Chw Schuytgraaf, veegplan 2017, herziening veld 1d & reparaties en detaillering

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding 7

1.1 Wat is een bestemmingsplan? 7

1.2 Situering en begrenzing plangebied 7

1.2.1 Achterstraat AF698 t/m AF701 7

1.2.2 Reparaties en detaillering 8

1.3 Opzet bestemmingsplan 9

1.4 Geldende plannen 9

Hoofdstuk 2 Beschrijving wijk Schuytgraaf 11

2.1 Inleiding 11

2.2 Historische ontwikkeling Nieuwbouw Schuytgraaf 11

2.3 Ruimtelijke en functionele structuur 12

2.3.1 Omgeving 12

2.3.2 Opzet Schuytgraaf en ontwikkeling tot op heden 12

2.3.3 Nog te ontwikkelen delen 13

2.4 Verkeer en parkeren 14

2.4.1 Verkeersstructuur 14

2.4.2 Parkeren 14

2.4.3 Openbaar vervoer 14

2.5 Groenstructuur 14

2.6 Water 15

Hoofdstuk 3 Ruimtelijke en programmatische aspecten van de ontwikkeling en reparaties 17

3.1 Inleiding 17

3.2 Ruimtelijke opzet en structuur veld 1d 17

3.2.1 Beschrijving ruimtelijke opzet 17

3.2.2 Programma 17

3.2.3 Verkeer en parkeren 17

3.3 Toets aan het beleid veld 1d 18

3.3.1 Rijk 18

3.3.2 Provincie 18

3.3.3 Gemeentelijk beleid 19

3.4 Reparatie- onderdelen ontwikkelingen 25

3.4.1 Uitwisseling sport en natuur padelbaan 25

3.4.2 Toevoegen maatschappelijke functies zuidpunt velden 6 en 11 26

3.5 Detaillering 26

3.5.1 Inleiding 26

3.5.2 Veld 2 26

3.5.3 Veld 11 en 6 26

3.5.4 Veld 22b 26

3.5.5 Veld 24 27

Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten 29

4.1 Inleiding 29
4.2 Geluid 29
4.2.1 Algemeen 29
4.2.2 Situatie Veld 1d 29
4.3 Luchtkwaliteit 30
4.3.1 Algemeen 30
4.3.2 Situatie Veld 1d 30
4.4 Hinder 30
4.4.1 Algemeen 30
4.4.2 Situatie Veld 1d 31
4.5 Externe veiligheid 31
4.5.1 Algemeen 31
4.5.2 Situatie Veld 1d 32
4.6 Groen en ecologie 32
4.6.1 Algemeen 32
4.6.2 Situatie Veld 1d 35
4.7 Water 37
4.7.1 Algemeen 37
4.7.2 Situatie Veld 1d 38
4.8 Bodem 39
4.8.1 Algemeen 39
4.8.2 Situatie Veld 1d 39
4.9 Cultuurhistorie en archeologie 40
4.9.1 Algemeen 40
4.9.2 Situatie Veld 1d 42
4.10 Overige 44
4.10.1 Niet gesprongen explosieven 44
4.10.2 Kabels en leidingen 44

Hoofdstuk 5 Planbeschrijving en -wijzigingen 45

5.1 Inleiding 45
5.2 Uitleg van de regels 45
5.2.1 Inleidende regels 45
5.2.2 Bestemmingsregels 45
5.2.3 Algemene regels 45
5.2.4 Overgangs- en slotbepalingen 46
5.3 Wijzigingen van het geldende plan 46
5.3.1 Wijzigingen van de regels 46
5.3.2 Wijzigingen van de verbeelding 46
5.4 Handhaving 51
5.5 Exploitatie 51

Hoofdstuk 6 Procedure 53

6.1 Vooroverleg 53
6.2 Terinzagelegging ontwerp-bestemmingsplan 53

Hoofdstuk 1 Inleidende regels 55
Artikel 1 Begrippen 55
Artikel 2 Aanpassingen regels bestemmingsplan Schuytgraaf, veegplan 2017 55

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels 57
Artikel 3 Agrarisch met waarden 57
Artikel 4 Bedrijf - Verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg 57
Artikel 5 Bedrijf - Nutsvoorziening 57
Artikel 6 Bos 57
Artikel 7 Centrum 57
Artikel 8 Gemengd 57
Artikel 9 Horeca 57
Artikel 10 Groen 57
Artikel 11 Groen - Landschap en park 58
Artikel 12 Maatschappelijk 58
Artikel 13 Natuur 58
Artikel 14 Recreatie 58
Artikel 15 Sport 58
Artikel 16 Verkeer - Railverkeer 58
Artikel 17 Verkeer - Verblijfsgebied 58
Artikel 18 Verkeer - Wegverkeer 58
Artikel 19 Water 59
Artikel 20 Water - 1 59
Artikel 21 Wonen 59
Artikel 22 Leiding - Gas 63
Artikel 23 Leiding - Hoogspanning 63
Artikel 24 Leiding - Hoogspanningsverbinding 63
Artikel 25 Leiding - Riool 63
Artikel 26 Leiding - Water 63
Artikel 27 Waarde - Archeologie (archeologisch waardevol gebied) 63
Artikel 28 Waarde - Archeologie (hoge verwachting) 63
Artikel 29 Waarde - Archeologie (middelhoge verwachting) 63
Artikel 30 Waarde - Archeologie (lage verwachting) 63
Artikel 31 Waarde - Landschap 64
Artikel 32 Waterstaat - Waterkering 65

Hoofdstuk 3 Algemene regels 67
Artikel 33 Anti-dubbeltelregel 67
Artikel 34 Algemene bouwregels 67
Artikel 35 Algemene gebruiksregels 67
Artikel 36 Algemene aanduidingsregels 67

Artikel 37 Algemene afwijkingsregels 67
Artikel 38 Algemene aanduidingsregels 67
Artikel 39 Algemene wijzigingsregels 69
Artikel 40 Overige regels 69

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels 71
Artikel 41 Overgangsrecht 71
Artikel 42 Slotregel 71

Bijlage 1 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 2 Stikstofonderzoek

Bijlage 1 Ruimtelijk raamwerk veld 1

Toelichting

bij het bestemmingsplan

'Chw Schuytgraaf, veegplan 2017, herziening veld 1d & reparaties en detaillering'

(plannummer: NL.IMRO.0202.1009-0201)

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 het mogelijk maken van de bouw van vier vrijstaande woningen aan de Achterstraat (AF698 t/m AF701), een aantal reparaties en een stukje detaillering voor de reeds gebouwde velden in Schuytgraaf.

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 dit ontwerpbestemmingsplan maken we gebruik van deze mogelijkheden door:

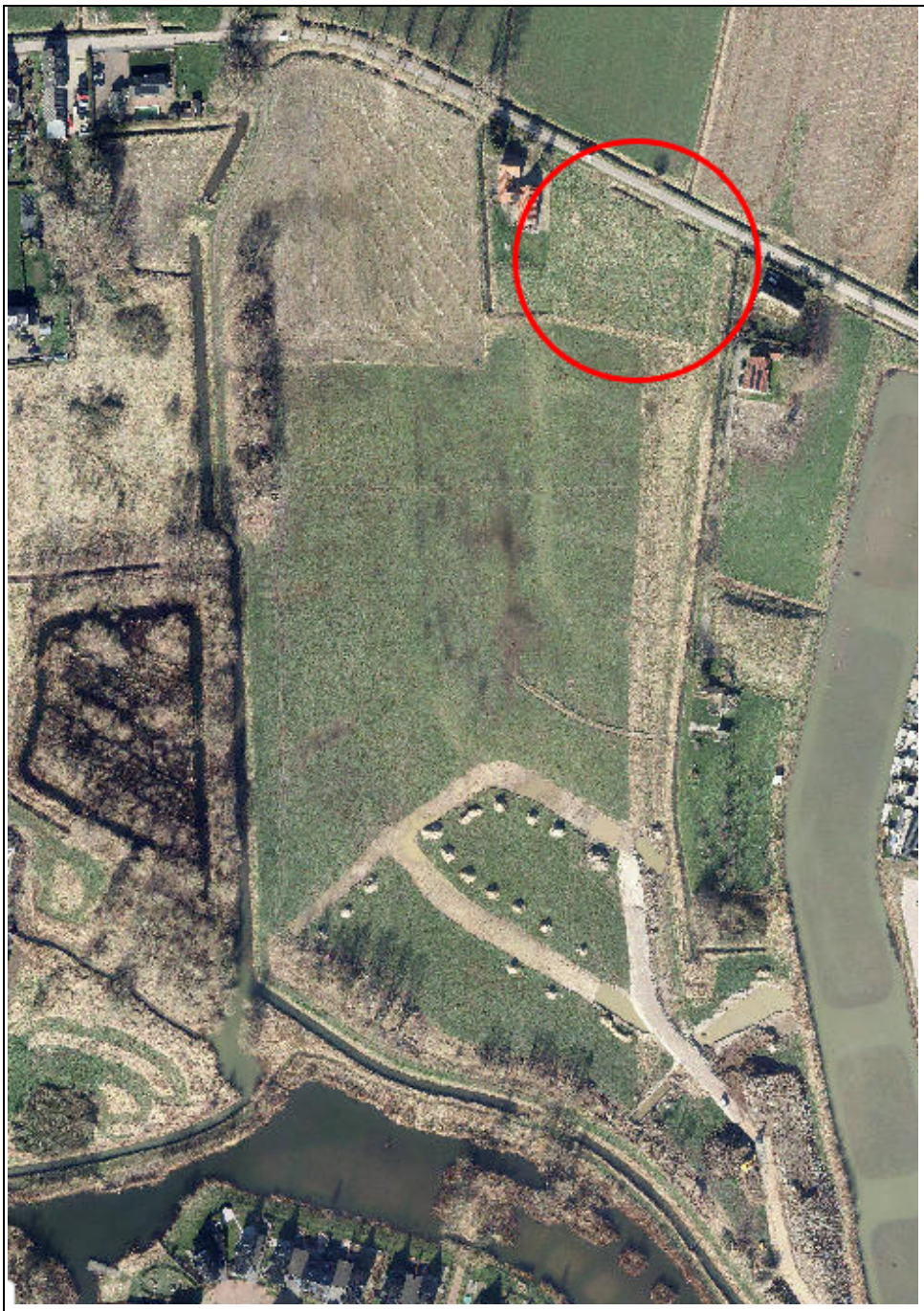
1. regels over het uiterlijk van bouwwerken op te nemen en;

2. regels met betrekking tot natuurinclusief bouwen op te nemen in het bestemmingsplan

1.2 Situering en begrenzing plangebied

1.2.1 Achterstraat AF698 t/m AF701

De percelen AF00698, AF00699, AF00700 en AF00701 hebben nog een uit te werken bestemming met een bouwverbod. In dit bestemmingsplan noemen we deze gronden veld 1d. Dit bestemmingsplan voorziet in een woonbestemming voor deze percelen, zodat hier vooruitlopend op het bestemmingsplan voor veld 1 woningbouw ten behoeve van 4 woningen kan plaatsvinden.



