

Cluster
Strategie, Beleid en Regie, Gemeente Arnhem

Bestemmingsplan

Vast te stellen

Colofon

Plan: Bestemmingsplan Schuytgraaf, veegplan 2017

Gemeente: Arnhem

Plannummer: EPP930

IMRO-identificatie: NL.IMRO.0202.EPP930-0301

Huidige status: vast te stellen

Plantype: bestemmingsplan

Datum: Januari 2018

Cluster
Strategie, Beleid en Regie, Gemeente Arnhem

Bestemmingsplan

Vastgesteld

Colofon

Plan: Schuytgraaf, veegplan 2017
Gemeente: Arnhem
Plannummer: 919
IMRO-identificatie: NL.IMRO.0202.919-0301
Huidige status: vastgesteld
Plantype: bestemmingsplan
Locatie:

Projectleider:

Datum: 23-1-2018

Schuytgraaf, veegplan 2017

Hoofdstuk 1 Inleiding	7
1.1 Situering en begrenzing plangebied	7
1.2 Aanleiding en doel	8
1.3 Opzet bestemmingsplan	8
1.4 Geldende plannen	8
Hoofdstuk 2 Beschrijving bestaande situatie	11
2.1 Inleiding	11
2.2 Historische ontwikkeling	11
2.3 Ruimtelijke en functionele structuur	12
2.3.1 Omgeving	12
2.3.2 Opzet Schuytgraaf en ontwikkeling tot op heden	12
2.4 Verkeer en parkeren	14
2.4.1 Verkeersstructuur	14
2.4.2 Parkeren	14
2.4.3 Openbaar vervoer	14
2.5 Groen en water	14
Hoofdstuk 3 Wettelijk- en beleidskader	17
3.1 Inleiding	17
3.2 Ruimtelijk beleid	17
3.2.1 Rijksbeleid	17
3.2.2 Provinciaal beleid	17
3.2.3 Gemeentelijk beleid	19
3.2.4 Toetsing van het bestemmingsplan aan het ruimtelijk beleid	19
3.3 Woonbeleid	20
3.3.1 De Arnhemse Woonprincipes 2025	20
3.3.2 Toetsing van het bestemmingsplan aan de Woonvisie 2015	21
3.4 Welstandsbeleid	21
3.4.1 Welstandsnota Arnhem 2015	21
3.4.2 Toetsing van het bestemmingsplan aan de Welstandsnota 2015	23
3.5 Verkeersbeleid	23
3.5.1 Rijksbeleid	23
3.5.2 Provinciaal beleid	23
3.5.3 Gemeentelijk beleid	24
3.5.4 Toetsing van het bestemmingsplan aan het verkeersbeleid	24
3.6 Milieu- en omgevingsbeleid	24
3.6.1 Geluid	25
3.6.2 Luchtkwaliteit	25
3.6.3 Hinder	26
3.6.4 Externe veiligheid	26

3.6.5	Groen en ecologie	27
3.6.6	Water	28
3.6.7	Bodem	30
3.6.8	Cultuurhistorie en archeologie	30
3.6.9	Energie en duurzaam bouwen	31
3.6.10	Stadsklimaat	32
3.6.11	Besluit milieueffectrapportage	33
3.7	Economisch beleid	33
3.8	Sport-, recreatie- en spelen beleid	34
3.8.1	De Sportvisie (2011-2021)	34
3.8.2	Nota Ruimte voor de Jeugd (Spellennota) (2010 – 2020)	34
3.8.3	Toetsing van het bestemmingsplan aan het Sport-, Recreatie- en Spelen beleid	34
3.9	Overige beleidsuitgangspunten	34
3.9.1	Coffeeshopbeleid	34
3.9.2	Prostitutiebeleid	35
Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten		37
4.1	Inleiding	37
4.2	Geluid	37
4.3	Luchtkwaliteit	37
4.4	Hinder	37
4.5	Externe veiligheid	38
4.6	Groen en ecologie	40
4.7	Water	42
4.8	Bodem	42
4.9	Cultuurhistorie	43
4.10	Archeologie	44
4.11	Stadsklimaat	47
4.12	Besluit milieueffectrapportage	49
4.12.1	Besluit milieueffectrapportage	49
4.13	Niet Gesprongen Explosieven (NGE)	49
4.14	Kabels, leidingen en straalpaden	49
Hoofdstuk 5 Planbeschrijving en -verantwoording		51
5.1	Inleiding	51
5.2	Opzet van de regels	51
5.2.1	Inleidende regels	51
5.2.2	Bestemmingsregels	51
5.2.3	Algemene regels	52
5.2.4	Overgangs- en slotbepalingen	53
5.3	Verantwoording van de regels	53
5.3.1	Algemeen	53
5.3.2	Afzonderlijke bestemmingen	53
5.4	Vergelijking met de geldende bestemmingsplannen	59
5.4.1	Algemeen	59
5.4.2	Modernisering en nieuwe wetgeving	59

