Chw Schuytgraaf, veegplan 2017, herziening velden 26 en 27 & reparaties en detaillering

Inhoudsopgave

Hoofdstuk1 Inleiding 7
1.1 Wat is een bestemmingsplan? 7
1.2 Situering en begrenzing plangebied 7
1.2.1 Ontwikkelgebieden 7
1.2.2 Reparaties 8
1.3 Opzet bestemmingsplan 8
1.4 Geldende plannen 8

Hoofdstuk2 Beschrijving bestaande situatie 9
2.1 Inleiding 9
2.2 Historische ontwikkeling 9
2.3 Ruimtelijke en functionele structuur 10
2.3.1 Omgeving 10
2.3.2 Opzet Schuytgraaf en ontwikkeling tot op heden 11
2.3.3 Nog te ontwikkelen delen 12
2.4 Verkeer en parkeren 13
2.4.1 Verkeersstructuur 13
2.4.2 Parkeren 13
2.4.3 Openbaar vervoer 13
2.5 Groenstructuur 13
2.6 Water 13

Hoofdstuk3 Ruimtelijke en programmatische aspecten 15
3.1 Inleiding 15
3.2 Ruimtelijke opzet en structuur woningbouw velden 26 en 27 15
3.2.1 Programmma 15
3.2.2 Ruimte voor culturele functies 15
3.2.3 Omgeving 16
3.2.4 Verkeer en parkeren 18
3.3 Toets woningbouw velden 26 en 27 aan het beleid 18
3.3.1 Rijk 18
3.3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte
3.3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking
3.3.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)
3.3.2 Provincie 19
3.3.3 Gemeentelijk beleid 20
3.3.3.1 Structuurvisie
3.3.3.2 Omgevingsvisie Arnhem
3.3.3.3 Woonbeleid
3.3.3.4 Verkeer- en parkeerbeleid
3.3.3.5 Creatieve functies
3.3.3.6 Duurzaamheidsbeleid
3.4 Reparatie- en beheer onderdelen 25
3.4.1 Kapschuur 25
3.4.2 Uitwisseling bos en park 26

	3.4.3	Groendepot	26
	3.4.4	Wegenstructuur	27
	3.4.5	Schemering	27
	3.4.6	Noordereiland	28
Hoofdstuk4		**Milieu- en omgevingsaspecten**	**29**
4.1		Inleiding	29
4.2		Geluid	29
	4.2.1	Algemeen	29
	4.2.2	Situatie velden 26 en 27	29
4.3		Luchtkwaliteit	30
	4.3.1	Algemeen	30
	4.3.2	Situatie veld 26 en 27	30
4.4		Hinder	30
	4.4.1	Algemeen	30
	4.4.2	Situatie velden 26 en 27	31
4.5		Externe veiligheid	32
	4.5.1	Algemeen	32
	4.5.2	Situatie velden 26 en 27	33
4.6		Groen en ecologie	34
	4.6.1	Algemeen	34
	4.6.2	Situatie veld 26 en 27	37
4.7		Water	38
	4.7.1	Algemeen	38
	4.7.2	Situatie velden 26 en 27	40
4.8		Bodem	41
	4.8.1	Algemeen	41
	4.8.2	Situatie velden 26 en 27	41
4.9		Cultuurhistorie en archeologie	41
	4.9.1	Algemeen	41
	4.9.2	Situatie veld 26 en 27	43
	4.9.2.1	Cultuurhistorie	
	4.9.2.2	Archeologie	
4.10		Energie en duurzaam bouwen	45
	4.10.1	Rijksbeleid	45
	4.10.2	Gemeentelijk beleid	46
4.11		Stadsklimaat	46
4.12		M.e.r-beoordelingsnotitie	46
4.13		Overige	49
	4.13.1	Niet gesprongen explosieven	49
	4.13.2	Kabels en leidingen	49
Hoofdstuk5		**Planbeschrijving en -wijzigingen**	**51**
5.1		Inleiding	51
5.2		Uitleg van de regels	51
	5.2.1	Inleidende regels	51

5.2.2	Bestemmingsregels	51
5.2.3	Hogere waarden	51
5.2.4	Algemene regels	51
5.2.5	Overgangs- en slotbepalingen	52
5.3	Wijzigingen van het geldende plan	52
5.3.1	Wijzigingen van de regels	52
5.3.2	Wijzigingen van de verbeelding	52
5.3.2.1	Velden 26 en 27	
5.3.2.2	Reparaties buiten velden 26 en 27	
5.3.2.3	Noordereiland	
5.4	Handhaving	55
5.5	Exploitatie	55
Hoofdstuk6	**Procedure**	**57**
6.1	Vooroverleg	57
6.2	Terinzagelegging ontwerp-bestemmingsplan	58
Hoofdstuk1	**Inleidende regels**	**60**
Artikel 1	Begrippen	60
Artikel 2	Aanpassingen regels bestemmingsplan Schuytgraaf, veegplan 2017	61
Hoofdstuk2	**Bestemmingsregels**	**67**
Artikel 3	Agrarisch met waarden	67
Artikel 4	Bedrijf	67
Artikel 5	Bedrijf - Verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg	67
Artikel 6	Bedrijf - Nutsvoorziening	68
Artikel 7	Bos	68
Artikel 8	Centrum	69
Artikel 9	Gemengd	69
Artikel 10	Groen	70
Artikel 11	Groen - Landschap en park	70
Artikel 12	Horeca	72
Artikel 13	Maatschappelijk	72
Artikel 14	Natuur	73
Artikel 15	Recreatie	73
Artikel 16	Sport	73
Artikel 17	Verkeer - Railverkeer	73
Artikel 18	Verkeer - Verblijfsgebied	73
Artikel 19	Verkeer - Wegverkeer	73
Artikel 20	Water	74
Artikel 21	Water - 1	74
Artikel 22	Wonen	74
Artikel 23	Leiding - Gas	78
Artikel 24	Leiding - Hoogspanning	79
Artikel 25	Leiding - Hoogspanningsverbinding	80
Artikel 26	Leiding - Riool	80
Artikel 27	Leiding - Water	80

Artikel 28	Waarde - Archeologie (archeologisch waardevol gebied)	80
Artikel 29	Waarde - Archeologie (hoge verwachting)	80
Artikel 30	Waarde - Archeologie (lage verwachting)	80
Artikel 31	Waarde - Archeologie (middelhoge verwachting)	81
Artikel 32	Waarde - Landschap	81
Artikel 33	Waterstaat - Waterkering	82
Hoofdstuk3	**Hogere waarden Wet geluidhinder**	**83**
Artikel 34	Hogere waarden nieuwe woningen	83
Hoofdstuk4	**Algemene regels**	**84**
Artikel 35	Anti-dubbeltelregel	84
Artikel 36	Algemene bouwregels	84
Artikel 37	Algemene gebruiksregels	84
Artikel 38	Algemene aanduidingsregels	84
Artikel 39	Algemene afwijkingsregels	84
Artikel 40	Algemene wijzigingsregels	84
Artikel 41	Overige regels	84
Hoofdstuk5	**Overgangs- en slotregels**	**86**
Artikel 42	Overgangsrecht	86
Artikel 43	Slotregel	86

Bijlagen

Bijlage 1 **Ladder voor duurzame verstedelijking**

Bijlage 2 **Onderbouwing Hogere Waarden**

Bijlage 3 **Akoestischonderzoek**

Bijlage 4 **Akoestischonderzoek industrielawaai 26 en 27**

Bijlage 5 **Onderzoek evenementen**

Bijlage 6 **Stikstofonderzoek velden 26 en 27**

Bijlage 7 **Analyse luchtkwaliteit**

Bijlage 8 **M.e.r.-beoordelingsbesluit**

Bijlage 9 **Zienswijzennota**

Bijlage

Bijlage 1 **Ruimtelijk raamwerk velden 26 en 27**

Toelichting

bij het bestemmingsplan
'Chw Schuytgraaf, veegplan 2017, herziening velden 26 en 27 & reparaties en detaillering'
(plannummer: NL.IMRO.0202.1008-0302)

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Wat is een bestemmingsplan?

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

Het bestemmingsplan voorziet in een herziening van velden 26 en 27 ten behoeve van woningbouwontwikkeling. Ook biedt het bestemmingsplan ruimte voor creativiteit.

Daarnaast wordt in dit plan een reparatie aan het geldende veegplan uitgevoerd.

Voor de velden 26 en 27 geldt dat de plannen voor woningbouw op onderdelen niet passen binnen de (uitwerkings)regels van het geldende bestemmingsplan Schuytgraaf, veegplan 2017. In lijn met de eerdere ontwikkelingen van de velden binnen Schuytgraaf is gekozen om de voorgenomen ontwikkelingen mogelijk te maken via een herziening van het bestemmingsplan 'Schuytgraaf, veegplan 2017' (vastgesteld op 05-03-2018). Dit betekent dat het veegplan ook na de herziening van kracht blijft. Om na te gaan welke regeling na vaststelling van de herziening geldt, zal deze steeds in samenhang met het oorspronkelijke bestemmingsplan moeten worden gelezen.

Waarom een 'Chw' plan?
Het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties heeft onze gemeente aangewezen als experiment 'bestemmingsplan met verbrede reikwijdte' onder artikel 7g van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet. In een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte kunnen meer regels over de fysieke leefomgeving worden opgenomen. In het bestemmingsplan 'Chw Schuytgraaf, veegplan 2017, herziening velden 26 en 27' maken we gebruik van de mogelijkheden van de Crisis en herstelwet door regels op te nemen in het kader van natuurinclusief bouwen en het hogere waardebesluit Wet geluidhinder op te nemen in het bestemmingsplan.

1.2 Situering en begrenzing plangebied

1.2.1 Ontwikkelgebieden

Op 17 februari 2022 is het 'Ruimtelijk raamwerk veld 26 en 27' vastgesteld door de gemeenteraad. Op 12 juli 2023 is een aangepast ruimtelijk raamwerk vastgesteld. Deze aanpassing is doorgevoerd om zoveel mogelijk tegemoet te komen aan de wensen en bedenkingen van de gemeente Overbetuwe en om KW37 een mogelijke plek te bieden. De mogelijkheid van KW37 is niet langer opgenomen in het bestemmingsplan, deze locatie blijkt geen optie voor KW37. Vanwege de grote behoefte aan huisvesting voor de creatieve sector maken we hier 7 atelierwoningen mogelijk

Het plan past niet binnen de uitwerkingsregels van het geldende bestemmingsplan. Om ervoor te zorgen dat de gewenste woningbouw in de velden plaats kan vinden moet het bestemmingsplan worden herzien.

Velden 26 en 27 zijn gelegen in zuidrand van Schuytgraaf in het recreatieve natuurnetwerk van De Park, een deelgebied van Park Lingezegen.



Globale begrenzing velden 26 en 27 in Schuytgraaf.

1.2.2 Reparaties

Naast het mogelijk maken van de ontwikkeling in de velden 26 en 27 worden in dit bestemmingsplan een aantal reparaties en beheeronderdelen meegenomen voor het 'Schuytgraaf, veegplan 2017'.

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 velden 26 en 27 en reparaties is een herziening van de 'Schuytgraaf veegplan 2017' voor zover van toepassing op dit plangebied.

Hoofdstuk 2 Beschrijving bestaande situatie

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

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

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

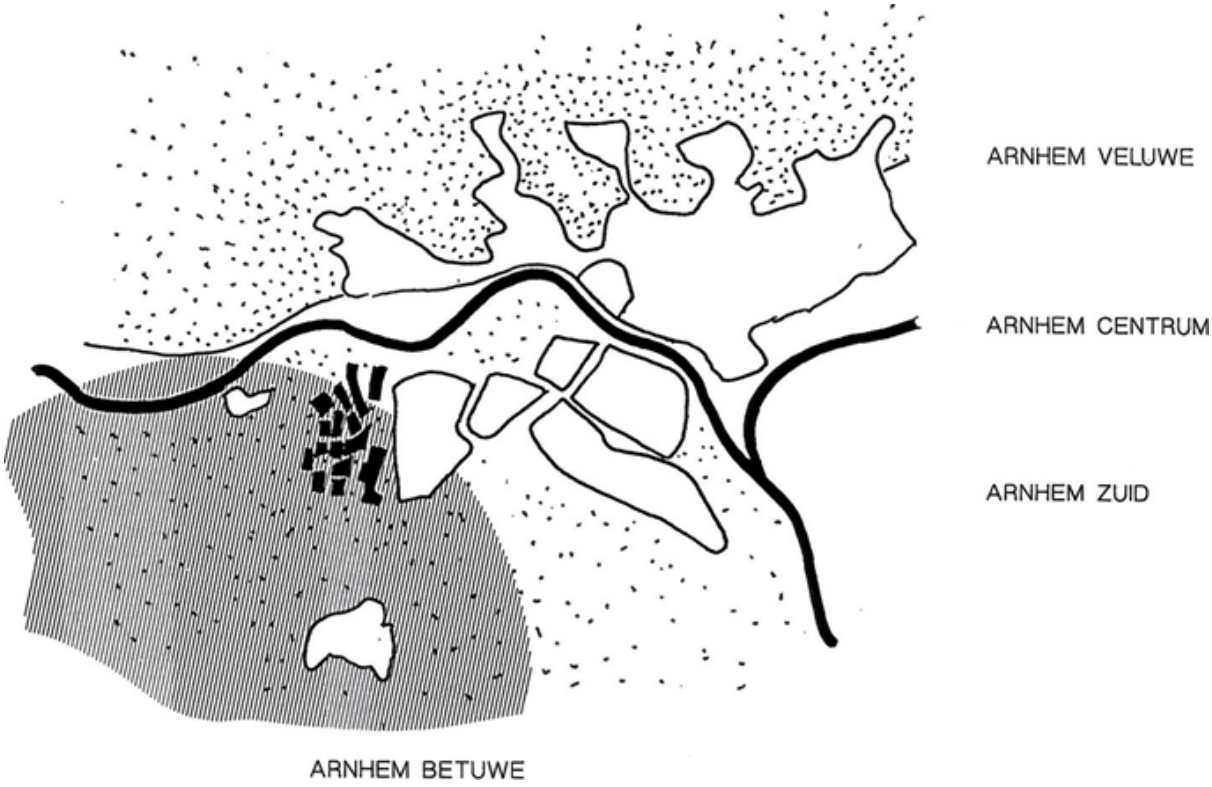
Na de laatste Ijstijd (zo'n 10.000 jaar geleden) werd het klimaat steeds warmer en veranderde het karakter van deze rivieren. De waterafvoer werd constanter en de rivieren gingen min of meer een vaste meanderende loop volgen. Waar de stroomsnelheid hoog was, werd zavel en lichte klei afgezet; zo ontstonden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

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

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

Zo werd al in de Middeleeuwen de basis gelegd voor het huidige Schuytgraaf; de loop van dijken, wegen, watergangen, verkavelingen en de situering van bebouwingsplaatsen. Daarna is nog een aantal nieuwe elementen aan het landschap toegevoegd die hun eigen richting introduceren. Het resultaat vormt een landschap dat nog steeds in hoofdlijnen hetzelfde is, ondanks allerlei cultuurtechnische maatregelen zoals egalisering, ontwatering en ruilverkaveling. Deze ingrepen hebben wel het contrast tussen de stroomruggen en kommen verminderd.
De oorspronkelijke bebouwing in het gebied Schuytgraaf stamt voor een groot deel van na de 2e

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

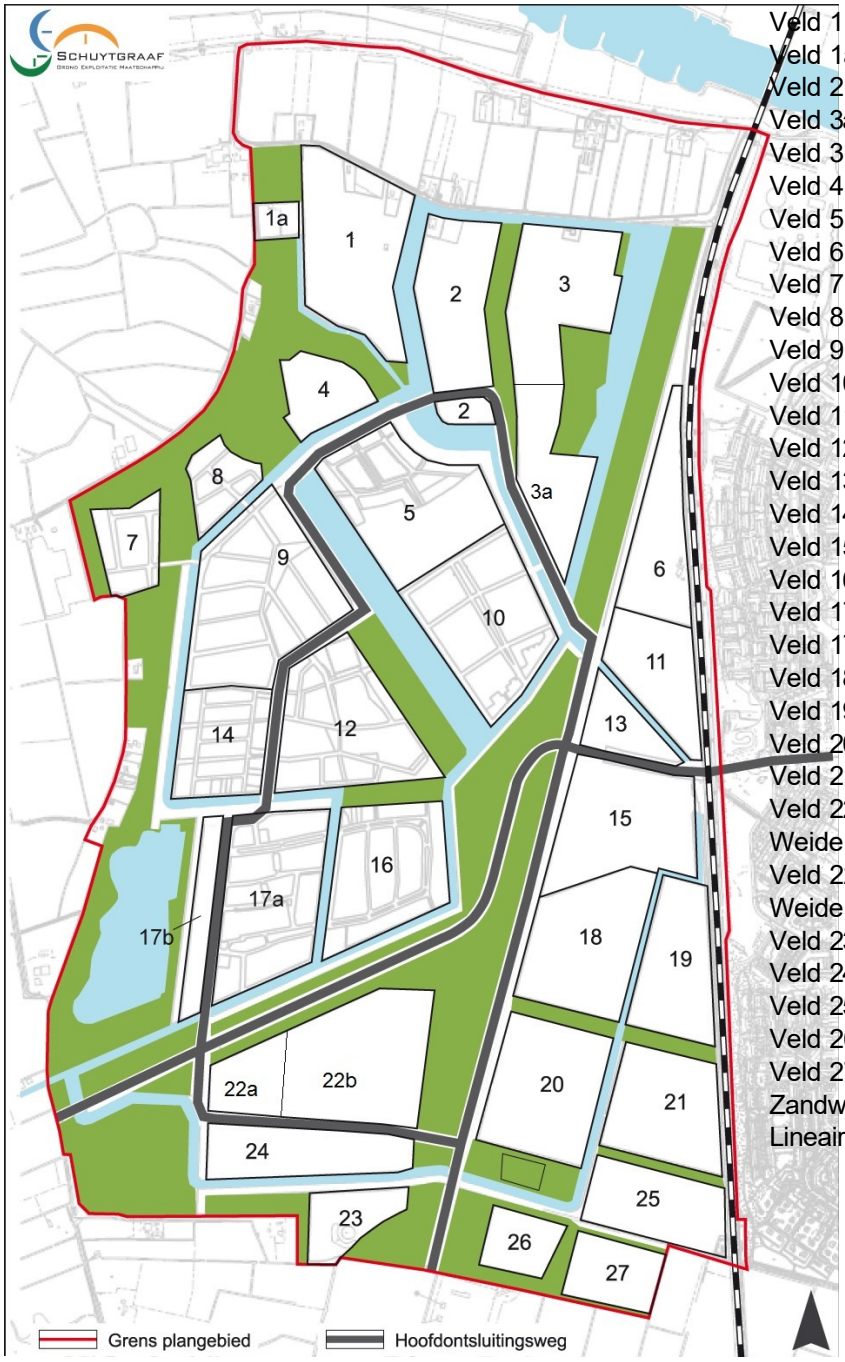
2.3.1 Omgeving

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 ra nd 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.