Luchtfoto met globale aanduiding plangebied Achterstraat AF698 t/m AF701. De exacte begrenzing volgt uit de verbeelding.

1.2.2 Reparaties en detaillering

Het gaat om:

1. de toevoeging van maatschappelijke functies in de zuidelijke punt in de velden 6 en 11.
2. In de noordpunt van de velden 6 en 11 krijgt een gedeelte van de groenbestemming de bestemming 'Groen - Landschap en Park.
3. In veld 9 is abusievelijk bij een vorige reparatie niet de aanduiding gestapeld meegenomen.
4. Het gebiedje onder veld 17 dat per abuis nog de bestemming 'Gemengd-1' had, is gewijzigd naar 'Groen- Landschap en park' in lijn met de wijziging van 'Schuytgraaf, veegplan 2017, herziening velden 6 en 11 & beheer'.

5. De Waterleiding wordt op de juiste manier ingetekend in veld 6 en 11.
6. Er is een vergunning verleend voor de uitbreiding van de padelbaan van de tennisclub Schuytgraaf. Deze uitbreiding is mogelijk door de uitwisseling van de sport en de natuurfunctie met een compensatie. Deze uitwisseling wordt in dit plan juridisch verankerd.
7. Het toepassen van krimpfolie in de reeds gebouwde velden.

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 1d & reparaties en detaillering is een herziening van het 'Schuytgraaf, veegplan 2017', 'Schuytgraaf, veegplan 2017, herziening velden 2a, 2b en 24', 'Schuytgraaf, veegplan 2017, herziening veld 6 en 11' en 'Schuytgraaf, veegplan 2017, herziening veld 3 noord en 23' voor zover van toepassing op dit plangebied.Ook het Facetplan Woningsplitsing en Verkamering blijft gelden.

Hoofdstuk 2 Beschrijving wijk Schuytgraaf

2.1 Inleiding

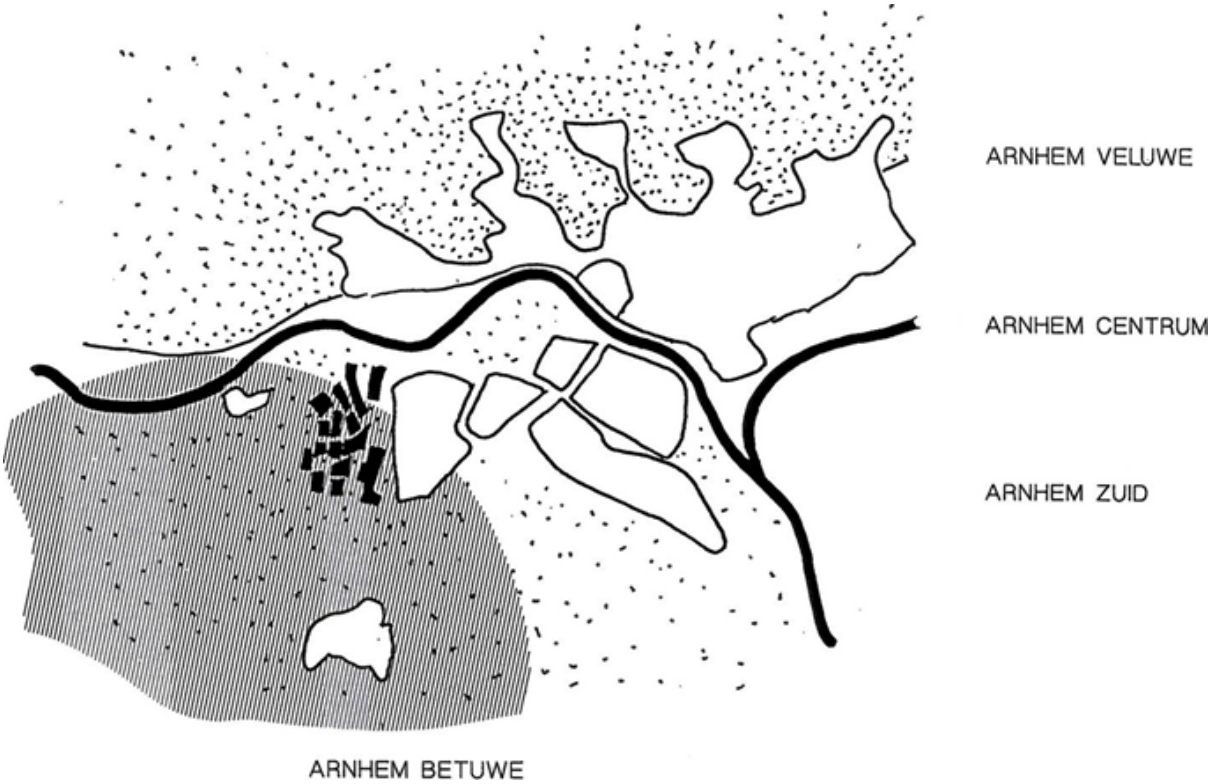
In dit hoofdstuk wordt eerst ingegaan op de huidige ruimtelijke en functionele structuur in en om het plangebied. Vervolgens wordt ingegaan op de aspecten verkeer en parkeren, monumenten en archeologie, groenstructuur.

2.2 Historische ontwikkeling Nieuwbouw Schuytgraaf

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

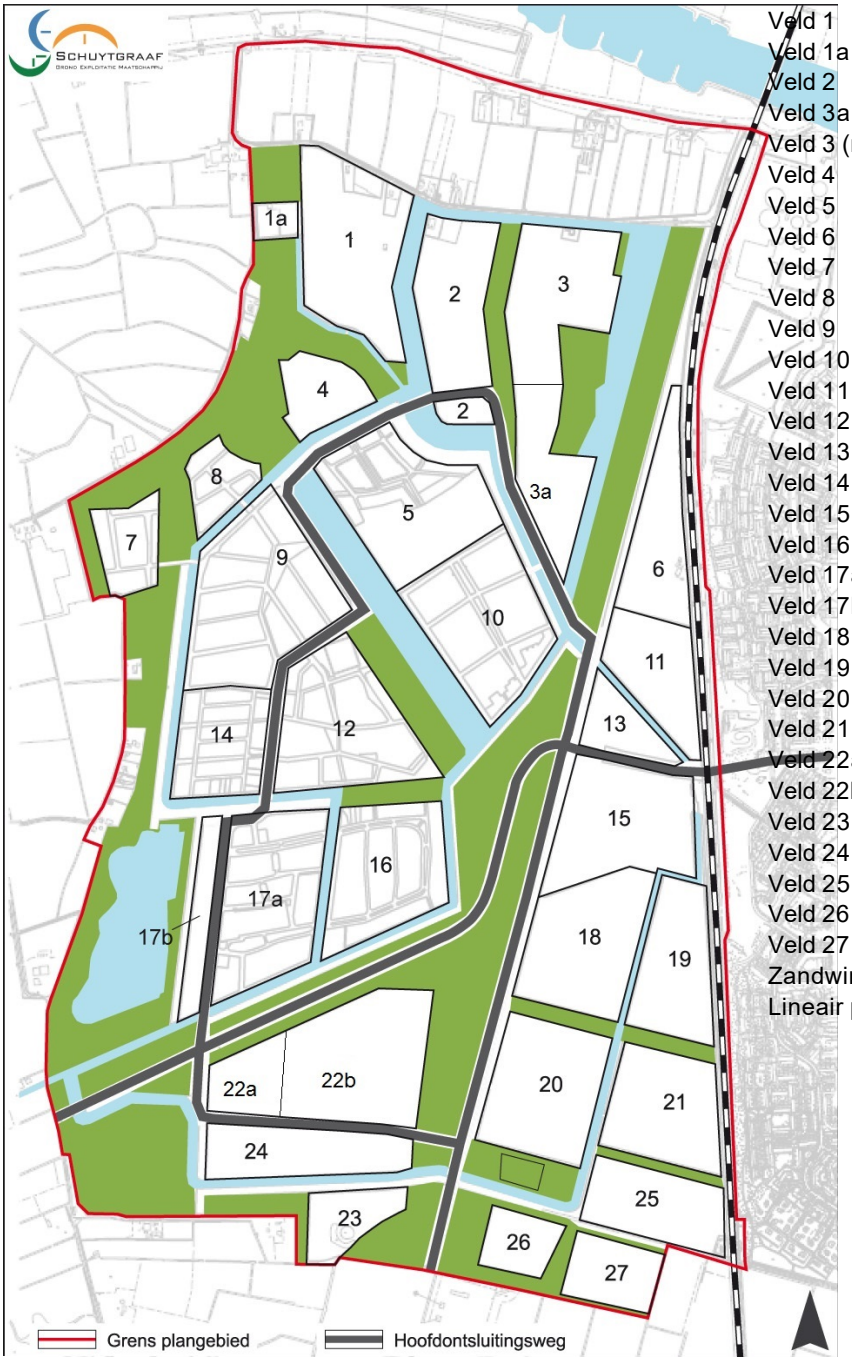
Schuytgraaf wordt in het noorden begrensd door de Drielse Rijndijk; langs deze dijk liggen een aantal boerderijen. Parallel aan de dijk ligt aan de zuidzijde de Achterstraat, een landelijke weg met populierbeplanting met aan weerszijden een aantal woonhuizen en boerderijen. In het noordwesten wordt het plangebied begrensd door de Vogelenzangsestraat - Van de Schutgraafseweg, die hierop aantakte, 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 Lingezegen 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 Lingezegen 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. De woonvelden 2 en 24 zijn grotendeels bewoond en deels in aanbouw. Woonvelden 6 en 11 en centrumveld 15 zijn in aanbouw. De herziening van het bestemmingsplan voor de invulling van veld 3 noord en 23 is 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.

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 Groenstructuur

Dorpjes in het groen

Het stedenbouwkundig concept van Schuytgraaf gaat uit van het principe van dorpjes in de Betuwe, die zijn ingebed 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 er juist midden in. Door de wijk loopt een robuuste hoofdgroenstructuur die bestaat uit water, groen en landschappelijke lijnen tussen de woonvelden.

Tussen uiterwaarden en polderlandschap

De hoofdgroenstructuur in Schuytgraaf kent grote aaneengesloten natte en droge gebieden. Deze zones verbinden de uiterwaarden van de Neder-Rijn met het Betuwse polderlandschap. Begroeide watergangen, weiden en boomgaarden vormen de dwarsverbanden. Vanuit de woonvelden heb je via de zichtlijnen zicht op het landschap.