5.4.3	Vrijstelling, ontheffingen en afwijkingen	59
5.5	Handhaving	59
5.6	Exploitatie	60
Hoofdstuk 6 Procedure		61
6.1	Vooroverleg	61
6.2	Terinzagelegging ontwerp-bestemmingsplan	61
Bijlage		63
Bijlage 1	Doorgevoerde aanpassingen	63
Hoofdstuk 1 Inleidende regels		67
Artikel 1	Begrippen	67
Artikel 2	Wijze van meten	73
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels		75
Artikel 3	Agrarisch met waarden	75
Artikel 4	Bedrijf - Verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg	76
Artikel 5	Bedrijf - Nutsvoorziening	77
Artikel 6	Bos	78
Artikel 7	Centrum	79
Artikel 8	Gemengd - 1	81
Artikel 9	Gemengd - 2	82
Artikel 10	Gemengd - 3	82
Artikel 11	Groen	83
Artikel 12	Groen - Landschap en park	84
Artikel 13	Maatschappelijk	86
Artikel 14	Natuur	86
Artikel 15	Recreatie	88
Artikel 16	Sport	89
Artikel 17	Verkeer - Railverkeer	89
Artikel 18	Verkeer - Verblijfsgebied	90
Artikel 19	Verkeer - Wegverkeer	90
Artikel 20	Water	91
Artikel 21	Water - 1	92
Artikel 22	Wonen	93
Artikel 23	Centrum - Uit te werken	100
Artikel 24	Wonen - Uit te werken	102
Artikel 25	Leiding - Gas	104
Artikel 26	Leiding - Hoogspanning	105
Artikel 27	Leiding - Hoogspanningsverbinding	106
Artikel 28	Leiding - Riool	107
Artikel 29	Leiding - Water	108
Artikel 30	Waarde - Archeologie (archeologisch waardevol gebied)	109
Artikel 31	Waarde - Archeologie (hoge verwachting)	110

Artikel 32	Waarde - Archeologie (middelhoge verwachting)	112
Artikel 33	Waarde - Archeologie (lage verwachting)	113
Artikel 34	Waarde - Landschap	115
Artikel 35	Waterstaat - Waterkering	116
Hoofdstuk 3	Algemene regels	117
Artikel 36	Anti-dubbeltelregel	117
Artikel 37	Algemene bouwregels	117
Artikel 38	Algemene gebruiksregels	118
Artikel 39	Algemene aanduidingsregels	118
Artikel 40	Algemene afwijkingsregels	120
Artikel 41	Algemene wijzigingsregels	122
Artikel 42	Overige regels	122
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	123
Artikel 43	Overgangsrecht	123
Artikel 44	Slotregel	123
Bijlagen bij regels		125
Bijlage 1	Bedrijvenlijst	125
Bijlage 2	Parkeernormen Schuytgraaf	127

Toelichting

bij het bestemmingsplan

'Schuytgraaf, veegplan 2017'

(plannummer: NL.IMRO.0202.919-0301)