Veld 1	n.t.b
Veld 1a	n.t.b
Veld 2	Wilgenvlied
Veld 3a	Locatie 3.0
Veld 3 (noord)	Locatie 3.0
Veld 4	Horstenhoogte
Veld 5	Parklane
Veld 6	Schuytskwartier
Veld 7	De Riethorst
Veld 8	De Leyhorst
Veld 9	Bongeren
Veld 10	Campus Veste
Veld 11	Shuytskwartier
Veld 12	Bloesemgaard
Veld 13	(De)Delta
Veld 14	Groene Erven
Veld 15	Centrum
Veld 16	De Leihagen
Veld 17a	De Waarden
Veld 17b	De Eilanden
Veld 18	Singelkwartier 1
Veld 19	Singelkwartier 2
Veld 20	Amerikaanse wijk
Veld 21	Tuinstad
Veld 22a	Buurt Aan de Weide
Veld 22b	Buurt Aan de Weide
Veld 23	Schuytsbos
Veld 24	Bolderbuurt
Veld 25	Vestingstad
Veld 26	
Veld 27	
Zandwinplas:	Schuytse Laak
Lineair park:	Nevelveld

Afbeelding 2.2 Velden Schuytgraaf

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

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

2.3.3 Nog te ontwikkelen delen

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

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

2.4 Verkeer en parkeren

2.4.1 Verkeersstructuur

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

2.4.2 Parkeren

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

2.4.3 Openbaar vervoer

Het plangebied is prima bereikbaar per openbaar vervoer. Buslijnen gaan over de Metamorfosenallee (N837), de Minervasingel en de Marasingel. Overdag is de frequentie 2x per uur, 's avonds is dit 1x per uur op de hiervoor genoemde singels.
Direct ten oosten van het plangebied ligt treinstation Arnhem Zuid (spoorlijn Arnhem - Nijmegen). Daardoor is er ook per spoor, met minimaal twee (stop)treinen per uur per richting, sprake van een goede bereikbaarheid.

2.5 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
leder 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

3.1 Inleiding

In hoofdstuk 2 is een beschrijving van de bestaande situatie in en om het plangebied gegeven. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de concrete ontwikkeling in de velden 26 en 27 die in het ruimtelijk raamwerk zijn opgesteld. Daarnaast worden in dit hoofdstuk ook de reparatie en beheer-onderdelen toegelicht en onderbouwd.

3.2 Ruimtelijke opzet en structuur woningbouw velden 26 en 27

3.2.1 Programmma

3.2.1 Programmma

De velden 26 en 27 zijn gelegen in de zuidrand van het woongebied van Schuytraaf. Hier komt men te wonen bij het recreatieve natuurnetwerk van De Park, een deelgebied van Park Lingezegen. Naast de principes die gelden voor de wijk Schuytgraaf gelden hier ook de principes van deelgebied De Park.

Om de ontwikkeling van deze velden de juiste kaders mee te geven is gewerkt met een ruimtelijk concept dat is gebaseerd op de structuur van het park. er is in het ruimtelijk raamwerk en de beeldregie gekozen voor een uitstraling in houtbouw, passend bij de landschappelijke omgeving. Voor een optimale inpassing bij het park worden de ambities van 'Het nieuwe normaal' opgenomen. Dit is een initiatief van BZK en Cirkelstad om de bouwsector versneld circulair te maken.

Daar waar in andere delen van Schuytgraaf wordt gekozen voor tamelijk compacte woonvelden met het groen geconcentreerd in de omliggende 'hoofdgroenstructuur' geldt voor de zuidelijke velden dat deze worden ontwikkeld tot 'woonlandschappen'. Hierbij geldt dat de opgave wordt benaderd als het vergroten van Park Lingezegen in plaats van het vergroten van het woongebied van Schuytgraaf.
Het programma voor de velden 26 en 27 bestaat uit in totaal 198 woningen en 7 atelierwoningen.

Onderdeel:	**Aantal veld 26:**	**Aantal veld 27:**	**Totaal:**
Appartementen sociale huur	32		32
Appartementen vrije sector	32	36	68
Tussenwoningen	24		24
Geschakelde woningen	12	16	28
2 onder 1 kap	10		10
Vrijstaande woningen	7	9	16
Rug-aan-rug woningen		20	20
Atelierwoningen		7	7
Totaal:	117	81 + 7 atelierwoningen	198 + 7 atelierwoningen

3.2.2 Ruimte voor culturele functies

In het aangepaste ruimtelijk raamwerk van veld 26/27 is een locatie opgenomen van 3200 m2 voor culturele functies.

Daarnaast bevat het bestemmingsplan een bevoegdheid voor het college om op deze locatie reguliere woningbouw mogelijk te maken. Voorwaarden zijn dat de locatie niet wordt gebruikt voor creatieve functies, het maximaal mag gaan om 10 woningen (met voorkeursvariant rug-aan-rug), en een groene buffer aangelegd moet worden tussen Park Lingezegen en de woningen.

Zie onderstaande figuur voor de variant met reguliere woningen ipv een plek voor creativiteit. Indien wordt gekozen voor deze invulling wordt de groenstrook doorgetrokken.



Figuur 3.1 Stedenbouwkundig Schetsontwerp variant met woningen in plaats van atelierwoningen

3.2.3 Omgeving

Relatie plangebied met gemeente Overbetuwe

Convenant en advies 'Waar Schuytgraaf en De Park elkaar ontmoeten'

De gemeenten Elst, Heteren en Arnhem hebben in het kader van een grenscorrectie in 1993 een convenant gesloten. In het convenant uit 1993 staat dat er een bindend advies door een overleggroep bestaande uit bestuurders en ambtenaren uit de gemeente zal worden uitgebracht.

In 2010 hebben Arnhem en Overbetuwe afspraken gemaakt in aanvulling op het oorspronkelijke convenant over Schuytgraaf uit 1993. Dit advies is vastgelegd in het document 'Waar Schuytgraaf en De Park elkaar ontmoeten'. Deze aanvullende afspraken zien op de toevoeging van drie zuidelijke velden in Schuytgraaf op de plek waar oorspronkelijk het sportcomplex gepland was en zijn vastgelegd in het document “Waar Schuytgraaf en De Park elkaar ontmoeten”.

Arnhem en Overbetuwe kwamen overeen dat in plaats van een sportcomplex ten zuiden van de Marasingel een drietal zuidelijke velden gerealiseerd zouden worden, waarbij het aantal woningen is gemaximeerd op 154. In veld 23, Schuyts Bos, dat momenteel in uitvoering is, zijn 23 vrije kavels gepland, waardoor voor de velden 26 en 27 volgens afspraak nog 131 woningen gerealiseerd kunnen worden. In het bestemmingsplan Schuytgraaf 2011 is dit destijds vastgelegd en met de gemeente Overbetuwe besproken.

De gemeente Arnhem wil van deze afspraken afwijken.

Waarom heeft de gemeente gekozen voor een andere invulling?

Sinds 2010 is er een en ander gewijzigd. We hebben een grote wooncrisis.

We hebben hiertoe in regionaal verband afspraken met provincie en het Rijk gemaakt om onze bijdragen te leveren aan de woningbouwproductie. Voor de regio Arnhem-Nijmegen betekent dat +60.000 woningen tot 2040. In maart 2020 werd hiertoe de woondeal Arnhem-Nijmegen gesloten waarin de enorme woonopgave voor de regio in combinatie met het betaalbaar houden en krijgen van de woningvoorraad zijn benoemd. In Arnhem moeten we tot 2040 tot ongeveer 14.000 te realiseren,

waarvan 10.000 tot 2030. Dit volgt uit het meest recente (regionale) woonbehoeftonderzoek dat in 2023 via de Groene Metropoolregio (GMR) is gepubliceerd. In de Woondeal Arnhem-Nijmegen heeft Arnhem zich gecommiteerd aan het bouwen van 9.500 woningen tussen 2022 en 2030. Deze afspraken zijn gemaakt tussen de gemeenten in de regio, de provincie Gelderland en het Rijk.

Onder het motto “meer landschap, meer stad” is in het verstedelijkingsconcept Arnhem- Nijmegen Foodvalley als richtinggevend kader vastgelegd dat vergroenen en verdichten hand in hand gaan.

In die lijn is Arnhem op zoek gegaan naar binnenstedelijke verdichtingslocaties. Ook Schuytgraaf is om die reden onder de loep genomen en voor veld 26 en 27 is de potentie gezien om naast verdichting ook tot vergroening te komen en daarmee te komen tot een kwalitatief beter plan aan de rand van het Park, waarbij houtbouw encirculariteit uitgangspunt zijn, in lijn met de uitgangspunten van de Groene Metropoolregio en de ambities in de woondeal.

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 in Arnhem alle locaties nodig heeft om tot voldoende woningen te komen. Vooral de zogenaamde 'harde' planvoorraad is te klein om te voldoen aan de woningbouwbehoefte tot 2030. Hoewel we binnenstedelijk bouwen, is er in de stad weinig schuifruimte om te komen tot voldoende woningen tot 2030. Er zijn dus geen alternatieven om in de velden 26 en 27 in Schuytgraaf minder woningen te bouwen.

Om voldoende woningen te bouwen is - via de omgevingsvisie- inzichtelijk gemaakt waar ruimte is voor woningbouw. Op de Spoorzone Arnhem-Oost na kent Arnhem geen zeer grote locaties om de komende jaren voldoende te bouwen voor de woningbehoefte. Naast deze grote gebiedsontwikkeling zijn meer middelgrote woningbouwontwikkelingen nodig om te komen tot de realisatie van 14.000 woningen. De afgelopen jaren werden in Arnhem jaarlijks tussen de 750 en 1100 woningen opgeleverd. Dit betreffen hoofzakelijk binnenstedelijke projecten, voorbeelden zijn projecten naast het Centrum (Gashouderkwartier, Fluvium), nieuwbouwprojecten in Malburgen en de grote transformatie van het voormalige ING-kantoor en projecten in Schuytgraaf (eigenlijk een uitleglocatie).

Sinds voorjaar 2021 is er ambtelijk en bestuurlijk overleg met gemeente Overbetuwe en Park Lingezegen over deze verdichtingsopgave. Als gevolg van deze overleggen zijn er meerdere varianten van het plan onderzocht en is het plan geoptimaliseerd naar aanleiding van de inzichten van de in de hand genomen adviseur van Feddes Olthof. Dit heeft geleidt tot een plan met 236 woningen en een aanzienlijk groter deel openbare ruimte, waardoor veel meer vergroening binnen dit veld mogelijk is dan in de oorspronkelijke opzet.

Op basis van dit schetsontwerp is het ruimtelijk raamwerk gemaakt dat door de gemeenteraad is vastgesteld op 16 februari 2022. Dit ruimtelijk raamwerk is vervolgens door het college van Overbetuwe voorgelegd aan hun raad. De raad heeft hier in juni en juli 2022 over vergaderd en is met wensen en bedenkingen gekomen op het ruimtelijk raamwerk. Zij hebben hun college gevraagd om opnieuw het gesprek aan te gaan met Arnhem over de zuidrand van Schuytgraaf.

Deze gesprekken hebben geleid tot aanpassing van het plan om aan de wensen en bedenkingen van Overbetuwe tegemoet te komen. Een belangrijke aanpassing is dat de afstand van de woningen tot Park Lingezegen is vergroot door het toevoegen van meer openbaar groen aan de zuidkant van beide velden. In het aangepaste plan zijn hierdoor nog 198 woningen, waar in het vorige ruimtelijk raamwerk er nog 236 woningen bedacht waren.

Ook biedt het nieuwe ruimtelijk raamwerk mogelijk een plek voor creativiteit. De opgave om meer woningen te bouwen in de regio en in Arnhem leidt ertoe dat beschikbare ruimtes schaars worden, ook in Schuytgraaf, maar de nieuwbouwontwikkeling aan de zuidrand van Schuytgraaf biedt een kans.

Op 12 juli 2023 is het aangepaste ruimtelijk raamwerk vastgesteld door de gemeenteraad. In dit ruimtelijk raamwerk is plaats voor 198 woingen en creatieve functies en bedrijvigheid. In het kader van een goede ruimtelijke ordening worden in dit bestemmingsplan deze keuzes ook juridisch-planologisch

verankerd.

3.2.4 Verkeer en parkeren

Gemotoriseerd verkeer

De velden 26 + 27 worden ontsloten vanaf de Marasingel. Via een brug bereikt men de fietsstraat, waar de auto te gast is. Deze verbinding komt uit bij de toegangsweg van veld 26. Beide velden zijn ontsloten via een lus. Aan de noordzijde zijn de lussen met elkaar verbonden waardoor veld 27 bereikbaar is via veld 26. De velden zijn ingericht voor bestemmingsverkeer waarbij binnen de velden de auto te gast is. Hierdoor ontstaat een rustige woongebied met alle ruimte voor de voetganger en de fietser. Dit kan omdat maar 1 toegangsweg is voor gemotoriseerd verkeer en er dus geen doorgaand verkeer in de velden aanwezig zal zijn.

Om extra zorg te dragen voor het ontspannen karakter wordt gekozen voor een materialisatie die past bij de locatie. Aansluitend op de lus zijn enkele secundaire wegen. Deze zijn bedoeld voor de bereikbaarheid van specifieke woningen. Deze wegen krijgen in materialisatie een andere uitstraling om te accentueren dat deze straten uitsluitend bedoeld zijn voor bewoners en hun gasten.

Langzaam verkeer

Waar gemotoriseerd verkeer slechts via één route wordt ontsloten kunnen fietsers via meerdere doorsteken het aanwezige fietsnetwerk bereiken. Wandelaars kunnen alle kanten op. Kort of lang, passief of actief via een uitgebreid wandelnetwerk kan iedereen naar wens een route samenstellen.

Parkeren

Het parkeren is een belangrijke factor om rekening mee te houden bij de ontwikkeling van de velden 26 + 27. Het parkeersysteem bestaat uit een combinatie van verschillende parkeeroplossingen passend bij de verschillende woontypologieën. Uitgangspunt voor het systeem een combinatie van parkeren binnen het cluster met langsparkeren aan de lus. Zo hebben de appartementen altijd een parkeerkoffer binnen het cluster en combineren de vrijstaande woningen en geschakelde woningen parkeren op eigen terrein met parkeren in de berm. De overige typologieën maken een combinatie van de verschillende parkeermogelijkheden om te voldoen aan de norm. Voor het parkeren is het de bedoeling om dit niet dominant in het straatbeeld aanwezig te laten zijn. De parkeerplaatsen worden daarom ingericht met open bestrating zodat ze een bijdrage leveren aan de waterhuishouding, het tegengaan van hittestress en er een groen straatbeeld ontstaat.

Bij de uitwerking van de verschillende deelgebieden, moet het aantal parkeerplaatsen per deelgebied voldoen aan de voor Schuytgraaf geldende parkeernorm. Het is niet de bedoeling dat eventuele parkeerproblemen naar toekomstige fases worden doorgeschoven. Dit betekent dat per deelgebied het benodigd aantal parkeerplekken binnen het deelgebied zelf zal moeten worden gerealiseerd. De assen van de weg vormen in principe de scheiding tussen twee "parkeereenheden". Uitzonderingen zijn bouwvelden waar aan de overzijde van de straat geen bebouwing staat. De parkeereenheden zijn in het ruimtelijk raamwerk op de kaart weergegeven.

3.3 Toets woningbouw velden 26 en 27 aan het beleid

3.3.1 Rijk

3.3.1.1 StructuurvisieInfrastructuuren Ruimte

De SVIR schetst het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid van het rijk in het perspectief van 2028 en 2040. In de nationale ruimtelijke hoofdstructuur maakt Arnhem deel uit van één van de negen 'stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren'; expliciet wordt 'Health Valley' in en rond Arnhem-Nijmegen genoemd en 'mode en design' in Arnhem als onderdeel van de aanwezige topsector ' Creatieve industrie'. Een 'aantrekkelijk vestigingsklimaat in en een goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren' wordt in de SVIR gemarkeerd als een nationaal belang.

3.3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking is als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij geldt een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt.

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

3.3.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

Er is geen sprake van een nationaal belang.

3.3.2 Provincie

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

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

Daarnaast wordt de provinciale Omgevingsverordening Gelderland als instrument ingezet om de doorwerking van het provinciaal beleid uit de Omgevingsvisie af te dwingen. De werking van de verordening beperkt zich tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen.

Toetsing van het initiatief aan de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

Dit bestemmingsplan voorziet de mogelijkheid voor 198 extra woningen en 7 atelierwoningen. 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. Zie voor de toetsing paragraaf 3.3.3 Gemeentelijk beleid.

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.

Artikel 2.65b (klimaatadaptie)
In de omgevingsverordening staat de volgende regel over klimaatadaptatie:
1. Voor zover een bestemmingsplan een nieuwe activiteit of ontwikkeling mogelijk maakt, bevat de toelichting bij het bestemmingsplan een beschrijving van de maatregelen of voorzieningen die worden getroffen om de risico's van klimaatverandering te voorkomen of te beperken en de afweging die daarbij is gemaakt.
2. In de beschrijving worden in ieder geval de volgende aspecten betrokken:
   a. waterveiligheid;
   b. wateroverlast;
   c. droogte; en
   d. hitte.
3. De beschrijving wordt opgesteld na overleg met in ieder geval het dagelijks bestuur van het waterschap waar de activiteit wordt verricht of de ontwikkeling plaatsvindt.

In het bestemmingsplan en het ruimelijk raamwerk wordt rekening gehouden met klimaatadaptatie (zie 3.3.3.6 Duurzaamheidsbeleid, 4.11 Stadsklimaat en 4.7 Water).

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.

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

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

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

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

"Arnhem Zuid kent veel gezinswoningen. Door vergrijzing en de toename van eenpersoonshuishoudens

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

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

3.3.3.3 Woonbeleid

Wonen

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 prijskwaliteitsverhouding 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 2022 is het regionale woningbehoefteonderzoek Arnhem-Nijmegen geactualiseerd. Dit onderzoek geeft een actueel beeld van het functioneren van de woningmarkt. De in het woningbehoefteonderzoek

beschreven (mis)matches op de woningmarkt zijn niet 1-op-1 te vertalen naar een woningbouwprogramma. Met het woningbehoefteonderzoek als basis wordt Woonvisie 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.

3.3.3.4 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'.

