vastgesteld bij besluit van de gemeenteraad van 5 maart 2018, onder nummer NL.IMRO.0202.919-0301.

19.3 Afwijken van de bouwregels

Zie artikel 20, lid 20.3 van bestemmingsplan Schuytgraaf, veegplan 2017, zoals dat is vastgesteld bij besluit van de gemeenteraad van 5 maart 2018, onder nummer NL.IMRO.0202.919-0301

19.4 Specifieke gebruiksregels

Zie artikel 20, lid 20.4 van bestemmingsplan Schuytgraaf, veegplan 2017, zoals dat is vastgesteld bij besluit van de gemeenteraad van 5 maart 2018, onder nummer NL.IMRO.0202.919-0301

Artikel 20 Water - 1

Zie artikel 21 van het bestemmingsplan 'Schuytgraaf, veegplan 2017', zoals dat is vastgesteld bij besluit van de gemeenteraad van 5 maart 2018, onder nummer NL.IMRO.0202.919-0301.

Artikel 21 Wonen

21.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen, hieronder niet begrepen bewoning van woonwagens of woonschepen, waarbij gestapelde woningen uitsluitend zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld';
 - b. tuinen en erven;
- en tevens voor:
- c. (publieksgerichte) kantoren en maatschappelijke voorzieningen, uitsluitend op de begane grondlaag ter plaatse van de aanduiding 'gemengd';
 - d. bouwwerken voor duurzame energievoorziening, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'overige zone: veld 3a'.
 - e. dienstverlenende bedrijven, culturele functies en gezondheids- en welzijnszorg uitsluitend in de vorm van medische, tandheelkundige en paramedische praktijken en apotheken, uitsluitend op de begane grondbouwlaag ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk';
 - f. creatieve bedrijvigheid, vergader- en ontmoetingsruimten, flex-werkplekken en maatschappelijke functies ter plaatse van de aanduiding 'gemengd-1';
 - g. ter plaatse van de aanduiding 'pad' een onderhoudspad ten behoeve van de watergang .
- en ondergeschikt voor:
- h. waterpartijen, watergangen, waterlopen, waterberging en waterinfiltratievoorzieningen met bijbehorende oevers en de daarbij behorende voorzieningen zoals stuwen, duikers en bruggen, waarbij ter plaatse van de aanduiding 'overige zone: veld 17b' tevens steigers, vlonders en knuppelpaden zijn toegestaan;
 - i. groen- en speelvoorzieningen;
 - j. nutsvoorzieningen;
 - k. openbare wegen (woonstraten) en andere voorzieningen ten behoeve van het verkeer;
 - l. verblijfsgebieden en parkeervoorzieningen, gebouwd en ongebouwd.

21.2 Bouwregels

21.2.1 Algemeen

Op de in lid 21.1 bedoelde gronden mogen, met inachtneming van de aangegeven maximaal aantal wooneenheden, minimumgoot- en bouwhoogten, maximumgoot- en bouwhoogten en dakhelling, uitsluitend de in de gegeven bestemming passende hoofdbebouwing, bijbehorende bouwwerken en andere binnen de bestemming passende bouwwerken worden gebouwd.

21.2.2 Specifieke vorm van wonen - 1

Zie artikel 22, sublid 22.2.1 van het bestemmingsplan 'Schuytgraaf, veegplan 2017', zoals dat is vastgesteld bij besluit van de gemeenteraad van 5 maart 2018, onder nummer NL.IMRO.0202.919-0301.

21.2.3 Specifieke vorm van wonen - 2

Zie artikel 22, sublid 22.2.3 van het bestemmingsplan 'Schuytgraaf, veegplan 2017', zoals dat is vastgesteld bij besluit van de gemeenteraad van 5 maart 2018, onder nummer NL.IMRO.0202.919-0301.

