RAADSVOORSTEL

Aan de gemeenteraad

Zaaknummer 4076836

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan 'Chw Schuytgraaf, veegplan 2017, herziening veld 1 en 1a'

Kernboodschap

We willen dat er 288 woningen gebouwd kunnen worden in de velden 1 en 1a in Schuytgraaf. De randvoorwaarden voor de nieuwbouw staan in het in februari 2022 door de raad vastgestelde ruimtelijk raamwerk. Om de woningbouw mogelijk te maken is een wijziging van het bestemmingsplan en het exploitatieplan nodig. Veld 1 zal per auto via veld 2 bereikbaar zijn, zoals de raad in december 2022 heeft besloten. Die auto-ontsluiting is daarom ongewijzigd in dit bestemmingsplan overgenomen.

Voorstel

1. Het bestemmingsplan 'Chw Schuytgraaf, veegplan 2017, herziening veld 1 en 1a', zoals vervat in verbeelding NL.IMRO.0202.987-0301.gml met bijbehorende regels en toelichting, gewijzigd vast te stellen door de wijzigingen opgenomen in bijlage 1 door te voeren.
2. Het gewijzigde ruimtelijk raamwerk Schuytgraaf veld 1 vast te stellen.

Inleiding

Voorliggend bestemmingsplan maakt woningbouw mogelijk in de velden 1 en 1a van Schuytgraaf. Op 16 februari 2022 heeft de gemeenteraad het ruimtelijk raamwerk van deze velden vastgesteld. In dit ruimtelijke raamwerk worden de uitgangspunten gegeven voor de ontwikkeling van 292 woningen (waaronder 8 woonwagens) in veld 1, 1a en 1d. Het ruimtelijk raamwerk gaat uit van de karakteristiek van een eigentijds dorp.
Vooruitlopend op dit bestemmingsplan heeft u op 15 februari 2023 een bestemmingsplan en 13e herziening van het exploitatieplan vastgesteld voor vier kavels in veld 1d aan de Achterstraat.

Dit bestemmingsplan maakt de bouw mogelijk van de overige 288 woningen in veld 1 en 1a.

Het ontwerpbestemmingsplan ‘Chw[1] Schuytgraaf heeft vanaf 16 november 2023 als ontwerp ter inzage gelegen. U bent hier per raadsbrief over geïnformeerd. Op 1 januari 2024 is de

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

GEMEENTE Arnhem

Omgevingswet in werking getreden. Omdat het bestemmingsplan vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet als ontwerp ter inzage is gelegd, blijft het oude recht van toepassing tot het bestemmingsplan onherroepelijk is (ex. artikel 4.6, lid 2, sub a, onder 1, van de Invoeringswet Omgevingswet).

Tegelijkertijd met dit raadsvoorstel bieden we u twee andere raadsvoorstellen aan: raadsvoorstel voor vaststelling van het bestemmingsplan 'Chw Schuytgraaf, veegplan 2017, herziening veld 26 en 27', zaaknummer 4079290 en raadsvoorstel voor vaststelling van het exploitatieplan 'Exploitatieplan Schuytgraaf, 14e herziening', zaaknummer 4079599.

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

Beoogd effect

Woningbouw in de velden 1 en 1a planologisch mogelijk te maken.

Argumenten

1.1 Het bestemmingsplan maakt de woningbouw mogelijk van het vastgestelde ruimtelijke raamwerk voor veld 1 en 1a.

Het ruimtelijk raamwerk gaat voor velden 1 en 1a (zonder veld 1d) uit van 288 wooneenheden. Een overzicht van het programma is opgenomen in onderstaande tabel:

Categorie	Aantal	Percentage
Sociale huur appartement	48	
Sociale huur grondgebonden woning	25	28%
Sociale huur woonwagen	8	
Vrije sector grondgebonden woning betaalbare koop	48	17%
Vrije sector grondgebonden woning koop	159	55%
	288	100%

Dit programma is in de 14e herziening van het exploitatieplan opgenomen.

