Bijlage 1 bij het raadsbesluit – Wijzigingenoverzicht ‘TAM-Omgevingsplan Schaapsdrift e.o. ’

Wijzigingen van technische aard, zoals vernummeringen en kennelijke verschrijvingen, worden niet specifiek benoemd in het wijzigingenoverzicht.

In dit document worden eerst de wijzigingen benoemd naar aanleiding van zienswijzen. Vervolgens worden de ambtshalve wijzigingen benoemd. In dit wijzigingenoverzicht wordt voor de regels met groen aangegeven welke onderdelen zijn toegevoegd. ~~Rood~~ geeft de verwijderde onderdelen van de regels aan.

In het ‘wijzigingenoverzicht bouwregels verbeelding’ (onderdeel 3) zijn de belangrijkste wijzigingen van de bouwregels aangegeven. In het ‘wijzigingenoverzicht gebruiksactiviteiten’ verbeelding, zijn de aanpassingen van de gebruiksactiviteiten weergeven.

Overige wijzigingen in de verbeelding worden specifiek benoemd in dit document. Ook zijn er een aantal kleine (technische) wijzigingen, zodat de gebiedsaanduidingen beter op elkaar aansluiten en de juiste regelset wordt gekoppeld aan een activiteiten. Deze vloeien voort uit de aanpassingen en worden niet specifiek op deze kaartjes aangegeven.

Inhoud

1. Aanpassingen naar aanleiding van de zienswijzen 3
1.1 Bouwhoogtes en bouwlagen 3
1.2 Regeling Bouwveld D 4
1.3 Regeling bedrijf aan huis achter de bestaande woningen aan de Schaapdrift 5
1.4 Warmtevoorziening 6
1.5 Technische aanpassingen verbeelding 7
1.6 Schaapsdrift 83/ Stoomwasserij 7
1.7 Bestaande functies 7
1.7 Bouwveld A1 8
2. Ambtshalve aanpassingen 8
2.1 Technische aanpassing Omgevingsplanactiviteiten 8
2.2 Kostenverhaalsregels 9
2.3 Voorwaardelijke verplichting waterberging 11
2.4 Parkeren 11
2.5 Geluid buurthub 13
2.6 Gezamenlijk geluid 14
2.7 Omgevingsnormen 15
2.8 Definitie betaalbare koopwoning 18
2.9 Ondergeschikte bouwwerken en bouwregel gevellijn 19
2.10 Entree parkeren 19
2.11 Bijlagen aangepast 20
3. Wijzigingen bouwregels verbeelding 21
4. Wijzigingen gebruiksactiviteiten verbeelding 22

1. Aanpassingen naar aanleiding van de zienswijzen

1.1 Bouwhoogtes en bouwlagen

REGELS:
Artikel 58 Bouwregel omgevingskwaliteit Schaapsdrift wordt aangepast als volgt:

Artikel 58 Bouwregel omgevingskwaliteit Schaapsdrift
58.1 Bouwregels
Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - bouwregel omgevingskwaliteitsplan Schaapsdrift' aangewezen gronden geldt dat:

a. bouwwerken uitsluitend mogen worden opgericht indien ten aanzien van het uiterlijk van bouwwerken~~, hieronder valt ook de bouwhoogte,~~ wordt voldaan aan de bepalingen uit de beleidsregels 'Omgevingskwaliteitsplan Schaapsdrift e.o.';
b. in afwijking van het gestelde onder a. wordt indien het hoofdgebouw is gerealiseerd niet meer getoetst aan het 'Omgevingskwaliteitsplan Schaapsdrift e.o.' en gelden de bepalingen behorende bij het op het plangebied toepasselijke toetsniveau zoals dat is aangegeven in de welstandsnota;
~~c. indien een bouwlaag 5 meter of hoger is geldt dit als twee bouwlagen;~~ voor gebouwen geldt dat dat deze alleen mogen worden gebouwd indien voor het aantal bouwlagen en de geleding wordt voldaan aan de voorwaarden uit de beleidsregels 'Omgevingskwaliteitsplan Schaapsdrift e.o.'
d. ter plaatse van de gebiedsaanduidingen 'overige zone - Omgevingsnormen veld A1 Schaapsdrift', 'overige zone - Omgevingsnorm veld B Schaapsdrift', 'overige zone - Omgevingsnormen veld C Schaapsdrift' en 'overige zone - Omgevingsnormen veld D Schaapsdrift' is per veld ~~één~~ een entree toegestaan ten behoeve van parkeren aan de zijde van de Middenstraat;
e. [zie wijziging 2.10]
f. [zie wijziging 1.3]
g. Het is toegestaan om af te wijken van de bepalingen uit de beleidsregels 'Omgevingskwaliteitsplan Schaapsdrift e.o.' ten aanzien van het uiterlijk van bouwwerken, het aantal bouwlagen en de geleding van bouwwerken indien dit van belang is voor de ruimtelijke kwaliteit of indien het voldoen aan de regels door bijzondere omstandigheden op zwaarwegende bezwaren stuit.

Onderdeel g., luidde als volgt:

~~h. er met een bezonningstudie moet worden aangetoond dat er sprake is van een aanvaardbare situatie op de bestaande woningen indien:~~
~~1. de bebouwing afwijkt van de geprojecteerde nieuwbouw in het bijgevoegde 'Bezonningsonderzoek bestaande woningen met aangepast plan' opgenomen als Bijlage 3 bij de Regels;~~
~~2. en de bebouwing hoger is dan de bestaande situatie zoals volgt uit dit onderzoek.~~

En komt te luiden als:

g. [Zie wijziging onderdeel 2.7 omgevingsnormen].

Artikel 48 wordt toegevoegd, artikel 48 luidt als volgt:
Artikel 48 Bouwregel afwijken bouwhoogte Schaapsdrift
48.1 Bouwregels
1. Het is toegestaan ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - bouwregel afwijkende bouwhoogte – Schaapsdrift', om in afwijking van de ter plaatse geldende maximum bouwhoogte zoals opgenomen in de verbeelding, te bouwen.
2. Als maximale bouwhoogtes gelden de bouwhoogtes zoals opgenomen in Bijlage 3 Afwijken bouwhoogtes bij de regels.
3. Hierbij dient, in aanvulling op het bepaalde in 46.10 te worden voldaan aan de voorwaarden genoemd in dit lid.

VERBEELDING
Op de verbeelding is o.a.:

- de maatvoering met het aantal bouwlagen geschrapt;
- de maatvoering met bouwhoogtes opgenomen.
- Een zone opgenomen waar mag worden afgeweken van de bouwhoogtes.

Zie overzichtskaart bouwregels verbeelding, onder 3.

TOELICHTING:
In het ontwerpplan stonden zowel in de verbeelding als in het Omgevingskwaliteitsplan regels over bouwlagen. Om te verduidelijken wat precies de randvoorwaarden zijn en waar aan getoetst wordt is ervoor gekozen om de maximale bouwhoogtes vast te leggen in de verbeelding. Er is een margezone opgenomen 'bouwregel afwijkende bouwhoogte – Schaapsdrift' van 2 meter in de binnenterreinen, in bouwveld D en op de hoek in het binnenterrein van bouwveld C. In deze margezone mag, onder voorwaarden (o.a. woonsituatie/ straat en bebouwingsbeeld) net zo hoog worden gebouwd als in het achterliggende vlak.

In de regels wordt specifiek opgenomen dat t.a.v. het aantal bouwlagen, het uiterlijk van bouwwerken en de geleding van gebouwen wordt dient te worden voldaan aan het OKP. Met een positief advies van de Commissie Omgevingskwaliteit kan van de bepalingen uit het OKP worden afgeweken.

NB. Deze bepaling wordt standaard opgenomen in onze omgevingsplannen en was ook al opgenomen in het ontwerpplan, vanwege de technische aanpassingen vanwege de omgevingsplanactiviteiten [onderdeel 2.1] is deze bepaling in artikel 58 geland.

Onderdeel c. is aangepast. Omdat de bouwhoogtes strakker zijn vastgesteld is de eis dat een bouwlaag van 5 meter geldt als twee bouwlagen niet meer nodig, deze regel kan dus worden geschrapt.