3.3.3.5 Creatievefuncties

De gemeente Arnhem heeft onderzoek laten uitvoeren naar de huisvestingsituatie van de creatieve en culturele sector in Arnhem (Huisvesting culturele en creatieve sector Arnhem. Dit onderzoek laat zien dat de culturele sector in Arnhem succesvol is. Het percentage banen in de sector is relatief hoog en de sector groeit ook harder dan gemiddeld. Het merendeel van de creatieven huurt/ gebruikt geen specifieke huisvesting voor hun onderneming. Zij werken vanuit huis of bij hun klanten, in koffietentjes of huren af ten toe een flexplek. Onderzoek laat zien dat onder de creatieven met een verhuiswens verzamelpanden of broedplaatsen populair zijn. De aantrekkingskracht van deze panden zit in de interactie met andere creatieven. Uit het onderzoek blijkt dat er een mismatsch is tussen vraag naar en aanbod van huisvesting voor de creatieve en culturele sector in Arnhem.

Wij willen graag op deze plek een locatie bieden voor een culturele vrijplaats vanuit het Arnhemse cultuurbeleid. Dit bestemmingsplan biedt hiervoor de planologische mogelijkheden met de mogelijkheid voor atelierwoningen.

3.3.3.6 Duurzaamheidsbeleid

New energy made in Arnhem 2020 - 2030

Het gemeentelijke beleid op het gebied van energie is vastgelegd in het 'Programmaplan New energy made in Arnhem 2020 - 2030' (vastgesteld door de raad op 29 januari 2020).

Arnhem wil een actieve regierol innemen bij de energietransitie in de wijken. De uitgangspunten en aanpak zijn vastgesteld in 'De Arnhemse aanpak van de wijkgerichte energietransitie' (vastgesteld op 17 april 2019). Twee belangrijke uitgangspunten uit dit beleidskader voor deze ontwikkeling zijn:

- De Trias Energetica is leidend: eerst besparen.
- De meest duurzame warmtebron heeft de voorkeur: minder duurzame bronnen zijn tijdelijk en decentrale bronnen gaan voor.

Ruimte bieden voor Arnhemse innovaties

In het programma NemiA 2020-2030 is ook aandacht voor energie innovaties. Waar in de komende jaren gewerkt wordt aan de gebouwde omgeving vragen wij om, waar mogelijk, (Arnhemse) innovatieve bedrijven mee te laten denken en mee te doen.

Tempertuurregim vereiste - TVW

Bij nieuwbouw wordt alleen LT- verwarming (lage temperatuur verwarming) toegestaan. Individueel dan wel collectief. Hieronder verstaan we: 35 tot 50 graden Celsius. Deze vereiste is in de Transitievisie Warmte opgenomen die op 17 februari 2022 is vastgesteld door de gemeenteraad.

Onderzoek naar mogelijkheden omgeving aardgasvrij maken - TVW

Voor wat betreft de warmteoplossing vragen wij de initiatiefnemer verder te gaan dan alleen hun eigen ontwikkeling en onderzoek te doen naar de mogelijkheden om een deel van de omliggende gebouwde omgeving tevens van het aardgas af te halen. Het doel is om het momentum van de ruimtelijke ontwikkeling te benutten om ook (een deel van de) omliggende bestaande bebouwing van het aardgas af te halen. Dit loopt vooruit op de integrale benadering vanuit de omgevingswet. Deze doelstelling is vastgelegd in de Transitievisie Warmte opgenomen die op 17 februari 2022 is vastgesteld door de gemeenteraad.

Energievisie

De gemeente eist vanuit de structuurvisie bij gebiedsontwikkelingen van meer dan 50 woningequivalenten een energievisie van de initiatiefnemer. Energieneutraliteit is hierbij het streven.

Met behulp van een energievisie kan een geschikte combinatie van energieconcepten gekozen worden. De energievisie brengt verschillende energieopties voor het besluit-gebied in beeld en beschrijft de consequenties daarvan. De visie kan uitgebreid worden tot een duurzaamheidsvisie door bijvoorbeeld ook thema's als duurzaam bouwen, afval, groen, water, mobiliteit en openbare ruimte mee te nemen.

Circulair

In de woondeal regio Arnhem-Nijmegen van 4 maart 2020 staat:
23. In de nieuwe woningbouwplannen spannen partijen zich in om minimaal 25% circulair te laten ontwikkelen.
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."

Het percentage circulaire bouwmaterialen toetsen we in de eenheid kilogram (kg). We hebben de circulaire impactladder beschikbaar voor het toetsen van het percentage circulariteit in projecten. Deze impactladder maakt het mogelijk de mate van circulariteit in een woningbouwplan te meten.

In algemene zin hanteren we bij circulair bouwen 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

Toets aan het duurzaamheidsbeleid

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. Daarnaast wordt natuurinclusief bouwen als verplichting opgenomen in het bestemmingsplan. Zonnepanelen worden zoveel mogelijk bevorderd en nagestreefd.

In de zuidelijke velden is het uitgangspunt houtbouw en circulariteit.

Natuurinclusief bouwen

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

Het puntensysteem geeft initiatiefnemers kaders voor natuurinclusief bouwen bij ruimtelijke projecten in Schuytgraaf. Er is gekozen voor een puntensysteem om de creativiteit en keuzevrijheid van ontwerpers te bevorderen. Per (soort) woning geldt dat er bij de (ver)bouw een minimum aantal punten wordt

behaald. Deze punten worden gehaald door verblijfsplaatsen in te bouwen én door groene maatregelen aan en om de woning(en) toe te passen. Welke maatregelen precies worden gekozen om de punten te behalen is aan de ontwikkelaar.

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

3.4 Reparatie- en beheer onderdelen

3.4.1 Kapschuur

De kapschuur is een toevoeging die voort komt uit het ruimtelijk raamwerk van Veld 26-27, dat sterk inzet op de beleving van het landschap van Schuytgraaf en Park Lingezegen. De hoogstambrigade krijgt hier hun onderkomen, zij verzorgen het beheer van de vele fruitbomen in de wijk. Vanuit de kapschuur kunnen activiteiten voor de buurt worden georganiseerd waar men leert van het landschap in en rond de wijk. Naast de praktische en maatschappelijke functie is de kapschuur zo vormgegeven dat het past in het beeld naast de bedrijvigheid van de moestuin.

Er is een tijdelijke omgevingsvergunning vergund voor het plaatsen van een kapschuur ten behoeve van de volkstuin op het perceel Marasingel 35. Deze kapschuur is in strijd met het bestemmingsplan, zowel omdat het gebruik strijdig is en omdat er ter plaatse geen kapschuur gebouwd mag worden.

De omgevingsvergunning is verleend onder de voorwaarde dat het groen juridisch wordt gecompenseerd:
- Het oppervlak van parkbestemming (de kapschuur incl. plateau en toegangsweg) bedraagt 215 m2.
- De parkbestemming wordt toegevoegd aan de rand van veld 26, zodat deze grenst aan het gebied met de parkbestemming.



Uitsnede inrichting buitenruimte en locatie kapschuur.

Het plan draagt bij aan het behoud of herstel van de ecologische waarden want de kapschuur is natuurinclusief gebouwd en de parkbestemming is gecompenseerd.

De waarden en kwaliteiten worden niet onevenredig verkleind door de juridische groencompensatie die

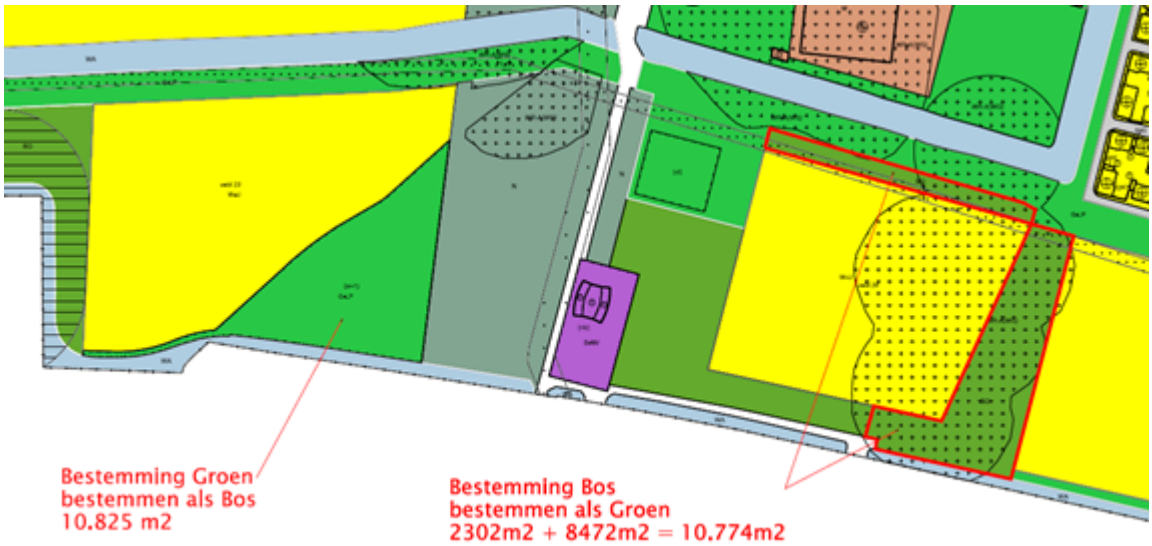
zal worden verankerd in dit bestemmingsplan. Een gedeelte van veld 26 krijgt een parkbestemming.

3.4.2 Uitwisseling bos en park

Tussen de velden ligt een brede groene zone in het verlengde van de zichtas van de watergang. Vanuit de wijk kijkt men via een zichtlijn naar het open landschap van Park Lingezegen. De zone is tevens een belangrijke archeologische vindplaats. Dit wordt zichtbaar door landart en speelaanleidingen die aansluiten bij de vondsten. Hierbij heeft het landschappelijke, natuurlijk karakter altijd de boventoon.

Van west naar oost verbindt een groene struinzone de twee velden en brengt de voetgangers naar de omgeving. In veld 26 wisselen solitaire bomen elkaar af. Deze staan in een bloemrijke berm. Door de landschappelijke zone bereikt men veld 27, waar de struinzone dezelfde elementen bevat, maar een ruigere vormgeving kent. Door te kiezen voor een zelfde soortgroep solitaire bomen wordt via deze zone de verbinding gelegd tussen beide velden. Deze verbinding wordt in de herfst benadrukt door een intensief rode bladkleur.

Deze inrichting past niet binnen een bosbestemming. Om deze gewenste invulling mogelijk te maken wordt daarom de bestemming 'Bos' ingewisseld voor de bestemming 'Groen - Landschap en Park'. Zie onderstaand kaartje:



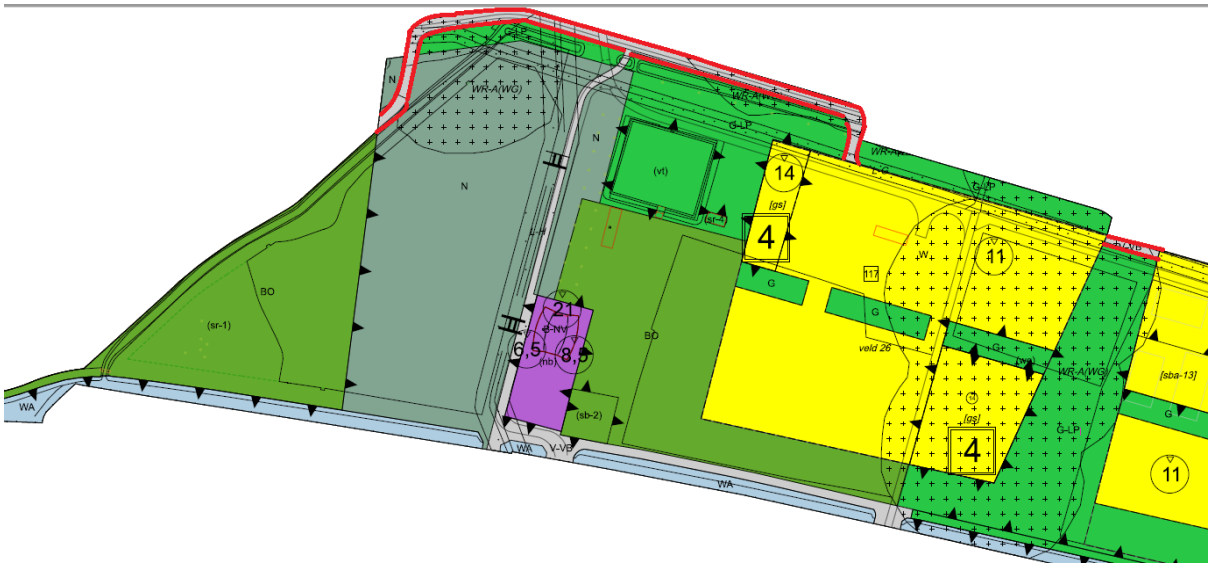
3.4.3 Groendepot

Het groendepot, ook wel een beheerdepot, is bedoeld als een locatie voor de (tijdelijke) opslag van groenafval. Deze functie is ondergeschikt en passend in een bosbestemming. De locatie van dit groendepot wordt verankerd in de verbeelding (zie onderstaande rode contour) en in de regels van dit bestemmingsplan.



3.4.4 Wegenstructuur

Ontsluitingswegen worden in het omgevingsplan mogelijk gemaakt met de figuur relatie. Binnen 50 meter afstand van deze figuur mogen ontsluitingswegen worden aangelegd. Voor de velden 26 en 27 geldt dat de locatie van de ontsluitingswegen inmiddels vast staat. Op een aantal locaties geldt dat deze weg op een andere locatie ligt dan in het veegplan is voorzien.
Met dit plan wordt de figuur 'relatie' wegbestemd en wordt daarvoor in de plaats de weg op de juiste locatie ingetekend. Hiermee is de groenbalans sluitend.



3.4.5 Schemering

De situatie voor het woonblok aan de Scherming is in overeenstemming gebracht met de vergunde situatie. Dit houdt in dat de zone waar de hoofdbebouwing en de bijbehorende bouwwerken zijn toegestaan is aangepast. Ook is de maximale bouwhoogte aangepast zodat e.e.a. overeenkomt met de vergunde situatie.

3.4.6 Noordereiland

Het Noordereiland heeft een bijzondere functie als overgangszone als eerste bebouwingsfaçade van Arnhem Zuid. In het, inmiddels vervallen, bestemmingsplan “Schuytgraaf 2011, gedeeltelijke herziening 2014-01” (onherroepelijk d.d. 20 augustus 2014) is de bestemming van het Noordereiland omgezet van een 'uit te werken' bestemming met een bouwverbod naar een woonbestemming met een bouwtitel. Dit plan bevat de basis voor de daarop volgende plannen, te weten 'Schuytgraaf, veegplan 2017', 'Schuytgraaf, veegplan 2017, herziening velden 6 en 11 & beheer' en voorliggend plan.

Uitgangspunten van het plan uit 2014 zijn:
Het Noordereiland is een landschappelijke zone die onderdeel uitmaakt van de natte ecologische zone. De verwevenheid tussen stad en landschap wordt hier zichtbaar: het wonen in het landschap van de natte ecozone krijgt hier vorm. Het veld biedt kansen om landschappelijk te wonen aan het water van de zandwinplas. Open water zorgt voor variatie in het landschap en roept associaties op met kwaliteiten als rust, ruimte en vrij zicht. De nieuwe invulling van het Noordereiland anticipeert op deze kwaliteiten. Het is een belangrijke rand van Schuytgraaf en zal een geleidelijke overgang van wijk naar landschap vormen. De dubbelbestemming 'Waarde Landschap' garandeert de ecologische en landschappelijke kwaliteit. Door deze dubbelbestemming is een omgevingsvergunningstelsel van kracht voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden. Dat betekent dat binnen de bestemming een omgevingsvergunning noodzakelijk is om bepaalde werkzaamheden uit te voeren zoals het aanleggen van verharding boven een bepaald percentage van het perceelsoppervlak en het rooien en vellen van bomen/ houtgewassen. Aantasting van het gebied wordt op deze wijze zoveel mogelijk tegen gegaan.

Het bestemmingsplan uit 2014 en het latere veegplan uit 2017 gaan nog uit van een variabele invulling. In 2020 is het Noordereiland grotendeels gerealiseerd. Met het bestemmingsplan 'Schuytgraaf, veegplan 2017, herziening velden 6 en 11 & beheer' zijn de contouren van het plangebied vastgelegd met verschillende bestemmingen. Uitgangspunt van deze herziening was het behoud van de landschappelijke waarden door zichtlijnen vast te leggen. Ook is met dat plan beoogd om de vergunningsvrije bebouwingsmogelijkheden te beperken.

Inmiddels zijn alle hoofdgebouwen op het Noordereiland gebouwd. In voorliggend plan is krimpfolie toegepast om de bebouwingsmogelijkheden in lijn te brengen met de rest van Schuytgraaf. Dat betekent dat we in de plankaart gaan aangeven waar het hoofdgebouw mag worden gebouwd en waar de bijgebouwenzone ligt. Ook worden met deze wijziging de landschappelijke waarden en de stedenbouwkundige opzet van het Noordereiland beter geborgd.

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. 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 velden 26 en 27

De ontwikkeling in het plangebied betreft de realisatie van maximaal 198 woningen en 7 atelierwoningen. Woningen worden aangemerkt als geluidsgevoelige objecten. In de nabijheid van het plangebied bevindt zich de spoorlijn Arnhem-Elst en de Minervasingel.

De geluidbelasting als gevolg van het railverkeer overschrijdt gedeeltelijk in veld 27 de voorkeurswaarde van 55 dB. De geluidbelasting van het railverkeer is maximaal 59 dB op een rekenhoogte van 10 meter. Deze waarde voldoet zowel aan de maximale toelaatbare hogere grenswaarde volgens de Wet geluidhinder, als aan de plafondwaarde van 68 dB uit het gemeentelijk beleid.

Om de woningbouw mogelijk te maken moet een hogere waarde op grond van artikel 110 Wet geluidhinder worden vastgesteld. 'Chw Schuytgraaf, veegplan 2017, herziening velden 26 en 27' is een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte. Dit betekent dat het hogere waarde besluit deel kan uitmaken van het bestemmingsplan. In hoofdstuk 3 van het bestemmingsplan wordt een hogere waarde vastgesteld van 59 dB. De toelichting voor de hogere waarde staat in Bijlage 2.

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 26 en 27

Het aantal woningen in deze fase zal niet in betekenende mate bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. In een overkoepelend luchtonderzoek uitgevoerd door het adviesbureau Goudappel Coffeng met het kenmerk GSB036/Kpe/0083 d.d. 16 februari 2009 bleek het gehele plangebied te voldoen aan alle gestelde grenswaarden voor zowel stikstofdioxide als fijn stof. Het onderzoek naar de luchtkwaliteit is op 13 februari 2024 geactualiseerd voor de velden 26 en 27. Dit onderzoek is bijgevoegd in Bijlage 7.

4.4 Hinder

4.4.1 Algemeen

Hinder door bedrijven en activiteiten
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 velden 26 en 27

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.