Uit het regionale woningmarktonderzoek 'Woonbehoefteonderzoek 2022, Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen' van Companen blijkt dat er in Arnhem voor de periode 2022-2040 een aanvullende woonbehoefte is van 14.600 woningen. Voor het overgrote deel ligt deze behoefte in de jaren tot 2030.

In kwalitatief opzicht zien we een grote behoefte aan woningen in het betaalbare segment. De woonbehoefte bestaat voor 72% uit betaalbare woningen, waarbij deze 72% verder is onderverdeeld in 27% sociale huur, 40% goedkope en betaalbare koopwoningen (< € 250.000 en < € 355.000) en 5% middenhuurwoningen (tot € 1000).

Met het vaststellen van het Plan van Aanpak Woningbouwontwikkeling is voor geheel Schuytgraaf het uitgangspunt vastgesteld dat van de te verkopen gronden per 1-1-2019 minimaal 30% van de woningen als sociale huur wordt gerealiseerd. Het sociale woningbouwpercentage varieert daarbij per veld. Voor veld 1 wordt in het ruimtelijk raamwerk uitgegaan van een programma van circa 28% sociale woningbouw, waarvan circa twee derde deel appartementen en een derde deel grondgebonden woningen.

Hoewel in de brief 'Woondeal 2.0 en de consequenties voor woningbouwprojecten (d.d. 14 februari 2023) staat dat de planvorming in Schuytgraaf te ver gevorderd is om de doelstellingen van de Woondeal 2.0 toe te passen, heeft u in juli 2023 vastgesteld dat voor 48 koopwoningen in veld 1 (circa 17%) een grondprijs zal worden gehanteerd, die maakt dat deze woningen in het betaalbare segment (< € 355.000 VON) kunnen worden verkocht.
Op basis van dat besluit zal 44% van de woningen in veld 1 in de categorie betaalbaar vallen.

Uit het woonbehoefteonderzoek van Companen blijkt per saldo ook veel behoefte aan duurdere koopwoningen (> € 355.000), waarbij het accent ligt op grondgebonden woningen. De 159 grondgebonden vrijstaande, twee-onder-1-kap en hoekwoningen in dit ruimtelijk raamwerk (zonder veld 1d) voorzien in deze vraag.

In het bouwblok ten noorden van het appartementenblok zijn levensloopbestendige woningen gedacht. Hiermee spelen we in op de vraag naar dit type woningen en ook op een voorstel van omwonenden om in dit veld levensloopbestendige woningen te realiseren.

1.2 Het plan levert een bijdrage aan verduurzaming van dit deel van de stad.

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

Bij de inrichting van de openbare ruimte wordt zo duurzaam mogelijk te werk gegaan; alleen verharding daar waar noodzakelijk voor het goed functioneren van de wijk, er wordt gebruik gemaakt van ledverlichting en waar mogelijk worden materialen hergebruikt.

Bovendien wordt natuurinclusief bouwen verplicht gesteld in dit bestemmingsplan.

1.3 Het plan maakt een woonwagenlocatie in Schuytgraaf planologisch mogelijk.

Conform het Plan van aanpak uitbreiding woonwagenlocaties Arnhem (juni 2020), waar in paragraaf 5.4 is aangegeven dat "bij het opstellen van een ruimtelijk raamwerk voor veld 1 ruimtelijk en programmatisch zal worden verkend of en onder welke voorwaarden een woonwagenlocatie inpasbaar is", is in het ruimtelijk raamwerk in de zuidwesthoek van veld 1 ruimte ingepast voor 8 woonwagenstandplaatsen. In het bestemmingsplan Schuytgraaf 2017 zijn woonwagens en woonboten niet toegestaan, daarom is het bestemmingsplan op dit punt gewijzigd.