21.2.4 Veld 1 en 1a

In aanvulling op het bepaalde in sublid 21.2.1 gelden ter plaatse van de aanduiding 'overige zone: veld 1' en 'overige zone: veld 1a' de volgende regels:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' zijn uitsluitend vrijstaande woningen toegelaten;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'twee-aan-een' zijn uitsluitend twee-aan-een woningen toegelaten;
- c. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding 12' en de aanduiding 'overige zone: veld 1a':
 1. wordt een woning op een minimale afstand van 3 meter tot de zijdelingse perceelsgrens gebouwd, met dien verstande dat bij twee-aan-een woningen deze minimale afstand niet geldt tot het perceel van de andere woning van de twee-aan-een woning;
 2. per bouwperceel mag maximaal één inrit worden gerealiseerd met een maximale breedte van 4 meter;
 3. voor bouwpercelen met een oppervlakte van 450-600 m² mag maximaal 120 m³ worden bebouwd en is het maximale bouwvolume 940m³;
 4. voor bouwpercelen met een oppervlakte van 600-800 m² mag maximaal 150 m³ worden bebouwd en is het maximale bouwvolume 1170m³;
 5. voor bouwpercelen met een oppervlakte van 800m² of meer mag maximaal 180 m³ worden bebouwd en is het maximale bouwvolume 1555m³;
- d. een omgevingsvergunning voor bouwen ten behoeve van nieuwe woningen wordt uitsluitend verleend indien voldoende natuurinclusieve maatregelen worden getroffen. Hieraan wordt geacht te zijn voldaan, indien de te treffen maatregelen voldoen aan het puntensysteem zoals opgenomen in de 'Beleidsregels Natuurinclusief Bouwen'.
- e. Voor zover de beleidsregels voor natuurinclusief bouwen zoals bedoeld onder d. van dit lid gedurende de planperiode worden gewijzigd, gelden deze wijzigingen vanaf het tijdstip van bekendmaking van de wijziging;
- f. Het is verboden een woning te gebruiken of laten gebruiken zonder de natuurinclusieve maatregelen die genomen zijn in het kader van de vergunningverlening als bedoeld onder d. aan te brengen en in stand te houden.
- g. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 2 meter bedragen;
- h. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag maximaal 3,5 meter bedragen.
- i. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal bouwlagen' mag het aantal bouwlagen ten hoogste het aangegeven maximum bedragen;
- j. het bebouwd oppervlak mag maximaal 60% van het totale oppervlak van het bouwperceel bedragen, met dien verstande dat:
 1. dit niet geldt voor gestapelde woningen;
 2. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding 12' en 'overige zone: veld 1a' de strengere eisen uit onderdeel c. gelden.
- k. bouwwerken mogen uitsluitend worden opgericht indien ten aanzien van het uiterlijk van bouwwerken wordt voldaan aan de bepalingen over beeldkwaliteit (zoals opgenomen in het ruimtelijk raamwerk Bijlage 1 Ruimtelijk raamwerk veld 1), opgenomen in bijlage 1 van de regels.
- l. In afwijking van het gestelde onder k. wordt indien het hoofdgebouw is gerealiseerd niet meer getoetst aan het beeldkwaliteitsplan en gelden de bepalingen behorende bij het op het plangebied toepasselijke toetsniveau zoals dat is aangegeven in de welstandsnota;
- m. ter plaatse van de aanduiding 'pad' mogen geen bouwwerken worden opgericht die het uitvoeren van onderhoud aan de watergang belemmeren.

21.2.5 Velden 2a en 2b

Zie artikel 22, lid 22.2.4 van het bestemmingsplan 'Schuytgraaf, veegplan 2017, velden 2a, 2b en 24,' zoals dat is vastgesteld bij besluit van de gemeenteraad van 17 april 2019, onder nummer NL.IMRO.0202.941-0301.

21.2.6 Veld 3a

Zie artikel 22, sublid 22.2.5 van het bestemmingsplan 'Schuytgraaf, veegplan 2017', zoals dat is vastgesteld bij besluit van de gemeenteraad van 5 maart 2018, onder nummer NL.IMRO.0202.919-0301.

21.2.7 Veld 3 noord

Zie artikel 21, lid 21.2.6 van het bestemmingsplan Schuytgraaf, veegplan 2017, herziening velden 3 noord en 23, zoals dat is vastgesteld bij het besluit van de gemeenteraad van 29 september 2021.

21.2.8 Veld 4

Zie artikel 22, sublid 22.2.5 van het bestemmingsplan Schuytgraaf, veegplan 2017, zoals dat is vastgesteld bij besluit van de gemeenteraad van 5 maart 2018, onder nummer NL.IMRO.0202.919-0301.