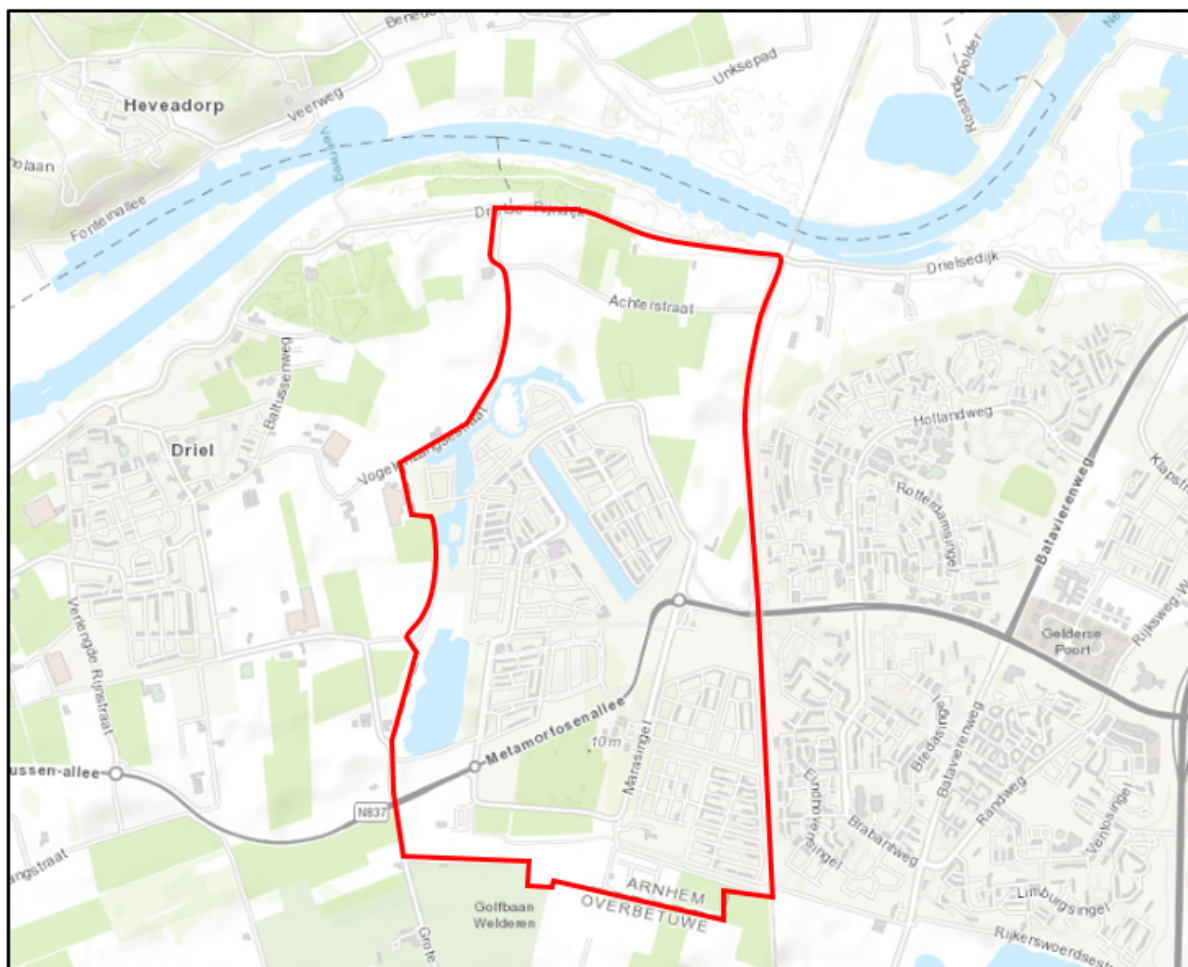
Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Situering en begrenzing plangebied

Schuytgraaf ligt in het zuidwesten van Arnhem en ligt hemelsbreed zo'n 5 kilometer vanaf de binnenstad.

De westelijke grens van het plangebied wordt bepaald door de gemeentegrens met de gemeente Overbetuwe die grotendeels samenvalt met de Vogelenzangsestraat, 't Vlot en de Grote Molenstraat. De noordelijke plangrens wordt gevormd door (het hart van) de Drielse Rijndijk. De oostgrens van het plangebied wordt gevormd door de oostelijke (kadastrale) begrenzing van de spoorlijn Arnhem-Nijmegen. De zuidelijke plangrens wordt gevormd door de gemeentegrens Overbetuwe, die gedeeltelijk het beloop van de Zesseling en De Laar volgt.

In afbeelding 1.1 is een topografische kaart opgenomen waarin de ligging van het plangebied (rode omlijning) in Arnhem wordt weergegeven. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding behorend bij dit plan.