Vanuit de Huurdersvereniging Woonwagenbewoners Arnhem is, bij de behandeling van de ontsluiting van veld 1 in de raad, naar voren gebracht dat de ontwikkeling van de locatie te lang op zich laat wachten. De aanleg van de locatie is de laatste fase van veld 1, omdat de bouwweg voor de ontwikkeling van het veld over een deel van de woonwagenlocatie loopt. Het is mogelijk om naast de bouwweg alvast de helft van de standplaatsen te realiseren. De huurdersvereniging heeft deze optie afgewezen. Daarop hebben we onderzocht of het mogelijk is de bouwweg te verplaatsen. Dit is helaas niet mogelijk gebleken. Er zijn twee varianten voor verplaatsen van de bouwweg onderzocht. Een variant levert te grote risico's op qua veiligheid voor de bewoners van de woonwagenlocatie. De andere variant leidt tot ernstige verstoring van de ecologische en natuurwaarden van dit gebied.

1.4 Veld 1 wordt per auto ontsloten via veld 2.

Op 21 december 2022 heeft u besloten de verkeersontsluiting van veld 1 uit het bestemmingsplan Schuytgraaf, veegplan 2017 te handhaven. Deze optie voldoet verkeerstechnisch en bevat meer groen en minder verharding dan alternatieven. Die auto-ontsluiting is daarom ongewijzigd in dit bestemmingsplan overgenomen.

Ook voor de vijf kavels van veld 1a is de eigen ontsluiting via de Vogelenzangsestraat uit het bestemmingsplan Schuytgraaf, veegplan 2017 gehandhaafd. De bewoners van veld 1a kunnen in de toekomst veld 1 te voet en per fiets, maar niet per auto bereiken.

1.5 Het plan kent een kleine verhoging van de woningdichtheid.

In het bestemmingsplan Schuytgraaf 2017 is als specifieke regel voor de uitwerking van veld 1 een maximum aantal te bouwen woningen opgenomen van 30 woningen per hectare met een maximale bouwhoogte van 15 meter. Met 283 woningen in veld 1 (= 288 minus de 5 woningen van veld 1a) op 92.650 m2 is de dichtheid op basis van het ruimtelijk raamwerk iets minder dan 32 woningen per hectare.

Het stedenbouwkundig concept van Schuytgraaf gaat uit van het principe van dorpjes die zijn ingebed in het bestaande landschap. Het ruimtelijk raamwerk van veld 1 bevat de meest optimale balans tussen het daadwerkelijk door de bewoners en de omgeving te laten beleven van die landelijke inbedding en een zo hoog mogelijke dichtheid om te voldoen aan de grote woningvraag in Arnhem.

Kenmerkend is dat het hart van de wijk de hoogste dichtheid heeft. Hiervoor is gekozen om enerzijds het zogenaamde dorpshart te versterken en anderzijds een zachte overgang te kunnen maken richting het omliggende landschap. Dit betekent dat aan de randen het plan meer ontspannen is en er ruimte is voor ruime kavels zoals vrijstaande woningen en tweekappers. Voor een goede inpassing laten we de groene randen intact en maken we korte zichtlijnen naar buiten om het landschappelijke karakter vanuit het veld te ervaren

Vanwege de ligging van het veld (de overgang van stad naar land), de gemaakte afspraken met omwonenden en ecologische redenen vinden we een verdere verdichting van dit veld dan deze 32 woningen per hectare niet passend.

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

Het ontwerp bestemmingsplan 'Chw Schuytgraaf, veegplan 2017, herziening velden 1 en 1a' heeft ter inzage gelegen vanaf 16 november 2023 tot en met 27 december 2023.

Tijdens deze periode zijn 8 zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan ingediend waarvan één zienswijze namens 11 omwonenden aan/ nabij de Achterstraat. Van de overige 7 zienswijzen zijn er 6 gelijkluidend van bewoners van veld 2. De overige zienswijze is van een bewoner van veld 4. In de bij dit raadsvoorstel gevoegde zienswijzennota (bijlage 2a) zijn deze zienswijzen samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie. Hieronder wordt een samenvatting gegeven.

