



Aan de gemeenteraad

Zaaknummer

4079290

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan 'Chw Schuytgraaf, veegplan 2017, herziening veld 26 en 27 & reparaties en detaillering'

Kernboodschap

We willen dat er 198 woningen en 7 atelierwoningen gebouwd kunnen worden in de velden 26 en 27 in Schuytgraaf. De randvoorwaarden voor de nieuwbouw staan in het door uw raad vastgestelde ruimtelijk raamwerk. Om de woningbouw mogelijk te maken is een wijziging van het bestemmingsplan en het exploitatieplan nodig. In dit plan wordt tevens 'krimpfolie' toegepast voor het Noordereiland en worden een aantal foutjes uit het eerdere plan hersteld.

Voorstel

1. Het bestemmingsplan Chw Schuytgraaf, veegplan 2017, herziening velden 26 en 27 & reparaties en detaillering', zoals vervat in verbeelding NL.IMRO.0202.1008-0301.gml met bijbehorende regels en toelichting, gewijzigd vast te stellen door de wijzigingen opgenomen in bijlage 1 door te voeren.
2. Het gewijzigde ruimtelijk raamwerk Schuytgraaf veld 26 en 27 vast te stellen.

Inleiding

Voorliggend bestemmingsplan maakt woningbouw mogelijk in de velden 26 en 27 van Schuytgraaf. Op 12 juli 2023 heeft de gemeenteraad het aangepaste ruimtelijk raamwerk voor de velden 26 en 27 in Schuytgraaf vastgesteld. In dit ruimtelijke raamwerk worden de uitgangspunten gegeven voor de ontwikkeling van 198 woningen en een plek met 7 standplaatsen en werkruimte voor het kunstenaarscollectief KW37. De mogelijkheid van KW37 is niet langer opgenomen in het voorstel voor een gewijzigd bestemmingsplan, omdat deze locatie geen optie blijkt voor KW37. Vanwege de grote behoefte aan huisvesting voor de creatieve sector maken we op die plek 7 atelierwoningen mogelijk. Daarvoor dient het ruimtelijk raamwerk aangepast te worden. Bijlage bij dit raadsvoorstel is de raadsbrief 'Vervolg huisvesting kunstwerkplaats KW37'. Deze is tevens met u gedeeld in het kader van de collegenota.

Daarnaast bevat dit plan een aantal reparaties van het planologisch kader buiten de velden 26 en 27.



Het ontwerpbestemmingsplan 'Chw¹ Schuytgraaf veegplan 2017, herziening velden 26 en 27' heeft vanaf 16 november 2023 als ontwerp ter inzage gelegen. U bent hier per [raadsbrief](#) over geïnformeerd. Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Omdat het bestemmingsplan vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet als ontwerp ter inzage is gelegd, blijft het oude recht van toepassing tot het bestemmingsplan onherroepelijk is (ex. artikel 4.6, lid 2, sub a, onder 1, van de Invoeringswet Omgevingswet).

Tegelijkertijd met dit raadsvoorstel bieden we u twee andere raadsvoorstellen aan:

- raadsvoorstel voor vaststelling van het bestemmingsplan 'Chw Schuytgraaf, veegplan 2017, herziening veld 1 en 1a, zie 4076836 en
- raadsvoorstel voor vaststelling van het exploitatieplan 'Exploitatieplan Schuytgraaf, 14^e herziening', zaaknummer 4079599.

Het exploitatieplan is gekoppeld aan zowel het plan voor veld 1 als voor veld 26 en 27. Deze plannen dienen daarom op dezelfde avond vastgesteld te worden.

Beoogd effect

Woningbouw en atelierwoningen in de velden 26 en 27 planologisch mogelijk te maken.