Eigen karakter

Ieder woonveld in Schuytgraaf heeft een eigen karakter. Dit wordt bereikt door verschillen in grootte, dichtheid, architectuur en inrichting van de openbare ruimte. Ook de ligging is hierin bepalend.

2.6 Water

De hoofdgroenstructuur (HGS) is de drager van de wijk Schuytgraaf. In deze hoofdgroenstructuur is ruimte voor natuurwaarden (een droge en een natte ecologische zone), bos en groen. Deze verbindende planstructuur is gereed, het bos is aangeplant en het stedelijk watersysteem is gerealiseerd.

Hoofdstuk 3 Ruimtelijke en programmatische aspecten van de ontwikkeling en reparaties

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de ontwikkelingen die worden meegenomen in dit bestemmingsplan toegelicht.

De Achterstraat is een landelijke weg met daaraan verspreid boerenhoeves en vrijstaande woningen. Het landelijke karakter is uitgangspunt bij de woningen die nabij deze weg komen te liggen. Dit bekent een ruime en ontspannen opzet met vrijstaande woningen en tweekappers met verspringende rooilijnen. Dit karakter wordt doorgezet tot aan de noordzijde van het centrale deel. Dit bestemmingsplan maakt de woningbouw aan de Achterstraat (veld 1d te weten de percelen AF698 t/m AF701) bestaande uit vier vrijstaande woningen mogelijk.

Daarnaast zijn er nog een aantal reparaties die worden toegelicht in dit hoofdstuk. Het gaat om het toevoegen van de aanduiding 'gestapeld' in veld 9, de aanpassing van de leidingen in velden 6 en 11 en het verleggen van de Groen - Landschap en Park bestemming zijn puur administratieve handelingen om foutjes uit het eerdere plan te herstellen. De onderdelen die een inhoudelijke onderbouwing vereisen worden hieronder nader uitgewerkt.

3.2 Ruimtelijke opzet en structuur veld 1d

3.2.1 Beschrijving ruimtelijke opzet

Veld 1 sluit perfect aan bij de hoofdopzet van heel Schuytgraaf, zijnde dorpen in het groen. De bestaande landschappelijke structuur bevindt zich aan de randen en draagt bij aan de groenbeleving in het veld. Het dorpse thema wordt in dit veld nadrukkelijk ingezet.

Voor veld 1d zijn is het vastgestelde ruimtelijke ruimtelijk raamwerk voor veld 1 (opgenomen als Bijlage 1 Ruimtelijk raamwerk veld 1 bij de regels) het uitgangspunt. Daarbij geldt wel dat het ruimtelijk raamwerk breder is dan alleen veld 1d, en dat het alleen van toepassing is voor zover het geldt voor de gronden in veld 1d.

Uit het ruimtelijk raamwerk volgt dat ook de woningen aan de Achterstraat een dorpse opzet krijgen met een landelijk karakter uitgaand van een eenduiding volume met een zadeldak en een lage goot. De voortuinen en erfafscheidingen zijn bepalend voor de groene uitstraling en de dorpse sfeer. Daarom dienen de tuinen waar ze grenzen aan het aan openbaar gebied hoofdzakelijk groen te worden ingericht.

Een erfafscheiding op de grens met het openbaar gebied is groen en mag maximaal één meter hoog zijn. In overleg met de gemeente kunnen zijtuinen worden voorzien van een twee meter hoge haag of hekwerk met klimplanten.

3.2.2 Programma

Het programma van veld 1d bestaat uit 4 vrijstaande woningen.

3.2.3 Verkeer en parkeren

De woningen krijgen per kavel een eigen ontsluiting op de Achterstraat. Parkeren vindt volledig plaats op eigen terrein.

3.3 Toets aan het beleid veld 1d

3.3.1 Rijk

3.3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en 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.

Toets

Er is bij deze woningbouwontwikkeling geen sprake van 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.

Volgens vaste jurisprudentie is er geen sprake van een stedelijke ontwikkeling bij een gering aantal woningen (ABRVS 11 maart 2020, ECLI:NL:RVS:2020:729, r.o. 6.2; in deze uitspraak ging het om 12 woningen). Met de vier woningen die dit bestemmingsplan mogelijk is er daardoor **geen** sprake van een stedelijke ontwikkeling. Bij de bouw van de vier woningen neemt het aantal verkeersbewegingen niet onevenredig toe en de ontwikkeling leidt niet tot een aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse.

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.

Toets

Er is bij deze woningbouwontwikkeling 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 292 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).

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.

Ook wordt 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 uitgangssituatie 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. In paragraaf 3.3.3.4 Duurzaamheidsbeleid is uitgewerkt op welke wijze het plan bijdraagt aan deze ambities.

3.3.3.2 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 levensfases 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 november 2019 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 is een plan van aanpak voor de Arnhemse woningbouwontwikkeling vastgesteld. Dit plan dient als aanvulling op de Arnhemse 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 de Achterstraat wordt uitgegaan van een programma van 4 woningen. Onderhavig plan is sinds 2017 al opgenomen in de harde plancapaciteit, waardoor de 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). Er is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling, dat betekent dat de Ladder-toets niet doorlopen hoeft te worden.

3.3.3.3 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 de parkeernormen zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Schuytgraaf, veegplan 2017'.

3.3.3.4 Duurzaamheidsbeleid

3.3.3.4.1 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:

“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 reeds een bestemmingsplan is vastgesteld, een anterieure of ontwikkelovereenkomst is 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). Naar verwachting komt eind april 2022 een tool beschikbaar voor het toetsen van het percentage circulariteit, namelijk de 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 tóch 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

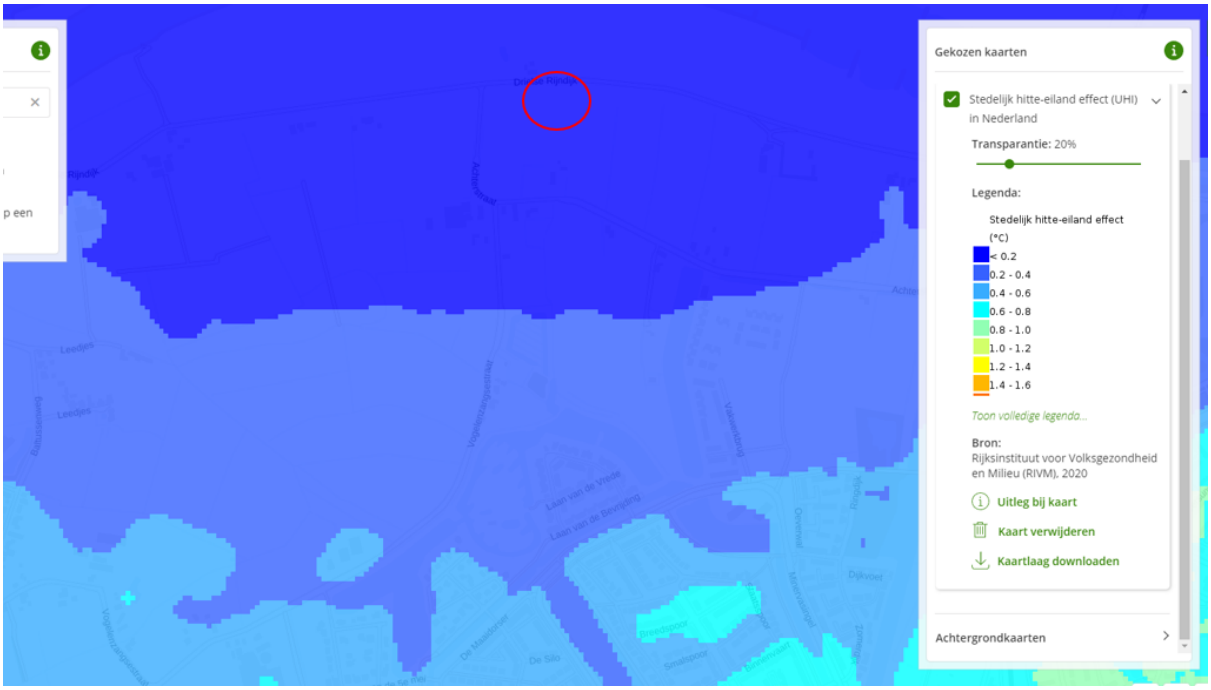
Bij de ontwikkeling van de nieuwbouwwijk Schuytgraaf is duurzaamheid al vanaf het begin een belangrijk thema. Zo is de hele wijk aangesloten op het stadswarmtenet, waardoor er geen gasaansluitingen meer nodig zijn en is er een gescheiden afwateringssysteem, al het hemelwater wordt bovengronds afgevoerd.

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

De locatie ligt op de Hittekaart van Arnhem in een blauw gebied (zowel op de Hitte-attentiekaart als op de kaart van de RIVM van het Stelijk hitte-eiland effect). Het is nu nog een gebied met natuurlijke achtergrondwind. Indien Schuytgraaf verder wordt 'afgebouwd' is er wel een kans dat er een verhoogde kans is op opwarming.

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. In het Ruimtelijk Raamwerk wordt tevens aangegeven dat bij voorkeur wordt met lichte kleuren. Het toepassen van groene gevels en groene of bruine daken wordt gestimuleerd. Dit heeft een positief effect op de waterhuishouding, de natuurinclusiviteit, het tegengaan van hittestress en de groene, duurzame uitstraling van het veld. Daarom maakt dit ook onderdeel uit van het puntensysteem voor natuurinclusief bouwen.



Uitsnede kaart 'RIVM, Altlas Natuur Kapitaal' 2017;

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 kunt u 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.

3.3.3.4.2 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 promotie 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.