Hulpwarmtecentrale Schuytgraaf
Binnen het plangebied is de bestemming wonen. In de directe omgeving van de velden 26 en 27 bevindt zich een HWC (Hulpwarmtecentrale Schuytgraaf Marasingel 151), een verdeelstation (Marasingel 23 Elst) en een bijeenkomstgebouw met verschillende maatschappelijke functies (Marasingel 19/21). Daarnaast is er nog het evenemententerrein in Park Lingezegen.

Op basis van de VNG brochure is een hulpwarmtecentrale voor stadsverwarming een milieucategorie 3.2 inrichting. Dit betekent ten opzichte van woningen een richtafstand van 100 meter. De afstand van de HWC ten opzichte van de velden 26 en 27 (bestemming wonen) is ongeveer 60 meter.

Op 15 augustus 2007 is er voor de HWC een vergunning in het kader van de Wet milieubeheer verleend. In deze vergunning zijn onder andere voorschriften met betrekking tot geluid opgenomen. Hierbij is al rekening gehouden met woningbouw binnen de velden 26 en 27.

Om te kunnen beoordelen of er aan de geluidvoorschriften wordt voldaan zijn er geluidmetingen uitgevoerd (akoestisch onderzoek DGMR, industrielawaai velden 26 en 27 Schuytgraaf, 20 oktober 2021). Uit de geluidmetingen volgt dat de gemeten geluidbelasting onder de geluidnormen uit de milieuvergunning (2007) ligt.

Op basis van het beleidsplan geluid kunnen de velden 26 en 27 en omgeving worden getypeerd als stadswijk waar het overwegend rustig is. Dit betekent een etmaalwaarde van 45 dB(A). De geluidnormen uit de milieuvergunning en de resultaten van de geluidmeting voldoen hieraan.

Verder heeft de HWC nog een aantal gasolie tanks. Dit wordt onder externe veiligheid verder uitgewerkt.

Het verdeelstation aan de Marasingel 23 in Elst is op basis van de VNG brochure bedrijven en milieuzonering een milieucategorie 3.1 inrichting.

Dit betekent ten opzichte van woningen een richtafstand van 50 meter. De woningen liggen op meer dan 50 meter van het verdeelstation. Dus aan de richtafstand wordt voldaan.

Hoewel er aan de richtafstand wordt voldaan is hier ook een geluidmeting uitgevoerd. Uit de meting volgt dat er aan de geluidnormen uit het Activiteitenbesluit wordt voldaan. Wel volgt uit de metingen dat er als gevolg van het schakelen van vermogensschakelaars, die nodig zijn voor het uitvoeren van werk-en testschakelingen zoals die een paar keer per jaar worden uitgevoerd, het maximale geluidniveau kan worden overschreden.
In de avond en nachtperiode is normaliter geen sprake van schakelingen. Alleen in geval van calamiteiten. Omdat we hier te maken hebben van een calamiteuze maximaal geluidsniveau dat maar een paar keer per jaar zal optreden, en dan hoofdzakelijk in de dagperiode, hebben de geluidvoorschriften hier geen betrekking op.

De maatschappelijke functies (Marasingel 19/21) zijn op basis van de VNG brochure bedrijven en milieuzonering hoofdzakelijk milieucategorie 2 activiteiten. Dit betekent een richtafstand van 30 meter ten opzichte van woningen. Het plangebied ligt op 60 meter. Dit betekent dat er ruimschoots aan de richtafstand van 30 meter wordt voldaan.

Evenemententerrein Park Lingezegen
Verder is er nog een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar het evenemententerrein Park Lingezegen in relatie tot de velden 26 en 27.

In het kader van de milieuvergunning voor het evenemententerrein is er rekening gehouden met woningbouw op deze velden met een hoogte van 5 meter.
De geplande woningbouw zal maximaal 14 meter worden. Daarom is er een akoestisch onderzoek uitgevoerd om te kunnen bepalen of het verhogen van de woningbouw geen belemmering vormt voor het organiseren van evenementen.
Uit het akoestisch onderzoek “Invloed evenemententerrein De Park, Lingezegen op ontwikkeling woningen velde 26 en 27 Schuytgraaf Arnhem”DGMR, 9 februari 2022 volgt dat de geplande woningbouw (velden 26 en 27) geen beperking vormt voor het organiseren van evenementen. Ook ontstaat bij de woningen binnen het plangebied geen onduldbare hinder vanwege muziekgeluid.

Dit betekent dat er vanuit hinder geen belemmeringen voor het plangebied zijn.

Geur
In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen activiteiten/inrichtingen waarbij geur een rol speelt.

Dit betekent dat er vanuit geur geen belemmeringen voor de uitwerking van de velden 26 en 27 zijn.

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 velden 26 en 27

Ondergrondse aard

De velden 26 en 27 liggen binnen het invloedsgebied van een ondergrondse aardgasleiding met een diameter van 12 inch en een maximale druk van 40 bar. De leiding heeft geen 10^{-6} PR contour. Wel moet er rekening worden gehouden met een zakelijke rechtstrook van 4 meter vanuit het hart van de leiding.

Deze zakelijke rechtstrook wordt aangehouden in verband met het uitvoeren van onderhoudswerkzaamheden aan de leiding door de Gasunie.

De Gasunie geeft de volgende voorwaarden voor de zakelijke rechtstrook.
Ter waarborging van een veilig en bedrijfszeker gastransport en ter beperking van gevaar voor personen en goederen in de directe omgeving van de gastransportleidingen, onderstaande activiteiten binnen een afstand van 4 meter ter weerszijden van de hartlijn van de gastransportleidingen (belemmerde strook) achterwege blijven:

- het oprichten van enig bouwwerk;
- het aanbrengen van diepwortelende en/of hoogopgaande beplanting waaronder bijvoorbeeld rietbeplanting;
- het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgronding of ophoging;
- het verrichten van grondroerende activiteiten (b.v. het aanbrengen van rioleringen, kabels, leidingen en drainage) anders dan normaal spit- en ploegwerk;
- diepploegen;
- het aanbrengen van gesloten verhardingen;
- het permanent opslaan van goederen waaronder ook begrepen het opslaan van afvalstoffen;
- het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van bestaande waterlopen;
- het plaatsen van onroerende objecten zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair
- het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- zware transporten over de gastransportleidingen heen.

In 2012 is er voor alle ondergrondse aardgasleidingen binnen Arnhem een groepsrisicoberekening uitgevoerd waarbij getoetst is aan het Bevb (Besluit externe veiligheid buisleidingen). Een en ander is uitgewerkt in het rapport “Externe veiligheid buisleidingen MRA, analyse ten behoeve van toetsing aan het Bevb, 6 februari 2012” (save/oranjewoud). Hieruit volgt dat het groepsrisico laag is en de oriënterende waarde voor het groepsrisico daardoor niet wordt overschreden.

Rekening houdende met een zakelijke rechtstrook van 4 meter aan weerszijden van de leiding zijn er geen belemmeringen voor de velden 26 en 27.

Ondergrondse gasolie tanks HWC Schuytgraaf
In het kader van de milieuvergunning uit 2007 is er een risicoberekening uitgevoerd in verband met de aanwezigheid van vier ondergrondse gasolietanks die als back up dienen. Uit deze risicoberekening volgt dat de 10-6 PR contour binnen de inrichtingsgrens van de HWC ligt. De 10-8 PR-contour ligt net buiten de inrichtingsgrens. Dit betekent dat het groepsrisico verwaarloosbaar is.

Conclusie

Vanuit externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor de uitwerking van de velden 26 en 27

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.

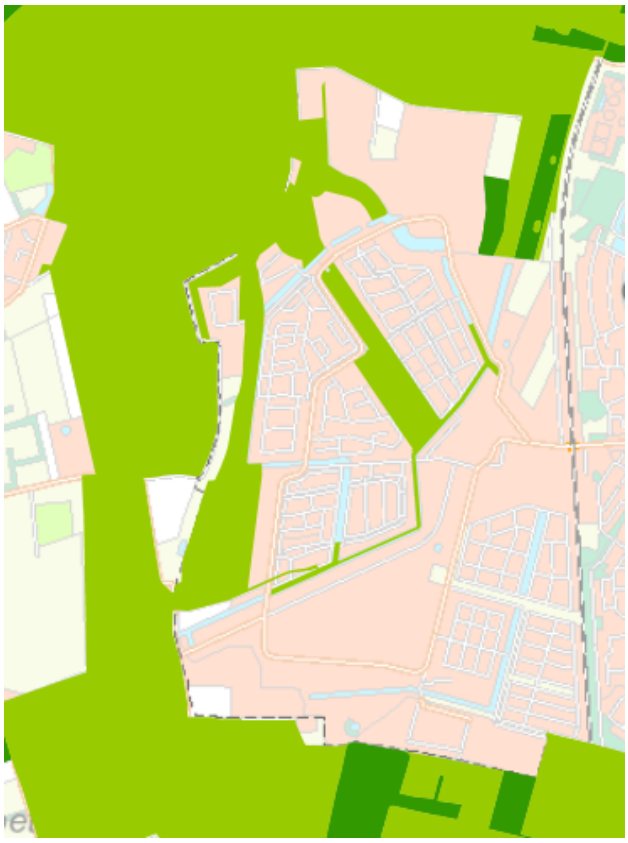
De Groenvisie legt niet alleen het Groen-blauw raamwerk vast, dus de stedelijke hoofdgroenstructuur. Daarnaast geeft zij ook richting aan het belang van groen in de wijken, zodat initiatieven de waarden van het groen (landschap, biodiversiteit, gezondheid, waterbuffering, koelte) niet aantasten maar 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 en het Bomenplan staan de actuele Arnhemse regels groencompensatie 2017. Uitgangspunt is dat de totale groenbalans en bomenbalans 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 en Bomenfonds. 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 groen- en bomenbalans de veranderingen inzichtelijk gemaakt te worden.
Schuytgraaf is een nieuwbouwwijk, die wordt gebouwd in het poldergebied tussen Arnhem en Driel. De voormalige agrarische gronden transformeren naar een nieuw stedelijk gebied. Oude structuren zijn basis geweest voor de nieuwe groene hoofdstructuur van dit deel van de stad.
Water vormt een belangrijke drager in de landschappelijke en natuurkwaliteit van de wijk. Voor het ontwerp van het watersysteem is een waterstroming ontwikkeld die recht doet aan een zonering in waterkwaliteit.
De situering van de weide 'het Nevelveld' (de droge ecologische verbindingszone, in het oostelijk deel) en de natte ecologische verbindingszone 'de Stroomgraaf en De Schuytse Laak' (in het westelijk deel van de wijk) vormen samen met de bos- en waterstructuur en het lineaire park het groene- blauwe raamwerk van de wijk. Deze hoofdstructuur is voor een deel ook onderdeel van het Gelders Natuurnetwerk.



Uitsnede 'Omgevingsverordening Gelderland (december 2018).

Bomenplan 2020

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

1. <u>Vergroten groenmassa</u>

Bij vaststellen van het bomenbeleid is besloten dat het kroonvolume, de bladmassa van onze bomen,

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

2. Beschermen bomen

Groeiplaatsen van bomen worden (fysiek) beschermd. Bomen moeten beter worden beschermd op bouwlocaties en bij de uitvoering van werken. Bij evenementen worden er boombescherming afspraken gemaakt met de organisatie.
Het beleid wordt juridisch geborgd in het omgevingsplan. Waardevolle particuliere bomen en buitengewone gemeentebomen genieten extra bescherming.

3. Duurzaam toekomstbestendig bomenbestand

Groeiplaatsen voor bomen worden optimaal ingericht met voldoende boven- en ondergrondse groeiruimte. Het handboek bomen 2018 van het Norm Instituut Bomen wordt hierbij gehanteerd. We willen veel variatie en diversiteit. Zowel inheemse als niet inheemse soorten worden toegepast. Geen monoculturen om ziekten en plagen te voorkomen.
Bomen krijgen bij planontwikkeling meer gewicht. Door gebruik te maken van een BoomAfwegingsrapportage worden keuzes omtrent bomen zorgvuldig integraal afgewogen.
Boominclusief ontwerpen (zoals rekening houden met de reeds aanwezige bomen en bomen vanaf het begin intekenen in de plannen, met hun volwassen kroondiameter en ondergrondse groeiplaats) is uitgangspunt.

4. Communicatie

Tijdig en transparant communiceren over bomen naar bewoners. Het Boom Kwaliteitsteam Arnhem kan gevraagd en ongevraagd adviseren over alle boom gerelateerde zaken in Arnhem.
Bij kap van bomen wordt gecompenseerd conform de compensatieregels uit het Bomenplan: kwalitatief - kwantitatief - financieel. Kwalitatieve compensatie is maatwerk

4.6.2 Situatie veld 26 en 27

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 west- en noordzijde van Schuytgraaf zijn deels benoemd als Gelders Natuurnetwerk en deels als Groene Ontwikkelzone (GO). De wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied mogen niet significant worden aangetast. Veld 26 en 27 liggen buiten deze zones.

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.

DGMR heeft in opdracht van de gemeente Arnhem onderzocht wat de stikstofdepositie als gevolg van het plan op de Natura 2000-gebieden in de omgeving is (Schuytgraaf Veld 26 en 27, Onderzoek stikstofdepositie Wet natuurbescherming, M.2019.1208.09.R001, 6 oktober 2023, DGMR). De conclusie van dit onderzoek is dat het plan geen significant effect op een Natura 2000-gebied veroorzaakt. Het aspect stikstofdepositie vormt daarmee geen belemmering voor de ontwikkeling van de woningen.

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
De groeninrichting in het veld voorziet in de realisatie van wijkgroen met bomen.
De groeiplaatsen van de bomen op de groene pleinen zullen dusdanig worden aangelegd dat ze de monumentale bomen van de toekomst zijn. Op deze wijze dragen de bomen bij aan verkoeling van de leefomgeving, zuiveren van de lucht en het bevorderen van de gezondheid.

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 velden 26 en 27

In het Ruimtelijk Raamwerk van veld 26 / 27 zijn de kaders opgenomen voor de ontwikkeling van dit veld aan de zuidrand van Schuytgraaf. Op basis daarvan zijn een aantal wateruitgangspunten bepaald. Een belangrijk ruimtelijk uitgangspunt is dat de begrenzing van het veld bestaat uit het stedelijke watersysteem en het watersysteem van Park Lingezegen.
Hierdoor zijn er voldoende mogelijkheden om het overtollige hemelwater te kunnen bergen, zuiveren en af te voeren.

Grondwater
De indicatieve huidige gemiddelde grondwaterstand bij veld 26 / 27 is circa 7.50m+NAP. Het openbaar gebied heeft een gemiddeld peil van 8.50m+NAP.

Afvalwatersysteem
Het vuilwater van veld 26 / 27 wordt middels een vrij verval riool verzameld naar een nieuw te realiseren gemaal in het veld. Vanuit het gemaal gaat het middels een nog te realiseren persleiding naar het bestaande rioolstelsel, vanuit waar het vuilwater naar de waterzuivering wordt afgevoerd. Door het realiseren van een nieuw gelegen gemaal in veld 26 / 27 kan er een optimaal rioolontwerp worden gemaakt en blijft de diepteligging van het stelsel beperkt. Dit is gezien de grondslag en hoge grondwaterstanden zeker in de toekomst voordelig.

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

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

Effecten aanleg van veld 26 / 27 op waterkwaliteit
De effecten op de waterkwaliteit van de aanleg van veld 26 / 27 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 26 / 27 op waterkwantiteit
De effecten op de waterkwantiteit in de omgeving door de aanleg van veld 26 / 27 moeten passen binnen de kaders die het waterschap stelt. Het extra verharde oppervlakte dat ontstaat door de aanleg van veld 26 / 27 is al gecompenseerd met de aanleg van oppervlaktewater zoals reeds is voorzien in het stedelijk watersysteem van Schuytgraaf.

Conclusie
De ontwikkeling van veld 26 / 27 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 velden 26 en 27

Beschrijving bodemkwaliteit in het plangebied
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 bodemkwaliteit gegevens en historische gegevens in het plangebied. Daarbij is gebruik gemaakt van het bodeminformatiesysteem van de gemeente Arnhem en zijn bodemrapporten/-documenten geraadpleegd.

Uit deze inventarisatie is gebleken dat in het bestemmingsplangebied de geen gevallen van ernstige bodemverontreiniging aanwezig zijn. Direct aangrenzend aan het bestemmingsplangebied liggen tevens geen grondwaterverontreinigingen.

Op basis van recent bodemonderzoek en de bodemkwaliteitskaart licht verontreinigde grond (klasse wonen) te verwachten. 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. Er zijn geen gevallen van ernstige bodemverontreiniging aanwezig. Direct aangrenzend aan het plangebied liggen geen grondwaterverontreinigingen. Voor de ontwikkeling van het terrein zijn geen sanerende maatregelen nodig.

De kwaliteit van de bodem (inclusief grondwater) vormt geen gevaar voor de volksgezondheid bij de aanwezige/toekomstige bestemmingen/functies in het ontwikkelgebied.

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

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

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

Gemeentelijk beleid

Erfgoednota 'Panorama Arnhem'/Erfgoedagenda

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

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

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

Archeologische verwachtingenkaart
Archeologie is een integraal onderdeel van het erfgoedbeleid en als zodanig opgenomen in de erfgoednota. In de nota wordt voortgeborduurd op de uitgangspunten van het Verdrag van Malta. Behoud van archeologische waarden is het uitgangspunt en als dat niet mogelijk is, volgt veiligstelling door archeologisch onderzoek. Om permanente aandacht voor deze vorm van erfgoed te krijgen, is ingezet op constante voorlichting en educatie. Sinds 2008 beschikt de gemeente over een archeologische verwachtingenkaart voor heel Arnhem. De verwachtingenkaart geeft al in een vroeg stadium van planvorming globaal inzicht in de mate waarin archeologische resten in een gebied aangetroffen kunnen worden.
Conform de Erfgoedverordening geldt dat archeologisch onderzoek uitgevoerd moet worden als 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.