Argumenten

1.1 Het bestemmingsplan maakt de woningbouw mogelijk van het ruimtelijke raamwerk voor veld 26 en 27.

Het ruimtelijk raamwerk gaat voor de velden 26 en 27 uit van 198 woningen, waarvan 116 in het betaalbare segment, en daarnaast 7 standplaatsen voor KW37. Het voorstel is om het ruimtelijk raamwerk aan te passen en 7 atelierwoningen toe te staan (zie argument 2.1). In de 14^e herziening van het exploitatieplan is het woonprogramma opgenomen. Voor de 7 atelierwoningen geldt dat deze niet expliciet in het exploitatieplan zijn opgenomen, maar wel mogelijk kunnen worden gemaakt in het opgenomen maatschappelijke kavel.

Het programma is uitgewerkt in onderstaande tabel:

Categorie	Aantal	Percentage
Sociale huur appartement	32	16%
Sociale huur grondgebonden woning	20	10%
Vrije sector appartement	68	34%
Vrije sector grondgebonden woning betaalbare koop	16	8%
Vrije sector grondgebonden woning koop	62	31%

¹ Chw staat voor Crisis- en herstelwet. Voorliggend bestemmingsplan is een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte waarbij vooruitlopend op de komst van de Omgevingswet regels opgenomen kunnen worden over natuurinclusief bouwen. Landelijk is afgesproken om dit 'Chw' plannen te noemen.



Totaal	198	100%
Atelierwoningen	7	
Het bestemmingsplan maakt een groter aantal woningen mogelijk dan is opgenomen in de uit te werken bestemming. De reden hiervoor is de grote woningbehoefte. In de zoektocht naar verdichtingslocaties is hier de potentie gezien om te verdichten, maar daarnaast ook tot vergroening te komen en daarmee te komen tot een kwalitatief beter plan aan de rand van Park Lingezegen, waarbij houtbouw en circulariteit uitgangspunt zijn.		
<i>1.2 Het plan levert een bijdrage aan verduurzaming van dit deel van de stad.</i>		
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, waarbij al het hemelwater bovengronds wordt 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 ledverlichting en waar mogelijk worden materialen hergebruikt. Bovendien wordt natuurinclusief bouwen verplicht gesteld in dit bestemmingsplan. En door het thema 'houtbouw' van deze velden, bouwen we woningen die in constructie en uitstraling duurzaam zijn. Via een pilot in samenwerking met het ministerie van Binnenlandse Zaken onderzoeken we in deze velden hoe houtbouw en circulair bouwen binnen gebiedsontwikkeling 'het nieuwe normaal' kunnen worden.		
<i>1.3 Het bestemmingsplan biedt ruimte voor creatieve huisvesting.</i>		
In het ontwerpbestemmingsplan van veld 26 en 27 was een locatie opgenomen van 3200 m2 als woon- en werklocatie voor het kunstenaarscollectief KW37. In de 2^e helft van 2023 is de locatie verder verkend in gesprekken met de kunstenaars van KW37 en met Park Lingezegen en gemeente Overbetuwe. Om meerdere redenen is de locatie helaas niet haalbaar gebleken. Het terrein in de zuidoosthoek van veld 26/27 is krap voor de woon- en werkfuncties van de kunstenaars. Voor een goede inpassing was extra ruimte nodig voor de kunst-, groen- en maatschappelijke activiteiten van KW37, die gezocht werd in Park Lingezegen. Dit bleek geen optie te zijn. Daarnaast speelde mee dat de directe nabijheid van (nieuwe) woningen een inpandige oplossing noodzakelijk zou maken voor geluidsproducerende kunstbewerkingen. Er bleek geen tot weinig draagvlak bij de kunstenaars en zij gaven aan een langer verblijf op het Merwedeterrein te prefereren ten opzichte van de locatie in veld 26/27 in Schuytgraaf. Het gesprek met KW37 over een goede plek wordt voortgezet. Zie de raadsbrief Vervolg huisvesting kunstwerkplaats KW37.		
<i>1.4 Het bestemmingsplan legt groene zones vast.</i>		



In dit plan zit veel meer openbaar groen dan in het oorspronkelijke plan. Dit wordt ook bestemd als groen of park/landschap. Hiermee wordt een groene overgangszone naar Park Lingezen vastgelegd.