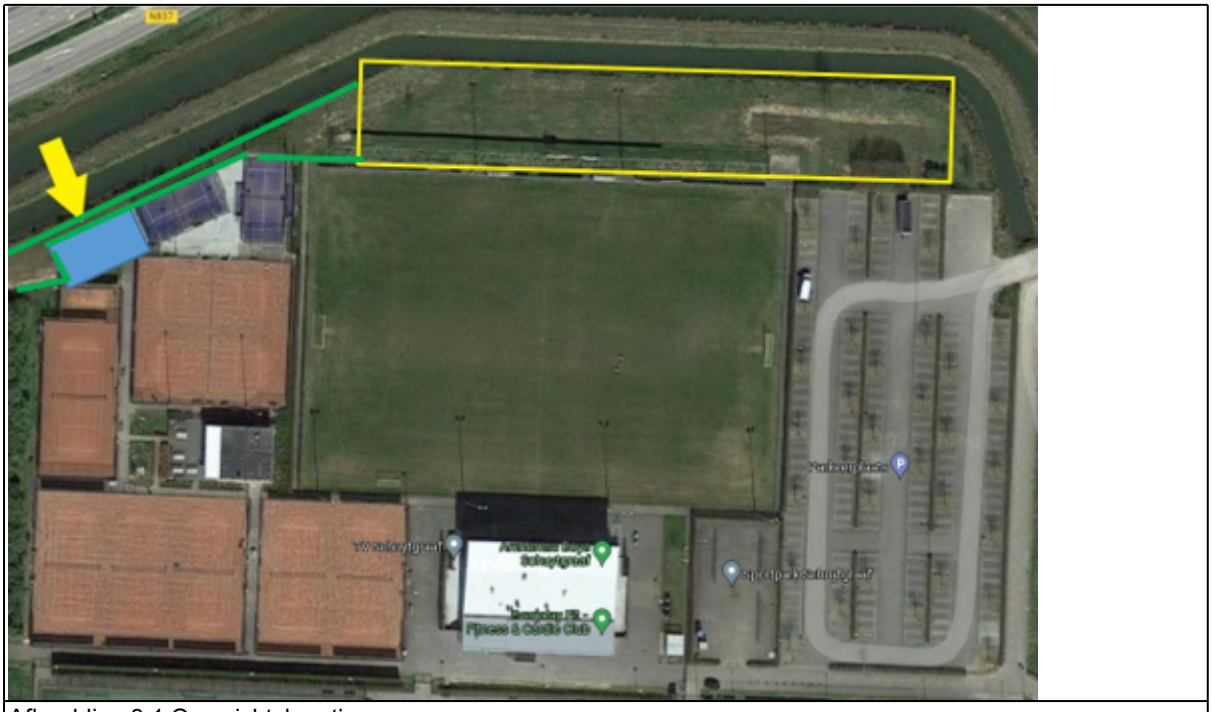
3.4 Reparatie- onderdelen ontwikkelingen

3.4.1 Uitwisseling sport en natuur padelbaan

Tennisvereniging Schuytgraaf heeft enkele jaren geleden twee padelbanen gerealiseerd aan de westrand van sportpark Schuytgraaf. De prognose was dat deze banen voor zo'n 50 nieuwe leden zouden zorgen, maar in de afgelopen paar jaar is dat aantal meer dan verdubbeld. Vanwege de toenemende populariteit en vraag naar padel voorzieningen is er behoefte aan verdere uitbreiding door de aanleg van nog twee banen. Deze ontwikkeling past naadloos binnen de doelen van de nota Gezond en Fit.

Eén padelbaan komt binnen het sportpark, deels op de plek van een huidige tennisbaan, te liggen. Deze gaat pas gerealiseerd worden als duidelijk is waar de nieuwe kantine van de tennisvereniging komt te staan en hierbij verwachten we weinig problemen rondom de vergunningverlening.

De andere Padelbaan is voorzien in het verlengde van een van de huidige padelbanen (zie overzichtkaartje 2, toekomstige baan aangegeven met gele pijl) en bevindt zich daarmee aan de rand van het park, deels binnen de bestemming sport en deels binnen de bestemming natuur (±200 m2). De andere, in 2017 vergunde en gerealiseerde padelbanen liggen ook voor een deel (±240 m²) in de bestemming natuur, en zijn in 2017 zonder verdere voorwaarden vergund.



Afbeelding 3.1 Overzichtskaartje

Bij de gele pijl wordt een nieuwe padelbaan gerealiseerd voor een deel wordt de bestemming natuur gewijzigd naar sport (±200m²)

Het geel omkaderde vlak heeft nu bestemming sport en krijgt bestemming natuur (±2.700m²).

Boven het hoofdveld van de Arnhemse Boys is een grote strook groen met de bestemming sport die niet gebruikt wordt voor sportactiviteiten (zie overzichtkaartje 3.1, geel omkaderde stuk). Door deze strook groen formeel te bestemmen als natuur neemt het aantal vierkante meters natuur toe én worden de in totaal 440m2 natuur waarop de padelbaan gepland is en ook de oppervlakte aan padelbanen die in 2017 in de bestemming natuur zijn gerealiseerd, gecompenseerd. De resterende 2.260 kunnen worden ingezet voor toekomstige eventueel benodigde groencompensatie.

Daarnaast biedt deze oplossing de mogelijkheid om dit stuk groen als volwaardige natuur in te richten

en te beheren. We denken hierbij aan een combinatie van gevarieerd kruidenrijk grasland gecombineerd met de aanleg van inheemse streekeigen beplanting met soorten die drachtplant zijn voor insecten (wilg, meidoorn, els, vlier). Op deze manier wordt de biodiversiteit van dit gebied verbeterd en wordt Sportpark Schuytgraaf omzoomd door een groene rand met zowel landschappelijke als ecologische kwaliteiten.

Huidige situatie	Voorgestelde situatie
240 m² van de huidige padelbanen ligt in de bestemming natuur aan de westzijde van het sportpark	240 m² van de huidige padelbanen wordt bestemd als sport aan de westzijde van het sportpark
200 m² van de huidige bestemming natuur aan de westzijde van het sportpark is een logische plek voor een nieuwe padelbaan	200 m² van de huidige bestemming natuur krijgt de bestemming sport aan de westzijde van het sportpark
2.700m² heeft de bestemming sport aan de noordzijde van het sportpark	2.700 m² krijgt de bestemming natuur aan de noordzijde van het sportpark, waarvan 2.260m2 als voorschot op in de toekomst eventueel benodigde groencompensatie

3.4.2 Toevoegen maatschappelijke functies zuidpunt velden 6 en 11

Er is in de Schuytgraaf behoefte aan ruimtes voor maatschappelijke voorzieningen, vooral in de huisartsenzorg en ondersteunend zorgaanbod is er sprake van een tekort op basis van de verwachte inwonersaantallen van de wijk. Door het toevoegen van de mogelijkheden voor 500 m2 aan maatschappelijke functies in blok J van veld 6/11 kan worden voorzien in deze behoefte.

Het toevoegen van deze maatschappelijke functies in de velden 6 en 11 is geen stedelijk ontwikkelingsproject. De gronden hebben immers reeds een woonbestemming met de mogelijkheid om bedrijfsunits toe te voegen op de begane grond. De ruimtelijke impact van het toevoegen van maatschappelijke functies wijkt daarmee niet af van wat er nu wel is toegestaan .Het aantal verkeersbewegingen neemt niet onevenredig toe en de ontwikkeling leidt niet tot een aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse.

3.5 Detaillering

3.5.1 Inleiding

In Schuytgraaf maken we gebiedsontwikkelingen mogelijk met globale bestemmingsplannen. De verbeeldingen bestaan vaak uit één vlak met een woonbestemming. Zo is in het bestemmingsplan (vaak) nog niet opgenomen waar een wegbestemming of een groenbestemming. Ook ontbreken er bouwvlakken en regels over bijgebouwen in het plan. Door middel van krimpfolie leggen we de bestaande situatie vast waarbij we de bouwmogelijkheden in overeenstemming brengen met de andere wijken in de stad.

3.5.2 Veld 2

Inmiddels is de bouw van dit veld gestart. Het gedeelte van het veld dat af is wordt meegenomen in de krimpfolie.

3.5.3 Veld 11 en 6

Inmiddels is de bouw van dit veld gestart. Het gedeelte van het veld dat af is wordt meegenomen in de krimpfolie.

3.5.4 Veld 22b

In de vorige herziening van 'Schuytgraaf, veegplan 2017, herziening velden 6&11 en beheer' is het eerste gedeelte van veld 24b meegenomen en is krimpfolie toegepast. Inmiddels is dit veld bijna afgebouwd en kan dit ook worden meegenomen in het detailleringsplan.

3.5.5 Veld 24

Inmiddels is de bouw van dit veld gestart. Het gedeelte van het veld dat af is wordt meegenomen in de krimpfolie.

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 railverkeerslawaai en voor gezoneerde industrieterreinen. De wet werkt verder met zones: dit zijn aandachtsgebieden rond geluidbronnen waarbinnen regels en normen gelden om de negatieve gevolgen van geluidhinder te beperken.

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 1d

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 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:

- PM_{10} (fijnstof)
  1. de jaargemiddelde concentratie van 40 µg PM_{10}/m3 mag niet worden overschreden;
  2. de 24 uursgemiddelde concentratie van 50 µg PM_{10}/m^3 mag niet vaker dan 35 keer per jaar worden overschreden;
- NO_2 (stikstofdioxide)
  1. de jaargemiddelde concentratie van 40 µg NO_2/m^3 mag niet worden overschreden;
  2. de uurgemiddelde concentratie van 200 µg NO_2/m^3 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 betekenende mate' (Besluit NIBM) zijn regels vastgelegd waaronder projecten (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) die niet in betekenende 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 1d

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.

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 1d

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

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 1d

In de omgeving van het plangebied heeft een aantal woningen een propaantank. 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 betekent tov woningen een veiligheidsafstand van 10 of 20 meter. Dit is afhankelijk van het aantal maal per jaar dat de tank gevuld wordt.

4.6 Groen en ecologie

4.6.1 Algemeen

Wet natuurbescherming(Regelster beschermingvan 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.

Beschermingvan 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.

Beschermingvan 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.

Beschermingvan 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 pan voor herplant duidelijk moeten zijn.

GroenvisieArnhem 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.

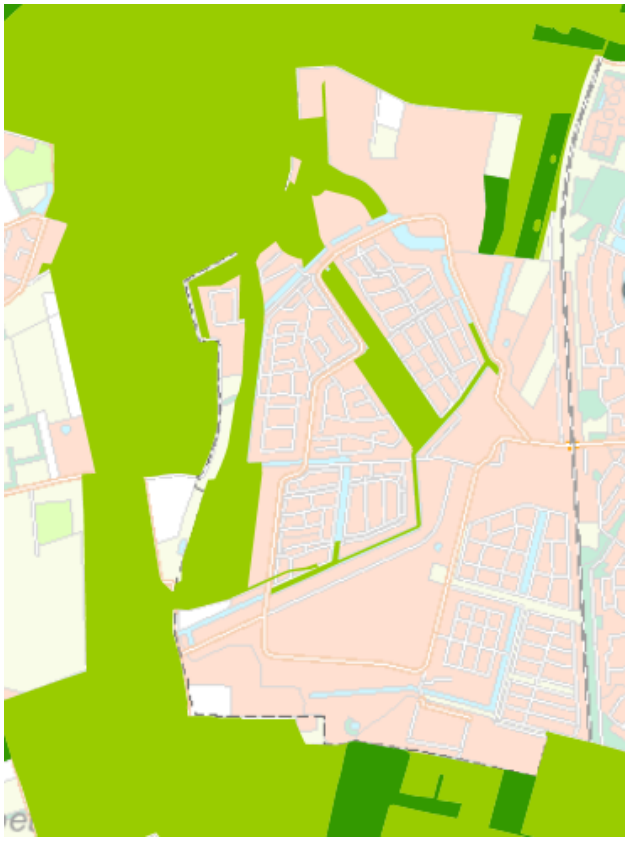
Groenbalansen -compensatie

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. Onderdeel van dit plan is het jaarlijks aanplanten van nieuwe bomen en bos. Deze nieuwe bomen leveren een belangrijke bijdrage aan het klimaatbestendiger maken van Arnhem.