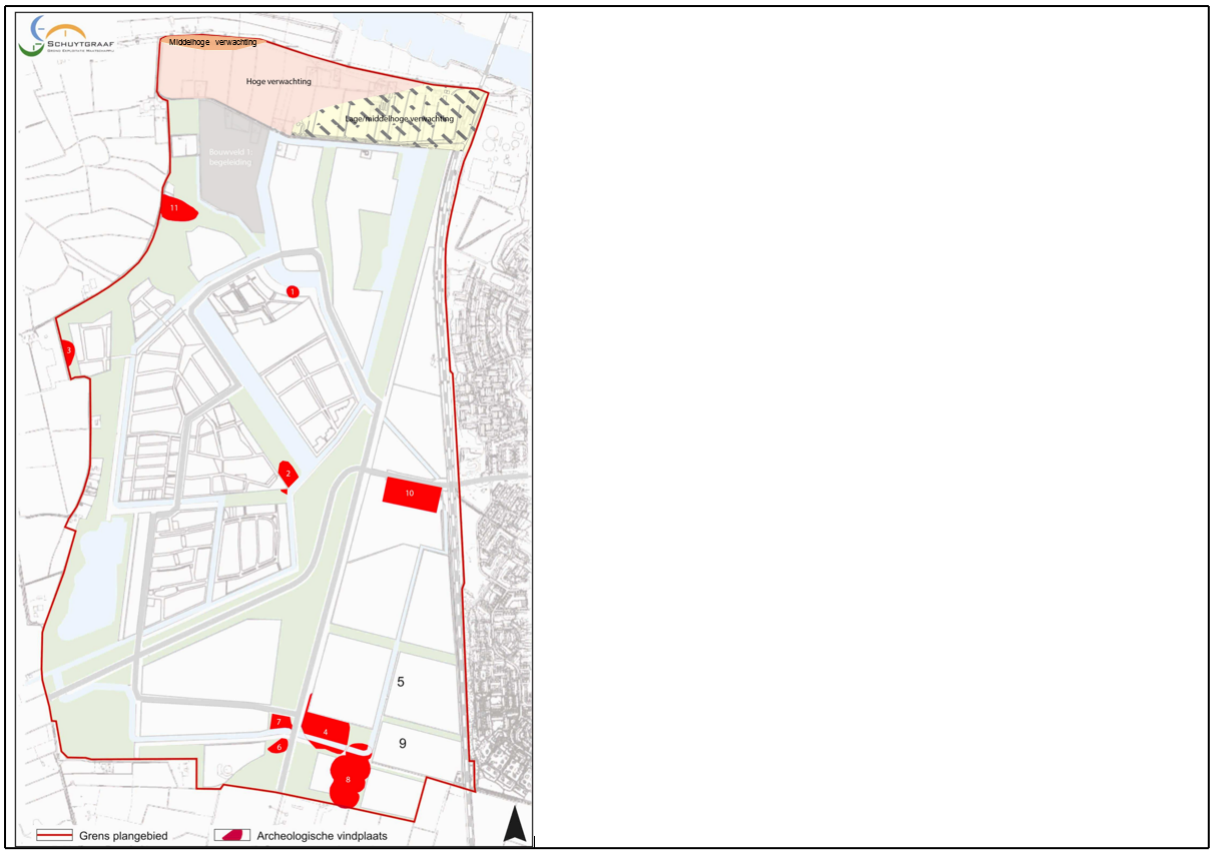
Voor archeologisch waardevolle gebieden zijnde beschermde gemeentelijke of rijksmonumenten, geldt maatwerk. Voor rijksmonumenten beslist de Minister van OC&W. Gebieden die reeds onderzocht zijn en/of zijn vrijgegeven, zijn vrijgesteld van onderzoek. Aan het archeologische beleid dat in de verordening 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 26 en 27

4.9.2.1 Cultuurhistorie
Er zijn geen cultuurhistorische waarden aanwezig.

4.9.2.2 Archeologie
Aardwetenschappelijk
Het plangebied ligt in Arnhem-Zuid en daarmee in het rivierengebied van Oost-Nederland. Tot 550 v.Chr. was hier de Bredelaar stroomgordel actief. In de ondergrond van het plangebied zijn dan ook bedding- en oeverafzettingen aanwezig. Hierin ontwikkelde zich een bodem die vanaf de Romeinse tijd en/of vroege middeleeuwen afgedekt raakte van een pakket oeverafzettingen van mogelijk de Neder-Rijn.

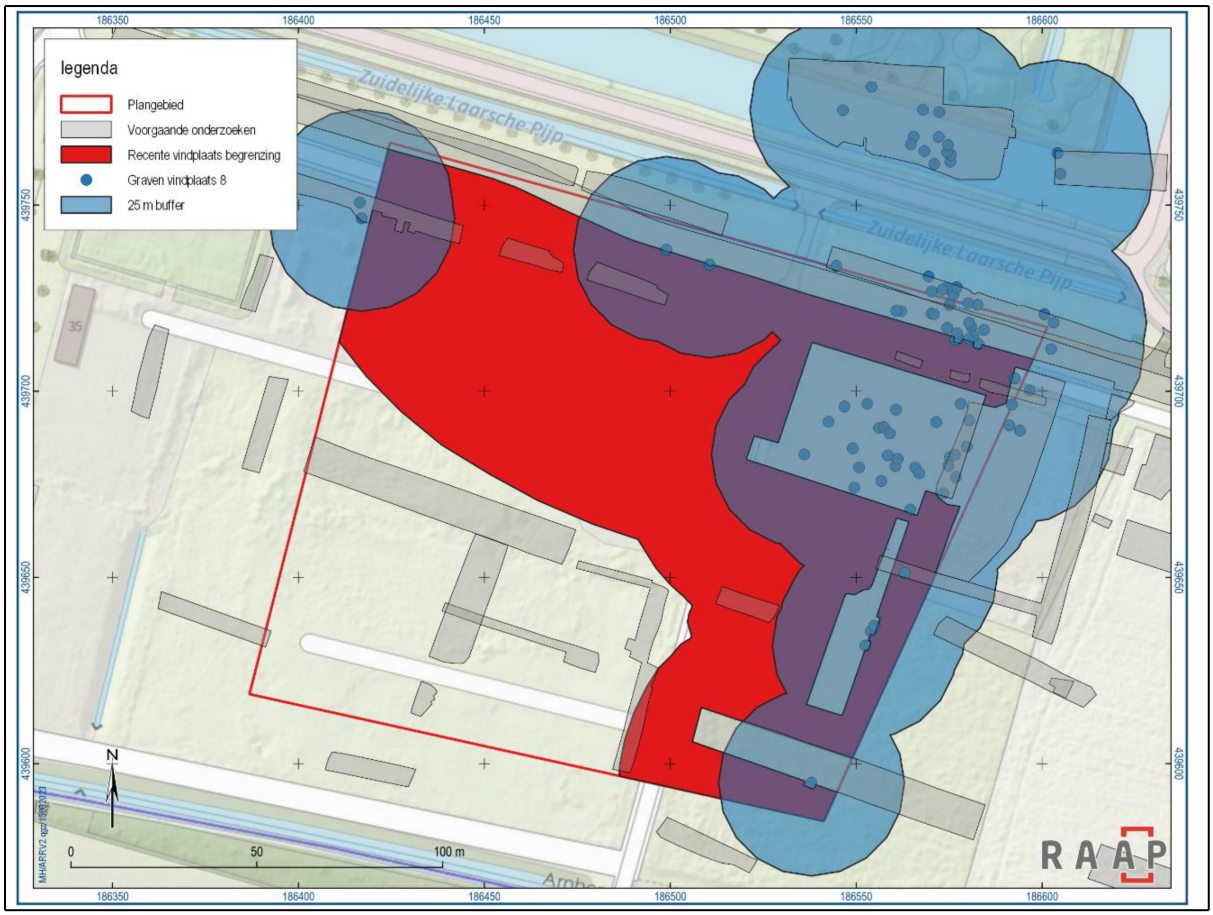


Vindplaatsen Schuytgraaf, met vindplaats 4, 6 en 8.

Archeologie

Zowel in het plangebied als in de directe omgeving zijn in het verleden archeologische onderzoeken uitgevoerd. De eerste onderzoeken gaan terug tot 1995 en 1996 toen ter voorbereiding op de bouw van de nieuwe wijk 'Schuytgraaf' boringen werden gezet om tot een archeologische verwachtingskaart te komen. In het zuiden van de wijk zijn daarbij vijf vindplaatsen aangetroffen. Voor het plangebied is de vindplaats 8 van belang: een grafveld uit de midden -/late ijzertijd en/of vroeg-/midden-Romeinse tijd. Buiten het plangebied zijn delen van dit grafveld opgegraven; verdere afbakening in het plangebied vond plaats door rondom bekende graven een begrenzing aan te geven met een straal van 50 meter.

In 2021 is met het oog op de planvorming van veld 26/27 een archeologisch proefsleuvenonderzoek uitgevoerd met als doel om de begrenzing van het grafveld/vindplaats 8 in het plangebied verder aan te scherpen. In 2022-23 vond wederom archeologisch onderzoek plaats, dit keer in de vorm van een archeologische begeleiding van een toegangsweg. Beide onderzoeken leverden graven en grafstructuren op, te dateren in de vroeg- tot midden-Romeinse tijd. Op basis van de onderzoeken is het grafveld opnieuw begrensd, ditmaal door rondom de aangetroffen graven een begrenzing met een straal van 25 meter aan te geven. Deze maatvoering is gebaseerd op huidige inzichten: losse graven buiten centrale grafvelden blijken niet of nauwelijks voor te komen; de gehanteerde straal is in principe voldoende om een begrenzing aan te geven.



Nieuwe begrenzing vindplaats 8.

De afbeelding hierboven toont de nieuwe begrenzing van vindplaats 8. Met paars is de begrenzing aan de hand van de 25 meter buffer aangegeven; met rood de begrenzing op basis van het proefsleuvenonderzoek uit 2021 en het eerdere onderzoek.

Conclusie
Met vindplaats 8 bevinden zich in het plangebied archeologische waarden. Voor de vindplaats geldt dat de paarse zone in de afbeelding hierboven als archeologisch waardevol gebied kan worden opgenomen, met bijbehorende verbeelding en regels. De rode zone geldt als gebied waar zich het grafveld mogelijk in kan uitstrekken. Deze zone kan worden opgenomen als gebied met een hoge archeologische verwachting, met bijbehorende verbeelding en regels. Dit om verantwoorde omgang met eventueel hier liggende, geïsoleerde graven te borgen.

4.10 Energie en duurzaam bouwen

4.10.1 Rijksbeleid

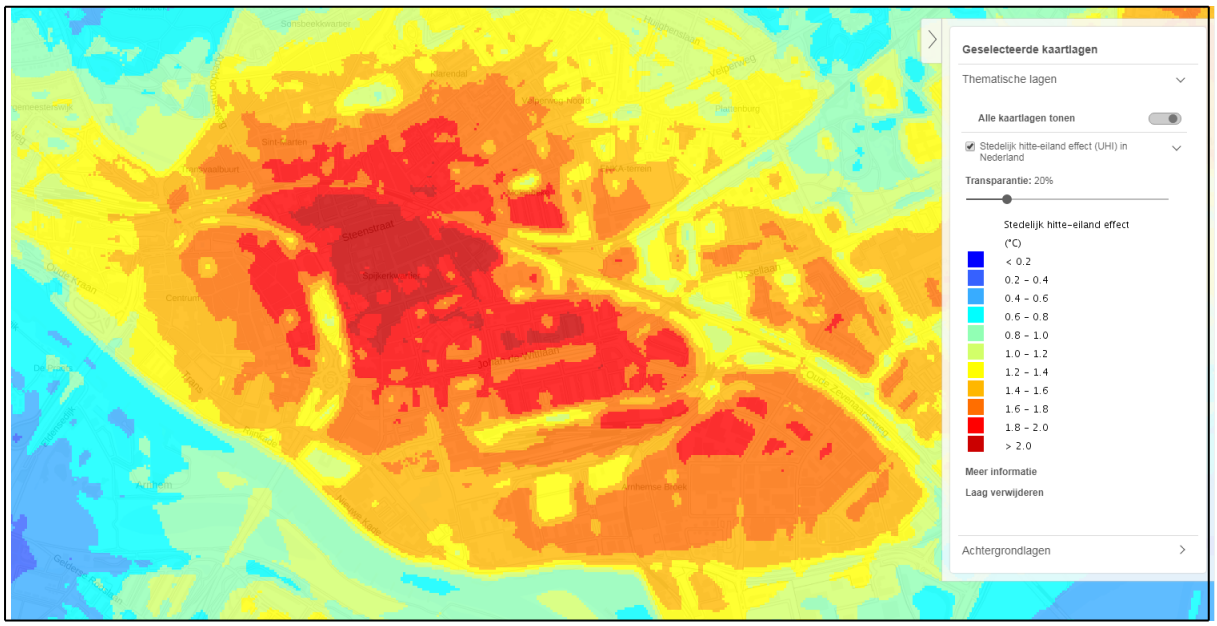
Rijksbeleid
Nieuwe gebouwen en woningen moeten volgens landelijke regelgeving voldoen aan het Bouwbesluit. In het bouwbesluit worden de energieprestaties voor nieuwe gebouwen en woningen fasegewijs aangescherpt. Per 1 januari 2015 is de Energieprestatiecoëfficient (EPC) voor nieuwbouw van woningen aangescherpt tot 0,4. Voor overige gebouwen is de EPC afhankelijk van de functie.
Vanaf 1 januari 2021 moeten alle nieuwe gebouwen en woningen in Nederland bijna energieneutrale gebouwen (BENG) zijn. Dit vloeit voort uit het Energieakkoord voor duurzame groei en uit de Europese richtlijn EPBD. Voor overheidsgebouwen geldt dat zij vanaf 1 januari 2019 voldoen aan de BENG eisen. Verder geldt er per 1 juli 2018 voor nieuwbouw van alle soort gebouwen een verbod voor het aansluiten op het aardgasnet.

4.10.2 Gemeentelijk beleid

Zie voor een uitgebreide toets (zie 3.3.3.6 Duurzaamheidsbeleid).

4.11 Stadsklimaat

In de Structuurvisie 2020-2040 (vastgesteld december 2012) is de gemeentelijke ambitie verwoord om Arnhem klimaatbestendig te maken onder alle weersomstandigheden. Voor nu en in de toekomst, onder invloed van de klimaatverandering, wordt tenminste gestreefd naar prettig toeven binnen- en buitenshuis en het vermijden van ongewenste gezondheidsrisico's. Voor hitte ligt de nadruk op de toename in de toekomst van het aantal zomerse en zelfs tropische dagen. In het realiseren van een prettig stadsklimaat wil de gemeente optimaal gebruik maken van de (huidige) gunstige 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.
De opwarming van de stad tijdens warme, tropische dagen doet zich voor in de dichtbebouwde stenige gebieden met veel gebouwvolume, verharding en weinig groen. In de Hittekaart van Arnhem is de gevoeligheid van de stad voor opwarming weergegeven. Bepaalde delen van de stad hebben een verhoogde kans op opwarming (stedelijke hitte-eilanden), wat ongewenste gevolgen voor het woon- en leefmilieu en het functioneren van deze gebieden kan hebben. De Arnhemse binnenstad en directe omgeving is zo'n gebied (zie klimaatkaart rode gebieden).



Uitsnede kaart 'RIVM, Altlas Natuur Kapitaal' 2017

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

4.12 M.e.r-beoordelingsnotitie

Situatie plangebied
De dichtsbijzijnde stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden zijn de Veluwe en de Rijntakken. De Veluwe

ligt van beide gebieden het dichtst bij de planlocaties. De afstand tot de Veluwe tot veld 26 en 27 is ongeveer 3,6 kilometer. Voor Rijntakken is de afstand tot het plangebied 5,8 kilometer.

M.e.r.-beoordeling
Het bestemmingsplan voorziet in de ontwikkeling van in totaal 198 woningen en 7 atelierwoningen verdeeld over twee velden. Een dergelijk bouwproject is een stedelijk ontwikkelingsproject zoals bedoeld in categorie D11.2 van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.). De omvang van het project ligt echter ruim onder de drempelwaarde van 2.000 woningen, waarbij er sprake is van m.e.r.-beoordelingsplicht.
Deze drempelwaarde is echter indicatief. Dit houdt concreet in dat het bevoegd gezag op grond van artikel 2, lid 5 van het Besluit m.e.r. dient na te gaan of de beoogde activiteit daadwerkelijk geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben. Indien dit niet kan worden uitgesloten, is het alsnog nodig een milieuffectrapport op te stellen.
De toets of er, ondanks het feit dat de omvang onder de drempelwaarde uit het Besluit m.e.r. blijft, sprake kan zijn van belangrijke nadelige milieugevolgen wordt aangeduid als een 'm.e.r.-beoordeling' of m.e.r.-toets.
Op basis van deze beoordeling dient het bevoegd gezag, het college van burgemeester en wethouders of de gemeenteraad expliciet te besluiten of er al dan niet een m.e.r.-procedure wordt gevolgd.
De voorliggende paragraaf betreft deze m.e.r.-beoordeling.
Bij de m.e.r.-beoordeling worden getoetst aan de criteria van Bijlage III van de Europese richtlijn milieueffectbeoordeling (richtlijn 85/337/EEG).
Deze criteria hebben, samengevat, betrekking op:
1. de kenmerken van het voornemen (onder meer omvang, kans op hinder, mogelijke cumulatie met effecten van andere activiteiten);
2. de plaats (onder meer ligging ten opzichte van gevoelige gebieden);
3. de kenmerken van de effecten, mede gelet op de aard van het voornemen en de plaats.

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

1. Kenmerken van de projecten

Bij de kenmerken van de projecten moet in het bijzonder in overweging worden genomen:
- de omvang van het project;
- de cumulatie met andere projecten;
- het gebruik van natuurlijke hulpbronnen;
- de productie van afvalstoffen;
- verontreiniging en hinder;
- risico van ongevallen, met name gelet op de gebruikte stoffen of technologieën.

2. Plaats van de projecten

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

g. landschappen van historisch, cultureel of archeologisch belang.

3. Kenmerken van het potentiële effect
Bij de potentiële aanzienlijke effecten van het project moeten in samenhang met de criteria van de punten 1 en 2 in het bijzonder in overweging worden genomen:
- het bereik van het effect (geografische zone en grootte van de getroffen bevolking);
- het grensoverschrijdende karakter van het effect;
- de orde van grootte en de complexiteit van het effect;
- de waarschijnlijkheid van het effect;
- de duur, de frequentie en de omkeerbaarheid van het effect.

Beoordeling
De vormvrije m.e.r.-beoordeling is gebaseerd op de beschrijving van het plan en de ten behoeve van de ontwikkeling uitgevoerde onderzoeken.
1. Kenmerken van het project
Het project betreft de realisering van twee gebieden met 198 woningen en 7 atelierwoningen.
De omvang van het project is niet van zodanige aard dat reeds daarom sprake is van bijzondere effecten op de omgeving. Ook zal er, gelet op de aard van de ontwikkeling geen bijzonder beroep gedaan worden op natuurlijke hulpbronnen, noch is het de verwachting dat er, in vergelijking met de omgeving, een disproportionele hoeveelheid afvalstoffen of verontreiniging ontstaan. Een bijzonder risico op ongevallen is eveneens niet aanwezig. De locatie maakt onderdeel uit van woningbouwontwikkeling in de wijk Schuytgraaf, waarvan de overige nog te realiseren delen (velden) in de periode na 2020 tot ontwikkeling worden gebracht. Hoewel er in deze zin wel sprake is van cumulatie met nog geplande ontwikkelingen, zijn deze, gelet op het feit dat de wijk Schuytgraaf reeds meer dan 15 jaar in ontwikkeling is en het karakter van de ontwikkeling als woningbouwproject, niet van zodanige impact op de omgeving dat reeds hierom een m.e.r.-plicht zou gelden.