21.2.9 Velden 6 en 11

Zie artikel 21.2.7 van het bestemmingsplan Schuytgraaf, veegplan 2017, herziening velden 6 en 11 & beheer zoals dat is vastgesteld bij besluit van de gemeenteraad van 28 oktober 2020, onder nummer NL.IMRO.0202.954-0301.

21.2.10 Veld 7

Zie artikel 22, sublid 22.2.7 van het bestemmingsplan Schuytgraaf, veegplan 2017, zoals dat is vastgesteld bij besluit van de gemeenteraad van 5 maart 2018, onder nummer NL.IMRO.0202.919-0301.

21.2.11 Veld 8

Zie artikel 22, sublid 22.2.8 van het bestemmingsplan Schuytgraaf, veegplan 2017, zoals dat is vastgesteld bij besluit van de gemeenteraad van 5 maart 2018, onder nummer NL.IMRO.0202.919-0301.

21.2.12 Veld 15e

Zie artikel 22, sublid 22.2.10 van het bestemmingsplan Schuytgraaf, veegplan 2017, zoals dat is vastgesteld bij besluit van de gemeenteraad van 5 maart 2018, onder nummer NL.IMRO.0202.919-0301.

21.2.13 Veld 22b

Zie artikel 22, sublid 22.2.12 van het bestemmingsplan Schuytgraaf, veegplan 2017, zoals dat is vastgesteld bij besluit van de gemeenteraad van 5 maart 2018, onder nummer NL.IMRO.0202.919-0301.

21.2.14 Veld 23

Zie artikel 21, lid 21.2.13 van het bestemmingsplan Schuytgraaf, veegplan 2017, herziening velden 3 noord en 23, zoals dat is vastgesteld bij het besluit van de gemeenteraad van 29 september 2021.

21.2.15 Veld 24

Zie artikel 22, lid 22.2.13 van het bestemmingsplan Schuytgraaf, veegplan 2017, velden 2a, 2b en 24, zoals dat is vastgesteld bij besluit van de gemeenteraad van 17 april 2019, onder nummer NL.IMRO.0202.941-0301

21.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

a. tot en met e. zie artikel 22, sublid 22.3 van het bestemmingsplan Schuytgraaf, veegplan 2017 zoals gewijzigd door 'Schuytgraaf veegplan 2017, herziening velden 6 en 11 & beheer'.

f. lid 21.2.4 onder d., lid 21.2.7 onder a. en lid 21.2.14 onder a., indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit.

h. lid 21.2.4 onder k. indien dit van belang is voor de beeldkwaliteit of het voldoen aan de regels ten aanzien van het uiterlijk van bouwwerken door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit.

21.4 Specifieke gebruiksregels

Zie artikel 22, lid 22.4, sub a. tot en met f. van het bestemmingsplan Schuytgraaf, veegplan 2017.

g en h. Zie artikel 22, lid 21.4, onder g. en h. van het bestemmingsplan Schuytgraaf, veegplan 2017, herziening velden 3 noord en 23, zoals dat is vastgesteld bij het besluit van de gemeenteraad van 29 september 2021.

i. Het ter plaatse van de aanduiding 'overige zone: veld 1' en 'overige zone: veld 1a' in gebruik nemen van gronden en bouwwerken overeenkomstig de bestemming zoals beschreven in lid 21.2.1 is uitsluitend

"Chw Schuytgraaf, veegplan 2017, herziening veld 1 en 1a" (vastgesteld)

toegestaan indien binnen een jaar na het tijdstip van het in gebruik nemen van de woningen de volgende maatregelen worden getroffen en in stand worden gehouden:

1. het aanleggen van erfafscheidingen op de grens tussen een woonperceel en de openbare ruimte bestaande uit beplanting, zijnde een haag of een raster met klimplanten. Waarbij de erfafscheidingen aan de voorzijde minimaal 0,5 meter en maximaal 1 m hoog is en de erfafscheidingen aan zijtuinen minimaal 0,5 meter en maximaal 2m hoog zijn.

2. de voortuin van het bouwperceel bestaat voor maximaal 40% uit verharding

j. Voor gestapelde woningen geldt het bepaalde in onderdeel i. niet.

21.5 Afwijken van de gebruiksregels

Zie artikel 22, lid 22.5 van het bestemmingsplan Schuytgraaf, veegplan 2017

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

Zie artikel 22, lid 22.6 van het bestemmingsplan Schuytgraaf, veegplan 2017.