1.2 Regeling Bouwveld D

REGELS

Artikel 19 is toegevoegd, dit artikel luidt als volgt:

Artikel 19 Activiteit behoud bestaande bebouwing veld D - Schaapsdrift
19.1 Toegelaten activiteiten
Het gebruik als wonen is ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone – Activiteit behoud bestaande bebouwing veld D - Schaapsdrift ' uitsluitend toegestaan als toepassing is gegeven aan artikel 9.

Artikel 49 is toegevoegd, dit artikel luidt als volgt:

Artikel 49 Bouwregel behoud bestaande bebouwing veld D - Schaapsdrift
49.1 Bouwregels
In afwijking van de algemene bouwregels, de bouwregel ondergeschikte bouwonderdelen en de bouwregel bouwverbod Park mag ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone – bouwregel behoud bestaande bebouwing veld D - Schaapsdrift' maximaal 34 meter hoog worden gebouwd, indien een gedeelte van de bestaande gebouwen binnen de gebiedsaanduiding behouden blijft.

VERBEELDING
Zie voor de aanpassing van de verbeelding de kaartjes die zijn opgenomen onder 3 en 4.

Toelichting:
Vivare wenst in het omgevingsplan twee varianten mogelijk te maken: 1. volledige sloop van de woningen en nieuwbouw en 2. gedeeltelijke sloop en nieuwbouw. In het TAM-Omgevingsplan worden beiden varianten mogelijk gemaakt. Indien Vivare kiest voor gedeeltelijke sloop en nieuwbouw moet er van het OKP worden afgeweken, het omgevingsplan maakt dit mogelijk, maar hiervoor is wel een positief advies van de Commissie Omgevingskwaliteit nodig. Voor deze variant wordt het mogelijk gemaakt om buiten

het bouwvlak te bouwen ingevolge artikel 48. Ook is het mogelijk om op grond van artikel 58 het hoogteaccent te verplaatsen.

In de aangepaste groenbalans is hiermee rekening gehouden.

1.3 Regeling bedrijf aan huis achter de bestaande woningen aan de Schaapdrift

REGELS

Onderdeel f. van artikel 58 eerste lid komt te luiden als volgt:

bij het bouwen van de buurthub zoals bedoeld in artikel 20, het bouwen in de zone 'overige zone-bijbehorende bouwwerken' en 'overige zone - bijbehorende bouwwerken – Schaapsdrift' dient te worden voorzien in een onderhoudspad ten behoeve van de buurthub van ten minste 2 meter aan de westzijde van de buurthub;

- Artikel 50 wordt toegevoegd, en luidt als volgt:

Artikel 50 Bouwregel bijbehorende bouwwerken

50.1 Bouwregels

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - bouwregel bijbehorende bouwwerken' mogen bijbehorende bouwwerken worden gebouwd, voor zover het betreft:

h. uitbreiding van de hoofdbebouwing, tot een maximumbouwhoogte gelijk aan de hoogte van de begane-grondbouwlaag van de hoofdbebouwing, vermeerderd met maximaal 40 cm ten behoeve van isolatie of afschot;

i. 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;

j. bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd, passend binnen de activiteit, met een maximumbouwhoogte van 3 m

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

oppervlakte gebied met de gebiedsaanduiding 'bijbehorende bouwwerken' per bouwperceel	***maximale oppervlakte bouwwerken***
< 90 m²	*50% van de oppervlakte van het gebied met de gebiedsaanduiding 'bijbehorende bouwwerken' 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*

Artikel 51 Bouwregel bijbehorende bouwwerken - Schaapsdrift

51.1 Bouwregels

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - bouwregel bijbehorende bouwwerken' mogen bijbehorende bouwwerken worden gebouwd, waaronder technische installaties voor de buurthub en nutsvoorzieningen, met een maximale bouwhoogte van 5 meter.

VERBEELDING

Zie voor de aanpassing van de verbeelding de kaartjes die zijn opgenomen onder 3 en 4.

TOELICHTING:

In het ontwerpplan was achter alle woningen in Schaapsdrift de 'activiteit bedrijf aan huis' toegestaan. Niet achter alle woningen is voor deze locatie alleen een 'activiteit bedrijf aan huis'

passend, de activiteit wonen geeft meer mogelijkheden om deze zone te gebruiken als een tuin voor de bewoners. In de zone mogen alleen bijbehorende bouwwerken worden gebouwd.

1.4 Warmtevoorziening

REGELS

Artikel 47 Bouwregel aansluitplicht warmtevoorziening

47.1 Aansluitplicht

1. ~~Het is verboden om zonder omgevingsvergunning~~ Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - bouwregel aansluitplicht warmtevoorziening' mogen nieuwe gebouwen uitsluitend worden gebouwd~~en~~ indien deze voor warmte zijn aangesloten op één collectief warmtesysteem per bouwveld of voor enkele aangrenzende bouwvelden samen en warmte en koude geleverd krijgen uit dit warmtesysteem.
2. De regel onder 1 is niet van toepassing op woningen die aanwezig zijn op het moment van inwerking treden van dit hoofdstuk.
3. De regel onder 1 vervalt 20 jaar na inwerkingtreding van dit hoofdstuk van het omgevingsplan.

47.2 Beoordelingsregels voor alternatieve voorziening voor warmte en koeling

~~Burgemeester en wethouders verlenen een omgevingsvergunning voor het bouwen en gebruiken van~~ Het bouwen van nieuwe gebouwen die niet worden aangesloten op het warmtesysteem, als geen gebruik van het warmtesysteem wordt gemaakt is alleen in de volgende gevallen toegestaan:

1. De energieprestatie van de alternatieve voorziening voor warmte en koeling is minimaal gelijkwaardig aan de situatie waarin het gebouw wel een aansluiting op een collectief WKO warmtesysteem krijgt, waarbij geldt dat:
   a. koude in de vergelijking wordt betrokken;
   b. de gelijkwaardigheid beoordeeld wordt op basis van de energieprestatie van het aanwezige warmtesysteem;
   c. de energieprestatie van het warmtesysteem bepaald wordt op basis van NTA 8800;
   d. de stikstofoxiden- en fijnstofuitstoot van de alternatieve voorziening moet kleiner of gelijk aan nul zijn.

~~De afstand tot het bouwwerk tot een warmtesysteem is groter dan 40 meter én de aansluitkosten zijn hoger dan bij een aansluitafstand van 40 meter.~~

47.3 Aanvraagvereisten

1. De aanvrager van de omgevingsvergunning voor bouwen zoals bedoeld in artikel 22.36, of diens rechtsopvolger, levert de volgende gegevens:
   a. NTA 8800-berekening, voor aansluiting op het warmtesysteem. Hierbij wordt voor het warmtesysteem uitgegaan van de situatie waarin het geplande aantal aansluitingen is gerealiseerd;
   b. Indien toepassing wordt gegeven aan 47.2:
      - NTA 8800-berekening voor het toegepaste alternatief, zonder de aansluiting op het warmtesysteem;
      - gegevens waaruit aantoonbaar blijkt dat de NOx- en fijnstofuitstoot van het voorgestelde alternatief kleiner of gelijk aan nul is
   c. aanvullende documentatie zoals relevante kwaliteitsverklaringen;
   d. het beoogde gebruik van het bouwwerk en de bijbehorende gronden waarop de aanvraag betrekking heeft;
   e. een opgave van de bruto inhoud in kubieke meters en de bruto vloeroppervlakte in vierkante meters van het deel van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft;
   f. een situatietekening van de bestaande toestand van het terrein en een situatietekening van de nieuwe toestand van het terrein met daarop:
      - de afmetingen van het perceel en bebouwd oppervlak;
      - de situering van het bouwwerk ten opzichte van de perceelsgrenzen en de wegzijde;
      - de wijze waarop de locatie wordt ontsloten;
      - de aangrenzende locaties en de daarop voorkomende bebouwing; en

- het beoogd gebruik van de gronden behorende bij het voorgenomen bouwwerk;
- aansluitpunten voor het warmtesysteem;
- de ligging van de omliggende leidingen van het warmtenet;

g. de hoogte van het bouwwerk ten opzichte van het peil en het aantal bouwlagen.