Omwonenden aan/ nabij de Achterstraat
De omwonenden geven onder andere aan dat de velden 1 en 1a zouden worden ingericht (in de oorspronkelijke plannen en toezeggingen) met het thema 'Landelijk karakter met lage dichtheid in het polderlandschap'. Dit is volgens hen ten onrechte volledig verlaten in het ontwerpbestemmingsplan en ontwerpexploitatieplan. In onze reactie in de zienswijzennota geven wij aan dat bij de ruimtelijke opzet van het plan bewust is gekozen om de beperkte intensivering centraal in het veld plaats te laten vinden, passend bij een dorpse opzet. De randen zijn sterk gericht op het landschap met naar buiten gerichte verkavelingen. Deze randen hebben ook een lage dichtheid en een landelijk karakter. In het ontwerpbestemmingsplan is nog uitgegaan van een maximale bouwhoogte van 12 meter. Dit in navolging van de bestemmingsplannen voor de naastgelegen noordelijke velden 2 en 3, waarbij ook is uitgegaan van een maximale bouwhoogte van 12 meter. Deze bouwhoogte is niet nodig voor het uitvoeren van het ruimtelijk raamwerk van veld 1 en 1a. Wij stellen daarom voor om de bouwhoogtes (afhankelijk van de woonsfeer van het gebied) terug te brengen naar 10 c.q. 9 meter.

Andere aspecten waar deze bewoners op ingaan, zijn participatie en het gelijkheidsbeginsel; waarom zijn de plannen voor veld 26 en 27 wel aangepast naar aanleiding van een reactie van gemeente Overbetuwe? Deze gronden leiden niet tot een gewijzigde vaststelling.

Bewoners veld 2
Indieners gaan met name in op de onderzoeken met onjuiste uitgangspunten en geven aan dat niet de juiste procedure is gevolgd. In de zienswijzennota gaan wij hier op in. Deze gronden leiden niet tot een gewijzigde vaststelling. Wel is een actueel onderzoek naar het aspect luchtkwaliteit aan de bijlagen van het bestemmingsplan toegevoegd.

Bewoner veld 4
Deze bewoner uit zijn zorgen over de verkeerssituatie in veld 4, nadat veld 1 gereed is. De fietsverbinding tussen veld 1 en veld 4 zal zeer incidenteel worden gebruikt voor autoverkeer.

Voor dergelijke incidentele gevallen is het verkeerstechnisch niet noodzakelijk en qua ruimtelijk beeld niet wenselijk om hier de infrastructuur op aan te passen.

2.1 *Het collegebesluit van 12 juli 2023 'Ruimtelijke en planologische uitgangspunten woonwagenlocaties' vergt een aanpassing van de goothoogte voor woonwagens in het ruimtelijk raamwerk.*

Conform het collegebesluit van 12 juli 2023 *Ruimtelijke en planologische uitgangspunten woonwagenlocaties* is in dit bestemmingsplan 7 meter opgenomen als maximale bouwhoogte van de woonwagens. Bij deze bouwhoogte is een maximale goothoogte van 3,5 meter niet passend, daarom is in het bestemmingsplan een maximale goothoogte van 4 meter opgenomen. Om geen verschil te hebben tussen het bestemmingsplan en het ruimtelijk raamwerk, is de tekst hiernaast uit het ruimtelijk raamwerk van veld 1 op dit punt aangepast.

In de zuidelijke hoek van het plan ligt een ensemble van standplaatsen voor woonwagens. De standplaatsen zijn gesitueerd aan beide zijden van de weg en vormen duidelijk een ruimtelijk geheel waarbij de weg wordt ingezet als de gezamenlijke verblijfsruimte. Iedere standplaats is ingericht voor 1 woonwagen waarbij de rest van de standplaats grotendeels groen wordt ingericht. Gestreefd wordt naar een uitstraling die aansluit bij het eigentijdse dorpse karakter van het gehele veld.