21.6.1 Uitzondering omgevingsvergunningsplicht

Zie artikel 22, sublid 22.6.1 van het bestemmingsplan Schuytgraaf, veegplan 2017.

21.6.2 Toelaatbaarheid van werken en werkzaamheden

Zie artikel 22, sublid 22.6.2 van het bestemmingsplan Schuytgraaf, veegplan 2017.

21.7 Wijzigingsbevoegdheid

Zie artikel 22, lid 22.7 van het bestemmingsplan Schuytgraaf, veegplan 2017.

Artikel 22 Wonen - Woonwagens

22.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Woonwagens' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen in woonwagens, hieronder niet begrepen bewoning van woningen of woonschepen. en daaraan ondergeschikt voor:
- b. groen- en speelvoorzieningen;
- c. buurtwegen, woonstraten en andere voorzieningen ten behoeve van het verkeer;
- d. verblijfsgebieden.

22.2 Bouwregels

- a. Op de in lid 1 van dit artikel bedoelde gronden mogen, met inachtneming van de aangegeven:
 - maximumbouwhoogten en maximumgoothoogten;
 - maximum aantal wooneenheden;uitsluitend woonwagens, bijgebouwen en andere binnen de bestemming passende bouwwerken worden gebouwd.
- b. bijgebouwen en andere binnen de bestemming passende bouwwerken zijn toegestaan met een maximum bouwhoogte van 3 meter en een maximale oppervlakte van 25 m².

22.3 Specifieke gebruiksregels

- a. Onder gebruik van de gronden en opstellen in strijd met de bestemming wordt in elk geval begrepen:
 1. gebruik als beroeps- of bedrijfsmatige werk- of opslagruimte;
 2. het gebruik van bijgebouwen als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte.
- b. Het bepaalde in lid 22.3 onder a.1. is niet van toepassing op het gedeelte van een woning in gebruik ten behoeve van beroep aan huis 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.

Artikel 23 Leiding - Gas

Zie artikel 25 van het bestemmingsplan Schuytgraaf, veegplan 2017, zoals dat is vastgesteld bij besluit van de gemeenteraad van 5 maart 2018, onder nummer NL.IMRO.0202.919-0301.

Artikel 24 Leiding - Hoogspanning

Zie artikel 26 van het bestemmingsplan Schuytgraaf, veegplan 2017, zoals dat is vastgesteld bij besluit van de gemeenteraad van 5 maart 2018, onder nummer NL.IMRO.0202.919-0301.

Artikel 25 Leiding - Hoogspanningsverbinding

Zie artikel 27 van het bestemmingsplan Schuytgraaf, veegplan 2017, zoals dat is vastgesteld bij besluit van de gemeenteraad van 5 maart 2018, onder nummer NL.IMRO.0202.919-0301.

Artikel 26 Leiding - Riool

Zie artikel 28 van het bestemmingsplan Schuytgraaf, veegplan 2017, zoals dat is vastgesteld bij besluit van de gemeenteraad van 5 maart 2018, onder nummer NL.IMRO.0202.919-0301.

Artikel 27 Leiding - Water

Zie artikel 29 van het bestemmingsplan Schuytgraaf, veegplan 2017, zoals dat is vastgesteld bij besluit van de gemeenteraad van 5 maart 2018, onder nummer NL.IMRO.0202.919-0301.

Artikel 28 Waarde - Archeologie (archeologisch waardevol gebied)

Zie artikel 30 van het bestemmingsplan Schuytgraaf, veegplan 2017, zoals dat is vastgesteld bij besluit van de gemeenteraad van 5 maart 2018, onder nummer NL.IMRO.0202.919-0301.

Artikel 29 Waarde - Archeologie (hoge verwachting)

Zie artikel 31 van het bestemmingsplan Schuytgraaf, veegplan 2017, zoals dat is vastgesteld bij besluit van de gemeenteraad van 5 maart 2018, onder nummer NL.IMRO.0202.919-0301.

Artikel 30 Waarde - Archeologie (middelhoge verwachting)

Zie artikel 32 van het bestemmingsplan Schuytgraaf, veegplan 2017, zoals dat is vastgesteld bij besluit van de gemeenteraad van 5 maart 2018, onder nummer NL.IMRO.0202.919-0301.