2. Plaats van het project
De plaats van het project betreft een stedelijke omgeving. Het beoogde grondgebruik als woonfunctie is passend in de omgeving. Er zijn geen bijzonder relaties met gevoelige gebieden.
Effecten van het project
De te realiseren functies zijn grotendeels geluidgevoelig van aard, waarbij inkomend geluid van de omgeving zoals wegverkeerslawaai en railverkeer wel van invloed is. Voor een gedeelte van de te realiseren woningen in het plangebied wordt een ontheffing van de voorkeurswaarde voor geluid vanwege railverkeer verleend, aangezien de overschrijding van deze waarden geen beperking vormen voor de realisatie van de plannen.
Voorts worden op basis van de beoogde functies geen belangrijke negatieve effecten op de omgeving (overige woon- en groengebieden) verwacht.

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

2. Bodem
De geïnventariseerde en getoetste bodemgegevens geven voldoende inzicht in de bodemkwaliteit van het plangebied. Er zijn geen gevallen van ernstige bodemverontreiniging aanwezig. Direct aangrenzend aan het plangebied liggen geen grondwaterverontreinigingen. Voor de ontwikkeling van het terrein zijn geen sanerende maatregelen nodig.

3. Water
De ontwikkeling van veld 26 / 27 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. Archeologie
De archeologische waarden worden met een dubbelbestemming verankerd in het plan. De woningbouwontwikkeling heeft daarmee geen negatieve gevolgen op de archeologische waarden.

5. Natuur
Het gebied bevat geen bijzondere ecologiewaarden, noch worden er als gevolg van de ontwikkeling bijzondere gevolgen voor de omgeving verwacht.

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

4.13 Overige

4.13.1 Niet gesprongen explosieven

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

4.13.2 Kabels en leidingen

Binnen het plangebied ligt een gasleiding en twee hoogspanningsverbindingen. Bij de woningbouwontwikkeling wordt hiermee rekening gehouden.

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 Hogere waarden

Hoofdstuk 3 Hogere waarden Wet geluidhinder bevat de bepalingen voor de verleende hogere waarden voor de nieuw te bouwen woningen.

5.2.4 Algemene regels

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

5.2.5 Overgangs- en slotbepalingen

In hoofdstuk 5 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.

2.8 Artikel 22 Wonen
In de bouwregels wordt onderdeel veld 26 en 27 toegevoegd waarin de regels voor natuurinclusief bouwen zijn verankerd. Een omgevingsvergunning voor bouwen moet ingevolge dit bestemmingsplan voldoen aan de beleidsregels voor natuurinclusief bouwen in Schuytgraaf.

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

Artikel 23 Wonen - Uit te werken
Dit bestemmingsplan vervangt de uit te werken bestemmingen in het moederplan. De regels met betrekking tot het uitwerken van de velden 26 en 27 kunnen daarmee vervallen.

Artikel 13 Maatschappelijk
De bestemming maatschappelijk wordt gewijzigd om atelierwoningen mogelijk te maken. Om ter plaatse een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te kunnen is een specifieke gebruiksregel opgenomen.

2.13 Artikel 35 Hogere waarden nieuwe woningen
In dit hoofdstuk wordt het hogere waardebesluit opgenomen.

Artikel 32 Waarde Landschap
De bepaling dat de gebieden met de dubbelbestemming 'Waarde - Landschap' niet moeten worden gezien als erf in de zin van het Besluit Omgevingsrecht (Bor) blijft gehandhaafd om de vergunningsvrije bouwmogelijkheden te beperken. Wel zijn er beperkte bouwmogelijkheden binnen de riet- en taludzone. In navolging van de uitspraak van de rechtbank van 17 oktober 2023 (ARN 22/3325) is daarom de planregel verduidelijkt. Het uitgangspunt blijft een bouwverbod ter plaatse van de landschappelijke waarden en een uitsluiting van vergunningsvrij bouwen. Indien expliciet bouwmogelijkheden worden geboden gaat dit vóór het bouwverbod.

5.3.2 Wijzigingen van de verbeelding

5.3.2.1 Velden 26 en 27



Uitsnede velden 26 en 27 bestemmingsplan 'Schuytgraaf, veegplan 2017'.	Uitsnede velden 26 en 27 'Schuytgraaf, veegplan 2017, herziening velden 26 en 27'(ter illustratie).

Er zijn verschillende woningbouwtypologieën opgeomen in de verbeelding. Op verschillende plekken wordt gestapelde woningbouw mogelijk gemaakt. Een aantal vlakken heeft de 'specifieke bouwaanduiding 13', hier mag het gehele bouwvlak worden bebouwd .Ook zijn de aantal bouwlagen en de maximum bouwhoogte vastgelegd. Ook wordt de bestemming 'maatschappelijk' toegevoegd. Binnen deze bestemming zijn atelierwoningen toegestaan. Binnen deze bestemming is tevens een afwijkbevoegdheid opgenomen. Indien gebruik wordt gemaakt van de afwijkbevoegdheid kunnen ook reguliere woningen worden gebouwd in plaats van atelierwoningen.

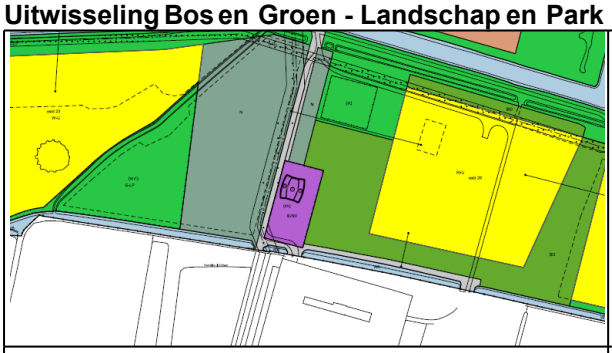
Vanwege de benodigde vast te stellen hogere waarden is de aanduiding 'hw-1'en 'hw-2' opgenomen in het plan.

In deze verbeelding zijn ook de reparaties meegenomen waaronder de kapschuur, het verleggen van de wgen en het groendepot.

5.3.2.2 Reparatiesbuiten velden 26 en 27

Een gedeelte met de bestemming 'Groen - Landschap en Park' krijgt een bosbestemming. Een gedeelte met de bestemmng Bos krijgt een Groen - Landschap en Park bestemming. Deze uitwisseling is benodigd ten behoeve van het aanleggen van een groene struinzone die de velden 26 en 27 met elkaar verbindt. Het botenhuis dat onder veld 23 was toegestaan is geschrapt als mogelijkheid.

Uitwisseling Bos en Groen - Landschap en Park



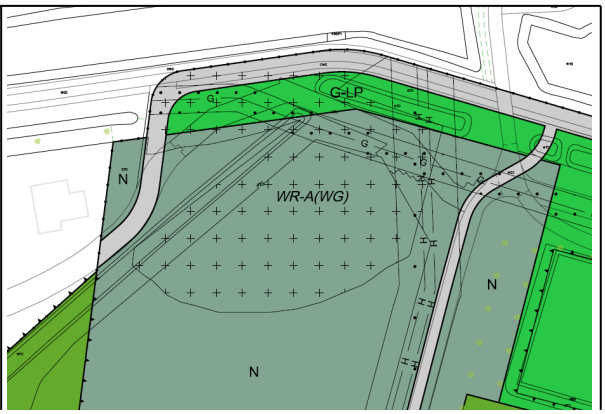


Uitsnede velden 26 en 27 bestemmingsplan 'Schuytgraaf, veegplan 2017'.	Uitsnede velden 26 en 27 'Schuytgraaf, veegplan 2017, herziening velden 26 en 27' (ter illustratie) .

Inpassen wegen

De aangelegde wegen worden vastgelegd in de verbeelding. Op deze manier maken we duidelijk op welke locaties de wegen precies aangelegd zijn en leggen we vast welke regels voor de wegen gelden. De mogelijkheid om een ontsluitingsweg aan te leggen op 50 meter afstand van de figuur 'relatie' wordt in ruil daarvan wegbestemd.





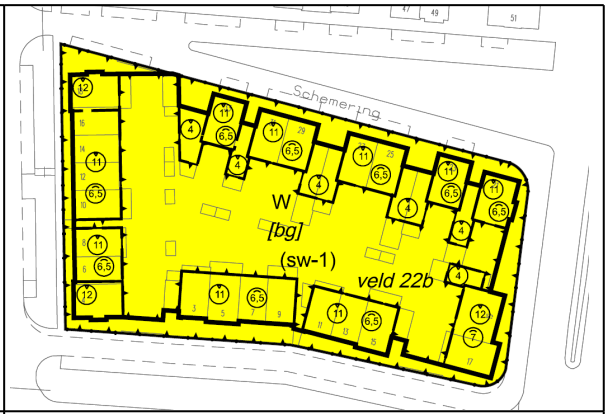
Uitsnede velden 26 en 27 bestemmingsplan 'Schuytgraaf, veegplan 2017'.	Uitsnede velden 26 en 27 'Schuytgraaf, veegplan 2017, herziening velden 26 en 27;

Schemering

De situatie voor het woonblok aan de Scherming is in overeenstemming gebracht met de vergunde situatie. Dit houdt in dat de zone waar de hoofdbebouwing en de bijbehorende bouwwerken zijn toegestaan is aangepast. Ook is de maximale bouwhoogte aangepast zodat e.e.a. overeenkomt met de vergunde situatie.



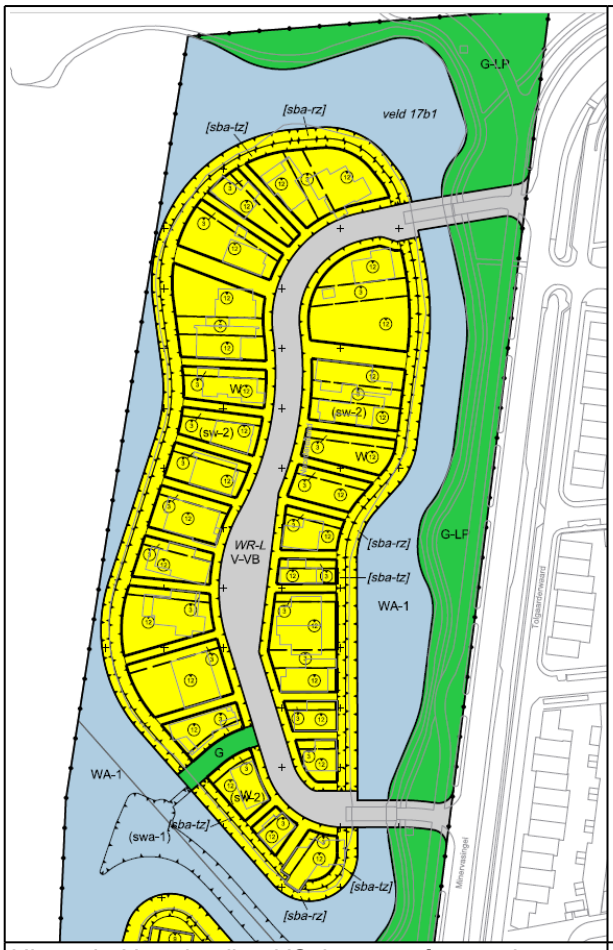
Uitsnede Schemering bestemmingsplan 'Schuytgraaf, veegplan 2017'.



Uitsnede Schemering 'Schuytgraaf, veegplan 2017, herziening velden 26 en 27;

5.3.2.3 Noordereiland

Op het Noordereiland worden de bestaande bouwmogelijkheden vastgelegd in lijn met de andere velden van Schuytgraaf die af zijn. De hoofdbebouwing en de bijgebouwenzone worden vastgelegd in dit plan. Met deze aanpassing worden de landschappelijke waarden in het gebied beter geborgd.



Uitsnede Noordereiland 'Schuytgraaf, veegplan 2017, herziening velden 6 en 11 & beheer'.



Uitsnede Noordereiland 'Schuytgraaf, veegplan 2017, herziening velden 26 en 27 & reparaties en detaillering.

5.4 Handhaving

Het omgevingsplan 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. Het zorgdragen voor een aantrekkelijke, leefbare en veilige leefomgeving' is onze inzet. Handhaving is daarbij geen doel op zich; maar één 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.

Buiten de handhavingsprioriteiten heeft de gemeente in beginsel ook een handhavingsplicht als er een handhavingsverzoek wordt ingediend (de beginselplicht tot handhaving). De gemeente kijkt dan eerst of de overtreding te legaliseren valt. Is dat niet zo, dan wordt over gegaan tot handhaving.

5.5 Exploitatie

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

Hoofdstuk 6 Procedure

6.1 Vooroverleg

Artikel 3.1.1 Bro overleg en bewonersoverleg
Voorliggend conceptbestemmingsplan is kader van het 3.1.1. vooroverleg opgestuurd naar:

a. Liander;
b. Tennet;
c. Overbetuwe;
d. ProRail;
e. Gasunie;
f. Waterschap;
g. Park Lingezen.

Liander
Vanuit Liander zijn er geen planologische opmerkingen op het vooroverleg bestemmingsplan.

Tennet
Tennet had een aantal inhoudelijke opmerkingen op het bestemmingsplannen. Zo zijn een aantal voorstellen gedaan om het hoogspanningstation beter te beschermen. Daarnaast stelt Tennet voor om een standaardregeling op te nemen voor een bovengrondse hoogspanningsverbinding en ondergrondse hoogspanningsleiding. Wij zulen deze aanpassingen meenemen voor het hoogspanninsverbinding bevindt zich buiten het plangebied en kan dus niet met dit plan worden aangepast. In een volgende herziening van Schuytgraaf wordt dit meegenomen.

Overbetuwe
De gemeente Overbetuwe geeft aan dat het bestemmingsplan in lijn moet zijn met het convenant. Hierbij verwijzen ze naar de kernpunten die in de brief van 12 september 2023 aan het college van burgemeesters en wethouders van Arnhem zijn meegegeven. Deze kernpunten zijn dat het ontwerp qua woningaantal niet overeen komt met het convenant en dat kunstenaarscollectief KW37 niet passend is binnen de randvoorwaarden.

Naast deze kernpunten geeft Overbetuwe in de reactie op het vooroverleg aan dat de situering en het aantal woningen en KW37 niet past bij het beoogde beeld van landschappelijk wonen. Daarnaast geven zij aan dat het beoogde beoogde landschappelijke beeld juridisch niet goed is geborgd. Als laatste noemen zij nog de relatie met evenemententerrein Park Lingezegen. Zij benoemen onder andere een de keerlus nabij de Marasingel

Reactie
Sinds voorjaar 2021 is er ambtelijk en bestuurlijk overleg met gemeente Overbetuwe en Park Lingezegen over deze verdichtingsopgave. Het plan is aangepast en meer groen is toegevoegd om tegemoet te komen aan de wensen en bedenkingen van Overbetuwe tegemoet te komen. Een belangrijke aanpassing is dat de afstand van de woningen tot Park Lingezegen is vergroot door het toevoegen van meer openbaar groen aan de zuidkant van beide velden. In het aangepaste plan zijn hierdoor nog 198 woningen, waar in het vorige ruimtelijk raamwerk er nog 236 woningen bedacht waren. Voor een uitgebreide reactie verwijzen wij naar de toelichting in paragraaf 3.2.3 Omgeving.

Met een bestemming 'Groen-Landschap en Park' en een bestemming 'Bos' is de bufferzone tussen Park Lingezegen en Schuytgraaf goed geborgd. Eerder was het nog mogelijk om ter plaatste van het groendepot bouwwerken op te richten van maximaal 4 meter hoog. Na reactie van Overbetuwe zullen wij opnemen dat het niet is toegestaan om te bouwen ten behoeve van het groendepot.

ProRail
Prorail heeft een formele reactie gestuurd en stipt externe veiligheid en de mogelijkheid van trillingen aan. Hieronder onze reactie hierop.

Externe veiligheid
Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied (200 meter) van het spoor waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Binnen dit gebied valt een grondgebonden woning en een gedeelte van een appartementencomplex. Op dit traject wordt de oriënterende waarde voor het groepsrisico niet overschreden en zal door de toename met een woning en een paar appartementen ook niet worden overschreden. De toename is minimaal en minder dan 10% van de oriënterende waarde van het groepsrisico. Dit betekent dat kan worden volstaan met een beperkte verantwoording van het groepsrisico en er een advies aan de brandweer is gevraagd voor wat betreft bestrijdbaarheid van brand en de zelfredzaamheid.

Trillingen
Het plangebied ligt niet binnen 100 meter van het spoor op basis waarvan er een trillingsonderzoek moet worden uitgevoerd. Het plangebied ligt wel binnen 250 meter van het spoor maar er zijn geen klachten in deze omgeving van het spoor en de bodem opbouw geeft ook geen aanleiding om een trillingsonderzoek uit te voeren. Op basis hiervan zullen de trillingen door het spoor geen belemmering vormen voor de planontwikkeling.

Gasunie
De Gasunie heeft zorgen geuit over het plan en de bescherming van de aanwezige gasleiding. Een dubbelbestemming Gasleiding is reeds in het geldende opgenomen ten behoeve van de bescherming van de gasleiding. Het aanwezig zijn van de belemmeringenstrook is als randvoorwaarde meegeven bij het uitwerken van het stedenbouwkundig ontwerp. De gasleiding is derhalve voldoende beschermd in dit plan.

Waterschap
Het waterschap had een opmerking over het bestemmen van de watergang. Dit is overgenomen in de plankaart.

Park Lingezegen
Park Lingezegen heeft niet regeageerd op het plan.

6.2 Terinzagelegging ontwerp-bestemmingsplan

Het ontwerp-bestemmingsplan 'Chw Schuytgraaf, veegplan 2017, herziening velden 26 en 27 & reparaties en detaillering' is gedurende zes weken ter inzage gelegd. 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 . In deze zienswijzennota worden deze zienswijzen samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie. Deze zienswijzennota is opgenomen als bijlage bij dit bestemmingsplan (

Regels

van het bestemmingsplan
Chw Schuytgraaf, veegplan 2017, herziening velden 26 en 27 & reparaties en detaillering
(plannummer: NL.IMRO.0202.1008-0301)

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 velden 26 en 27 & reparaties en detaillering' met identificatienummer NL.IMRO.0202.1008-0302 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 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.

1.7 bestemmingsvlak
Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.8 bestemmingsgrens
De grens van een bestemmingsvlak.

1.9 bedrijven creatieve sector
Bedrijven hoofdzakelijk gericht op:
1. creatieve zakelijke dienstverlening: design- en grafische bedrijven;
2. toegepaste kunsten: audiovisuele en fotografiebedrijven, dienstverlenende bedrijven t.b.v. de kunsten, mode en interieurbedrijven etc.;
3. autonome kunsten: beeldend kunstenaars, muzikanten, theatermakers etc.