Afbeelding 1.1 Ligging van het plangebied in Arnhem

1.2 Aanleiding en doel

De laatste jaren wordt gestaag verder gewerkt aan het ontwikkelen van de velden in Schuytgraaf. Voor Schuytgraaf geldt grotendeels het bestemmingsplan 'Schuytgraaf 2011', dit betreft een integraal bestemmingsplan voor alle velden. Nadien hebben er meerdere herzieningen plaatsgevonden teneinde de ontwikkeling van meerdere velden mogelijk te maken. Het gevolg hiervan is dat voor de wijk meerdere bestemmingsplannen gelden, voor vergelijkbare gebieden verschillende regels van toepassing zijn en op onderdelen sprake is van inconsistentie.

De wens is om het bestemmingsplan voor heel Schuytgraaf te herzien zodat er weer één eenduidig en helder juridisch-planologisch kader geldt waarin alle velden zijn meegenomen: een zogenaamd 'veegplan'. Met dit plan wordt aangesloten bij de meest actuele wet- en regelgeving en beleid, worden omissies (o.a. onjuiste verwijzingen) hersteld, achterhaalde uitgangspunten/regels verwijderd, gerealiseerde velden concreter en behorend bestemd, regels vereenvoudigd en gestandaardiseerd en enkele feitelijke situaties - welke op dit moment nog niet zijn bestemd - waar wenselijk planologisch ingepast.

Het voorliggende bestemmingsplan is conserverend van aard. Dit betekent dat de huidige (planologische) situatie zoveel mogelijk opnieuw wordt vastgelegd. Nieuwe (grootschalige) ontwikkelingen, waarvoor nog niet eerder een planologisch kader is opgesteld, worden in dit bestemmingsplan niet mogelijk gemaakt. Overigens betekent dit niet dat dit bestemmingsplan geen enkele nieuwe ontwikkeling meer mogelijk maakt. Kleinschalige nieuwe ontwikkelingen blijven op basis van het bestemmingsplan wel mogelijk. Het gaat bijvoorbeeld om het bieden van mogelijkheden om op ondergeschikte onderdelen af te wijken van de bouw- en gebruiksregels.

In Bijlage 1 is een overzicht van de doorgevoerde aanpassingen ten opzichte van het bestemmingsplan Schuytgraaf 2011 opgenomen.

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

Binnen het plangebied van voorliggend bestemmingsplan is sprake van diverse geldende bestemmingsplannen. Het voert te ver om alle geldende plannen en de daarin opgenomen bestemmingen uitgebreid toe te lichten. Daarom wordt hierna middels een tabel uitsluitend aangegeven wat de geldende plannen zijn die middels dit bestemmingsplan, voor zover de gronden onderdeel uitmaken van het plangebied, worden herzien.

Bestemmingsplannen	Vastgesteld op:
Schuytgraaf 2011	05-07-2011
Schuytgraaf 2011, gedeeltelijke herziening 2013-01	25-11-2013
Schuytgraaf 2011, gedeeltelijke herziening 2014-01	30-06-2014
Schuytgraaf 2011, gedeeltelijke herziening 2014-02	26-05-2015
Schuytgraaf 2011, gedeeltelijke herziening 2015-01	28-09-2015

Schuytgraaf 2011, gedeeltelijke herziening 2015-02	28-09-2015
Schuytgraaf 2011, gedeeltelijke herziening 2016-01, veld 3a	19-12-2016
Schuytgraaf 2011, gedeeltelijke herziening 2016-02	19-12-2016
Schuytgraaf 2011, gedeeltelijke herziening 2017-01	25-09-2017

Na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan zullen de hiervoor genoemde geldende plannen, voor zover onderdeel uitmakend van het plangebied, en de daarin opgenomen bestemmingen komen te vervallen en worden vervangen door de bestemmingen opgenomen in dit bestemmingsplan.

Hoofdstuk 2 Beschrijving bestaande situatie

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt een beschrijving van het plangebied gegeven. Voornamelijk wordt ingegaan op de historische en huidige situatie.

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.