- 1.5 *Dit bestemmingsplan brengt ook buiten de velden 26 en 27 het planologisch kader weer in overeenstemming met de gewenste situatie.*

Krimpfolie

In dit bestemmingsplan worden ook een aantal zaken geregeld die buiten de velden 26 en 27 liggen. In Schuytgraaf is het gebruikelijk om, voordat de woningbouw van start gaat, een globaal bestemmingsplan te maken. De woningen worden dan ontwikkeld binnen de grenzen van het bestemmingsplan. Als de woningen dan gerealiseerd zijn, kan het bestemmingsplan specifiek worden gemaakt. We noemen dit het toepassen van krimpfolie.

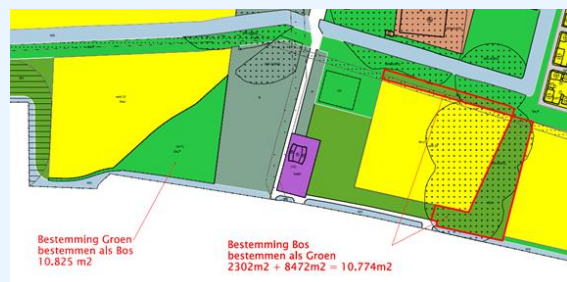
Voor het Noordereiland willen we krimpfolie gaan toepassen. Alle woningen op het Noordereiland zijn inmiddels gerealiseerd. Dat betekent dat we in de verbeelding (plankaart) gaan aangeven waar het hoofdgebouw mag worden gebouwd en waar de bijgebouwenzone ligt. Dit betekent overigens niet dat in de vorige plannen het gehele perceel kon worden volgebouwd. In de eerdere plannen was nog een bebouwingspercentage van 50% opgenomen. Met deze nieuwe regeling vervalt dit bebouwingspercentage. Desalniettemin was in het ontwerpplan de krimpfolie erg strak toegepast, naar aanleiding van zienswijzen verruimen we de bouw mogelijkheden (zie argument 1.6).

In het veld Buurt aan de Weide is al eerder krimpfolie toegepast. Bij een woning aan de Schemering is hier een fout gemaakt. Per abuis is bij een vorige herziening van het plan de slaapkamer bij het hoofdgebouw gezien als een bijgebouw en niet als het hoofdgebouw. Dit wordt rechtgezet door de planologische situatie weer in overeenstemming te brengen met de daadwerkelijke situatie, zoals deze ook destijds vergund is.

Reparaties zuidelijke velden

In dit bestemmingsplan worden een aantal reparaties meegenomen in de zuidelijke velden. De verleende vergunning voor de kapschuur is verwerkt in het bestemmingsplan. De vereiste juridische groencompensatie is verankerd in dit bestemmingsplan door een gedeelte van veld 26 een parkbestemming te geven. De locaties van de ontsluitingswegen zijn op de juiste plek ingetekend.

Tussen veld 26 en 27 komt een landschappelijke zone met solitaire bomen. Het geldende bestemmingsplan kent hier een bosbestemming. De gewenste inrichting past niet binnen deze bosbestemming. Om dit mogelijk te maken wordt daarom de bestemming 'Bos' ingewisseld voor de bestemming 'Groen-Landschap en Park'. Zie het plaatje hiernaast (uitsnede van het veegplan uit 2017).





Het geldende bestemmingsplan bevat onder veld 23, op de locatie van de nieuwe bosbestemming, de mogelijkheid voor een botenhuis met ruime bouwmogelijkheden (400m2 en maximaal 6 meter hoog). In het ontwerpbestemmingsplan was de mogelijkheid nog opgenomen voor een botenhuis. Dit botenhuis past niet goed binnen een bosbestemming en er zijn geen concrete plannen om hier een botenhuis te realiseren. Wij stellen daarom voor om op dit onderdeel het plan gewijzigd vast te stellen en de mogelijkheden voor het botenhuis op deze locatie te schrappen.

1.6 *Er zijn zienswijzen ingediend die leiden tot een voorstel tot aanpassing van het plan.*

Het ontwerp bestemmingsplan 'Chw Schuytgraaf, veegplan 2017, herziening velden 26 en 27 & reparaties en detaillering' heeft ter inzage gelegen vanaf 16 november 2023 tot en met 27 december 2023.