1.10 creatieve functies
Expositieruimten, ateliers, muziek- en kunstonderwijs en naar de aard daarmee gelijk te stellen voorzieningen, met uitzondering van musea, muziektheaters, biscopen en naar aard vergelijkbare voorzieningen.

1.11 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), 29 september (NL.IMRO.0202.977), 29 september 2021 (NL.IMRO.0202.977-0301) en 15 februari 2023 (NL.IMRO.0202.1009) onverkort van toepassing blijft, tenzij in onderstaande leden of op de verbeelding anders is bepaald.

2.2 Artikel 4 Bedrijf wordt toegevoegd

Onder vernummering van artikelen 4 tot en met 42 wordt artikel 4 bedrijf toegevoegd luidende:

'4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Bedrijf aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. *nutsbedrijven of soortgelijke instellingen en nutsvoorzieningen, met dien verstande dat uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'nutsbedrijf' een hulpwarmtecentrale is toegestaan;*
b. *kabels en leidingen;*
c. *voorzieningen ten behoeve van het verkeer, parkeervoorzieningen en straatmeubilair;*
d. *groenvoorzieningen;*
e. *watergangen, waterpartijen, waterinfiltratievoorzieningen en andere voorzieningen voor de waterhuishouding.*

4.2 Bouwregels

a. *Op deze gronden mogen, uitsluitend binnen het bouwvlak met inachtneming van de aangeduide maximumbouwhoogte behoudens bliksempieken, uitsluitend in de gegeven bestemming passende bouwwerken worden gebouwd;*
b. *De inhoud van de hulpwarmtecentrale bedraagt maximaal 6.000 m^3;*
c. *De oppervlakte van de hulpwarmtecentrale bedraagt maximaal 575 m^2;*

4.3 Afwijken van de bouwregels

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

a. *artikel 4.2 voor het vergroten van de bouwhoogte van gebouwen tot maximaal 30 meter ter plaatse van de aanduiding 'nutsbedrijf', met dien verstande dat de gezamenlijke inhoud maximaal 6.000 m^3 mag bedragen;*
b. *artikel 4.2 en artikel 36 onder a voor het overschrijden van het bouwvlak ter plaatse van de aanduiding 'nutsbedrijf', met dien verstande dat het bebouwingsoppervlak maximaal 700 m^2 mag bedragen;*
c. *een afwijking als bedoeld onder a en b kan slechts worden verleend, mits:*
    1. *de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;*
    2. *het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig worden geschaad.*

4.4 Specifieke gebruiksregels

Een bedrijfswoning is niet toegestaan.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in artikel 4.1 voor het toestaan van een ander bedrijf dan ter plaatse is toegestaan, mits:

a. *het bedrijf voor wat betreft de aard en de omvang van de milieuhinder die het veroorzaakt gelijk kan worden gesteld met een hulpwarmtecentrale;*
b. *geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.'*

2.3 Artikel 6 Bedrijf - Nutsvoorziening

Lid 6.2 en lid 6.5 worden geschrapt onder vernummering van lid 6.4 naar 6.3.

2.4 Artikel 11 Groen

Aan artikel 11 eerste lid, worden twee nieuwe onderdelen toevoegd g. en h. luidende:
'g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - 1' is een ontsluitingsweg toegestaan ten behoeve van agrarische werkzaamheden;
h. ter plaatse van de aanduiding 'weg' is bestemmingsverkeer toegestaan."

2.5 Artikel 12 Groen - Landschap en Park

1. In artikel 12, eerste lid, wordt onderdeel m. 'ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - 1', een botenhuis met bijbehorende voorzieningen' geschrapt en onderdeel m. toegevoegd luidende:

'm. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - 4' is een kapschuur toegestaan'

2. Aan artikel 12, tweede lid, wordt onderdeel d. geschrapt en een nieuw onderdeel d. toegevoegd luidende:

'i. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie 4' geldt een maximum bouwhoogte van 4,5 meter'.

2.6 Artikel 13 Maatschappelijk

1. Aan artikel 13, eerste lid, wordt onder vernummering van onderdeel h. tot en met k. naar i. tot en met l. onderdeel h. toegevoegd luidende:

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

2. Aan artikel 13, tweede lid, wordt onderdeel c. toegevoegd luidende:

"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 800m^3 per woning mag bedragen."

3. Aan artikel 12, wordt lid 4 toegevoegd luidende:

"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."

3. Aan artikel 12, wordt lid 5 toegevoegd luidende:

"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:

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

2.7 Artikel 20 Water

Aan lid 20.1 wordt sub h. toegevoegd, luidend:
c. Ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding 16' mogen luifels worden gebouwd.

2.8 Artikel 22 Wonen

1. 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.

1. In artikel 22 wordt lid 22.2.3 wordt sub f onderdeel 2 geschrapt:
~~*2. het bebouwingspercentage mag maximaal 50 % van het totale oppervlak van het bouwperceel bedragen;*~~
En wordt lid 22.2.3 wordt sub f onderdeel 2 toegevoegd. Dit onderdeel luidt als volgt:
2.ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' (bg) mogen uitsluitend:
   a. *bijbehorende bouwwerken worden gebouwd, voor zover het betreft:*
      1. *uitbreiding van de hoofdbebouwing, tot een maximumbouwhoogte gelijk aan de hoogte van de begane-grondbouwlaag van de hoofdbebouwing, vermeerderd met maximaal 30 centimeter ten behoeve van isolatie of afschot;*
      2. *andere bijbehorende bouwwerken, met een maximumbouwhoogte gelijk aan de goothoogte van het hoofdgebouw, waarbij de goothoogte van vrijstaande bouwwerken niet meer mag bedragen dan de hoogte van de begane-grondbouwlaag van de hoofdbebouwing*
   b. *bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd, passend binnen de bestemming, met een maximumbouwhoogte van 3 meter;*

waarbij de oppervlakte van het totaal van deze bebouwing per bouwperceel de in onderstaand schema opgenomen maten niet overschrijdt.

oppervlakte gebied met de aanduiding 'bijgebouwen' per bouwperceel	***maximale oppervlakte bouwwerken***
< 90 m²	*50% van de oppervlakte van het gebied met de aanduiding 'bijgebouwen' per bouwperceel met een minimum van 20 m²*
90-150 m²	*45 m²*
150-300 m²	*55 m²*
300-500 m²	*65 m²*
500-1000 m²	*75 m²*

2. Aan artikel 22 wordt een nieuw onderdeel 6 van sublid 22.3.3 sub f toevoegd luidend:

6. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding 15' (analoog sba-15) mogen uitsluitend luifels worden gebouwd.

3. Aan artikel 22 wordt een nieuw onderdeel 22.2.16 toegevoegd luidend.

'22.2.16 Velden 26 en 27
"In aanvulling op het gestelde in sublid 22.2.1 gelden ter plaatse van de aanduiding 'overige zone:veld 26' en 'overige zone: veld 27' de volgende regels:
a. een omgevingsvergunning voor bouwen ten behoeve van nieuwe woningen wordt uitsluitend verleend indien voldoende natuurinclusieve maatregelen worden getroffen.Hieraan wordt geacht te zijn voldaan, indien de te treffen maatregelen voldoen aan het puntensysteem zoals opgenomen in de 'Beleidsregels Natuurinclusief Bouwen'.
b. Voor zover de beleidsregels voor natuurinclusief bouwen zoals bedoeld onder a. van dit lid gedurende de planperiode worden gewijzigd, gelden deze wijzigingen vanaf het tijdstip van bekendmaking van de wijziging;
c. Het is verboden een woning te gebruiken of laten gebruiken zonder de natuurinclusieve maatregelen die genomen zijn in het kader van de vergunningverlening als bedoeld onder a. aan te brengen en in stand te houden.
d. bouwwerken mogen uitsluitend worden opgericht indien ten aanzien van het uiterlijk van bouwwerken wordt voldaan aan de bepalingen over beeldkwaliteit (zoals opgenomen in het ruimtelijk raamwerk Bijlage 1 Ruimtelijk raamwerk velden 26 en 27), opgenomen in bijlage 1 van de regels.
e. In afwijking van het gestelde onder d. wordt indien het hoofdgebouw is gerealiseerd niet meer getoetst aan het ruimtelijk raamwerk en gelden de bepalingen behorende bij het op het plangebied

toepasselijke toetsniveau zoals dat is aangegeven in de welstandsnota.

f. Het bebouwd oppervlak mag maximaal 60% van het totale oppervlak van het bouwperceel bedragen.

g. Het bepaalde onder f. is niet van toepassing ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - 13'.

h. De bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt maximmaal 3,5 meter.

i. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 2 meter bedragen'

4. Lid f. van lid 22.3 komt te luiden als volgt:
'f. lid 22.2.7 onder a., 22.2.14 onder a. en 22.2.16 onder a. indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit.

5. Lid h. van lid 22.3 wordt toegevoegd en komt te luiden als volgt:
h. lid 22.2.7 onder d. 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.

2.9 Artikel 23 Wonen - Uit te werken

Artikel 23 'Wonen - Uit te werken' vervalt onder vernummering van artikel 24 tot en met 43 naar artikel 23 tot en met 42.

2.10 Artikel 23 - Leiding Gas

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 belemmeringenstroken

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."

2.11 Artikel 32 Waarde Landschap

Lid 32.4.1 komt te luiden als volgt:

32.4.1 Bouwverbod

Op deze gronden mag niet worden gebouwd, tenzij expliciet in de regels van dit bestemmingsplan bouwmogelijkheden zijn opgenomen.

2.12 Hoofdstuk3 Hogere waarden

Hoofdstuk 3 Hogere waarden wordt toegevoegd onder vernummering van de hoofdstuk 3 naar 4 en hoofdstuk 4 naar 5. Artikelen 33 tot en met 41 worden vernummerd.

2.13 Artikel 35 Hogere waarden nieuwe woningen

Artikel 35 wordt toegevoegd luidende:
1. Met het vaststellen van het voorliggende bestemmingsplan met verbrede reikwijdte wordt, gebruikmakend van artikel 7c, lid 9 van het Besluit uitvoering crisis en herstelwet, ter hoogte van de plankaart aangegeven deelgebieden de daarbij aangegeven hogere waarde ingevolge artikel 110a van de Wet geluidhinder vastgesteld.

locatie (inclusief kadastraal nummer)	**Ter plaatse van de aanduiding**	**vast te stellen hogere geluidsbelasting in dB**	**Gevel-aanduiding**	**Geluid afkomstig van:**
Arnhem, Schuytgraaf veld 27	'overige zone – hogere waarde 1 (hw-1'	58 dB	oost	Spoorweg Arnhem - Elst
Arnhem, Schuytgraaf veld 27	'overige zone – hogere waarde 2 (hw-2)'	59 dB	oost	Spoorweg Arnhem - Elst

2. Bij woningen met een geluidbelasting van meer dan 55 dB dient door middel van een akoestisch

onderzoek naar de geluidwering van gevels te worden aangetoond dat de geluidwering van de gevels voldoet aan de hiervoor in het Bouwbesluit gestelde grenswaarde.

3. Bij woningen met een geluidbelasting van meer dan 58 dB is de aanwezigheid van een geluidluwe buitenruimte verplicht.

2.14 Artikel 40 Overige regels

Aan lid 2 van artikel 40 wordt onderdeel d. toegevoegd luidende:
d. in afwijking voor het bepaalde in lid c geldt ter plaatse van de 'specifieke vorm van maatschappelijk 1' een parkeernorm van 0,7 per standplaats.

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

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Bedrijf aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. nutsbedrijven of soortgelijke instellingen en nutsvoorzieningen, met dien verstande dat uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'nutsbedrijf' een hulpwarmtecentrale is toegestaan;
b. kabels en leidingen;
c. voorzieningen ten behoeve van het verkeer, parkeervoorzieningen en straatmeubilair;
d. groenvoorzieningen;
e. watergangen, waterpartijen, waterinfiltratievoorzieningen en andere voorzieningen voor de waterhuishouding.

4.2 Bouwregels

a. Op deze gronden mogen, uitsluitend binnen het bouwvlak met inachtneming van de aangeduide maximumbouwhoogte behoudens bliksempieken, uitsluitend in de gegeven bestemming passende bouwwerken worden gebouwd;
b. De inhoud van de hulpwarmtecentrale bedraagt maximaal 6.000 m^3;
c. De oppervlakte van de hulpwarmtecentrale bedraagt maximaal 575 m^2;

4.3 Afwijken van de bouwregels

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

a. artikel 4.2 voor het vergroten van de bouwhoogte van gebouwen tot maximaal 30 meter ter plaatse van de aanduiding 'nutsbedrijf', met dien verstande dat de gezamenlijke inhoud maximaal 6.000 m^3 mag bedragen;
b. artikel 4.2 en artikel 36 onder a voor het overschrijden van het bouwvlak ter plaatse van de aanduiding 'nutsbedrijf', met dien verstande dat het bebouwingsoppervlak maximaal 700 m^2 mag bedragen;
c. een afwijking als bedoeld onder a en b kan slechts worden verleend, mits:
    1. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
    2. het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig worden geschaad.

4.4 Specifieke gebruiksregels

Een bedrijfswoning is niet toegestaan.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in artikel 4.1 voor het toestaan van een ander bedrijf dan ter plaatse is toegestaan, mits:

a. het bedrijf voor wat betreft de aard en de omvang van de milieuhinder die het veroorzaakt gelijk kan worden gesteld met een hulpwarmtecentrale;
b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

Artikel 5 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 6 Bedrijf - Nutsvoorziening

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Bedrijf - Nutsvoorziening aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. nutsbedrijven of soortgelijke instellingen en nutsvoorzieningen
b. voorzieningen ten behoeve van het verkeer, parkeervoorzieningen en straatmeubilair;
c. groen- en speelvoorzieningen;
d. watergangen, waterpartijen, waterinfiltratievoorzieningen en andere voorzieningen voor de waterhuishouding.

6.2 Bouwregels

a. Op deze gronden mogen, uitsluitend binnen het bouwvlak met inachtneming van de aangeduide maximumbouwhoogte, uitsluitend in de gegeven bestemming passende bouwwerken worden gebouwd;

6.3 Specifieke gebruiksregels

Een bedrijfswoning is niet toegestaan.

Artikel 7 Bos

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Bos aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. behoud, herstel en ontwikkeling van het bos voor natuur en landschap;
b. het behoud of herstel van de op deze gronden voorkomende, dan wel daaraan eigen natuurwaarden, ecologische waarden, landschappelijke waarden en cultuurhistorische waarden;
c. vormen van extensieve recreatie, welke niet strijdig zijn met het behoud of herstel van de onder b. genoemde waarden;
d. fiets-, wandel- en ruiterpaden, alsmede toegangspaden.
e. watergangen, waterpartijen, waterinfiltratievoorzieningen en andere voorzieningen voor de waterhuishouding;
f. nutsvoorzieningen;
g. land-art;
en tevens voor:
h. buurtontsluitingswegen, met dien verstande dat (buurt)ontsluitingswegen uitsluitend zijn toegestaan ter plaatse van de zijde van het veld waar de 'figuur - relatie' is weergegeven en met dien verstande dat de buurtontsluitingswegen uitsluitend mogen worden gerealiseerd binnen een afstand van maximaal 50 meter van de 'figuur -relatie';
i. één speelweide met een oppervlakte van maximaal 900 m^2, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - 2';
j. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 2' een groendepot.

7.2 Bouwregels

a. Op deze gronden mogen uitsluitend in de gegeven bestemming passende bouwwerken worden gebouwd met een maximum bouwhoogte van 4 meter, met dien verstande dat ter plaatse van de 'specifieke vorm van bedrijf -2' niet mag worden gebouwd ten behoeve van het groendepot.
b. Op deze gronden mogen gemalen met een oppervlakte van maximaal 100 m^2 per bouwwerk en een bouwhoogte van maximaal 5 meter worden gebouwd.
c. De bouwhoogte van gebouwen ten dienste van de bestemming, zoals schuilhutten en observatieposten, bedraagt maximaal 4,5 meter. De gezamenlijke oppervlakte van deze gebouwen bedraagt maximaal 50 m^2;
d. Op de gronden mogen in de bestemming passende overige bouwwerken worden gebouwd, met een bouwhoogte van maximaal 3 meter, met uitzondering van land-art waarbij een hoogte van maximaal 25 meter is toegestaan;

e. Ten behoeve van een speelweide mag geen bebouwing worden opgericht.

7.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.2:

a. voor het oprichten van erf- of terreinafscheidingen met een maximale hoogte van 3 meter, mits:
   1. deze geen belemmering vormen voor de in het plangebied levende fauna en
   2. noodzakelijk zijn in verband met de veiligheid;
b. voor het oprichten van bouwwerken ten behoeve van het bosbeheer en extensieve recreatie mits:
   1. door de bouw de aanwezige natuurwaarden en landschappelijke waarden niet onevenredig worden geschaad;
   2. de hoogte maximaal 2,5 meter bedraagt;
   3. de maximale oppervlakte 10 m^2 per bouwwerk bedraagt.

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

7.4.1 Verboden werkzaamheden

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

a. het vellen, rooien en beschadigen van houtgewassen;
b. het aanbrengen van beplantingen;
c. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse leidingen, constructies, installaties of andere apparatuur;
d. het graven, dichten, verdiepen of verbreden van greppels, sloten, vijvers, beken en andere watergangen;
e. het verlagen van de bodem of het afgraven van gronden waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist;
f. het ophogen van gronden;
g. het aanleggen, verbreden of verharden van voet- en rijwielpaden;
h. het aanbrengen van oppervlakte verharding groter dan 25 m^2.

7.4.2 Uitzonderingen omgevingsvergunningsplicht

Het in lid 7.4.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden:

a. die op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt, in uitvoering zijn;
b. die van geringe omvang zijn, dan wel het normale onderhoud betreffen.

7.4.3 Toelaatbaarheid van werken en werkzaamheden

Werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 7.4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien:

a. deze verband houden met de doeleinden, die aan het desbetreffende bestemming zijn toegekend, en
b. hierdoor dan wel door daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen de landschappelijke, cultuurhistorische, natuur- en monumentale waarden en kwaliteiten niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast.

Artikel 8 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 9 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 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;
g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - 1' is een ontsluitingsweg toegestaan ten behoeve van agrarische werkzaamheden;
h. ter plaatse van de aanduiding 'weg' is bestemmingsverkeer toegestaan.