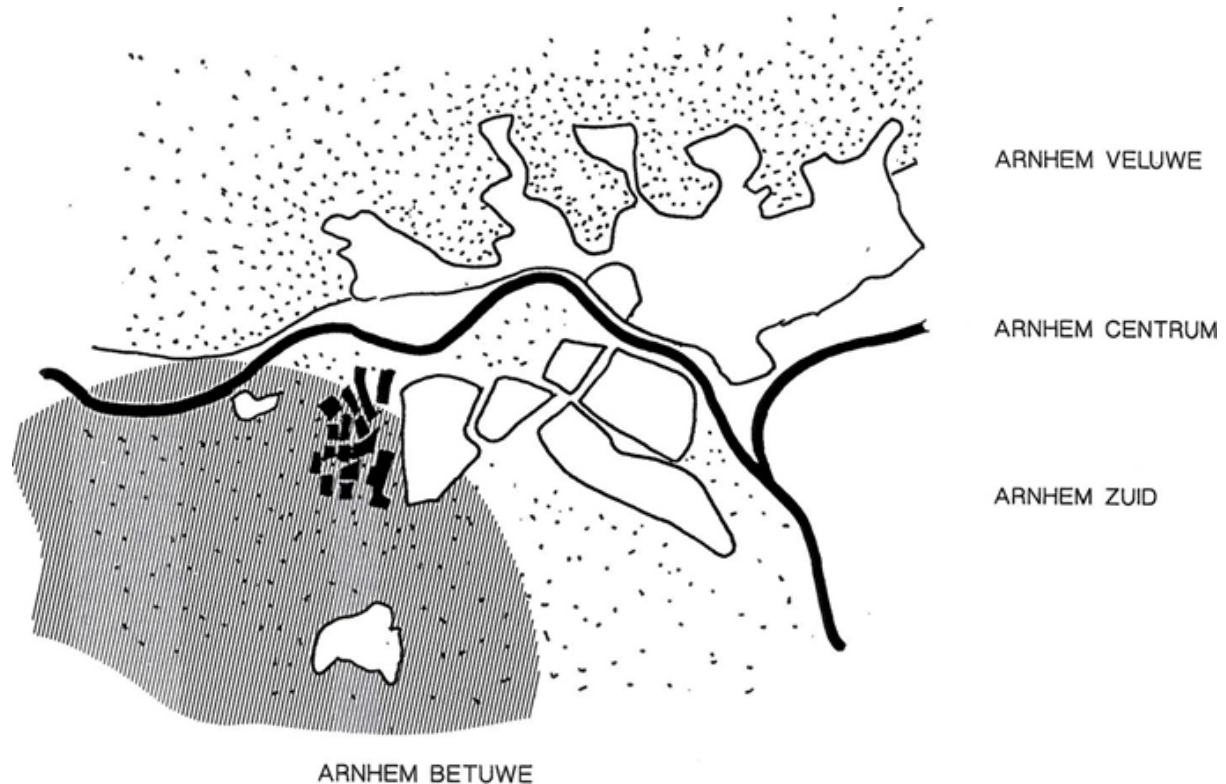
De cultuurhistorie van Schuytgraaf begint meer dan 7.000 jaar geleden, wanneer groepen jagers/verzamelaars het rivierengebied bezoeken. Zij vestigden zich hier niet permanent, maar richtten kleine jachtkampen in. Deze tijdelijke kampen vormden de basis van waaruit dierlijk en plantaardig voedsel in de (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 egaliseren, 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 Schuytgraafseweg, die hierop aantakke, 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 Lingezege 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 Metamorfoseallee. In Schuytgraaf gaat de Metamorfoseallee 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 rand 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.



Afbeelding 2.2 Velden Schuytgraaf

De woonvelden 4, 5, 7, 8, 9, 10, 12, 17a, 18, 19, 20, 21 en 25 zijn inmiddels daadwerkelijk gebouwd en bewoond. De woonvelden 14 en 16 zijn grotendeels bewoond en deels in aanbouw. Woonvelden 17b, 22b en centrumveld 15 zijn in aanbouw. Het bestemmings-/uitwerkingsplan voor de invulling van veld 13, 15b, 15e en 22a is in procedure dan wel onherroepelijk. De overige velden moeten nog worden uitgewerkt dan wel worden herzien.

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).

Over de invulling van de zuidelijke velden 23, 26 en 27 zijn met de gemeente Overbetuwe procesafspraken gemaakt op basis van het document 'Waar Schuytgraaf en De Park elkaar ontmoeten' uit 2011. Hierbij gaat het onder meer over woningaantallen, bebouwingsdichtheid en algemene ontwerputgangspunten.