Tijdens deze periode zijn zeven zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan ingediend waarvan één zienswijze namens 4 bewoners van het Noordereiland en één zienswijze namens 13 bewoners van het Noordereiland. Daarnaast zijn er 3 zienswijzen ingediend door bewoners van het Noordereiland en is er een zienswijze ingediend door de Gasunie en door de gemeente Overbetuwe. In de bij dit raadsvoorstel gevoegde zienswijzennota (bijlage 2a) zijn deze zienswijzen samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie. Hieronder wordt een samenvatting gegeven van de zienswijzen.

Gasunie

Er ligt een gasleiding in de velden 26 en 27. Gasunie heeft een zienswijze ingediend met een voorstel om de verbeelding en de regels van het plan aan te passen om de gasleiding beter te beschermen. We stellen voor om dit voorstel over te nemen en het plan op dit onderdeel aan te passen. Dit biedt geen belemmeringen voor de woningbouw.

Noordereiland

Een groot aantal bewoners heeft een zienswijze ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan. Zij geven aan dat hun bouw- en gebruiksmogelijkheden wel heel erg worden beperkt vanwege de wijziging. In het ontwerpplan is alleen de bestaande bebouwing vastgelegd. Hierdoor zouden de bewoners niets meer kunnen bouwen. Het voorstel is om het plan op dit onderdeel aan te passen en de bijgebouwenzone achter de voorgevel uit te bereiden in lijn met de eerdere herziening.

Zie hieronder een uitsnede van de verbeelding, zoals deze als ontwerp ter inzage heeft gelegen en met de voorgestelde wijziging.



Ontwerp	Gewijzigd
---------	-----------

Gemeente Overbetuwe

De gemeente Overbetuwe heeft, zoals aangekondigd, een zienswijze ingediend.

Er zijn bij de voorbereiding en totstandkoming van het ruimtelijk raamwerk en het bestemmingsplan gesprekken geweest met de gemeente Overbetuwe. Zo zijn ambtelijke gesprekken met Overbetuwe gevoerd in 2021. Op basis van deze gesprekken en een advies van de door hen ingehuurde landschapsadviseur, hebben wij een ruimtelijk raamwerk gemaakt. Het college van Overbetuwe (d.d. 14-12-2021) heeft in een brief aangegeven potentie in het ruimtelijk raamwerk te zien om de ontwikkeling in de geest van het convenant uit te voeren. Hierop is het ruimtelijk raamwerk met 236 woningen in februari 2022 vastgesteld door onze raad.

Vervolgens is het ruimtelijk raamwerk besproken in de raad van Overbetuwe. De gemeenteraad van Overbetuwe sprak zich hierbij uit tegen het plan. Daarop hebben er diverse bestuurlijke overleggen plaatsgevonden. Op basis van deze gesprekken en advies van de door Overbetuwe ingehuurde landschapsadviseur is het ruimtelijk plan aangepast, met in plaats van 236, 198 woningen en 7 standplaatsen voor KW37. Ook dit plan bevat voor de raad van



Overbetuwe nog te veel woningen. Hierop hebben de bestuurders van beide gemeentes afgesproken 'we agree to disagree' en door te gaan met onze procedures.

De gemeente Overbetuwe stelt in de zienswijze dat het ontwerpbestemmingsplan in strijd is met het convenant uit 2010. Deze strijdigheid heeft betrekking op het aantal woningen, het programma (KW37) en geen borging van landschappelijk wonen. Overbetuwe stelt dat niet valt in te zien dat er in Arnhem geen locatie te vinden zou zijn waar het toevoegen van woningen minder impact heeft op de ruimtelijke structuur dan in Schuytgraaf. Bovendien stelt gemeente Overbetuwe dat er strijd zou zijn met het vertrouwensbeginsel.