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

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Groen - Landschap en park aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. park- en groenvoorzieningen, waaronder recreatieve- en speel- en ontmoetingsvoorzieningen;
b. watergangen, waterpartijen, waterinfiltratievoorzieningen en andere voorzieningen voor de waterhuishouding waaronder bodempassages, duikers en schouwpaden;
c. het behoud of herstel van de op deze gronden voorkomende dan wel daaraan eigen landschappelijke-, cultuurhistorische, ecologische- en natuurwaarden;
d. fiets- en wandelpaden en straatmeubilair;
e. bruggen;
f. geluidsafschermende voorzieningen;
g. parkeervoorzieningen;
h. het behoud, herstel en versterking van de ter plaatse van de aanduiding 'bomenrij' voorkomende bomen die onderdeel vormen van een structurerende bomenlaan;

en tevens voor:
i. Zie artikel 12.1 onder h. 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.
j. Zie artikel 12.1 onder i. van bovengenoemd bestemmingsplan.
k. Zie artikel 12.1 onder i. van bovengenoemd bestemmingsplan.
l. Zie artikel 12.1 onder k. van bovengenoemd bestemmingsplan.
m. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - 4' is een kapschuur toegestaan;
n. volkstuinen, uitsluitend ter plaatse de aanduiding 'volkstuin';
o. land-art.
p. Zie artikel 12.1 onder p. van bovengenoemd bestemmingsplan.
q. Zie artikel 12.1 onder q. van het bestemmingsplan 'Schuytgraaf, veegplan 2017, herziening 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.

11.2 Bouwregels

a. Op deze gronden mogen uitsluitend in de gegeven bestemming passende bouwwerken worden gebouwd;
b. Op deze gronden mogen gemalen met een oppervlakte van maximaal 100 m^2 per bouwwerk en een bouwhoogte van maximaal 5 meter worden gebouwd;
c. Land-art bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn toegestaan tot een hoogte van maximaal 25 meter;
d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie 4' geldt een maximum bouwhoogte van 4,5 meter.
e. Zie artikel 12.2 onder e. 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.
f. zie 12.1 onder f. van bovengenoemd bestemmingsplan.
g. zie 12.1 onder g. van bovengenoemd bestemmingsplan.
h. Ter plaatse van de aanduiding 'volkstuinen' zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan;
i. Voor overige bouwwerken geldt een hoogte van maximaal 4 meter, met dien verstande dat voor speelvoorzieningen en vlaggenmasten een hoogte van maximaal 10 meter geldt.

11.3 Afwijken van de bouwregels

a. artikel 11.2 onder f.1 voor het vergroten van de bouwhoogte van gebouwen tot maximaal 6 meter;
b. artikel 11.2 onder f.2 en f.3 voor het vergroten van de bouwhoogte van gebouwen respectievelijk overige bouwwerken tot maximaal 6 meter;

11.4 Specifieke gebruiksregels

a. Onder gebruik van de gronden in strijd met de bestemming, wordt in ieder geval begrepen gebruik van gronden:
    1. als standplaats voor onderkomens en stacaravans of voor enige andere vorm van kamperen;
    2. voor het aanbrengen van afbeeldingen of tekens voor commerciële doeleinden;
    3. voor het opstellen, opslaan, lozen c.q. storten, al dan niet ten verkoop, van onbruikbare dan wel aan hun oorspronkelijk gebruik onttrokken voorwerpen, materialen, stoffen, producten, voer- of vaartuigen of machines.
b. De in dit lid onder a. genoemde gebruiksvormen zijn niet verboden, indien en voorzover deze onlosmakelijk verbonden zijn met werken en werkzaamheden, waarvoor een omgevingsvergunning is verleend;
c. Het gebruik van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'baggerspeciedepot' is beperkt tot maximaal 10.000 m^2.

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

Het is verboden om zonder of in afwijking van een vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:
a. het vellen, rooien en beschadigen van houtgewassen;
b. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse leidingen, constructies, installaties of andere apparatuur;
c. het aanleggen of aanbrengen van beschoeiingen en puinstortingen;
d. het graven, dichten, verdiepen of verbreden van greppels, sloten, vijvers, beken en andere watergangen;
e. het verlagen van de bodem of het afgraven van gronden waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist;
f. het egaliseren van gronden;
g. het ophogen van gronden;
h. het verlagen van het waterpeil;
i. het aanleggen, verbreden of verharden van voet- en rijwielpaden.
j. Het aanbrengen van oppervlakte verharding groter dan 25 m^2;

11.5.1 Uitzonderingen omgevingsvergunningsplicht

Het in lid 11.5 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van:

a. werken of werkzaamheden ter realisering van de bestemming, zoals aangegeven in lid 11.1;
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.

11.5.2 Toelaatbaarheid van werken en werkzaamheden

Werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 11.5 zijn slechts toelaatbaar, indien:

a. deze verband houden met de doeleinden, die aan de desbetreffende bestemming zijn toegekend; en
b. hierdoor dan wel door daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen de landschappelijke-, cultuurhistorische- en natuurwaarden en kwaliteiten van de gronden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast;

Artikel 12 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 13 Maatschappelijk

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Maatschappelijk aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. onderwijs en zaalsport;
b. gezondheids- en welzijnszorg;
c. levensbeschouwelijke functies;
d. politieke-, belangen- en ideële organisaties/verenigingen en hobbyclubs;
e. openbare dienstverlening:
f. functies vergelijkbaar met die genoemd onder a. tot en met e. van dit lid;
g. bestaande dienstwoningen;
h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk 1' (sm-1') uitsluitend voor 7 atelierwoningen.

en ondergeschikt voor:

i. voorzieningen ten behoeve van het verkeer, groen- en speelvoorzieningen en straatmeubilair;
j. watergangen, waterpartijen, waterinfiltratievoorzieningen en andere voorzieningen voor de waterhuishouding;
k. ondergeschikte horeca en detailhandel, uitsluitend ten dienste van bovengenoemde bestemmingsomschrijvingen;
l. een ontsluitingsweg ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting', welke minimaal geschikt is voor langzaam verkeer;

13.2 Bouwregels

a. Op deze gronden mogen, met inachtneming van de aangeduide maximumbouwhoogte en het bebouwingspercentage, uitsluitend in de gegeven bestemming passende bouwwerken worden gebouwd, met dien verstande dat de inhoud van dienstwoningen maximaal 600 m^3 per woning mag bedragen;
b. Op deze gronden mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming worden gebouwd met een hoogte van maximaal 3 meter. Voor speelvoorzieningen geldt hierbij een afwijkende maximale bouwhoogte van 6 meter.
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 800m^3 per woning mag bedragen.

13.3 Afwijken van de bouwregels

Zie artikel 13, lid 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.

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.

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:

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

Artikel 14 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 15 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 16 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 17 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 18 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 19 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 20 Water

20.1 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.

20.2 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.
e. Ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding 16' mogen luifels worden gebouwd.

20.3 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

20.4 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 21 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 22 Wonen

22.1 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'.

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.

22.2 Bouwregels

22.2.1 Algemeen
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.

22.2.2 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.

22.2.3 Specifieke vorm van wonen - 2
In aanvulling op het gestelde in sublid 22.2.1 gelden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - 2' de volgende regels:
a. Zie artikel. 21 lid 21.2.3, onder a. 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.

b tot en met e.
Zie artikel. 22, lid 22.2.3, onder a. tot en met d. 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.
f. ter plaatse van de aanduiding 'overige zone: veld 17b1' gelden de volgende regels:
1. uitsluitend vrijstaande en twee-aaneen woningen zijn toegelaten;
2. ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' (bg) mogen uitsluitend:
    a. bijbehorende bouwwerken worden gebouwd, voor zover het betreft:
        1. uitbreiding van de hoofdbebouwing, tot een maximumbouwhoogte gelijk aan de hoogte van de begane-grondbouwlaag van de hoofdbebouwing, vermeerderd met maximaal 30 centimeter ten behoeve van isolatie of afschot;
        2. andere bijbehorende bouwwerken, met een maximumbouwhoogte gelijk aan de goothoogte van het hoofdgebouw, waarbij de goothoogte van vrijstaande bouwwerken niet meer mag bedragen dan de hoogte van de begane-grondbouwlaag van de hoofdbebouwing
    b. bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd, passend binnen de bestemming, met een maximumbouwhoogte van 3 meter;

waarbij de oppervlakte van het totaal van deze bebouwing per bouwperceel de in onderstaand schema opgenomen maten niet overschrijdt.

oppervlakte gebied met de aanduiding 'bijgebouwen' per bouwperceel	**maximale oppervlakte bouwwerken**
< 90 m^2	50% van de oppervlakte van het gebied met de aanduiding 'bijgebouwen' per bouwperceel met een minimum van 20 m^2

90-150 m^2	45 m^2
150-300 m^2	55 m^2
300-500 m^2	65 m^2
500-1000 m^2	75 m^2

3. ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'taludzone' mogen uitsluitend trappartijen, steigers en vlonders met een breedte van niet meer dan 50 % van de breedte van het bouwperceel worden gebouwd;
4. ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'rietzone' mogen uitsluitend steigers en vlonders met een breedte van niet meer dan 33 % van de breedte van het bouwperceel worden gebouwd;
5. bij een aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw van een woning dient een inrichtingsplan aanwezig te zijn voor het bouwperceel waaruit blijkt dat de inrichting van het bouwperceel voldoet aan de regels van dit bestemmingsplan;
6. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding 15' (analoog sba-15) mogen uitsluitend luifels worden gebouwd.

22.2.4 Veld 1

Zie bestemmingsplan voor veld 1.

22.2.5 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.

22.2.6 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.

22.2.7 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.

22.2.8 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.

22.2.9 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.

22.2.10 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.

22.2.11 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.

22.2.12 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.

22.2.13 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.

22.2.14 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.

22.2.15 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.

22.2.16 Velden 26 en 27

In aanvulling op het gestelde in sublid 22.2.1 gelden ter plaatse van de aanduiding 'overige zone:veld 26' en 'overige zone: veld 27' de volgende regels:

a. een omgevingsvergunning voor bouwen ten behoeve van nieuwe woningen wordt uitsluitend verleend indien voldoende natuurinclusieve maatregelen worden getroffen.Hieraan wordt geacht te zijn voldaan, indien de te treffen maatregelen voldoen aan het puntensysteem zoals opgenomen in de 'Beleidsregels Natuurinclusief Bouwen'.
b. Voor zover de beleidsregels voor natuurinclusief bouwen zoals bedoeld onder a. van dit lid gedurende de planperiode worden gewijzigd, gelden deze wijzigingen vanaf het tijdstip van bekendmaking van de wijziging;
c. Het is verboden een woning te gebruiken of laten gebruiken zonder de natuurinclusieve maatregelen die genomen zijn in het kader van de vergunningverlening als bedoeld onder a. aan te brengen en in stand te houden.
d. bouwwerken mogen uitsluitend worden opgericht indien ten aanzien van het uiterlijk van bouwwerken wordt voldaan aan de bepalingen over beeldkwaliteit (zoals opgenomen in het ruimtelijk raamwerk Bijlage 1 Ruimtelijk raamwerk velden 26 en 27), opgenomen in bijlage 1 van de regels.
e. In afwijking van het gestelde onder d. wordt indien het hoofdgebouw is gerealiseerd niet meer getoetst aan het ruimtelijk raamwerk en gelden de bepalingen behorende bij het op het plangebied toepasselijke toetsniveau zoals dat is aangegeven in de welstandsnota.
f. Het bebouwd oppervlak mag maximaal 60% van het totale oppervlak van het bouwperceel bedragen.
g. Het bepaalde onder f. is niet van toepassing ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - 13'.
h. De bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt maximmaal 3,5 meter.
i. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 2 meter bedragen.

22.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:
a. tot en met e. zie artikel 22, sublid 22.3 van het bestemmingsplan Schuytgraaf, veegplan 2017 zoals gewijzigd door 'Schuytgraaf veegplan 2017, herziening velden 6 en 11 & beheer'.
f. lid 22.2.7 onder a., 22.2.14 onder a. en 22.2.16 onder a. indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit.
g. lid 22.2.7 onder d. 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.

22.4 Specifieke gebruiksregels

Zie artikel 22, lid 22.4 van het bestemmingsplan Schuytgraaf, veegplan 2017.

22.5 Afwijken van de gebruiksregels

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

22.6 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.

22.6.1 Uitzondering omgevingsvergunningsplicht

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

22.6.2 Toelaatbaarheid van werken en werkzaamheden

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

22.7 Wijzigingsbevoegdheid

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

Artikel 23 Leiding - Gas

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 belemmeringenstroken

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.

Artikel 24 Leiding - Hoogspanning

24.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Leiding - Hoogspanning aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), primair bestemd voor het transport van electriciteit door een ondergrondse hoogspanningsleiding.

Voorrangsbepaling
In geval van strijdigheid van bepalingen gaan de regels van dit artikel vóór de bepalingen die ingevolge andere artikelen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn.

24.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:
a. Op deze gronden mogen, in afwijking van het bepaalde bij de andere daar voorkomende bestemming(en) uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd tot een hoogte van maximaal 2 meter ten behoeve van in lid 24.1 genoemde bestemming.
b. indien bestaande gebouwen en/of bouwwerken worden vervangen, vernieuwd of veranderd is dit toegestaan indien de oppervlakte en hoogte niet worden vergroot en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

24.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 24.2 voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van de andere bestemming(en) mits:
1. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het veilig, betrouwbaar en duurzaam functioneren van de betreffende hoogspanningsleiding;
2. vooraf schriftelijk advies is verkregen van de betreffende netbeheerder.

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

24.4.1 Verboden

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) op en in de in lid 24.1 bedoelde gronden de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren:
a. het aanbrengen en/of rooien van diepwortelende beplanting en bomen;
b. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgronding of ophoging of andere graafwerkzaamheden;
c. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
d. het aanleggen en/of verwijderen van kabels en leidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur, anders dan ten dienste van de in lid 24.1 omschreven bestemming;

e. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en aanleggen van drainage
f. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van (reeds bestaande) watergangen, alsmede het verhogen of verlagen van het waterpeil;
g. het opslaan van goederen, (brandbare)stoffen en/of materialen;
h. het aanleggen van wegen, paden en parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere niet opneembare oppervlakteverhardingen;
i. het aanbrengen en/of slopen van ondergrondse constructies, straatmeubilair, installaties, opstallen of
j. apparatuur anders dan ten dienste van deze in lid 24.1 omschreven bestemming;
k. het aanleggen van zonnepanelen.

24.4.2 Uitzonderingen omgevingsvergunningsplicht

Het in lid 24.4.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van de volgende werken en werkzaamheden:
a. die reeds in uitvoering zijn op het van kracht worden van het plan;
b. die het normale onderhoud ten aanzien van de leiding en belemmeringenstrook of ten aanzien van de functies van de andere voorkomende bestemming(en) betreffen;
c. welke graafwerkzaamheden als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten vormen.

24.4.3 Toelaatbaarheidwerken en wewrkzaamheden

Werken en werkzaamheden als bedoeld in lid 24.4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien door de uitvoering daarvan, dan wel de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen:
a. indien uit het verkregen positief schriftelijk advies van de netbeheerder is gebleken dat hierdoor de
b. veiligheid en leveringszekerheid niet blijvend onevenredig worden geschaad.

Artikel 25 Leiding - Hoogspanningsverbinding

Artikel 26 Leiding - Riool

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

Artikel 27 Leiding - Water

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

Artikel 28 Waarde - Archeologie (archeologisch waardevol gebied)

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

Artikel 29 Waarde - Archeologie (hoge verwachting)

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

Artikel 30 Waarde - Archeologie (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 - 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 32 Waarde - Landschap

32.1 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.

32.2 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.

32.3 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;

32.4 Bouwregels

32.4.1 Bouwverbod

Op deze gronden mag niet worden gebouwd, tenzij expliciet in de regels van dit bestemmingsplan bouwmogelijkheden zijn opgenomen.

32.4.2 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.

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

32.5.1 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.

32.5.2 Uitzonderingen omgevingsvergunningsplicht

De in lid 32.5 vervatte verboden gelden niet voor het uitvoeren van:

a. werken of werkzaamheden ter realisering van de bestemming, zoals aangegeven in de leden 12.1 , 18.1 en 22.1,
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.

32.5.3 Toelaatbaarheid werken en werkzaamheden

Werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 32.5 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 33 Waterstaat - Waterkering

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

Hoofdstuk 3 Hogere waarden Wet geluidhinder

Artikel 34 Hogere waarden nieuwe woningen

1. Met het vaststellen van het voorliggende bestemmingsplan met verbrede reikwijdte wordt, gebruikmakend van artikel 7c, lid 9 van het Besluit uitvoering crisis en herstelwet, ter hoogte van de plankaart aangegeven deelgebieden de daarbij aangegeven hogere waarde ingevolge artikel 110a van de Wet geluidhinder vastgesteld.

locatie (inclusief kadastraal nummer)	Ter plaatse van de aanduiding	vast te stellen hogere geluidsbelasting in dB	Gevel-aanduiding	Geluid afkomstig van:
Arnhem, Schuytgraaf veld 27	'overige zone – hogere waarde 1 (hw-1'	58 dB	oost	Spoorweg Arnhem - Elst
Arnhem, Schuytgraaf veld 27	'overige zone – hogere waarde 2 (hw-2)'	59 dB	oost	Spoorweg Arnhem - Elst

2. Bij woningen met een geluidbelasting van meer dan 55 dB dient door middel van een akoestisch onderzoek naar de geluidwering van gevels te worden aangetoond dat de geluidwering van de gevels voldoet aan de hiervoor in het Bouwbesluit gestelde grenswaarde.
3. Bij woningen met een geluidbelasting van meer dan 58 dB is de aanwezigheid van een geluidluwe buitenruimte verplicht.

Hoofdstuk 4 Algemene regels

Artikel 35 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 36 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 37 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 38 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 39 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 40 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 41 Overige regels

41.1 Algemeen

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

41.2 Parkeren

a. tot en met c zie zie artikel 42.2 lid a tot en met c van het bestemmingsplan Schuytgraaf, veegplan 2017, zoals dat is vastgesteld bij besluit van de gemeenteraad van 5 maart 2018, onder nummer NL.IMRO.0202.919-0301.
d. in afwijking voor het bepaalde in lid c geldt ter plaatse van de 'specifieke vorm van maatschappelijk 1' een parkeernorm van 0,7 per standplaats.

41.3 Laden of lossen

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

41.4 Afwijken

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

Hoofdstuk 5 Overgangs- en slotregels

Artikel 42 Overgangsrecht

42.1 Overgangsrecht bouwwerken

42.1.1 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.

42.1.2 Afwijken

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van sublid 42.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in sublid 42.1.1 met maximaal 10%.

42.1.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Het bepaalde in lid 42.1.1 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.

42.2 Overgangsrecht gebruik

42.2.1 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.

42.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 42.2.1 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.

42.2.3 Verbod hervatten strijdig gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid 42.2.1 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.

42.2.4 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Het bepaalde in lid 42.2.1 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 43 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:
Regels van het bestemmingsplan Chw Schuytgraaf, veegplan 2017, herziening velden 26 en 27 & reparaties en detaillering