

Wijzigingenoverzicht bestemmingsplan 'Chw Gaardenhage'

Zaaknummer: 622659

Ten behoeve van de overzichtelijkheid zijn hieronder alle wezenlijke in het vast te stellen bestemmingsplan ten opzichte van het ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan aangebrachte wijzigingen opgenomen en, voor zover nodig, toegelicht. Hierbij is onderscheid is gemaakt tussen ambtshalve aangebrachte wijzigingen en wijzigingen die naar aanleiding van ingediende zienswijzen zijn doorgevoerd. Wijzigingen van redactionele aard zijn buiten beschouwing gelaten.

Nr.		
1	Ambtshalve op de verbeelding bij het bestemmingsplan aangebrachte wijzigingen	Toelichting op de wijzigingen
1.1	Schrappen van aanduiding 'specifieke bouwaanduiding 4' voor het perceel aan de Frida Heilstraat 2 en toevoegen 'specifieke bouwaanduiding – 8'.	De woning aan de Frida Heilstraat 2 heeft een hogere bouwhoogte dan is toegestaan op basis van dit bestemmingsplan. Ook bestaat de woning uit meer dan twee bouwlagen. Om de bestaande rechten van deze woning te respecteren bedraagt de maximale bouwhoogte zonder zadeldak ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding 8' bij twee bouwlagen 8,5 m en wordt dan ook de eis van maximaal twee bouwlagen losgelaten. Verder wordt aangesloten bij de regels van de 'specifieke bouwaanduiding 4'.
2	Ambtshalve in de toelichting van het bestemmingsplan aangebrachte wijzigingen	Toelichting op de wijzigingen
2.1	Uitsnede beeldkwaliteitsplan deelgebied 1 – CPO is aangepast.	Deze uitsnede bevatte nog een gedeelte van de verouderde verkaveling van deelgebied 1 – kleine kavels.
2.2	Paragraaf 3.3 is verduidelijkt.	De toets aan het gemeentelijk beleid en het beleid van de provincie was in het ter inzage gelegde verspreid over het plan. Ook is een duidelijkere conclusie opgenomen.
2.3	De conclusie uit de Quicksan Flora en Fauna voor het wijkgedeelte is geactualiseerd (subparagraaf 4.6.2.) en de juiste versie van de Quicscan Flora en Fauna (bijlage 2) is toegevoegd. Het stikstofonderzoek is geactualiseerd.	De mogelijke gevolgen van de aanwezigheid van de huismus zijn verduidelijkt. Verder is inmiddels het vervolgonderzoek uitgezet. De Quicksans Flora en Fauna zijn samengevoegd en het gedeelte over de solitaire boom op de paardenwei is eruit gehaald. Deze behoeft namelijk niet gekapt te worden. Er is een nieuwe AERIUS-rekenmethode. Ook zijn de verkeersbewegingen voor de Tuinmaat meegenomen. Wij stellen voor om dit met de vaststelling te herstellen.
2.4	De groenvergelijking en de toets aan de Groenvisie uit subparagraaf 4.6.2. is verduidelijkt.	
3	Ambtshalve in de regels van het bestemmingsplan aangebrachte wijzigingen	Toelichting op de wijzigingen

Wijzigingenoverzicht bestemmingsplan 'Chw Gaardenhage'