Artikel 31 Waarde - Archeologie (lage verwachting)

Zie artikel 33 van het bestemmingsplan Schuytgraaf, veegplan 2017, zoals dat is vastgesteld bij besluit van de gemeenteraad van 5 maart 2018, onder nummer NL.IMRO.0202.919-0301.

Artikel 32 Waarde - Landschap

Zie artikel 34 van het bestemmingsplan Schuytgraaf, veegplan 2017, zoals dat is vastgesteld bij besluit van de gemeenteraad van 5 maart 2018, onder nummer NL.IMRO.0202.919-0301.

Artikel 33 Waterstaat - Waterkering

Zie artikel 35 van het bestemmingsplan Schuytgraaf, veegplan 2017, zoals dat is vastgesteld bij besluit van de gemeenteraad van 5 maart 2018, onder nummer NL.IMRO.0202.919-0301.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 34 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 35 Algemene bouwregels

Zie artikel 37 van het bestemmingsplan Schuytgraaf, veegplan 2017, zoals dat is vastgesteld bij besluit van de gemeenteraad van 5 maart 2018, onder nummer NL.IMRO.0202.919-0301.

Artikel 36 Algemene gebruiksregels

Zie artikel 38 van het bestemmingsplan Schuytgraaf, veegplan 2017, zoals dat is vastgesteld bij besluit van de gemeenteraad van 5 maart 2018, onder nummer NL.IMRO.0202.919-0301.

Artikel 37 Algemene aanduidingsregels

Zie artikel 39 van het bestemmingsplan Schuytgraaf, veegplan 2017, zoals dat is vastgesteld bij besluit van de gemeenteraad van 5 maart 2018, onder nummer NL.IMRO.0202.919-0301.

Artikel 38 Algemene afwijkingsregels

Zie artikel 40 van het bestemmingsplan Schuytgraaf, veegplan 2017, zoals dat is vastgesteld bij besluit van de gemeenteraad van 5 maart 2018, onder nummer NL.IMRO.0202.919-0301.

Artikel 39 Algemene wijzigingsregels

Zie artikel 41 van het bestemmingsplan Schuytgraaf, veegplan 2017, zoals dat is vastgesteld bij besluit van de gemeenteraad van 5 maart 2018, onder nummer NL.IMRO.0202.919-0301.

Artikel 40 Overige regels

40.1 Algemeen

Zie artikel 42.1 van het bestemmingsplan Schuytgraaf, veegplan 2017, zoals dat is vastgesteld bij besluit van de gemeenteraad van 5 maart 2018, onder nummer NL.IMRO.0202.919-0301.

40.2 Parkeren

a. tot en met c zie artikel 42.2 lid a tot en met c van het bestemmingsplan Schuytgraaf, veegplan 2017, zoals dat is vastgesteld bij besluit van de gemeenteraad van 5 maart 2018, onder nummer NL.IMRO.0202.919-0301.

d. in afwijking voor het bepaalde in lid c geldt voor woonwagens een parkeernorm van 1,2 per woonwagen.

40.3 Laden of lossen

Zie artikel 42.3 van het bestemmingsplan Schuytgraaf, veegplan 2017, zoals dat is vastgesteld bij besluit van de gemeenteraad van 5 maart 2018, onder nummer NL.IMRO.0202.919-0301.

40.4 Afwijken

Zie artikel 42.4 van het bestemmingsplan Schuytgraaf, veegplan 2017, zoals dat is vastgesteld bij besluit van de gemeenteraad van 5 maart 2018, onder nummer NL.IMRO.0202.919-0301.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 41 Overgangsrecht

41.1 Overgangsrecht bouwwerken

41.1.1 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.

41.1.2 Afwijken

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van sublid 41.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in sublid 41.1.1 met maximaal 10%.

41.1.3 Uitzondering op het overgangsrechtbouwwerken

Het bepaalde in lid 41.1.1 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.

41.2 Overgangsrechtgebruik

41.2.1 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.

41.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 41.2.1 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.

41.2.3 Verbod hervatten strijdig gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid 41.2.1 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.

41.2.4 Uitzondering op het overgangsrechtgebruik

Het bepaalde in lid 41.2.1 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 42 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Chw Schuytgraaf, veegplan 2017, herziening veld 1 en 1a'.