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 Groen en water

De hoofdgroenstructuur (HGS) is de drager van de wijk Schuytgraaf. De HGS kent grote aaneengesloten natte en droge gebieden. Deze zones verbinden de uiterwaarden van de Nederrijn met het Betuwe polderlandschap. Weelderige begroeide watergangen, weiden en boomgaarden die zo typisch zijn voor de Betuwe vormen de dwarsverbanden. Vanuit de woonvelden heb je via de zichtlijnen van de hoofdgroenstructuur goed zicht op het landschap. De stuwwal aan de noordzijde van de Rijn bijvoorbeeld is niet te missen, het is de link tussen Schuytgraaf en Arnhem.

In de hoofdgroenstructuur (HGS) is ruimte gereserveerd voor natuurwaarden (een droge en een natte ecologische zone), bos en groen. Daarnaast is er in het gebied door zandwinning een plas ontstaan. De verbindende planstructuur is gereed, het bos is aangeplant en het stedelijk watersysteem is grotendeels gerealiseerd. Daarnaast is er een natte ecozone aangelegd. Voor de droge ecozone wordt een beheer gevoerd welke is gericht op ontwikkeling van deze zone.



Afbeelding 2.3 Uitsnede hoofdgroenstructuurkaart (HGS)

Hoofdstuk 3 Wettelijk- en beleidskader

3.1 Inleiding

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het rijks-, provinciaal-, regionaal- en gemeentelijk beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifieke voor dit plangebied geldende uitgangspunten weergegeven.

3.2 Ruimtelijk beleid

3.2.1 Rijksbeleid

3.2.1.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

De SVIR schetst het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid van het rijk in het perspectief van 2028 en 2040. De SVIR markeert een trendbreuk waarbij sterk wordt ingezet op decentralisatie van het ruimtelijk beleid naar provincies en gemeenten. 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.

3.2.1.2 *Ladder voor duurzame verstedelijking*

In de SVIR wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 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.

Op 1 juli 2017 is de Ladder in het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd. Aanleiding voor de wijziging waren de in de praktijk gesignaleerde knelpunten bij de uitvoering van de Ladder en de wens om te komen tot een vereenvoudigd en geoptimaliseerd instrument.

3.2.1.3 *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 met concrete beleidsbeslissingen en beslissingen van wezenlijk belang die ook van betekenis waren voor de lagere overheden. Het besluit is op 30 december 2011 in werking getreden.

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.

3.2.2 Provinciaal beleid

3.2.2.1 *Omgevingsvisie Gelderland*

Algemeen

De provincie Gelderland heeft een nieuwe integraal provinciaal beleidsplan, de Omgevingsvisie Gelderland. Provinciale Staten van Gelderland heeft de Omgevingsvisie op 9 juli 2014 vastgesteld en nadien meerdere malen geactualiseerd.

In de Omgevingsvisie heeft de provincie twee doelen gedefinieerd die de rol en kerntaken van de provincie als middenbestuur benadrukken. De doelen zijn:

- een duurzame economische structuurversterking,
- het borgen van de kwaliteit en de veiligheid van onze leefomgeving.

Regio Arnhem Nijmegen

Regio Arnhem Nijmegen wordt gekenmerkt door:

- het grootste stedelijke netwerk van Oost-Nederland;
- hoge kwaliteit van het voorzieningenniveau;
- kennisinstellingen: universiteit en hogescholen;
- de strategische ligging halverwege de Randstad en het Ruhrgebied;
- economische kracht: brede basis en topsectoren;
- goede bereikbaarheid over weg, water en spoor;
- de combinatie van stedelijke kwaliteiten en een mooie natuurlijke omgeving.

De kwaliteiten van de regio bepalen in belangrijke mate de ontwikkelingsmogelijkheden en daarmee ook de concurrentiepositie van Gelderland in internationaal en nationaal verband. De innovatieve kwaliteiten bepalen de potenties van de regio.