4.6.2 Situatie Veld 1d

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

De Achterstraat 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, veld 3 noord en veld 23 heeft DGMR een stikstofonderzoek uitgevoerd (Schuytgraaf Veld 1, 3 en 23. Onderzoek stikstofdepositie Wet natuurbescherming, 15 februari 2021, M.2019.1208.07.R001, Bijlage 1 Ruimtelijk raamwerk veld 1).

De hoogst berekende stikstofdepositie voor de toekomstige situatie is 0,03 mol/ha/jaar. Deze stikstofdepositie ontstaat op het Natura 2000-gebied Veluwe. Uit de verschilberekening blijkt dat geen sprake is van een significante toename van de stikstofdepositie, ten opzichte van de referentiesituatie. Uit de berekening volgt dat het gebruik van de woningen, niet zorgt voor een significante toename van de stikstofdepositie op de stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden in de omgeving. Daarmee kan geconcludeerd worden dat het plan geen negatief significant effect op een Natura 2000-gebied veroorzaakt. Het aspect stikstofdepositie vormt daarmee geen belemmering voor de ontwikkeling van de woningen.

Veld 1d maakt met vier woningen maar een klein onderdeel uit van dit onderzoek. De stikstofberekening is nog niet gebaseerd op de laatste versie van AERIUS. We kiezen er toch voor om dit onderzoek te gebruiken als onderbouwing van de ontwikkeling. Uit de onderzoeken volgt dat veld 1, 3 en 23 in zijn totaliteit geen significante effecten hebben op een Natura-2000 gebied. Hieruit valt te herleiden dat de bouw van de vier woningen dit effect ook niet kan hebben (ondanks dat het rapport is gebaseerd dus op een verouderd rekenmodel).

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 rugstreeppad (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 rugstreeppad en oeverzwaluw. In de bouwfase betreft dit het zoeken naar oplossingen zodat deze soorten niet gehinderd worden door de bouw door tijdens de bouwfase 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 waterschapen 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 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 uitloogbare materialen en chemische bestrijdingsmiddelen niet is toegestaan;
- ontwikkelingen moeten bijdragen aan het verminderen of beperken van wateroverlast;
- geen ontwikkelingen mogen plaatsvinden die het functioneren van de waterkering beperken;
- de aanwezige ruimte in het winterbed van de rivieren beschikbaar blijft voor het primaire doel; waterberging en waterafvoer.

4.7.2 Situatie Veld 1d

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 overtollige 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

De 4 percelen langs de Achterstraat worden met een gezamenlijke vrijvervalleiding via 1 pompunit aangesloten op het bestaande drukrioleringssysteem in de Achterstraat.

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 1d

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 bodemkwaliteitgegevens 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 veld 1 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

Deze bodemverontreiniging bevindt zich onder de toegangsweg vanaf de Achterstraat 12 en 14 tot de grens met perceel AF 3352 (opstallen).



Bron: Luchtfoto Vision 10, 2022/04/28 met indicatie van de toegangsweg.

Deze verontreiniging valt derhalve buiten de begrenzing van de percelen aan de Achterstraat (AF698 t/m AF701).

Direct aangrenzend aan het bestemmingsplangebied liggen geen grondwaterverontreinigingen:

Korte beschrijving bodemkwaliteit en gevallen

Op of nabij de locatie is geen grondwaterverontreiniging aanwezig.

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. Om deze eventuele nieuwe situaties/informatie te achterhalen adviseren wij u, alvorens te starten met de werkzaamheden, nog contact op te nemen met het cluster Openbare Ruimte van de gemeente Arnhem. 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.

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

Programma 'Gelderland Cultuurprovincie'

In 2012 is het Programmaplan voor Cultuur en Erfgoed 2013-2016 vastgesteld. De visie die hieraan ten grondslag ligt, is dat cultuur en erfgoed een wezenlijke bijdrage leveren aan de Gelderse samenleving. Cultuur en erfgoed zijn bouwstenen voor een goede economische en maatschappelijke ontwikkeling en bepalen mede de identiteit van Gelderland. Bij erfgoed gaat het om het duurzaam benutten van monumenten, archeologie en landschap. Enkele thema's die in het programma aan de orde komen, zijn: het vergroten van de zichtbaarheid en beleefbaarheid van erfgoed; het bevorderen van kennis en vakmanschap; het stimuleren van herbestemming en het investeren in buitenplaatsen en militaire linies.

Gemeentelijk beleid

Erfgoednota 'Panorama Arnhem'

In de Erfgoednota 'Panorama Arnhem' wordt het accent verschoven van 'behoud door bescherming' naar 'behoud door ontwikkeling'. We gaan er vanuit dat de cultuurhistorie zo op een vroeg moment een actieve rol gaat spelen in veranderingsprocessen en ontwerpkeuzen. Het stadsbeeld van Arnhem verandert in hoog tempo. Het erfgoedbeleid wil de cultuurhistorische factor een zichtbare en samenhangende rol geven in deze stedelijke ontwikkelingen. Cultuurhistorie wordt ingezet als ontwikkelingskans en niet als belemmering.

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

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

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

Archeologische verwachtingenkaart

Archeologie is een integraal onderdeel van het erfgoedbeleid en als zodanig opgenomen in de erfgoednota. In de nota wordt voortgeborduurd op de uitgangspunten van het Verdrag van Malta. Behoud van archeologische waarden is het uitgangspunt en als dat niet mogelijk is, volgt veiligstelling door

archeologisch onderzoek. Om permanente aandacht voor deze vorm van erfgoed te krijgen, is ingezet op constante voorlichting en educatie. Sinds 2008 beschikt de gemeente over een archeologische verwachtingenkaart voor heel Arnhem. De verwachtingenkaart geeft al in een vroeg stadium van planvorming globaal inzicht in de mate waarin archeologische resten in een gebied aangetroffen kunnen worden.

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

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

Voor archeologisch waardevolle gebieden zijnde beschermde gemeentelijke of rijksmonumenten, geldt maatwerk. Voor rijksmonumenten beslist de Minister van OC&W. Gebieden die reeds onderzocht zijn en/of zijn vrijgegeven, zijn vrijgesteld van onderzoek. Aan het archeologische beleid dat in de verordening is verankerd, ligt de archeologische maatregelenkaart als basis.

Structuurvisie

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

4.9.2 Situatie Veld 1d

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 flankeert, 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 6e-7e 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 nooroost-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

Het is niet nodig om voor de Achterstraat een archeologische dubbelbestemming op te nemen.

4.10 Overige

4.10.1 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.

4.10.2 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 regels 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

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 bestemmingsomschrijving wordt een nieuwe functie toegevoegd. Namelijk gezondheids- en welzijnszorg. Deze toevoeging zorgt ervoor dat medische, tandheelkundige en paramedische praktijken en apotheken worden toegestaan in de zuidelijke punt van Schuytgraaf.

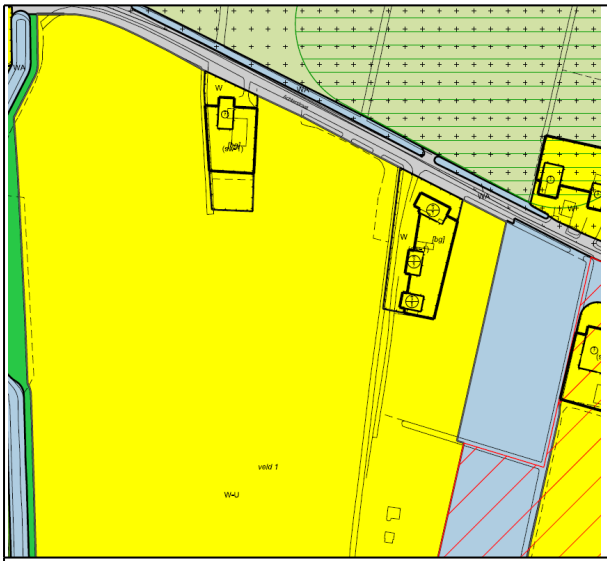
In de bouwregels wordt onderdeel veld 1d toegevoegd om de woningbouw aan de Achterstraat mogelijk wordt gemaakt. In dit veld moeten de eisen uit het ruimtelijk raamwerk worden opgevolgd. Zo is in de regels vastgelegd:

- de maximale goot- en nokhoogte,
- het maximum toegestaan aantal woningen;
- een minimale afstand tot de zijdelingse perceelgrens;
- natuurinclusief bouwen
- voorwaardelijke verplichting t.a.v. het aanleggen van een groene voortuin en groene erfafscheidingen voor het in gebriuk nemen van de woningen.

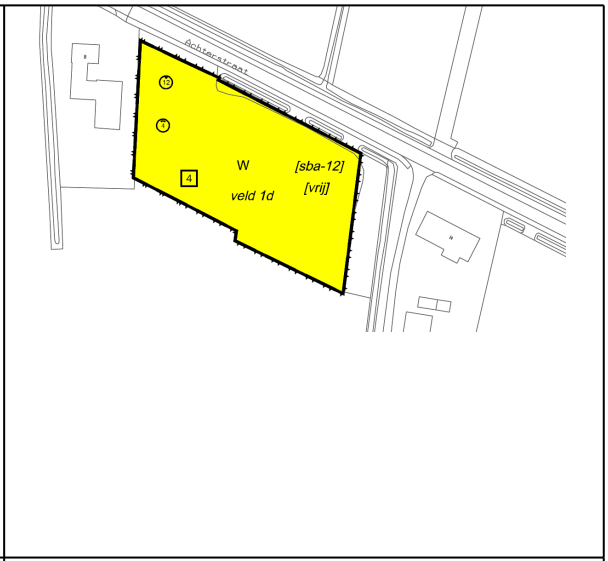
Tevens zijn de bepalingen in het ruimtelijk raamwerk die gaan over het uiterlijk van bouwwerken zijn verankerd in de regels van dit plan door een koppeling te maken met de bijlage. Het opnemen dergelijke regels is toegestaan in een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte.

5.3.2 Wijzigingen van de verbeelding

5.3.2.1 Achterstraat veld 1

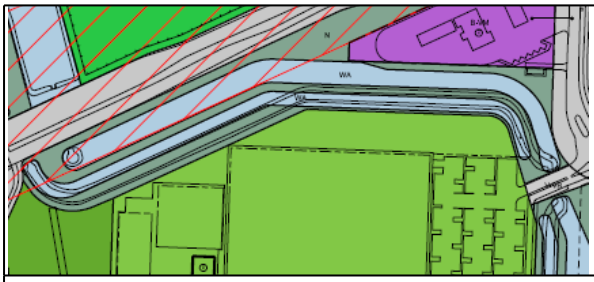


Uitsnede veld 1 bestemmingsplan 'Schuytgraaf, veegplan 2017'.