Onze stadsadvocaat heeft naar aanleiding van de zienswijze van Overbetuwe een juridisch advies² opgesteld (zie bijlage 4). Uit dit advies volgt dat uw gemeenteraad bij de vaststelling van het bestemmingsplan niet is gebonden aan het convenant. Van een schending van het vertrouwensbeginsel is geen sprake. Naar aanleiding van het juridisch advies is de toelichting van het bestemmingsplan aangevuld met een alternatievenafweging. In deze alternatievenafweging staat dat via de omgevingsvisie inzichtelijk is gemaakt waar ruimte is voor woningbouw. Het gaat om de Spoorzone Arnhem-Oost en een aantal middelgrote woningbouwontwikkelingen. Voorbeelden zijn projecten naast het Centrum (Gashouderkwartier, Fluvium), nieuwbouwprojecten in Malburgen en de grote transformatie van het voormalige ING-kantoor en projecten in Schuytgraaf. Het uitgangspunt in Arnhem is binnenstedelijk bouwen. Dit betreffen vaak complexere en duurdere projecten met veel ruimtelijke impact. Uit de meest recente regionale woningmarktmonitor blijkt dat Arnhem alle locaties nodig heeft om tot voldoende woningen te komen. Hoewel we binnenstedelijk bouwen, is er in de stad weinig schuifruimte om te komen tot voldoende woningen tot 2030. Er zijn dus geen alternatieven binnen Arnhem om in de velden 26 en 27 in Schuytgraaf minder woningen te bouwen.

De mogelijkheid van KW37 is niet langer opgenomen in het bestemmingsplan (zie argument 1.3). De mogelijkheid van een botenhuis is geschrapt (zie argument 1.5). Hoewel deze wijzigingen niet een rechtstreeks verband hebben met de zienswijze van Overbetuwe, komen we hiermee wel Overbetuwe tegemoet.

2.1 *Het ruimtelijk raamwerk is aangepast met een mogelijkheid voor 7 atelierwoningen.*

Vanwege de grote behoefte aan huisvesting voor de creatieve sector maken we hier in plaats van een specifieke locatie voor KW37, 7 atelierwoningen mogelijk. De voorkeur is CPO bij het ontwikkelen van deze atelierwoningen. Hierbij geldt dat de atelierwoningen maximaal 11 meter hoog mogen zijn en maximaal een inhoud van 800m³ mogen hebben. Het ruimtelijk raamwerk is op dit punt aangepast en moet daarom opnieuw worden vastgesteld.

² Onze stadsadvocaat heeft voor de behandeling van het ruimtelijk raamwerk in 2023 ook een [juridisch advies](#) opgesteld. In het nieuwe advies wordt verwezen naar dit advies.



Kantttekeningen en risico's

1.1	<i>De gemeente Overbetuwe verzet zich tegen de woningbouw.</i>
	Onze buurgemeente heeft in de zienswijze laten blijken ondanks de aanpassingen nog steeds tegen de plannen in de velden 26 en 27 te zijn. De gemeente Overbetuwe kan in beroep gaan tegen de vaststelling van het bestemmingsplan. Er is juridisch advies ingewonnen bij onze stadsadvocaat (bijlage 4). Naar zijn inschatting zal het bestemmingsplan de rechterlijke toets der kritiek kunnen doorstaan.
1.2	<i>Het gesprek met KW37 over een goede plek wordt voortgezet voor een andere locatie dan Schuytgraaf.</i>
	Het voorstel is om op de maatschappelijke bestemming in veld 27 in totaal 7 atelierwoningen mogelijk te maken en de zwaardere bestemming (met bijeenkomsten tot 500 bezoekers en andere creatieve bedrijvigheid met hout- en metaalwerkzaamheden) te schrappen. Het bestemmingsplan biedt daardoor geen ruimte meer voor KW37. Het gesprek met KW37 over een goede plek wordt voortgezet.