De inzet van gemeenten, maatschappelijke organisaties, ondernemers en provincie is nodig om in te kunnen spelen op de opgaven in de regio. De gezamenlijke inspanningen richten zich op vier speerpunten:

<u>Innovatie en economische structuurversterking</u> - Topsector Health, Energie- en Milieutechnologie; - creatieve industrie, logistiek, agro, toerisme; - innovatie en samenwerking; overheid, ondernemingen, kennisinstellingen.	<u>Bereikbaar en verbonden</u> - een goed bereikbare regio; - verbeteringen bestaande infrastructuur weg, water, spoor; - voorkomen, benutten, bouwen.
<u>Sociaal economische vitaliteit en verstedelijking</u> - het belang van de bestaande woningvoorraad; - het voorzieningenniveau van de kernen staat onder druk; - voorkomen van overaanbod van bedrijventerreinen, detailhandel, kantoren.	<u>Gebiedskwaliteiten benutten</u> - kwaliteiten van het buitengebied (natuur en cultuurhistorie) verbinden met ontwikkelingsmogelijkheden

Ten aanzien van de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling is met name het thema *Sociaal economische vitaliteit en verstedelijking* van belang.

Sociaal economische vitaliteit en verstedelijking

Er zijn nog veel nieuwe woningen nodig in de regio. In relatie tot versterking van de stedelijke structuur is het echter van groot belang welke bouwplannen als eerste gerealiseerd worden. Concentratie op de as Nijmegen-Arnhem (het stedelijk kerngebied), in relatie tot de OV-knooppunten, heeft hierbij voor de provincie prioriteit boven ontwikkeling op de flanken, omdat dat het beste bijdraagt aan versterking van de stedelijke structuur (met name afronding van Vinex-locaties in het middengebied).

Op het schaalniveau van wijken en kernen speelt het belang van voorzieningen, zowel commerciële als maatschappelijke voorzieningen. Voor de vitaliteit en leefbaarheid zijn goede en bereikbare voorzieningen van groot belang.

3.2.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

De provincie beschikt over een palet van instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. De verordening wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch gewaarborgd is. De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen is beperkt 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.

Het plangebied is gedeeltelijk gelegen in een intrekgebied (grondwaterwinning). Daarnaast maakt een deel van de groenstructuren onderdeel uit van de Groene Ontwikkelingszone (GO). Hierdoor zijn met name artikel 2.6.3.1 en 2.7.2 van belang. Hierna wordt op beide artikelen nader ingegaan.

Artikel 2.6.3.1 Intrekgebied

In een bestemmingsplan krijgen intrekgebieden geen bestemming die de winning van fossiele energie, zoals aardgas, aardolie, schaliegas en steenkoolgas, mogelijk maakt.

Artikel 2.7.2.1 Beschermingsregime GO

1. In een bestemmingsplan dat betrekking heeft op gronden gelegen binnen de Groene Ontwikkelingszone (GO) worden geen nieuwe grootschalige ontwikkelingen mogelijk gemaakt die leiden tot een significante aantasting van de kernkwaliteiten van het betreffende gebied, tenzij:
 - a. geen reële alternatieven aanwezig zijn;
 - b. sprake is van redenen van groot openbaar belang;
 - c. de negatieve effecten op de kernkwaliteiten, de oppervlakte en de samenhang zoveel mogelijk worden beperkt; en
 - d. de overblijvende negatieve effecten op de kernkwaliteiten, de oppervlakte en de samenhang gelijkwaardig worden gecompenseerd overeenkomstig het bepaalde in de artikelen 2.7.1.1, derde tot en met zesde lid, en 2.7.1.3.
2. In een bestemmingsplan dat betrekking heeft op gronden gelegen binnen de GO kunnen nieuwe kleinschalige ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, mits:
 - a. in de toelichting bij het bestemmingsplan wordt aangetoond dat de kernkwaliteiten van het betreffende gebied, in hun onderlinge samenhang bezien, per saldo substantieel worden versterkt; en
 - b. deze versterking planologisch is verankerd in hetzelfde dan wel een ander, gelijktijdig vast te stellen bestemmingsplan.

3.2.3 Gemeentelijk beleid

3.2.3.1 Structuurvisie Arnhem 2020 - 2040 (vastgesteld door raad, december 2012)

Het gebruik van de ruimte in een stad verandert voortdurend. De gemeentelijke structuurvisie is een belangrijk kader voor het beoordelen en entameren van ruimtelijke initiatieven en plannen in de stad. In december 2012 is de Structuurvisie Arnhem 2020 met doorkijk 2040 vastgesteld door de gemeenteraad.