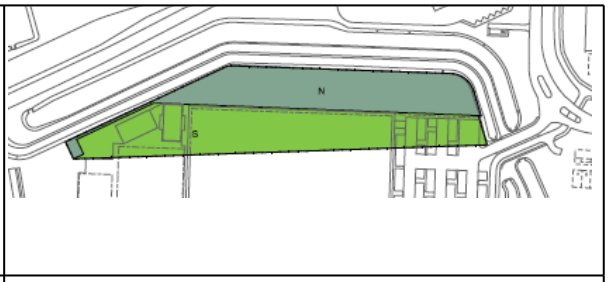


Uitsnede locatie padelbaan 'Schuytgraaf, veegplan 2017, herziening veld 1d & reparaties en detaillering'.

5.3.2.2 Padelbaan - uitwisseling natuur en sport

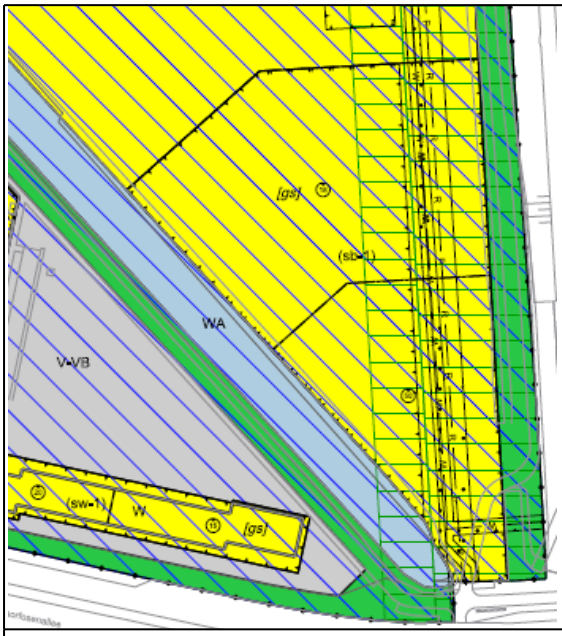


Uitsnede velden locatie padelbaan bestemmingsplan 'Schuytgraaf, veegplan 2017'.

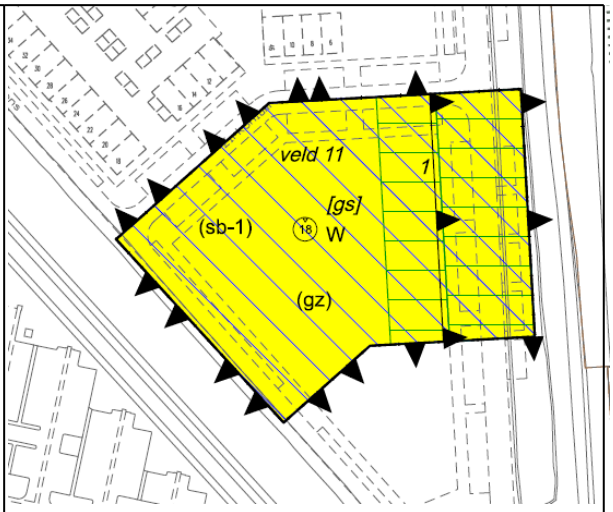


Uitsnede locatie padelbaan 'Schuytgraaf, veegplan 2017, herziening veld 1d &reparaties en detaillering'.

5.3.2.3 Maatschappelijke functies zuidpunt veld 6 en 11

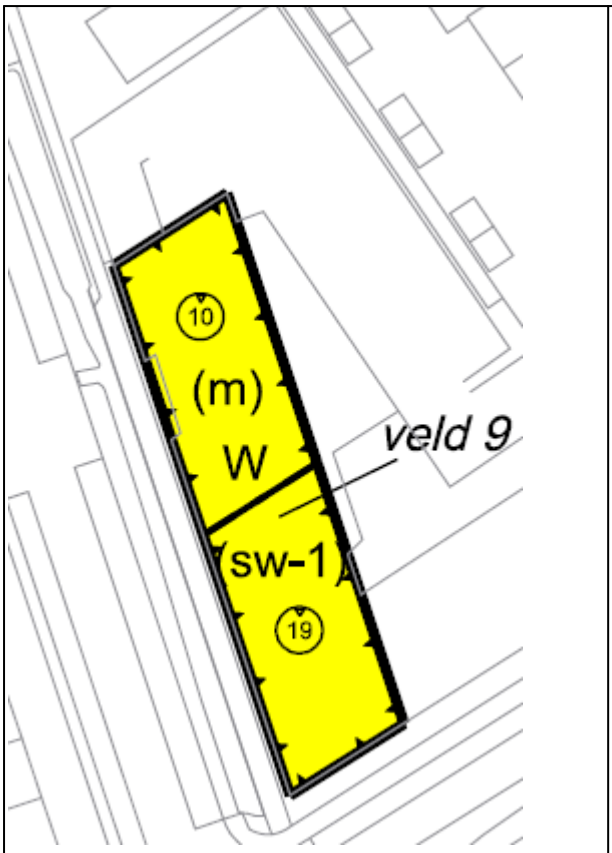


Uitsnede velden locatie zuidelijke punt bestemmingsplan 'Schuytgraaf, veegplan 2017'.

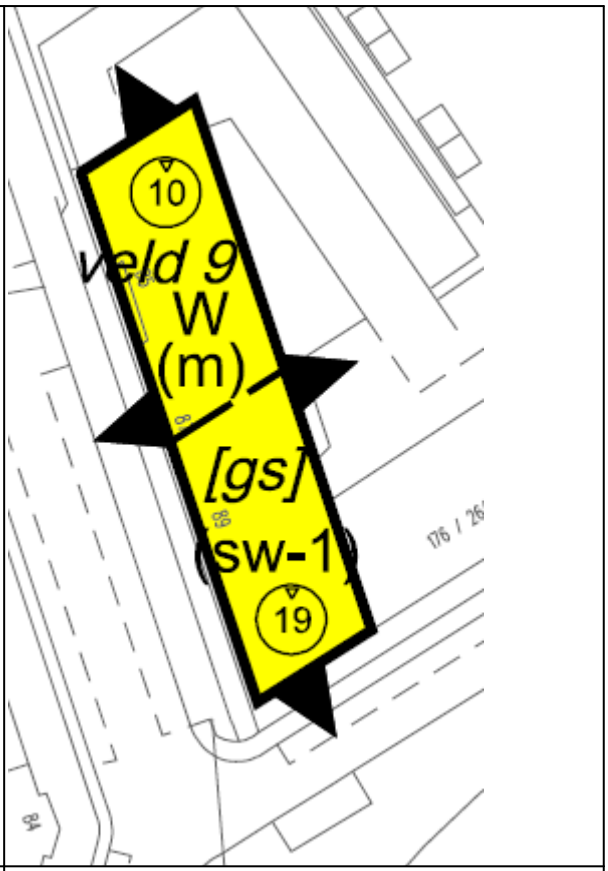


Uitsnede zuidelijke punt 'Schuytgraaf, veegplan 2017,herziening veld 1d &reparaties en detaillering'.

5.3.2.4 Aanduiding gestapeld veld 9

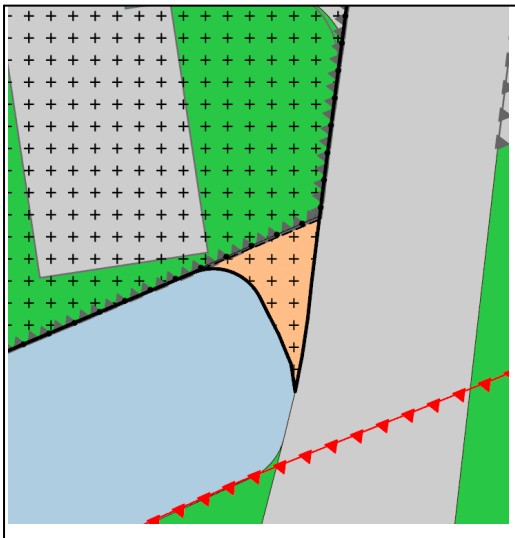


Uitsnede velden locatie veld 9 bestemmingsplan 'Schuytgraaf, veegplan 2017'.

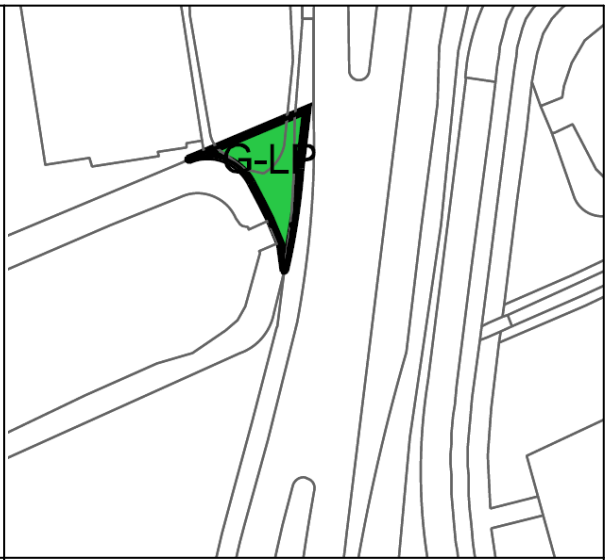


Uitsnede locatie veld 9 'Schuytgraaf, veegplan 2017, herziening veld 1d&reparaties en detaillering'.