Kenmerken:
- goothoogte maximaal 3,5 meter (1 laag met kap)
- eenduidige uitstraling van het totale ensemble
- aards kleurgebruik
- groene uniforme inpassing rondom ensemble
- aandacht voor representativiteit richting straat

Wij verzoeken u deze wijziging in het ruimtelijk raamwerk te bekrachtigen.

Kanttekeningen en risico's

1.1 *De ontwikkeling van Schuytgraaf veld 1 heeft invloed op de eventuele uitbreiding van de bedrijfsvoering van een agrarische ondernemer in Driel.*

Nabij veld 1, op de hoek van de Vogelenzangsestraat en de Achterstraat is (in de gemeente Overbetuwe) een melkveebedrijf gevestigd. Door de voorgenomen woningbouwontwikkeling in veld 1 wordt deze veehouder milieutechnisch in zijn toekomstige ontwikkeling beperkt.
In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn de (bedrijfs)belangen van het bedrijf meegewogen in dit bestemmingsplan. Daarnaast heeft het college met het bedrijf afspraken gemaakt over een eventuele toekomstige uitbreiding. Hiermee hebben wij dit risico ondervangen.

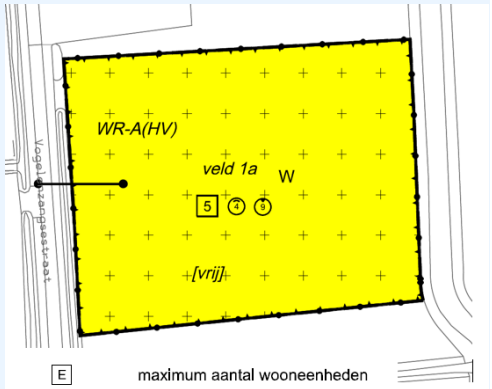
1.2 *Door het eerder in procedure brengen van veld 1d is de relatieve dichtheid van de rest van veld 1 toegenomen, maar het aantal woningen is gelijk gebleven.*

Ten tijde van het vaststellen van het ruimtelijk raamwerk van veld 1 is met de raad en omwonenden besproken dat de vaststelling van dit ruimtelijk raamwerk met 287 woningen vergt dat de maximale dichtheid van het bestemmingsplan wordt verhoogd van 30 naar 31 woningen per hectare. Door het eerder in procedure brengen van veld 1d met vier woningen op grote kavels, is de relatieve dichtheid van het resterende deel van veld 1 circa 32 woningen

per hectare geworden in het nu ter inzage te leggen bestemmingsplan. Op de bewonersavond van 26 september 2023 hebben we dit toegelicht aan de aanwezigen en ook via de mail aan contactpersonen over het ter inzage leggen van het bestemmingsplan.

Overigens is de dichtheid in dit bestemmingsplan nu niet meer vastgelegd in woningen per hectare, maar op de zogeheten 'verbeelding' (voorheen: plankaart) met een maximum aantal woningen per deelgebied.

Zie hiernaast bijvoorbeeld een uitsnede van de verbeelding voor veld 1a. Op de verbeelding is opgenomen dat maximaal 5 woningen zijn toegestaan.



Participatie

Bij het opstellen van het ruimtelijk raamwerk heeft participatie plaatsgevonden conform de handreiking ‘Betrek de buurt bij uw bouwplan’. In een vroeg stadium is de gemeente in gesprek gegaan met de omwonenden. Dat ruimtelijk raamwerk vormt de basis voor dit bestemmingsplan. Op de algemene bewonersavond Schuytgraaf van 26 september 2023 is de terinzagelegging van het bestemmingsplan aangekondigd en is de concept bestemmingsplankaart gepresenteerd. Op die avond was (zoals gebruikelijk in Schuytgraaf) na afloop van de presentatie ook gelegenheid voor bewoners om hun advies mee te geven over de concept bestemmingsplankaart. Hierbij zijn vooral verduidelijkende vragen gesteld en waren bewoners geïnteresseerd in het moment van verkoop van de vrije kavels. Daarnaast uitten sommige aanwezigen hun onvrede over het raadsbesluit van december 2022 om de ontsluiting van veld 1 via veld 2 te handhaven.