2. In aanvulling in de regel onder 1 moeten bij de aanvraag om omgevingsvergunning gegevens en bescheiden worden aangeleverd die naar het oordeel van burgemeester en wethouders nodig zijn voor een toets aan de beoordelingsregels in lid 47.2.

Verbeelding:
De bouwregel aansluitplicht warmte geldt niet meer op veld E. Zie hiervoor het kaartje opgenomen onder 3.

TOELICHTING:
Het plan Schaapsdrift zal gefaseerd over meerdere jaren worden gerealiseerd. Deze langere doorlooptijd maakt het realiseren van 1 warmte-koude systeem voor het gehele gebied minder efficiënt, zowel kostentechnisch (vollooprisico) als voor netbelasting. De voorkeur gaat daarmee uit naar een realisatie van een collectief systeem per bouwveld of voor enkele aangrenzende bouwvelden samen. Dit voorkomt dat een groot warmte-koude systeem jarenlang deels onbenut blijft maar wel vermogen vraag van het elektriciteitsnet en gefinancierd moet worden.

Het is verplicht om een alternatief te bieden voor de collectieve warmtevoorziening. Als aanvullende voorwaarde is opgenomen dat dit systeem een vergelijkbare energieprestatie moet hebben als een collectieve WKO warmtesysteem.

De wijziging ten aanzien van de vergunningplicht komt voort uit een technische aanpassing, zie 2.1.

1.5 Technische aanpassingen verbeelding

Helaas zijn vanwege een technisch probleem niet alle gebiedsaanduidingen in het ontwerp gekoppeld aan de juiste locaties. Dit betroffen:

- Algemene regels over activiteiten
- Algemene bouwregels
- Algemene regels
- Overgangs- en slotregels

Dit is hersteld in het vast te stellen wijzigingsbesluit.

1.6 Schaapsdrift 83/ Stoomwasserij

VERBEELDING

Ter plaatse van de stoomwasserij waren in het ontwerp nog meerdere activiteiten toegestaan. De toegestane activiteiten op de oude wasserij worden ingeperkt, zodat alleen maatschappelijke activiteiten zijn toegestaan om te voorzien in de komst van het buurthuis. Zie voor de wijziging het kaartje onder 4.

1.7 Bestaande functies

REGELS EN VERBEELDING
Toegevoegd op veld E :

- activiteit bedrijf geschikt voor functiemenging begane grond
- activiteit detailhandel – begane grond
- activiteit dienstverlening – begane grond
- activiteit kantoor – begane grond
- activiteit maatschappelijke organisaties – begane grond

Toegevoegd op Schaapsdrift 47-49:

- activiteit bedrijf geschikt voor functiemening

Zie overzicht gebruiksactiviteiten onder 4.

TOELICHTING:
In het ontwerpplan waren de bestaande functies, die behouden kunnen blijven, niet goed meegenomen. In het definitieve plan wordt dit hersteld. Daarnaast worden in de omgevingsnormen ook rekening gehouden met de bestaande woningen, en de oppervlaktes van functies.

1.7 Bouwveld A1

REGELS

Artikel 18 is toegevoegd en luid:

Artikel 18 Activiteit bestemmingsverkeer

18.1 Toegelaten activiteiten

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - activiteit bestemmingsverkeer' is aanleg, beheer, onderhoud en gebruik van wegen ten behoeve van bestemmingsverkeer toegestaan.

VERBEELDING:

De verplichte gevellijn is aangepast, zie het kaartje opgenomen onder 3. Verder zijn de gebruiksactiviteiten aangepast, zie hiervoor 4.

TOELICHTING:
Het plan is aangepast om het aangepaste bouwplan van Innoforte mogelijk te maken. Om dit mogelijk te maken is de verplichte gevellijn gedeeltelijk geschrapt. Daarnaast maakt het gewijzigde plan het mogelijk om binnen de functie Park een bevoorradingsweg/ een weg voor bestemmingsverkeer te gebruiken met tijdelijk parkeren. In de aangepaste groenbalans is hiermee rekening gehouden. Door middel van de landschappelijke waarden die ter plaatse gelden, wordt een landschappelijke inrichting van de weg geborgd.

De reguliere woningen zijn niet meer voorzien in dit bouwveld, deze activiteit kan dus geschrapt worden uit veld A1.

2. Ambtshalve aanpassingen

2.1 Technische aanpassing Omgevingsplanactiviteiten

REGELS
In hoofdstuk 7 Omgevingsplanactiviteiten zijn de omgevingsplanactiviteiten ten aanzien van bouwen, samengevoegd met de bouwregels. De formulering ‘het is verboden om zonder omgevingsvergunning te bouwen in afwijking van xx’ past niet goed in het stelsel van de Omgevingswet. Omdat er reeds op grond van de bruidsschat een vergunningplicht geldt voor bouwen, moeten deze regels worden gezien als beoordelingsregel voor bouwen en niet een zelfstandige omgevingsplanactiviteit. Dit heeft geresulteerd in een aanpassing in:

- Artikel 46 Algemene bouwregels
- Artikel 47.2 Bouwregel aansluitplicht warmtevoorziening
- Artikel 58 Bouwregel omgevingskwaliteit Schaapsdrift
- Artikel 59 Bouwregel Park
- Artikel 60 Bouwregel railverkeer
- Artikel 63 Bouwregel waterloop
- Artikel 96 Seksinrichtingen
- Artikel 95 Overige regels – Schaapsdrift

En de toevoeging van artikel 95 Seksinrichtingen, omdat de bouwregels zijn verplaatst uit de Algemene Omgevingsplanactiviteiten zijn de algemene regels een logischere plek om de regels over seksinrichtingen op te nemen.

VERBEELDING
In de verbeelding zijn de gebiedsaanduidingen voor de artikelen die wegens deze wijziging niet meer van toepassing zijn geschrapt.

2.2 Kostenverhaalsregels

REGELS

- Artikel 90.1 is voor wat betreft de faseringstabel aangepast. In het ontwerpplan werd nog uitgegaan van een start in 2025. Intussen is dat minder realistisch en is nu uitgegaan van een start in 2026 voor Deelgebied 1. Daardoor zijn de jaartallen voor vergunningverlening en woonrijp maken van Deelgebied 1 één jaar doorgeschoven. Dit geldt ook voor Deelgebied 4 voor wat betreft het bouwrijp maken. De faseringstabel is als volgt aangepast:

Deelgebieden	Bouwrijp maken	Vergunning voor bouwen	Woonrijp maken
Deelgebied 1: Bouwveld A	2026 - 2027	2028 - 2029	2029 - 2030
Deelgebied 2: Overige bouwvelden B t/m G	2027-2029	2028-2030	2029 - 2032
Deelgebied 3: Parkeerhub – onderdeel van bouwveld F	2027	2028	2029
Deelgebied 4: Aanleg overige openbare ruimte	2026-2030		2028-2032

- In artikel 91.7 (Opbrengsten) zijn de tabellen 2, 3 en 3a tussengevoegd. Tabel 3 is vernummerd tot 3a Het Grondprijsadvies is zodanig verwerkt is dat er meer precieze verdelingen per bouwveld zijn opgenomen. De grondprijzen zijn gewijzigd als gevolg van de wijziging van het bouwprogramma. Zo was voor bouwveld A1 in het ontwerp uitgegaan van reguliere woningen, terwijl nu alleen is uitgegaan van zorgwoningen. De wijzigingen zijn gevolg van de aanpassing van het stedenbouwkundig plan sinds het ontwerp van het TAM-IMRO-plan ter visie werd gelegd. In totaal is met 30 woningen minder gerekend (nu met 540).
- In artikel 91.8 (Inbrengwaarden van gronden en opstallen) is tabel 4 Inbrengwaarden gewijzigd. De taxatie is geactualiseerd ten opzichte van de periode van het ontwerpplan. De taxateur heeft tussen tervisielegging van het ontwerpplan pandopnames gepleegd (en niet, zoals in het ontwerp, volstaan met geveltaxaties). Bij eigenaar 12 is bij de waardering nu afgegaan op grondwaarde in plaats van op een geveltaxatie. Gevolg is dat de inbrengwaarde voor de ene eigenaar nu lager geraamd is dan in het ontwerp en voor de andere eigenaar hoger. Dat alles leidt per saldo tot een lager totaalbedrag aan inbrengwaarden. Bij eigenaar 9 bleek daardoor sprake van een lagere waarde dan voor het ontwerp was geraamd.
- In artikel 91.9 (overige kosten) is het bedrag aan plankosten in tabel 5 gewijzigd. Dit is gevolg van de aanpassing van het programma zoals hiervoor verwoord ten aanzien van artikel 85.7.