Zaaknummer: 622659

<p>3.1</p>	<p>a. Onderdeel c van sublid 6.2.5 Specifieke bouwaanduiding – 4 komt te luiden als volgt: 'indien de woning bestaat uit één bouwlaag met kap, bedraagt de maximale goothoogte 4 m en de maximale bouwhoogte 10 m;'</p> <p>b. In Bijlage 1 bij de regels 'Beeldkwaliteitsplan Gaardenhage' is op p. 17 de maximale nokhoogte aangepast naar 10 meter.</p> <p>c. Onderdeel a, onder 2 van sublid 6.2.6 Specifieke bouwaanduiding – 5 komt te luiden als volgt: indien de woning bestaat uit één bouwlaag met zadeldak bedraagt de maximale goothoogte 4 m en de maximale bouwhoogte 8,5 m;</p>	<p>In het ontwerpbestemmingsplan wordt uitgegaan van een maximale nokhoogte van 9 meter voor woningen met een zadeldak. Een aantal reeds gebouwde woningen met zadeldak in Gaardenhage hebben een hogere nokhoogte dan 9 meter. Deze hoogte past binnen het vorige beeldkwaliteitsplan. Wij stellen daarom voor om voor de oorspronkelijke woningen de maximum nokhoogte voor woningen met een zadeldak te verhogen naar 10 meter. Dit is stedenbouwkundig passend en hiermee respecteren we de bestaande rechten.</p> <p>Verder is per abuis is 'maximale' niet opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Nokhoogte en bouwhoogte betekenen in Arnhemse bestemmingsplannen hetzelfde. In het ontwerpbestemmingsplan werd in de regels nog twee keer nokhoogte gebruikt. Om de termen te harmoniseren wordt dit gewijzigd naar bouwhoogte.</p> <p>Wij stellen voor om dit te herstellen.</p>
<p>3.2</p>	<p>Onderdeel d van lid 3.1. komt als volgt te luiden: 'fiets- en wandelpaden, in- en uitritten naar aangrenzende woningen, straatmeubilair en speelvoorzieningen.'</p>	<p>Met deze toevoeging wordt de nieuwe groenbestemming gelijk gesteld met de oude bestemming groen. Hierdoor maken we het aanleggen van in- en uitritten voor de woningen in Gaardenhage mogelijk. In de toelichting was reeds aangegeven dat binnen de groenbestemming in- en uitritten naar woningen zijn toegestaan.</p>
<p>3.3.</p>	<p>Toevoegen sublid 2.6.8 'Specifieke bouwaanduiding – 8' luidende: "In aanvulling op het gestelde in sublid 6.2.1 gelden ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - 4' de volgende regels:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. de voorgevel wordt gebouwd in de op de verbeelding aangegeven figuuraanduiding 'gevellijn' waarbij de voorgevelbreedte minimaal 6 m bedraagt; b. de woning bestaat uit één bouwlaag met zadeldak of uit bouwlagen zonder kap; c. indien de woning bestaat uit één bouwlaag met kap, bedraagt de maximale goothoogte 4 m en de maximale bouwhoogte 9 m; d. indien de woning bestaat uit bouwlagen beslaat de 2e bouwlaag maximaal 70% van het oppervlak van de begane grondbouwlaag en bedraagt de maximale bouwhoogte 8,5 m. e. het oppervlak van het hoofdgebouw mag maximaal het op de verbeelding aangegeven bebouwingspercentage bedragen." 	<p>Zie onderdeel 1.1.</p>

Wijzigingenoverzicht bestemmingsplan 'Chw Gaardenhage'

Zaaknummer: 622659

3.4	Aan artikel 6.1 Bestemmingsomschrijving wordt onder e de zinsnede 'specifieke bouwaanduiding – 8' toegevoegd.	Zie 1.1.
3.5	Onderdeel c van artikel 10 Algemene gebruiksregels komt te vervallen.	Deze bepaling luidt als volgt: "het gebruik van gronden of bouwwerken waarbij niet wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid volgens de in de geldende Arnhemse beleidsregels voor parkeren opgenomen normen." Deze regel komt voort vanuit een foutieve vertaling van het facetplan parkeren in dit bestemmingsplan.
3.6	Onderdeel d van lid 12.1 Parkeren komt te luiden als volgt: d. Ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding 1' geldt in afwijking van de beleidsregels een parkeernorm van 1,3 per woning;	In het bestemmingsplan zoals deze ter inzage heeft gelegen ontbrak het gedeelte 'per woning'. Wij stellen voor om dit aan te passen zodat duidelijk is wat bedoeld wordt met de parkeernorm.
3.7	Onderdeel c. van lid 4.3 komt te luiden als volgt: c. Ter plaatse van de aanduiding 'volkstuin' zijn maximaal 50 percelen toegestaan.	De parkeernormen gaan uit van 0,3 parkeerplaatsen per perceel. Een perceel heeft geen minimale grootte. Op grond van het ontwerpbestemmingsplan zouden dus in theorie meer dan 50 perceeltjes aangelegd kunnen worden waardoor parkeeroverlast zou kunnen ontstaan. Wij vinden maximaal 50 percelen passend op deze locatie. Daarom stellen wij voor om het aantal te maximeren in de regels.
3.8	Voor veld 2 is in het beeldkwaliteitsplan aangepast dat er sprake is van een gemengde haag in plaats van een beukenhaag. De hoogte van de haag is aangepast van 2 meter naar 1,8 meter. Daarnaast is verduidelijkt dat de houtsingel in eigendom is van de gemeente. In het deel Hagen is het woord houtsingel vervangen door gemengde hagen.	Per abuis is de bestaande haag in veld 2 aangeduid als beukenhaag. Dit is een gemengde haag en aangepast in het beeldkwaliteitsplan. De hoogte van een gemengde haag van 1,8 meter vinden we passender dan een haaghoogte van 2 meter. Dit is conform de haaghoogte in veld 1 voor het bouwblok waar Collectief Particulier opdrachtgeverschap wordt beoogd. Per abuis staat in het onderdeel Hagen dat er sprake is van een houtsingel in plaats van gemengde hagen.
4	Naar aanleiding van zienswijzen op de verbeelding bij het bestemmingsplan doorgevoerde wijzigingen	Toelichting op de wijzigingen
4.1	Het gedeelte met de aanduiding volkstuin krijgt in plaats van de bestemming 'Groen', de bestemming 'Groen- Landschap en Park'.	Wij stellen dit voor zodat landschappelijke waarden beter worden geborgd. Door de volkstuin de bestemming 'Groen – Landschap en Park' te geven staan we alleen activiteiten toe die passen binnen de landschappelijke waarden.