Van de terinzagelegging is melding gemaakt op de website van Schuytgraaf en de Schuytgraaf facebook pagina. Omwonenden die hier in eerdere fases om verzocht hebben, zijn ook per mail geïnformeerd over de terinzagelegging. Aan een aantal indieners van zienswijzen hebben we in december 2023 een mondelinge toelichting gegeven op dit bestemmingsplan en hun vragen hierover beantwoord.

Financiën

Voor de ontwikkeling van Schuytgraaf is een grondexploitatie vastgesteld. De huidige ontwikkelingen van de velden 1 en 1a zijn opgenomen in de grondexploitatie. Dit bestemmingsplan heeft geen wijzigingen in de grondexploitatie tot gevolg.

In 2011 is het Exploitatieplan Schuytgraaf 2011 vastgesteld. De gemeente is hiertoe verplicht omdat de grondexploitatiekosten niet anderszins verzekerd zijn (art. 6.12 Wet ruimtelijke ordening). Indien een particuliere grondeigenaar wenst over te gaan tot zelfrealisatie op gronden gelegen binnen het exploitatiegebied en indien het kostenverhaal niet verzekerd is middels een grondexploitatieovereenkomst (anterieure overeenkomst), kunnen de kosten op basis van het

exploitatieplan, via een omgevingsvergunning voor bouwen, op de particuliere grondeigenaar worden verhaald.

Bij dit bestemmingsplan hoort tevens een herziening van dit exploitatieplan behorend bij deze ontwikkeling (14e herziening exploitatieplan Schuytgraaf 2011), zie raadsvoorstel 4079599. In deze 14e herziening is de actualiteit wat betreft grondeigendommen verwerkt, het prijspeil is herzien, de parameters zijn naar de huidige marktsituatie geactualiseerd en de plankostenscan, de kosten voor bouw- en woonrijp maken, het programma en de grondprijzen zijn geactualiseerd.

Uitvoering

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

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

Communicatie

Naast de publicatie, zullen ook de omwonenden die in eerdere fases verzocht hebben per mail op de hoogte te worden gehouden over besluiten over veld 1, geïnformeerd worden over uw besluit. Daarnaast zal hier ook melding van worden gemaakt op de website van Schuytgraaf en van veld 1 Kruidenhorst en op de Schuytgraaf facebook pagina.

Bijlagen

Stukken voor gemeenteraad

- Bestemmingsplan ‘Chw Schuytgraaf, veegplan 2017, herziening veld 1 en 1a’ – tekst
- Bestemmingsplan ‘Chw Schuytgraaf, veegplan 2017, herziening veld 1 en 1a’ – bijlagen
- Ruimtelijk raamwerk veld 1, gewijzigd, bijlage bij de regels
- Plankaart ‘Chw Schuytgraaf, veegplan 2017, herziening veld 1 en 1a’
- Bijlage 2a zienswijzennota – geanonimiseerd
- Bijlage 3a gebundelde zienswijzen

Stukken ter inzage voor gemeenteraad

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

RAADSVOORSTEL

Besluit van	
Zaaknummer	4076836

DE RAAD VAN DE GEMEENTE ARNHEM;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 5 maart 2024, nummer: 4076836;

gelet op:

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

besluit:

1. Het bestemmingsplan 'Chw Schuytgraaf, veegplan 2017, herziening ', zoals vervat in verbeelding NL.IMRO.0202.987-0301.gml met bijbehorende regels en toelichting, gewijzigd vast te stellen door de wijzigingen opgenomen in bijlage 1 door te voeren.
2. Het gewijzigde ruimtelijk raamwerk Schuytgraaf veld 1 vast te stellen.