- In artikel 91.10 (parameters) zijn de rekenparameters van tabel 7 aangepast aan de parameters die de gemeente voor de grondexploitaties in 2025 gebruikt. In het ontwerp werd nog gebruik gemaakt van de parameters die voor het jaar 2024 golden.
- In artikel 91.11 (fasering) zijn, als gevolg van aanpassing van de rekenparameters, de netto-contante waarde van zowel de geraamde kosten (tabel 8) als de geraamde opbrengsten per bouwveld (tabel 9) gewijzigd.
- In artikel 91.12 (verhaalbare kosten na toepassing macro-aftoppingsgrens) wijzigen de bruto te verhalen kosten als gevolg van de hiervoor genoemde wijzigingen in enerzijds de geraamde kosten en geraamde opbrengsten en anderzijds de gewijzigde parameters en de netto-contante waarden. Per saldo zijn de bruto te verhalen bijdragen daardoor circa 2 ton hoger dan in het ontwerp.
- In art. 91.13 (Verdeling van de verhaalbare kosten over de activiteiten) is tabel 11 (Bruto-kostenverhaalsbijdrage per m2 bvo per bouwveld) gewijzigd. Dit is de vertaling van alle hiervoor genoemde wijzigingen.
- Bijlage 1, de Kaart deelgebieden is aangepast. De reden ligt in de aanpassing van het stedenbouwkundig plan sinds het ontwerp TAM-IMRO-plan ter visie heeft gelegen. Deze kaart is aangepast ten aanzien van bouwveld A1 (tevens deelgebied 1). Het bouwveld is zowel aan de westkant als aan de oostkant iets vergroot

MOTIVERING

In paragraaf 6.2.2.1 (Fasering) zijn de volgende bijlagen aangepast:

- Bijlage 1, de Ruimtegebruikskaart;
- Bijlage 2, de Kaart verwervingen;
- Bijlage 4, de Kaart bouwvelden

Deze kaarten zijn aangepast ten aanzien van bouwveld A1 (tevens deelgebied 1). Het bouwveld is zowel aan de westkant als aan de oostkant iets vergroot als gevolg van de aanpassing van het stedenbouwkundig plan.

De Kaart verwervingen, bijlage 2 bij de Motivering, is aangepast. In het ontwerp waren de gronden van bouwveld B aangegeven als uitgezonderd van verwerving. Die uitzondering is van deze kaart verwijderd. In de tekst van de Motivering is – bij het onderdeel ‘Verwerving (als onderdeel van par. 6.2.2 artikelsgewijze toelichting bij par. 6.2.2.1 over Fasering) – onderaan het kopje Bouwvelden de volgende passage toegevoegd:

‘In gevallen waarin dit voor de gemeente nog niet duidelijk is ten tijde van de vaststelling van het plan zijn de percelen op de bedoelde Kaart verwerving als te verwerven aangeduid.’

De reden om bouwveld B niet meer op te nemen als uitzondering is dat bij de huidige stand van contact met de eigenaar niet zeker is dat het hele bouwveld wordt ontwikkeld conform de vorm waarin de gemeente dit wenst. De gemeente is onder andere daarom voornemens om de gronden van dit bouwveld te verwerven.

Bij de Motivering op artikel 85.2 onder ‘Ad b’ is een passage vervangen. In het ontwerp was abusievelijk opgemerkt dat er voor de kostenverhaalsbijdragen voor gehele eigendommen zijn berekend en in rekening worden gebracht, ook als een eigenaar niet voor de hele eigendom in één keer een kostenverhaalsbeschikking vraagt. Er wordt evenwel een kostenverhaalsbijdrage in rekening gebracht voor het aantal m2 brutovloeroppervlak waarvoor een eigenaar een kostenverhaalsbeschikking vraagt. De passage over een bijdrage per eigendom is daarom vervangen door de volgende passage: “Er wordt bij die aanvraag dan bezien voor hoeveel m2 BVO aan bouwprogramma een kostenverhaalsbeschikking

wordt gevraagd. De kostenverhaalsbijdrage per m2 BVO verschilt per locatie, dat wil zeggen: per bouwveld. De gemeente moet daarom kunnen vaststellen voor welk bouwveld een aanvraag wordt gedaan." Met de locatie in artikel 85.2 onder b wordt dus het betreffende bouwveld bedoeld.

Bij de Motivering op artikel 85.7 is het Grondprijsadvies als bijlage opgenomen.

2.3 Voorwaardelijke verplichting waterberging

Artikel 81 Voorwaardelijke verplichting waterberging bui van 40 mm wordt toegevoegd. Dit artikel luidt als volgt:

Artikel 81 Voorwaardelijke verplichting waterberging bui van 40 mm

81.1 Voorwaardelijke verplichting

Het is uitsluitend toegestaan gronden en/of bouwwerken binnen de gebiedsaanduiding 'voorwaardelijke verplichting - waterberging Schaapsdrift' in gebruik te nemen, indien een voorziening is aangelegd waarmee een bui van 40 millimeter binnen 45 minuten op eigen terrein kan worden opgevangen en verwerkt.

81.2 Gebruiksverbod

Het gebruik van gronden en/of bouwwerken zoals bedoeld in het eerste lid, is verboden indien de waterberging niet (volledig) is aangelegd dan wel niet (volledig) in stand wordt gehouden.

TOELICHTING:
Deze aanpassing is nodig om de waterberging juridisch te kunnen borgen. Deze aanduiding geldt voor alle bouwvelden.

2.4 Parkeren

REGELS
Artikel 80 wordt als volgt aangepast:

Artikel 80 Voorwaardelijke verplichting buurthub

1. Het in gebruik nemen van ~~gronden en bouwwerken~~ gebouwen die na de inwerkingtreding van dit hoofdstuk worden gebouwd overeenkomstig de ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - voorwaardelijke verplichting - buurthub' geldende activiteiten, is uitsluitend toegestaan indien een buurthub is gerealiseerd met minimaal 250 parkeerplaatsen en in stand wordt gehouden.
2. ~~Hierbij geldt dat~~ In afwijking van het bepaalde onder het eerste lid, is het in gebruik nemen van ggebouwen die na de inwerkingtreding van dit hoofdstuk worden gebouwd tevens toegestaan indien ten behoeve van het parkeren gebruik wordt gemaakt van tijdelijke parkeerplaatsen zijn toegestaan buiten de buurthub, uitsluitend vooruitlopend op de definitieve gebouwde buurthub.

80.2 Gebruiksverbod
Het is verboden om de tijdelijke parkeerplaatsen te gebruiken vanaf het moment dat de buurthub is gebouwd en in gebruik is genomen.