5.3.2.5 'Groen - Landshap en Park' onder veld 17

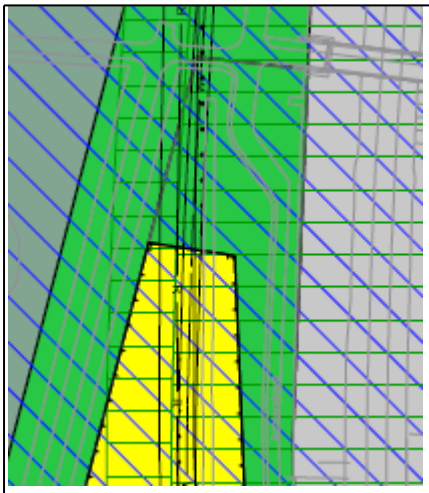
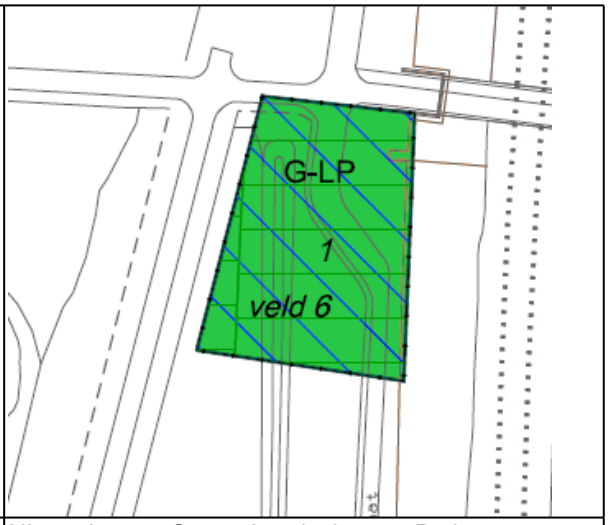


Uitsnede velden locatie onder veld 17 'Schuytgraaf, veegplan 2017'. en 'Schuytgraaf veegplan 2017, herziening velden 6 en 11 & beheer'

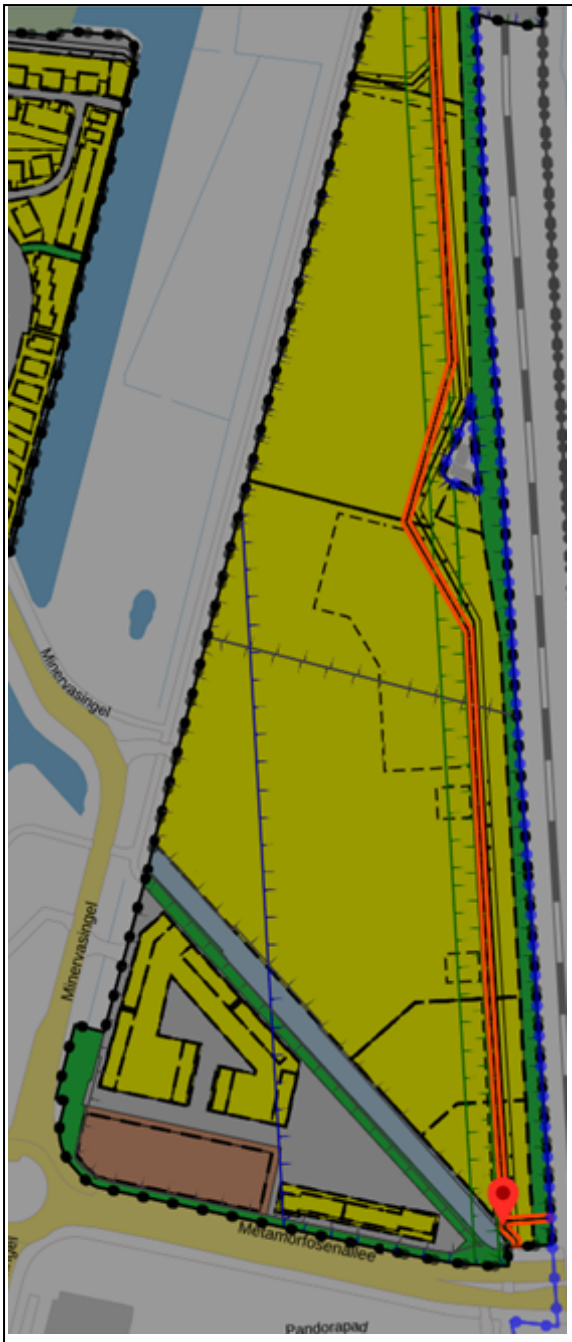


Uitsnede locatie onder veld 17 'Schuytgraaf, veegplan 2017, herziening veld 1d&reparaties en detaillering'.

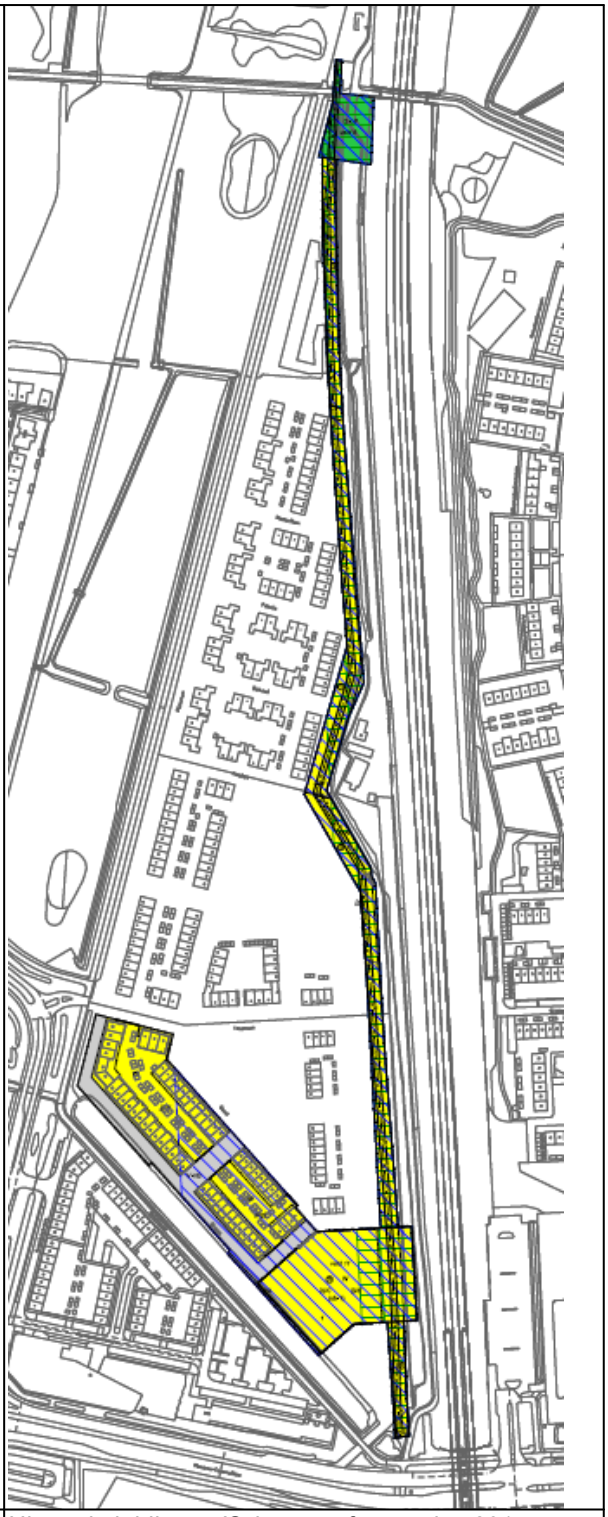
5.3.2.6 Groen Landschap en Park velden 6 en 11

	
Uitsnede velden punt Groenbestemming bestemmingsplan 'Schuytgraaf, veegplan 2017'.	Uitsnede punt Groen- Landschap en Park bestemming 'Schuytgraaf, veegplan 2017, herziening veld 1d&reparaties en detaillering'.

5.3.2.7 Leidingen velden 6 en 11



Uitsnede 'Schuytgraaf, veegplan 2017, herziening veld 6 en 11 7 beheer'. In het rood de waterleiding.



Uitsnede leidingen 'Schuytgraaf, veegplan 2017, herziening veld 1d&reparaties en detaillering '.

5.3.2.8 Krimpfolie

In de verbeelding zijn de bouwvlakken en de bijgebouwenzone toegevoegd.

5.4 Handhaving

et 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 handhavingsverzoek 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 13e herziening exploitatieplan Schuytgraaf 2011).

Hoofdstuk 6 Procedure

6.1 Vooroverleg

Artikel 3.1.1 Bro overleg en bewonersoverleg

Waterschap Rivierenland

Watercompensatie is verwerkt in de totale waterbergingsopgave Schuytgraaf. In het reeds bestaande watersysteem.

Het waterschap was verder bekend met de reparatie-onderdelen, waar nodig is al afgestemd met het waterschap, en is dus akkoord.

Overbetuwe

Het conceptbestemmingsplan voor geheel veld 1 is ten behoeve van de voorbereiding op dat plan opgestuurd naar de gemeente Overbetuwe. Het mogelijk maken van de vier woningen aan de Achterstraat raakt de belangen van de gemeente Overbetuwe minder. Volledigheidshalve wordt op verzoek van Overbetuwe wordt onderstaande tekst ingevoegd in de toelichting van dat plan:

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.

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

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

6.2 Terinzagelegging ontwerp-bestemmingsplan

Het ontwerp-bestemmingsplan 'Chw Schuytgraaf, veegplan 2017, herziening veld 1d & reparaties en detaillering' heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. Binnen deze termijn zijn geen zienswijzen binnengekomen.

Regels

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 1d & reparaties en detaillering' met identificatienummer NL.IMRO.0202.1009-0201 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), 28 oktober 2020 (NL.IMRO.0202.954-0301) en 29 september 2021 (NL.IMRO.0202.977) onverkort van toepassing blijft, tenzij in onderstaande leden of op de verbeelding anders is bepaald.

2.2 Artikel 21 Wonen

1. Aan artikel 21, eerste lid, wordt, onder vernummering van onderdelen g tot en met k naar h tot en met l, een nieuw onderdeel g toegevoegd luidende:

g. gezondheids- en welzijnszorg uitsluitend in de vorm van medische, tandheelkundige en paramedische praktijken en apotheken ter plaatse van de aanduiding 'gezondheidszorg' tot een gezamenlijk

maximumoppervlak van 500 m2 Bvo.

2. Aan artikel 21 wordt onder vernummering van onderdelen 21.2.4 tot en met 21.2.14 naar onderdelen 21.2.5 tot en met 21.2.15 een nieuw onderdeel 21.2.4 toegevoegd luidende:

"21.2.4 Veld 1d

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

a. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' zijn uitsluitend vrijstaande woningen toegelaten;
b. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding 12' wordt een woning op een minimale afstand van 3 meter tot de zijdelingse perceelsgrens gebouwd;
c. Een omgevingsvergunning voor bouwen ten behoeve van nieuwe woningen wordt uitsluitend verleend indien voldoende natuurinclusieve maatregelen worden getroffen.
    1. Aan het bepaalde onder c.,eerste volzin, wordt geacht te zijn voldaan, indien het bouwen voldoet aan de in het 'Beleidsregels Natuurinclusief Bouwen', opgenomen puntensysteem.
    2. Voor zover de beleidsregels voor natuurinclusief bouwen zoals bedoeld onder 1. van dit lid gedurende de planperiode worden gewijzigd, gelden deze wijzigingen vanaf het tijdstip van bekendmaking van de wijziging.
    3. De genomen maatregelen met betrekking tot natuurinclusief bouwen in het kader van de vergunningverlening moeten in stand worden gehouden;
d. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 2 meter bedragen;
e. het bebouwd oppervlak mag maximaal 60% van het totale oppervlak van het bouwperceel bedragen;
f. bouwwerken mogen uitsluitend worden opgericht indien ten aanzien van het uiterlijk van bouwwerken wordt voldaan aan de van toepassing zijnde bepalingen uit het beeldkwaliteitsplan *(zoals opgenomen in het ruimtelijk raamwerk onder beeldregie)*, opgenomen in bijlage 1 van de regels;
g. In afwijking van het gestelde onder f. 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."