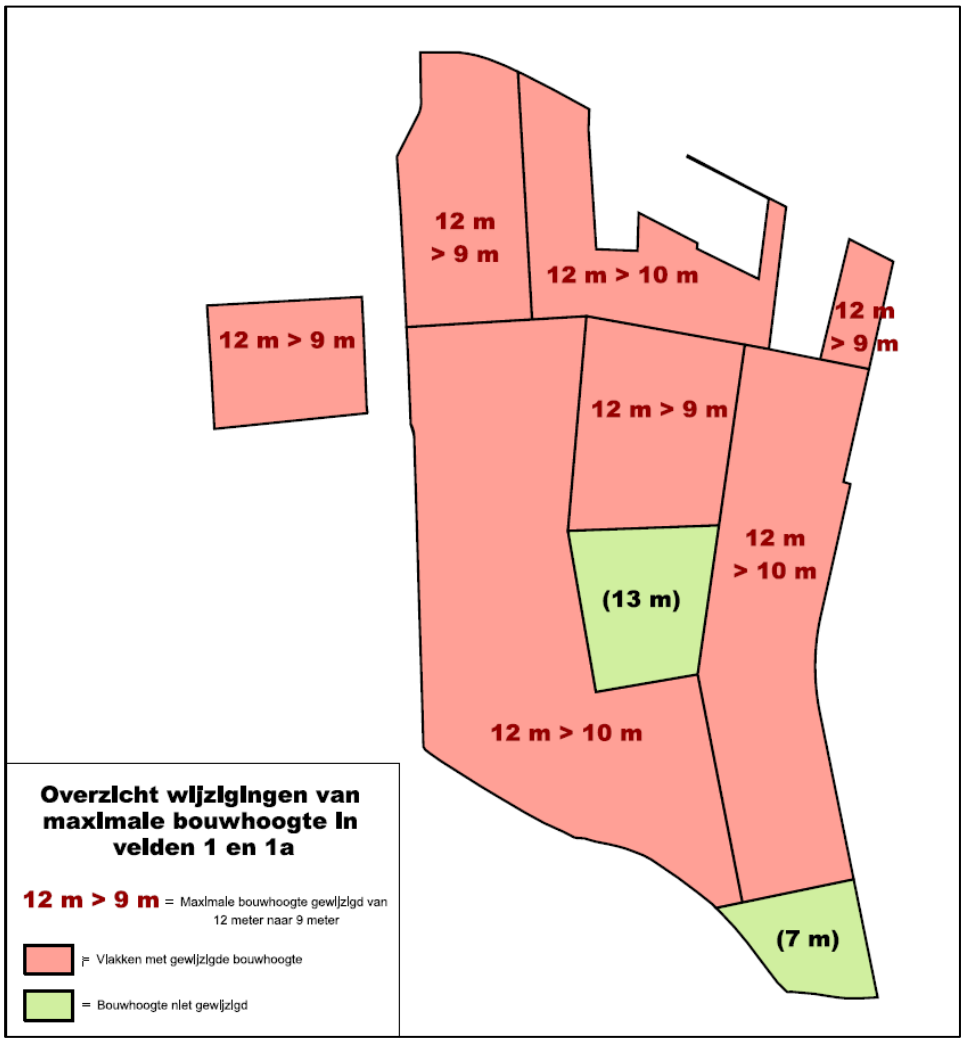
De griffier, De voorzitter,

GEMEENTE Arnhem

BIJLAGE 1

Wijzigingen in de verbeelding

Aanpassen maximale bouwhoogtes, zoals opgenomen in onderstaande kaart.



Wijzigingen in de regels

Artikel 21.2.1 Algemeen komt te luiden als volgt:

“Op de in lid 21.1 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.”