Artikel 96 wordt als volgt aangepast:
Artikel 96 Overige regels - Schaapsdrift
96.1 Parkeren

a. Een omgevingsvergunning voor het bouwen van gebouwen wordt slechts verleend indien bij de aanvraag om een omgevingsvergunning wordt aangetoond dat gelet op de omvang of de bestemming van het gebouw in voldoende mate wordt voorzien in ruimte voor het fietsparkeren en parkeren of stallen van auto's in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het

onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort of in de buurthub zoals bedoeld in artikel 17 met inachtneming van het bepaalde onder c.

b. Indien het wijzigen van het gebruik van gronden en/of bouwwerken - waarvoor een omgevingsvergunning is benodigd - daartoe aanleiding geeft, moet, voor wat betreft de toename in de parkeer-of stallingsbehoefte, in voldoende mate ruimte zijn aangebracht op die gronden of op de bij die bouwwerken behorende en daartoe bestemde gronden of in de buurthub.

c. Voor de bouwvelden ~~A t/m D~~ A1, A2, B, C en D geldt dat van de nieuw toe te voegen ~~woningen minimaal de helft~~ functies 48-52% van de parkeerbehoefte per bouwveld in de buurthub opgelost dient te worden. Tijdelijke parkeerplaatsen zijn toegestaan buiten de buurthub, uitsluitend vooruitlopend op de definitieve gebouwde buurthub. Bij de aanvraag dient te worden aangegeven welke parkeerplaatsen tijdelijk zijn.

d. De onder a. en b bedoelde ruimte voor het parkeren van personenauto's moet afmetingen hebben die zijn afgestemd op gangbare personenauto's.

e. Aan het bepaalde onder a en b. wordt geacht te zijn voldaan indien de ruimte voor parkeren of stallen voldoet aan de parkeernormen zoals vastgelegd in:

1. “Beleidsregels Parkeren Arnhem 2022’
2. de fietsparkeerbehoefte, opgenomen in Bijlage 5 bij de regels.

f. van de bepaalde parkeernormen onder e.1. kan worden afgeweken. In plaats daarvan kunnen de parkeernormen worden toegepast die zijn opgenomen in ‘Bijlage 4 parkeernormen personenauto’s’ bij de regels.

[...]

Bijlage 4 wordt toegevoegd bij de regels en luidt als volgt:

Bijlage 4: Parkeernormen personenauto’s

Categorieën woningen Normen voor de bewoners	**In een gebied met gereguleerd parkeren** **Per eenheid**	**In een gebied zonder gereguleerd parkeren** Per eenheid
Sociale woningbouw		
Grondgebonden tot 100m^2	0,8	0,8
Grondgebonden 100-124m^2	0,9	1,0
Grondgebonden vanaf 125m^2	1,0	1,1
Appartementen tot 50m^2	0,4	0,4
Appartementen 50-74m^2	0,5	0,6
Appartementen 75-99m^2	0,7	0,7
Appartementen vanaf 100m^2	0,8	0,8
Particuliere huur		
Grondgebonden tot 100m^2	0,9	1,0
Grondgebonden 100-124m^2	1,0	1,1
Grondgebonden vanaf 125m^2	1,2	1,3
Appartementen tot 50m^2	0,5	0,6
Appartementen 50-74m^2	0,7	0,8
Appartementen 75-99m^2	0,9	1,0
Appartementen 100-124m^2	1,0	1,0
Appartementen vanaf 125m^2	1,1	1,1
Koop		
Grondgebonden tot 100m^2	1,2	1,3

Grondgebonden 100-124m^2	1,3	1,4
Grondgebonden vanaf 125m^2	1,5	1,6
Appartementen tot 50m^2	0,9	0,9
Appartementen 50-74m^2	1,0	1,0
Appartementen 75-99m^2	1,0	1,1
Appartementen 100-124m^2	1,2	1,2
Appartementen vanaf 125m^2	1,4	1,4
Aanleunwoning/ extramulare zorgwoning	0,1	0,1
Intramurale zorgwoning	0,3	0,3

De voorgestelde parkeernorm voor bezoekers van woningen is 0,1 (bij een gereguleerd parkeren-regime), overeenkomstig met de bezoekersnorm van 0,1 die geldt in alle scenario's uit november 2023. Zonder gereguleerd parkeren is meer ruimte voor bezoekersparkeren nodig. Hiervoor wordt aangesloten bij de beleidsregels parkeren.

TOELICHTING:

Een aanpassing van de parkeerregels is nodig om meer rechtszekerheid te bieden in de regels. Zo is:

- de regeling ten aanzien het gebruik maken van tijdelijke parkeerplaatsen verduidelijkt;
- verduidelijkt dat de voorwaardelijke verplichting alleen geldt voor de nieuw te bouwen gebouwen;
- een bijlage opgenomen waar klip en klaar uit volgt welke parkeernormen, ook voor de zorgwoningen, gehanteerd wordt;
- in het ontwerp was opgenomen dat voor veld A t/m D minimaal de helft van de parkeerplaatsen in de hub gerealiseerd moesten worden. Het opnemen van een percentage (48-52%) sluit beter aan bij de uitgangspunten van het plan.

2.5 Geluid buurthub

REGELS

Artikel 82 wordt toegevoegd en luidt als volgt:

Artikel 82 Geluid veroorzaakt door buurthub

82.1 Aanwijzing vergunningplicht buurthub

Het is verboden zonder omgevingsvergunning een buurthub binnen de gebiedsaanduiding 'overige zone - Geluid veroorzaakt door buurthub' te exploiteren

82.2 Beoordelingsregels omgevingsvergunning buurthub

Burgemeester en wethouders verlenen de omgevingsvergunning uit artikel 84.1 alleen als geluidsonderzoek aantoont dat het stemgeluid dat afkomstig is van het gebruik van de parkeerhub op het moment van de aanvraag om omgevingsvergunning, ter plaatse van de gevel van een feitelijk aanwezige of geprojecteerde woning niet meer bedraagt dan 50 dB(A) etmaalwaarde, resulterend in een langtijdgemiddeld beoordelingsniveau van:

k. 50 dB(A) in de dagperiode van 7.00 uur – 19.00 uur;
l. 45 dB(A) in de avondperiode van 19.00 uur – 23.00 uur; en

40 dB(A) in de nachtperiode van 23.00 uur – 7.00 uur.

Toelichting:

Op basis van de quick scan uitgevoerd door DGMR (opgenomen in de motivering bij het TAM-Omgevingsplan) volgt dat, als de gevels van het parkeergebouw gesloten worden uitgevoerd zal zeker worden voldaan aan de geluideisen uit het omgevingsplan, die zijn opgenomen in de bruidsschat. Er is dan wel een mechanische afzuiginstallatie nodig die de afvoergassen bovendaks afvoert. Het geluid van deze installatie moet voldoen aan de geluideisen die zijn opgenomen in hoofdstuk 22 van het omgevingsplan. Daarnaast is het de wens om het stemgeluid te binden aan de volgende geluidsnormen

50 dB(A) etmaalwaarde, hetgeen leidt tot een geluidbelasting van 50 dB(A) in de dagperiode (van 07.00 tot 19.00 uur), 45 dB(A) in de avondperiode (van 19.00 tot 23.00 uur) en (-) 40 dB(A) in de nachtperiode (van 23.00 tot 07.00 uur. Om hieraan te kunnen toetsen is opgenomen in de regels van het omgevingspaln dat voor het exploiteren van de buurthub een omgevingsvergunning is benodigd. In deze vergunning wordt getoetst aan het stemgeluid.

Voor andere vormen van geluid, en (milieuregels) moet worden voldaan aan hoofdstuk 22 van het omgevingsplan.

2.6 Gezamenlijk geluid

REGELS
De regels worden als volgt aangepast:

Artikel 83 Gezamenlijk geluid veld A1 Schaapsdrift

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone – Gezamenlijk geluid veld A1 Schaapsdrift' bedraagt het gezamenlijke geluid wat betreft spoor- en wegverkeer op de gevels van geluidgevoelige gebouwen ~~68~~ 62 dB.

Artikel 85 Gezamenlijk geluid veld B Schaapsdrift

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone – Gezamenlijk geluid veld B Schaapsdrift' bedraagt het gezamenlijke geluid wat betreft spoor- en wegverkeer op de gevels van geluidgevoelige gebouwen ~~68~~ 60 dB:

Artikel 86 Gezamenlijk geluid veld E Schaapsdrift

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone – Gezamenlijk geluid veld E Schaapsdrift' bedraagt het gezamenlijke geluid wat betreft spoor- en wegverkeer op de gevels van geluidgevoelige gebouwen ~~68~~ 66 dB.