Wijzigingenoverzicht bestemmingsplan 'Chw Gaardenhage'

Zaaknummer: 622659

4.2	De 'Specifieke bouwaanduiding – 7' wordt vergroot.	Om te zorgen voor een betere inpassing van de kassen in het landschap stellen wij voor om een bouwvlak op te nemen in het bestemmingsplan waar de kassen zijn toegestaan. Het maximaal oppervlakte aan kasruimte is ingeperkt tot maximaal 60 m ² . Dit kunnen bijvoorbeeld 10 kleine kassen zijn van 2 bij 3 meter, maar bijvoorbeeld ook een tunnelkas van maximaal 10 bij 3 meter en 5 kleine kassen van 2 bij 3 meter.
5	Naar aanleiding van zienswijzen in de toelichting van het bestemmingsplan doorgevoerde wijzigingen	
5.1	In samenspraak met omwonenden wordt vervangen door: <i>“Er is een nieuw verkavelingsplan en beeldkwaliteitsplan opgesteld voor Gaardenhage. Hierbij hebben we zoveel mogelijk rekening gehouden met zorgen en bezwaren van de huidige wijkbewoners.”</i>	Per abuis stond er nog een verouderde tekst in het bestemmingsplan. De tekst die ook in de eerdere raadsbrief stond sluit meer aan bij het gevoel van omwonenden.
5.2	Subparagraaf 3.5.3 Verkeer is aangepast naar een volledig beeld van de verkeerssituatie.	In het ontwerpbestemmingsplan waren in de berekening van de verkeerssituatie alleen de woningen van de wijk Gaardenhage en de volkstuin meegenomen. Hierbij was geen rekening gehouden met verkeer van Arneco en de Korenmaat. Dit is hersteld in het huidige plan.
5.3	Subparagraaf 4.7.2 Situatie plangebied water is verduidelijkt.	In het ontwerpbestemmingsplan ontbrak volgens de indieners van de zienswijzen een duidelijke beschrijving van de situatie met betrekking tot het grondwaterbeschermingsgebied, de boringsvrije zone en de warmte-koudeopslagvrije zone.
5.4	Onderdeel 7 van subparagraaf 4.10.3 komt als volgt te luiden: <i>Water</i> <i>Het hemelwater wordt op eigen terrein verwerkt. Omdat gekozen is om het hemelwater op eigen terrein te verwerken is geen watercompensatie nodig. Er zijn voorts geen negatieve effecten op de omgeving te verwachten.</i>	Per abuis was opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan dat er geen sprake zou zijn van een toename van de hoeveelheid verharding. Dit is niet correct, dus de tekst is aangepast.
6	Naar aanleiding van zienswijzen in de regels van het bestemmingsplan doorgevoerde wijzigingen	Toelichting op de wijzigingen
6.1	Aanpassing bestemming van de volkstuin: 1. Onderdeel e. van artikel 3.1. wordt geschrapt. Onderdeel d. van artikel 4.1. wordt toegevoegd luidende:	Zie onderdeel 4.1.

Wijzigingenoverzicht bestemmingsplan 'Chw Gaardenhage'

Zaaknummer: 622659

	<p><i>d. volkstuinen met bijbehorende parkeerplaatsen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'volkstuin'.</i></p> <p>2. Onderdeel 3.2, lid 2 wordt geschrapt.</p> <p>3. Onderdeel d van subsublid 4.4.1. wordt toegevoegd luidende: <i>d. werken of werkzaamheden passend bij normaal gebruik van een volkstuin waaronder het aanleggen van parkeerplaatsen.</i></p> <p>4. Onderdeel 3.3. wordt geschrapt.</p> <p>Onderdeel 4.3. wordt toegevoegd luidende: <i>a. Het in gebruik nemen van gronden en bouwwerken overeenkomstig de bestemming zoals beschreven in lid 4.1 onder d. is uitsluitend toegestaan indien binnen een jaar na het tijdstip van onherroepelijk worden van het bestemmingsplan de hagen conform het in Bijlage 1 opgenomen beeldkwaliteitsplan zijn aangelegd.</i> <i>b. De hagen dienen in stand te worden gehouden.</i></p>	
6.2.	<p>Onderdeel 2 wordt toegevoegd aan lid 4.2 luidende:</p> <p>2. In afwijking van het bepaalde onder 1 mag ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding 7' worden gebouwd:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. één verenigingsgebouw met veranda van maximaal 6 bij 3 meter met een maximale bouwhoogte van 2,5m; en b. kassen met een maximale bouwhoogte van 2,3m, waarbij de totale oppervlakte aan kassen maximaal 60m2 is. 	Zie onderdeel 4.2.