Participatie

Bewoners van de wijk Schuytgraaf zijn geïnformeerd over de plannen voor deze velden via bewonersnieuwsbrieven (in de coronatijd) en de halfjaarlijkse bewonersavonden. Op de algemene bewonersavond Schuytgraaf van 26 september 2023 is de terinzagelegging van het bestemmingsplan aangekondigd, zijn de concept bestemmingsplankaarten gepresenteerd en het aangepaste ruimtelijk raamwerk. Op die avond was (zoals gebruikelijk in Schuytgraaf) na afloop van de presentatie ook gelegenheid voor bewoners om hun advies mee te geven over het ruimtelijk raamwerk en de concept bestemmingsplankaart. Hierbij zijn vooral verduidelijkende vragen gesteld en waren bewoners geïnteresseerd in het moment van verkoop van de nieuwe woningen.

Met een aantal indieners van de zienswijze m.b.t. het Noordereiland zijn wij in gesprek gegaan om de aanpassing in het bestemmingsplan toe te lichten en dit heeft geleid tot aanpassing van het plan.

Financiën

Voor de ontwikkeling van Schuytgraaf is een grondexploitatie vastgesteld. De huidige ontwikkelingen van velden 26 en 27 zijn opgenomen in de grondexploitatie. Dit bestemmingsplan heeft geen wijzigingen in de grondexploitatie tot gevolg.

Daarnaast is voor Schuytgraaf een exploitatieplan vastgesteld. Bij dit bestemmingsplan hoort tevens een herziening van het exploitatieplan behorend bij deze ontwikkeling (14e herziening exploitatieplan Schuytgraaf 2011), zie raadsvoorstel: 4079599.



Uitvoering

Na vaststelling van het bestemmingsplan door uw raad kunnen belanghebbenden nog zes weken beroep aantekenen tegen het bestemmingsplan bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Aangezien hier sprake is van een project waarop artikel 1.1 van de Crisis- en herstelwet (Chw) van rechtswege van toepassing is, kan de eventuele beroepsprocedure sneller worden doorlopen. Hierdoor is er eerder duidelijkheid over de status van het bestemmingsplan. De rechtsbescherming voor belanghebbenden is, met inachtneming van een aantal kleine onderdelen, gelijk. In de publicatie van het vastgestelde bestemmingsplan zal worden aangegeven dat de Chw van toepassing is. Hierdoor is het voor eventuele belanghebbenden op voorhand duidelijk dat deze wet van toepassing is.

Communicatie

Van de terinzagelegging is melding gemaakt op de website van Schuytgraaf en de Schuytgraaf facebook pagina.

Naast de publicatie van de vaststelling zal hier ook melding van worden gemaakt op de website van Schuytgraaf en de Schuytgraaf facebook pagina.

Bijlagen

Stukken voor gemeenteraad

- Bestemmingsplan 'Chw Schuytgraaf, veegplan 2017, herziening veld 26 en 27 & reparaties en detaillering' – tekst
- Bestemmingsplan 'Chw Schuytgraaf, veegplan 2017, herziening veld 26 en 27 & reparaties en detaillering' – bijlagen
- Ruimtelijk raamwerk velden 26 + 27 – bijlage bij de regels
- Plankaart veld 26 en 27, plankaart Schemering, plankaart Noordereiland.
- Raadsbrief Vervolg huisvesting kunstwerkplaats KW37
- Bijlage 2a zienswijzennota – geanonimiseerd
- Bijlage 3a gebundelde zienswijzen
- Bijlage 4 Juridisch advies stadsadvocaat d.d. 12-02-2024

Stukken ter inzage voor gemeenteraad

- Bijlage 2b zienswijzennota – vertrouwelijk
- Bijlage 3b gebundelde zienswijzen – vertrouwelijk



Besluit van

Zaaknummer

4079290

DE RAAD VAN DE GEMEENTE ARNHEM;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 5 maart 2024, nummer: 4079290;

gelet op

- artikel 3.8 en 6.12, lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening;
- artikel 4.6, lid 2, sub a, onder 1, van de Invoeringswet Omgevingswet;
- artikel 1.1 van de Crisis- en herstelwet

besluit:

1. Het bestemmingsplan Chw Schuytgraaf, veegplan 2017, herziening velden 26 en 27 & reparaties en detaillering', zoals vervat in verbeelding NL.IMRO.0202.1008-0301.gml met bijbehorende regels en toelichting, gewijzigd vast te stellen door de wijzigingen opgenomen in bijlage 1 door te voeren.
2. Het gewijzigde ruimtelijk raamwerk voor veld 26 en 27 vast te stellen.