Artikel 87 Gezamenlijk geluid veld F Schaapsdrift

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone – Gezamenlijk geluid veld F Schaapsdrift' bedraagt het gezamenlijke geluid wat betreft spoor- en wegverkeer op de gevels van geluidgevoelige gebouwen ~~68~~ 64 dB.

Artikel 88 Gezamenlijk geluid veld G Schaapsdrift

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - Gezamenlijk geluid veld G Schaapsdrift' bedraagt het gezamenlijke geluid wat betreft spoor- en wegverkeer op de gevels van geluidgevoelige gebouwen ~~68~~ 65 dB.

Artikel 89 Bouwregel geluid Schaapsdrift

Ter plaatse van de 'overige zone - bouwregel geluid - Schaapsdrift' geldt de verplichting dat bij gevels van woningen waar de geluidbelasting hoger is dan 58 Lden door gemeentewegen en hoger is dan ~~58~~ 60 Lden door het spoor, de woningen zijn voorzien van een geluidluwe buitenruimte en een verblijfsruimte aan de geluidsluwe zijde.

VERBEELDING
De ‘overige zone - gezamenlijk geluid veld A’ is hernoemd naar ‘Gezamenlijk geluid veld A1’ en heeft een andere begrenzing gekregen, deze gebiedsaanduiding geldt ter plaatse van bouwveld A1.

Toelichting:
Het akoestisch onderzoek is geactualiseerd, waarbij ook het gezamenlijk geluid is berekend. Dit is verwerkt in de regels. Voor veld A2 hoeft het gezamenlijk geluid niet vastgelegd te worden.

Daarnaast is het gemeentelijke geluidbeleid op de juiste manier vertaald in de regels door in artikel 89 vanaf 60 Lden door het spoor een geluidluwe buitenruimte en een verblijfsruimte aan de geluidluwe zijde voor te schrijven.

2.7 Omgevingsnormen

REGELS

Het hoofdstuk met de omgevingsnormen wordt als volgt gewijzigd:

Artikel 65 Omgevingsnorm Schaapsdrift totaal

1. Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - omgevingsnorm Schaapsdrift totaal' bedraagt, na afronding van de gebiedsexploitatie, in het totale gebied met deze gebiedsaanduiding:

~~a. het maximum aantal wooneenheden: 620;~~

   a. minimaal 20% van de betaalbare koopwoningen en middenhuur een: betaalbare koopwoning;
   b. het maximum aantal horecabedrijven: 2. ~~Waarbij de totale oppervlakte aan toe te voegen horeca ten opzichte van het bestaande gebruik maximaal 200 m2 is.~~ Ondergeschikte en bijbehorende horeca wordt hier niet bij geteld;
   c. het maximum bvo horeca: 400 m^2, ondergeschikte en bijbehorende horeca wordt hier niet bij geteld;
   d. het maximum aantal stadswinkels: 1;
   e. het maximum bvo stadswinkel; 150 m2;
   f. het maxium bvo kantoor: ~~500~~ 535m2, bijbehorende kantoren worden hier niet bij geteld.
   g. Zorgwoningen worden niet meegeteld bij het aantal wooneenheden, het bvo voor wonen, of bij de percentages van de woningbouwcategorieën.

Artikel 66 Omgevingsnormen veld A1 Schaapsdrift

1. Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - omgevingsnormen veld A1 Schaapsdrift' bedraagt:

~~a) het maximum aantal wooneenheden: 36;~~

a. het maximum aantal zorgwoningen: 180;

~~b) het maximum bvo wonen: 3.200 m2;~~

   b. het ~~minimum~~ maximum bvo gezondheids- en welzijnszorg~~, inclusief~~ en zorgwonen: ~~10.550~~ 12.250 m2;

~~a. het minimum percentage betaalbare koopwoningen en middenhuur: 100%.~~

   c. het maximum bvo kantoor, ondergeschikte horeca of maatschappelijke organisaties: 300 m^2.

~~d. Zorgwoningen worden niet meegeteld bij het aantal wooneenheden zoals bedoeld in lid 1, onder a. of bij het percentage van de woningbouwcategorieën.~~

   e. ~~De percentages van de woningbouwcategorieën en het bvo wonen gelden voor de nieuw te bouwen woningen~~.

Artikel 67 Omgevingsnormen veld A2 Schaapsdrift

1. Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - omgevingsnormen veld A2 Schaapsdrift' bedraagt:
   a. het maximum aantal wooneenheden: 6;
   b. het maximum bvo wonen: 450 m2;
   c. het minimum percentage betaalbare koopwoningen en middenhuur: 100%;

2. De percentages van de woningbouwcategorieën gelden voor de woningen die na de inwerkingtreding van dit hoofdstuk worden gebouwd.

Artikel 68 Omgevingsnormen veld B Schaapsdrift

1. Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - omgevingsnormen veld B Schaapsdrift' bedraagt:
    a. het maximum aantal wooneenheden: ~~150~~ 170;
    b. het maximum bvo wonen: 13.500 m2;
    c. het maximum bvo activiteiten creatieve sector, dienstverlening, horeca van categorie 1, kantoor, lichte gezondheidszorg of maatschappelijke organisaties: 250 m^2;
    d. het minimum percentage betaalbare koopwoningen of middenhuur: ~~20~~ 30%;
    e. het minimum percentage sociale huurwoningen: ~~31~~ 30%
2. De percentages van de woningbouwcategorieën ~~en het bvo wonen~~ gelden ~~voor de nieuw te bouwen woningen~~ voor de woningen die na de inwerkingtreding van dit hoofdstuk worden gebouwd~~.~~

Artikel 69 Omgevingsnormen veld C Schaapsdrift

1. Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - omgevingsnormen veld C Schaapsdrift' bedraagt:
    a. het maximum aantal wooneenheden: ~~46~~ 58;
    b. het maximum bvo wonen: ~~5.000~~ 5.500 m^2;
    c. het maximum bvo activiteiten creatieve sector, dienstverlening, horeca van categorie 1, kantoor, lichte gezondheidszorg of maatschappelijke organisaties: 200 m^2;
    d. het minumum percentage betaalbare koopwoningen of middenhuur: ~~11~~ 38%;
2. De percentages van de woningbouwcategorieën ~~en het bvo wonen~~ gelden ~~voor de nieuw te bouwen woningen~~ voor de woningen die na de inwerkingtreding van dit hoofdstuk worden gebouwd~~.~~

Artikel 70 Omgevingsnormen veld D Schaapsdrift

1. Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - omgevingsnormen veld D Schaapsdrift' bedraagt:
    a. het maximum aantal wooneenheden: ~~176~~ 199;
    b. het maximum bvo wonen: 15.750 m^2;
    c. het maximum bvo activiteiten creatieve sector, dienstverlening, horeca van categorie 1, kantoor, lichte gezondheidszorg of maatschappelijke organisaties: 250 m^2;
    d. het minimum percentage betaalbare koopwoningen of middenhuur: 20%;
    e. het minimum percentage sociale huurwoningen: ~~32~~ 41%.
2. De percentages van de woningbouwcategorieën ~~en het bvo wonen~~ gelden ~~voor de nieuw te bouwen woningen~~ voor de woningen die na de inwerkingtreding van dit hoofdstuk worden gebouwd~~.~~

Artikel 71 Omgevingsnormen veld E Schaapsdrift

1. Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - omgevingsnormen veld E Schaapsdrift' bedraagt:
    a. het maximum aantal wooneenheden: ~~6~~ 8;
    b. het maximum bvo wonen: ~~540~~ 840m^2;
    c. het maximum bvo activiteiten creatieve sector, dienstverlening, horeca van categorie 1, kantoor, lichte gezondheidszorg of maatschappelijke organisaties: 270 m^2;
    d. Het minimum percentage betaalbare koopwoning of middenhuur: 100%;
2. De percentages van de woningbouwcategorieën ~~en het bvo wonen~~ gelden ~~voor de nieuw te bouwen woningen~~ voor de woningen die na de inwerkingtreding van dit hoofdstuk worden gebouwd~~.~~