3. Lid 21.3 onder f. wordt toegevoegd en komt te luiden als volgt:
'f. 21.2.4 onder c., indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit'

4. Lid 21.3 onder g. wordt toegevoegd en komt te luiden als volgt:
"g. 21.2.4 onder f., 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 wordt lid i toegevoegd luidende:
i. Het ter plaatse van de aanduiding 'overige zone: veld 1d' 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 woning de volgende maatregelen worden getroffen en instand 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 straatzijde maximaal 1 m hoog is en de erfafscheidingen aan zijtuinen maximaal 2m hoog zijn.
    2. minimaal 60% van de voortuin van het bouwperceel bestaat uit beplanting.

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 - Verkooppunt 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 5 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 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 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 10 Groen

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Groen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. groen- en speelvoorzieningen;
b. watergangen, waterpartijen, waterinfiltratievoorzieningen en andere voorzieningen voor de waterhuishouding;
c. bestaande ontsluitingswegen;

d. fiets- en wandelpaden, straatmeubilair en speelvoorzieningen;
e. geluidwerende voorzieningen;
f. ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting' een ontsluitingsweg voor nood- en hulpdiensten.

10.2 Bouwregels

a. Op deze gronden mogen uitsluitend in de gegeven bestemming passende bouwwerken worden gebouwd met een maximumbouwhoogte van 4 meter.
b. Het bepaalde onder a. van dit lid geldt niet voor speelvoorzieningen voor wat betreft de maximumbouwhoogte.

Artikel 11 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 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

a. Op deze gronden mogen uitsluitend in de gegeven bestemming passende bouwwerken worden gebouwd met een gezamenlijke oppervlakte van 150 m^2 en met een bouwhoogte van maximaal 3 meter.
b. Bruggen en duikers mogen op deze gronden worden gebouwd voor zover:
    1. de doorstroom- en waterbergende functie van de watergang niet wordt belemmerd;
    2. de mogelijkheden tot extensief medegebruik niet worden belemmerd;
    3. rekening gehouden wordt met de ecologische passeerbaarheid van bruggen en duikers.
c. Op de gronden mogen gemalen met een oppervlakte van maximaal 100 m^2 per bouwwerk en een bouwhoogte van maximaal 5 meter worden gebouwd.
d. Ter plaatse van de aanduiding 'oever' mogen in aanvulling op het bepaalde onder a. van dit lid, steigers of vlonders worden gebouwd met een maximale maat van 50% van de breedte van het bouwperceel, met dien verstande dat deze maat niet meer mag bedragen dan 8 meter per bouwperceel.

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. gezondheids- en welzijnszorg uitsluitend in de vorm van medische, tandheelkundige en paramedische praktijken en apotheken ter plaatse van de aanduiding 'gezondheidszorg' tot een gezamenlijk maximumoppervlak van 500 m2 Bvo.

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

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.

21.2.2 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 1d

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

a. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' zijn uitsluitend vrijstaande woningen toegelaten;
b. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding 12' wordt een woning op een minimale afstand van 3 meter tot de zijdelingse perceelsgrens gebouwd;
c. Een omgevingsvergunning voor bouwen ten behoeve van nieuwe woningen wordt uitsluitend verleend indien voldoende natuurinclusieve maatregelen worden getroffen.
    1. Aan het bepaalde onder c., eerste volzin, wordt geacht te zijn voldaan, indien het bouwen voldoet aan de in het 'Beleidsregels Natuurinclusief Bouwen', opgenomen puntensysteem.
    2. Voor zover de beleidsregels voor natuurinclusief bouwen zoals bedoeld onder 1. van dit lid gedurende de planperiode worden gewijzigd, gelden deze wijzigingen vanaf het tijdstip van bekendmaking van de wijziging.
    3. De genomen maatregelen met betrekking tot natuurinclusief bouwen in het kader van de vergunningverlening moeten in stand worden gehouden;
d. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 2 meter bedragen.
e. het bebouwd oppervlak mag maximaal 60% van het totale oppervlak van het bouwperceel bedragen;
f. bouwwerken mogen uitsluitend worden opgericht indien ten aanzien van het uiterlijk van bouwwerken wordt voldaan aan de van toepassing zijnde bepalingen uit het beeldkwaliteitsplan *(zoals opgenomen in het ruimtelijk raamwerk onder beeldregie)*, opgenomen in bijlage 1 van de regels.
g. In afwijking van het gestelde onder f. 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.'

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 21.2.6 van het bestemmingsplan 'Schuytgraaf, veegplan 2017, herziening velden 3 noord en 23' zoals dat is vastgesteld bij besluit van de gemeenteraad van 29 september 2021, onder nummer NL.IMRO.0202.977-0301.

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 21.2.6 van het bestemmingsplan 'Schuytgraaf, veegplan 2017, herziening velden 3 noord en 23' zoals dat is vastgesteld bij besluit van de gemeenteraad van 29 september 2021, onder nummer NL.IMRO.0202.977-0301.

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. en b. zie artikel 22, lid 22.3, onderdelen a. en b. van het bestemmingsplan Schuytgraaf, veegplan 2017.

c. zie artikel 21, lid 21.3 onder c van het bestemmingsplan Schuytgraaf, veegplan 2017, 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.

d. zie artikel 22, lid 22.3, onderdeel h. van het bestemmingsplan Schuytgraaf, veegplan 2017.

e. zie artikel 21, lid 21.3 onder e van het bestemmingsplan Schuytgraaf, veegplan 2017, 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.

f. 21.2.4 onder c., indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit;

g. 21.2.4 onder f., 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

Voor a t/m h zie artikel 22, lid 22.5 van het bestemmingsplan Schuytgraaf, veegplan 2017.

i. Het ter plaatse van de aanduiding 'overige zone: veld 1d' 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 woning de volgende maatregelen worden getroffen en instand 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 straatzijde maximaal 1 m hoog is en de erfafscheidingen aan zijtuinen maximaal 2m hoog zijn.
2. minimaal 60% van de voortuin van het bouwperceel bestaat uit beplanting.

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 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 23 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 24 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 25 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 26 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 27 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 28 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 29 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 30 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 31 Waarde - Landschap

31.1 Bestemmingsomschrijving

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

31.2 Nadere eisen

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

31.3 Specifieke gebruiksregels

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

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

31.4 Bouwregels

31.4.1 Bouwverbod

Op deze gronden mag niet worden gebouwd.

31.4.2 Erf-bepaling

Deze gronden dienen niet te worden beschouwd als erf in de zin van artikel 1 van bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht, zoals dat artikel luidt op het moment van inwerkingtreding van dit plan.

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

31.5.1 Verboden

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

a. het vellen, rooien of beschadigen van houtgewassen;
b. het verharden van de onbebouwde delen voor meer dan 50%;
c. het aanbrengen van leidingen, constructies, installaties of apparatuur;
d. het realiseren van steigers, vlonders en knuppelpaden;
e. het afgraven of verlagen van de bodem;
f. het ophogen, egaliseren of ontginnen van de bodem, waaronder tevens wordt verstaan het aanleggen van wegen t.b.v. bestemmingsverkeer;
g. het gebruik van groeistoffen, stoorstoffen of kunstmest;
h. het verbreden of verharden van voetpaden, rijwielpaden, ontsluitingswegen en parkeerplaatsen;
i. het aanbrengen van recreatievoorzieningen;
j. het graven, dichten, verdiepen of verbreden van sloten, greppels, beken en andere waterpartijen;
k. aanleggen van reservoirs;
l. aanbrengen van rasters en erfafscheidingen.

31.5.2 Uitzonderingen omgevingsvergunningsplicht

De in lid 31.5 vervatte verboden gelden niet voor het uitvoeren van:

a. werken of werkzaamheden ter realisering van de bestemming, zoals aangegeven in de leden 21.1
b. werken of werkzaamheden, welke op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt, in uitvoering zijn;
c. werken of werkzaamheden die van geringe omvang zijn, dan wel het normale onderhoud betreffen.

31.5.3 Toelaatbaarheid werken en werkzaamheden

Werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 31.5 zijn slechts toelaatbaar, indien:

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

Artikel 32 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 33 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 34 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 35 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 36 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 37 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 38 Algemene aanduidingsregels

38.1 Wro -zone - wijzigingsgebied

38.1.1 Wijzigingsbevoegdheid

Zie artikel 39, sublid 39.1.1 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.

38.2 Veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen 1

38.2.1 Aanduidingomschrijving

Zie artikel 39, sublid 39.2.1 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.

38.2.2 Bouwregels

Zie artikel 39, sublid 39.2.2 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.

38.3 Milieuzone - geurzone

38.3.1 Aanduidingomschrijving

Zie artikel 39, sublid 39.3.1 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.

38.3.2 Bouwregels

Zie artikel 39, sublid 39.3.2 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.

38.3.3 Afwijking van de bouwregels

Zie artikel 39, sublid 39.3.3 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.

38.4 Milieuzone - trillingshinder spoor 1 (45 meter)

38.4.1 Aanduidingsomschrijving

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.

38.4.2 Bouwregels

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.

38.4.3 Afwijken van de bouwregels

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.

38.5 Milieuzone - trillingshinder spoor 2 (60 meter)

38.5.1 Aanduidingsomschrijving

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.

38.5.2 Bouwregels

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.

38.5.3 Afwijken van de bouwregels

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.

38.6 overige zone: Veld 1 tot en met overige zone: veld 27

38.6.1 Aanduidingomschrijving

De gronden ter plaatse van de aanduidingen 'overige zone: veld 1' tot en met 'overige zone: veld 27', waaronder begrepen de aanduidingen 'overige zone: veld 1d', 'overige zone: veld 2a', 'overige zone: veld 2b', 'overige zone: veld 3 noord', 'overige zone: velden 6 en 11', 'overige zone veld 22b' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de plaatsbepaling van de ligging van deze gronden, ten behoeve de regels van dit plan.

38.7 overige zone - zichtlijn

38.7.1 Aanduidingsomschrijving

Zie artikel 39, sublid 39.5.1 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.

38.7.2 Bouwregels

Zie artikel 39,sublid 39.5.2 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.

38.7.3 Afwijking van de bouwregels

Zie artikel 39,sublid 39.5.3 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 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

Zie artikel 42 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 overgangsrecht bouwwerken

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 Overgangsrecht gebruik

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 overgangsrecht gebruik

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: Chw Schuytgraaf, veegplan 2017, herziening veld 1d & reparaties en detaillering'