De griffier,

De voorzitter,



BIJLAGE 1

1. Verbeelding

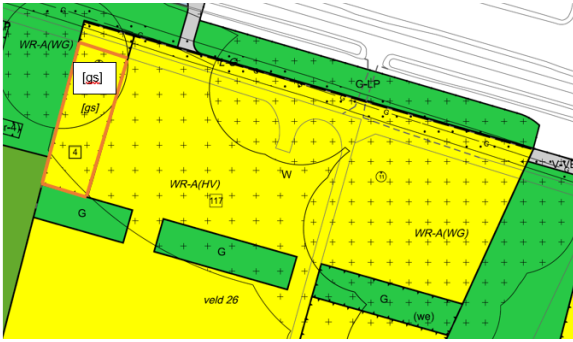
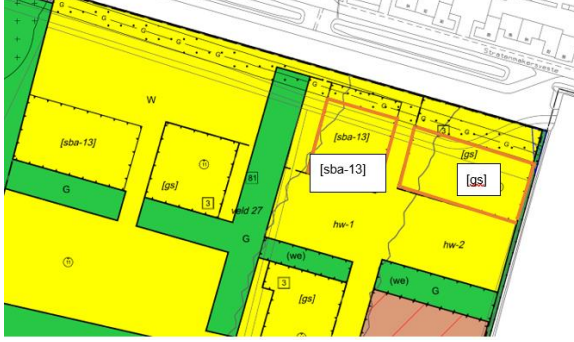
a. Noordereiland

Het bouwvlak wordt uitgebreid.

Versie die ter inzage heeft gelegen:	Vast te stellen versie:

b. Gasleiding veld 26 en 27

Van de gebieden met de dubbelbestemming 'Leiding-Gas' is de bouwaanduiding afgehaald.

Dit betekent voor veld 26 →	Dit betekent voor veld 27 →
	

c. Maatschappelijke bestemming

Aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – 14' en 'wetgevingszone – wijzigingsgebied 5' worden geschrapt.

d. Botenhuis

'Specifieke vorm van recreatie – 1' wordt geschrapt.

2. Regels

a. Gasleiding

Artikel 23 komt als volgt te luiden:

"23.1 Bestemmingsomschrijving

De op de verbeelding als zodanig aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de aanleg en instandhouding van ondergrondse hoge druk gastransportleidingen (inclusief voorzieningen) met de daarbij behorende belemmeringsstroken

23.2 Voorrangsbepaling

De regels van deze dubbelbestemming gelden primair ten opzichte van de regels van iedere andere bestemming, waarmee deze dubbelbestemming samenvalt.

23.3 Bouwregels

In afwijking van hetgeen elders in deze regels is bepaald, geldt dat op of in de in 23.1. bedoelde gronden uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de leiding(en) mogen worden gebouwd. Overige gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn niet toegestaan uit oogpunt van externe veiligheid en energieleveringszekerheid.

23.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor het bouwen overeenkomstig de andere daar voorkomende bestemming(en) indien de veiligheid van de betrokken leiding niet wordt geschaad en vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de betrokken leidingexploitant. Een omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen kwetsbare objecten worden toegelaten.



23.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het opslaan van goederen, met uitzondering het opslaan van goederen t.b.v. van inspectie en onderhoud van de gastransportleiding.
- b. het wijzigen van het gebruik van bestaande gebouwen, indien daardoor een kwetsbaar object wordt toegelaten.

23.6 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

23.6.1 Verboden

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Leiding – Gas zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanbrengen en rooien van diepwortelende beplantingen en bomen;
- b. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- c. het indrijven van voorwerpen in de bodem, zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair;
- d. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- e. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.