Artikel 72 Omgevingsnormen veld F Schaapsdrift

1. Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - omgevingsnormen veld F Schaapsdrift' bedraagt:
    a. het maximum aantal wooneenheden: ~~91~~ 103;

b. het maximum bvo wonen: 8.330 m2;
c. het minimum percentage betaalbare koopwoningen of middenhuur: ~~94~~ 96%;
d. het maximum bvo activiteiten creatieve sector, dienstverlening, horeca van categorie 1, kantoor, lichte gezondheidszorg of maatschappelijke organisaties: 700 m2;

2. Minimaal 30% van de gevellengte aan de zijde van de Eleanorastraat dient, bij het in gebruik nemen van de nieuw te bouwen woningen binnen deze gebiedsaanduiding, te zijn ingericht als een activiteit creatieve sector of een activiteit bedrijf geschikt voor functiemenging. Daarnaast geldt dat minimaal ~~1.200~~ 1.220 m2 BVO beschikbaar moet zijn voor deze functies.
3. De percentages van de woningbouwcategorieën ~~en het bvo wonen~~ gelden ~~voor de nieuw te bouwen woningen~~ voor de woningen die na de inwerkingtreding van dit hoofdstuk worden gebouwd~~.~~

Artikel 73 Omgevingsnormen veld G Schaapsdrift

1. Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - omgevingsnormen veld G Schaapsdrift' bedraagt:
   a. het maximum aantal wooneenheden: ~~68~~ 79;
   b. het maximum bvo wonen: 4.750 m2;
   c. het maximum bvo bedrijven creatieve sector, creatieve functies, dienstverlening, horeca van categorie 1, kantoor, lichte gezondheidszorg of maatschappelijke organisaties: 250 m2;
   d. het minimum percentage sociale huurwoningen: 100%.
2. De percentages van de woningbouwcategorieën ~~en het bvo wonen~~ gelden ~~voor de nieuw te bouwen woningen~~ voor de woningen die na de inwerkingtreding van dit hoofdstuk worden gebouwd~~.~~

Onderstaand artikel wordt geschrapt.

~~**Artikel XXOmgevingsplanactiviteit afwijken omgevingsnormen Schaapsdrift**~~

~~**XX.X Aanwijzing vergunningplichtige gevallen**~~

~~Het is verboden om zonder omgevingsvergunning af te wijken van de opgenomen omgevingsnormen in hoofdstuk 6.~~

~~**XX.X Beoordelingsregels**~~

~~Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 66.1 mag alleen worden verleend indien:~~

~~a. het een afwijking betreft van de wooneenheden; en~~
~~b. met de afwijking de het maximum aantal wooneenheden als bedoeld in Artikel 54 niet wordt overschreden, en;~~
~~c. met de afwijking de overige omgevingsnormen (waaronder maximum bvo wonen en de minimale percentages van de woningbouwcategorieën) die voor het veld gelden niet overschreden worden.~~

Aan artikel 57 wordt onderdeel h. toegevoegd.

h. Indien door de bouwactiviteiten het totaal aan toe te voegen woningen, ten opzichte van het aantal woningen op het moment van inwerkingtreding van dit hoofdstuk, meer dan 520 bedraagt, dient bij de aanvraag voor bouwen een verkeersonderzoek te worden aangeleverd waaruit volgt dat de verkeerseffecten aanvaardbaar zijn.

Artikel 45 wordt als volgt aangepast

45.7 Bouwen afwijkende maatvoering

Bouwen in afwijking van de in deze regels opgenomen bebouwingsregels, voor zover het betreft de maximum bouwhoogte~~, de maximum goothoogte, het maximumoppervlak en de maximuminhoud,~~ is alleen toegestaan indien:
de afwijking niet meer dan 10% van de in de regels vastgelegde maten bedraagt;
geen onevenredig afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de privacy van omwonenden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Verbeelding:

De omgevingsnormen komen overeen met de bouwvelden. In het ontwerp, waren de bestaande en te behouden functies geen onderdeel van de gebiedsaanduiding voor de omgevingsnormen. Omdat de bestaande functies zijn meegenomen kan dit worden gewijzigd.

TOELICHTING:
De omgevingsnormen zijn aangepast naar aanleiding van de aanpassingen van het Stedenbouwkundig Plan. Omdat er bouwveld A (het bouwveld van Innoforte) geen reguliere woningen meer worden gebouwd is ervoor gekozen om bouwveld A te splitsen in een veld A1 en een veld A2.

In de omgevingsnormen zijn daarnaast ook de bestaande, en te behouden woningen en andere functies meegenomen. Het totaal komt dan uit op 623 woningen. Er is ervoor gekozen om een hoger woningaantal niet langer met een vergunning mogelijk te maken. Per bouwveld is het maximale aantal woningen opgenomen.

Omdat ook de bestaande bvo's van woningen zijn meegeteld is het niet nodig om de bestaande woningen uit te sluiten. 'Nieuw te bouwen woningen' kan mogelijk onduidelijk zijn. Daarom is ervoor gekozen om dit scherper te definiëren als woningen die na de inwerkingtreding van dit hoofdstuk worden gebouwd.

In het verkeersonderzoek is rekening gehouden met het toevoegen van 520 woningen. Om de mogelijkheid te bieden om het maximale woningaantal te realiseren waar in het stedenbouwkundig plan rekening mee is gehouden, is als aanvullende voorwaarden opgenomen dat bij het toevoegen van meer dan 520 woningen een verkeersonderzoek moet worden gedaan om de effecten in beeld te brengen.

In de algemene 10% afwijkregeling is standaard de mogelijkheid opgenomen om af te kunnen wijken van de maximale goothoogte, bouwhoogte, inhoud en oppervlak. Voor dit plan is het alleen nodig om af te kunnen wijken van de bouwhoogtes. Het afwijken van de oppervlaktes leidt tot een grotere massa en past niet binnen de uitgangspunten van het stedenbouwkundig plan.

2.8 Definitie betaalbare koopwoning

REGELS
1.11 wordt als volgt aangepast:

1.11 betaalbare koopwoning
Een sociale koopwoning zoals bedoeld in artikel 5.161c van het Besluit kwaliteit leefomgeving.

De koopprijs vrij op naam voor een betaalbare koopwoning bedraagt ten hoogste ~~€390.000~~. het bedrag zoals opgenomen in de Woonvisie Arnhem 2024-2029/2032. De bedoelde maximale koopprijs wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd overeenkomstig het percentage waarmee de NHG kostengrens wordt aangepast, en afgerond op een veelvoud van € 500.

Indien er een nieuwe woonvisie of een programma volkshuisvesting wordt vastgesteld, wordt er bij het bepalen van de maximale koopprijs vrij op naam voor een betaalbare koopwoning rekening gehouden met dit beleid.

Voor de definitie van een betaalbare koopwoning in het lage middensegment en het hoge middensegment wordt verwezen naar de koopprijsgrenzen voor sociale koopwoningen voor het lage middensegment en het hoge middensegment zoals opgenomen in de Verordening doelgroepen woningbouw Arnhem 2021, zoals deze gold ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp.

Artikel 45, tweede lid, wordt als volgt aangepast:

45.2 Doelgroepen sociale huurwoningen, middenhuur en betaalbare koopwoningen
1. De doelgroep voor sociale huurwoningen bestaat uit huishoudens met een inkomen tot maximaal de hoge inkomensgrens uit het Besluit toegelaten instellingen 2015.

2. De doelgroep voor betaalbare koopwoningen, categorie lage middensegment, bestaat uit huishoudens met een inkomen tot maximaal 1,5 keer de lage inkomensgrens uit het Besluit toegelaten instellingen 2015.
3. De doelgroep voor betaalbare koopwoningen, categorie hoge middensegment, bestaat uit huishoudens met een inkomen tot maximaal 2 keer de lage inkomensgrens uit het Besluit toegelaten instellingen 2015.

TOELICHTING:
De woningmarkt is continue in ontwikkeling. Door het begrip betaalbare/ sociale koopwoning te koppelen aan de koopprijs die is opgenomen in het beleid, kunnen we meebewegen met beleidsontwikkelingen in dit plan.

Voor de doelgroep van een betaalbare koopwoning sloot de regeling in het ontwerp niet goed aan op het beleid zoals vastgelegd in de doelgroepenverordening. Dit is hersteld.

2.9 Ondergeschikte bouwwerken en bouwregel gevellijn

REGELS
Artikel 52 wordt als volgt aangepast:

Artikel 52 Bouwregel bouwen buiten bouwvlak - ondergeschikte bouwwerken
52.1 Bouwregels
Ter plaatse van de 'overige zone – bouwregel bouwen buiten bouwvlak – ondergeschikte bouwwerken' mogen ondergeschikte bouwwerken zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, onderhoudsinstallaties, gevel- en kroonlijsten, luifels, trappen en overstekende daken buiten het bouwvlak worden gebouwd.

3.3 de bouwhoogte van een bouwwerk
Vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, liftopbouwen, (technische) installaties en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

Artikel 54 Bouwregel gevellijn - Schaapsdrift
54.1 Bouwregels

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'bouwregel gevellijn - Schaapsdrift' 'gevellijn' geldt dat de naar het openbaar gebied gekeerde gevel van een hoofdgebouw op de gevellijn dient te worden gebouwd, met dien verstande dat dit niet geldt voor:
a. onderdoorgangen;
b. de entrees zoals bedoeld in Artikel 58;
c. ~~woningen~~ gebouwen die aanwezig zijn op het moment van inwerking treden van dit hoofdstuk.

TOELICHTING:
Deze aanpassing verduidelijkt wat een ondergeschikt bouwwerk is. Omdat niet alle bestaande gebouwen woningen zijn is artikel 54 aangepast.

2.10 Entree parkeren

Artikel 58.1, onder e. wordt als volgt aangepast:

e.er plaatse van de gebiedsaanduidingen 'overige zone - Omgevingsnormen veld F Schaapsdrift' ~~en 'overige zone - Omgevingsnormen veld G Schaapsdrift'~~ is per veld één entree toegestaan ten behoeve van ~~parkeren~~ een parkeergarage aan de zijde van de Eleanorastraat;

TOELICHTING:

Met deze wijziging wordt het omgevingsplan in overeenstemming gebracht met de ontwikkelaart uit het Omgevingskwaliteitsplan. Hier is geen ‘entree parkeergarage (inpandig) voorzien ter plaatse van veld G. Deze wordt dus geschrapt.

Met de wijziging ‘parkeergarage’ in plaats van wordt voorzien in de mogelijkheid om een parkeerhof te kunnen realiseren naast de parkeergarage. Het hofje is een mogelijke uitkomst van de verkaveling, het verbeeldt het toevoegen van groen in de buurt. Afhankelijk van de vergroening aan de Schaapsdrift en de positie van de buurthub zou hier parkeren gedeeltelijk opgelost kunnen worden dat verdwijnt door de vergroening van de Schaapsdrift.

2.11 Bijlagen aangepast

In de vast te stellen versie van het omgevingsplan zijn er een aantal bijlagen gewijzigd, geactualiseerd en geschrapt. Voor de bijlagen vanuit het kostenverhaal wordt verwezen naar 2.3 kostenverhaalsregels.

Het betreft de volgende bijlagen:

- **Bijlage 10 Geluidsonderzoek**, in dit document is onderzoek gedaan naar weg- en spoorgeluid. Het onderzoek is geactualiseerd op basis van de laatste versie van het Stedenbouwkundig Plan. Daarnaast is het onderzoek uitgebreid en is ook het gezamenlijk geluid berekend.
- **Bijlage 11 Trillingsonderzoek,** in dit document is onderzoek gedaan naar de trillingen van het spoor. Het onderzoek is geactualiseerd op basis van de laatste versie van het Stedenbouwkundig Plan.
- **Bijlage 12 Verkeersdrukteonderzoek,** in het ontwerp is per abuis een verkeerd onderzoek bijgevoegd. In de vast te stellen versie voegen wij een (geactualiseerd) verkeersonderzoek toe. In dit onderzoek is ook de rijrichting van de Schaapsdrift meegenomen.
- **Bijlage 13 Parkeerscenario’s,** dit document was eerder opgenomen als bijlage bij de regels. Omdat er nu een tabel met parkeernormen is opgenomen, wordt dit document gebruikt als onderdeel van de motivering en niet langer als de regels
- **Bijlage 14 Windhinderonderzoek,** in dit document is onderzoek gedaan naar windhinder. Het onderzoek is geactualiseerd op basis van de laatste versie van het Stedenbouwkundig Plan.
- **Bijlage 15 Bezonningsstudie,** in dit document is onderzoek gedaan naar de bezonning. Het onderzoek is geactualiseerd op basis van de laatste versie van het Stedenbouwkundig Plan. Daarnaast is het onderzoek uitgebreid naar meerdere momenten van het jaar.
- **Bijlage 16 Bezonningsstudie aanvulling**, in dit document is n.a.v. de bezonningsstudie, aanvullend onderzoek gedaan.
- **Bijlage 20 Omgevingsveiligheid,** in dit document is onderzoek gedaan naar externe veiligheid. Het onderzoek is geactualiseerd op basis van de laatste versie van het Stedenbouwkundig Plan.
- ~~**Memo aanpassing tunnelbak Laan van Presikhaaf, Haalbaarheidsstudie optopping, Haalbaarheidsstudie sloop 1130117**~~ deze onderzoeken waren opgenomen in het ontwerp omgevingsplan. Deze onderzoeken zijn uitgevoerd om een aantal ontwerpkeuzes te maken maar zijn voor een omgevingsplan in het kader van een evenwichtige toedeling van functies niet relevant. Omdat deze onderzoeken ook niet genoemd worden in de motivering bij het omgevingsplan worden ze geschrapt.
- ~~**Gebiedsvisie en Stedenbouwkundig plan**~~ geschrapt uit de motivering wegens databeheer**.** deze documenten staat al op de gemeentelijke website. In de motivering wordt daar naar verwezen.
- **Bijlage 24 Archeologisch onderzoek**, laatste versie toegevoegd. Op wat data en kleine dingetjes na ongewijzigd ten opzichte van de eerdere versie.
- **Bijlage 32 Omgevingskwaliteitsplan,** in het ontwerp was een conceptversie opgenomen. De definitieve versie is opgenomen.
- **Bijlage 33 MER Beoordelingsbesluit,** aangepast besluit opgenomen in motivering.
- **Bijlage 34,** zienswijzennota opgenomen.

3. Wijzigingen bouwregels verbeelding

Vast te stellen-versie Schaapsdrift

Bouwhoogte > maximale bouwhoogte in meters

- Plangebied
- Bouwvlakgrens
- Verwijderd
- Toegevoegd
- Maatvoeringsvlak



Toegevoegd:

- Bijbehorende bouwwerken zone
- Bouwregel afwijken bouwhoogte
- Bouwregel behoud bestaande bebouwing veld D

Ontwerp-versie Schaapsdrift

Bouwhoogte > maximaal aantal bouwlagen



4. Wijzigingen gebruiksactiviteiten verbeelding

Wijzigingen gebruiksactiviteiten - Schaapsdrift

Plangebied

A1 Veldnummer

Toegevoegd:
+ act bestemmingsverkeer

Veld A1 *Verwijderd:*
- act wonen

Veld A2
Toegevoegd:
- act creatieve sector
- act dienstverlening
+ act horeca categorie 1
- act lichte gezondheidszorg

Verwijderd:
- act gezondheids- en welzijnszorg
- act wonen - zorgwonen

Toegevoegd:
+ act behoud bestaande bebouwing veld D

Toegevoegd:
+ act bedrijf geschikt voor functiemenging

Verwijderd:
- act bedrijf geschikt voor functiemenging
- act creatieve sector
- act dienstverlening
- act horeca van categorie 1
- act kantoor
- act stadswinkel
- act wonen

Verwijderd:
- act bedrijf aan huis

Toegevoegd:
+ act wonen

Toegevoegd:
+ act detailhandel begane grond

Veld E *Toegevoegd*:
+ act bedrijf geschikt voor functiemenging - begane grond
+ act dienstverlening - begane grond
+ act maatschappelijke organisaties - begane grond