23.6.2 Uitzonderingen van de vergunningsplicht

Het verbod is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden:

- a. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan
 1. die het normale beheer en onderhoud ten aanzien van de leiding en belemmeringenstrook of ten aanzien van de functies van de andere voorkomende bestemming(en) betreffen;
 2. zijnde graafwerkzaamheden als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling bovengrondse en ondergrondse netten en netwerken;
 3. die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

23.6.3 Toelaatbaarheid van werken en werkzaamheden

Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

kan worden verleend indien de betreffende werken en/of werkzaamheden de belangen van de leiding niet schaden.

Alvorens te beslissen op een aanvraag om een omgevingsvergunning, als bedoeld in 23.6.1, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder omtrent de vraag of door de voorgenomen werken of werkzaamheden de belangen van de leiding niet worden geschaad en welke voorwaarden gesteld dienen te worden om eventuele schade te voorkomen."

Lid 22.2.1 van artikel 22 komt te luiden als volgt:

"Op de in lid 22.1 bedoelde gronden mogen, met inachtneming van de aangegeven maximumaantal wooneenheden, minimumgoot- en bouwhoogten, maximumgoot- en bouwhoogten en dakhelling, uitsluitend de in de gegeven bestemming passende hoofdbebouwing, bijbehorende bouwwerken en andere binnen de bestemming passende bouwwerken worden gebouwd. **Het bouwen van balkons en overige uitstekende delen over de belemmeringenstrook van de gasleiding is niet toegestaan.**"



b. Maatschappelijke bestemming

Artikel 1.6 komt te luiden als volgt:

“1.6 atelierwoning

Een woning waarbij sprake is van een mix tussen wonen en creatieve bedrijvigheid of creatieve functies, bedoeld voor een huishouding van een persoon welke hiermee een (bedrijfseconomische) binding heeft. Bij het in gebruik nemen van een atelierwoning wordt ten minste 1/3 en maximaal 2/3 van de vloeroppervlakte gebruikt voor creatieve bedrijvigheid of creatieve functies.”

Onderdeel h. van artikel 13.1 komt te luiden als volgt:

- h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk 1' (sm-1') uitsluitend voor 7 atelierwoningen.

Onderdelen c., d. en e. van artikel 13.4 worden geschrapt. Onderdeel c komt te luiden als volgt:

- c. *Ter plaatse van de 'specifieke vorm van maatschappelijk 1' mogen maximaal 7 atelierwoningen worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 11 meter, met dien verstande dat de inhoud van de atelierwoningen maximaal 800m³ per woning mag bedragen.*

Artikel 13.4 komt te luiden als volgt:

“13.4 Specifieke gebruiksregels

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk 1' geldt dat de gronden uitsluitend in gebruik mogen worden genomen en gebruikt mogen worden als bedoeld in 13.1 onder h. indien dit geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse of een onevenredige parkeerdruk tot gevolg heeft.”

Onderdeel 13.5 komt te luiden als volgt:

“13.5 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van maatschappelijk -1' een omgevingsvergunning verlenen om af te wijken van het bepaalde in 13.1 voor het toestaan van woningen indien:

- het totaal aantal woningen binnen deze aanduiding niet meer bedraagt dan 10;*
- wordt voldaan aan de randvoorwaarden uit het ruimtelijk raamwerk van veld 26 en 27 met als voorkeursvariant rug-aan-rugwoningen;*
- er wordt voorzien in een groene zone tussen de woningen en de bestemming 'Groen – Landschap en Park'.*

c. Botenhuis

Onderdeel j. van artikel 7.1 wordt geschrapt (onder vernummering van k. naar j.).

Onderdeel e. van artikel 7.2 wordt geschrapt (onder vernummering van f. naar e.)

Toelichting

De toelichting is op onderdelen aangepast:

- De onderdelen die specifiek gaan over KW37, en de benodigde onderzoeken voor KW37, zijn geschrapt.
- Naar aanleiding van het advies van onze stadsadvocaat is paragraaf 3.2.3 aangescherpt.
- Het onderzoek naar de luchtkwaliteit is geactualiseerd en bijgevoegd.
- De wijzigingen ten aanzien van het Noordereiland zijn verwerkt in de toelichting.