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'.

In deze nieuwe structuurvisie wordt op de eerste plaats de bestaande ruimtelijke hoofdstructuur van de stad gekarakteriseerd, aansluitend wordt het ruimtelijk ontwikkelingsperspectief aan de hand van een aantal principes benoemd. Het ruimtelijk ontwikkelingsperspectief is uitgewerkt in een aantal thema's die van belang zijn voor de ruimtelijke koers van de stad en in bestaande ruimtelijke milieus en koersgebieden (ontwikkelingen). Het plangebied valt voor wat betreft ruimtelijk milieu binnen de 'Stad van Vinex', waarbij een meer stedelijke opzet wordt nagestreefd.

Schuytgraaf is in de structuurvisie opgenomen als een locatie voor woningbouw in de periode tot 2020 en na 2020. De essentie van het woningbouwbeleid van de structuurvisie is als volgt samengevat:

- de bewoner centraal; zijn woonwensen en zijn mogelijkheden om daarin te kunnen kiezen op verschillende locaties in de stad zijn dominant bij het maken van woningbouwprogramma's;
- wijken met een gedifferentieerde woningvoorraad;
- Arnhem wordt nog aantrekkelijker als woon- en werkstad.

3.2.4 Toetsing van het bestemmingsplan aan het ruimtelijk beleid

Ten aanzien van het voornoemde ruimtelijk beleid wordt opgemerkt dat voorliggend bestemmingsplan overwegend conserverend is en geen nieuwe grootschalige ontwikkelingen mogelijk maakt, enkel de huidige (planologische) situatie wordt opnieuw vastgelegd. Hierna wordt nader ingegaan op de Ladder voor duurzame verstedelijking en wordt er getoetst aan het provinciaal- en gemeentelijk beleid.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In de toelichting op artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening wordt aangegeven dat in de toelichting van een ruimtelijk besluit het bieden van ruimte voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling standaard gemotiveerd dient te worden.

Uit meerdere recente uitspraken van de Raad van State volgt dat niet getoetst hoeft te worden aan de Ladder, indien door de gemeenteraad een conserverend bestemmingsplan wordt vastgesteld dat enkel voorziet in een continuering van de bestaande planologische mogelijkheden, zonder aanvullende bebouwing.

Dit actualiserende bestemmingsplan is conserverend van aard en legt de huidige (planologische) situatie opnieuw vast. Hierbij worden ook de onbenutte bouw- en gebruiksmogelijkheden, zoals vastgelegd in de geldende bestemmings- en uitwerkingsplannen, opnieuw vastgelegd. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen die nog niet vervat zijn in een onherroepelijk ruimtelijk plan of waarvoor anderszins een planologische procedure is doorlopen worden niet mogelijk gemaakt met dit bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan voorziet dan ook niet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6, lid 2 Bro. De Ladder voor duurzame verstedelijking is in dit geval niet van toepassing.

Artikel 2.6.3.1 Grondwaterbescherming-intrekgebied

Dit bestemmingsplan voorziet niet in de planologische kaders om binnen het plangebied fossiele energie te winnen. Voldaan wordt aan het bepaalde in artikel 2.6.3.1, Omgevingsverordening Gelderland

Artikel 2.7.2.1 Beschermingsregime GO

Dit bestemmingsplan voorziet niet in planologische kaders voor nieuwe (grootschalige) ontwikkelingen ter plaatse van gronden aangemerkt als Groene Ontwikkelingszone. De betreffende gronden zijn voorzien van bestemmingen primair gericht op behoud, herstel en versterking van natuur- en landschapswaarden. Hiermee wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 2.7.2.1. Omgevingsverordening Gelderland

Structuurvisie Arnhem 2020 -2040

Realisatie van Schuytgraaf is een belangrijk speerpunt van het gemeentelijk beleid. Het voorliggend bestemmingsplan vormt het nieuwe juridisch-planologisch kader voor de woonwijk. Hierbij wordt planologisch gezien niet voorzien in geheel nieuwe ontwikkelingen, maar wordt de huidige (planologische) situatie opnieuw vastgelegd teneinde over een één eenduidig, helder en actueel planologisch kader te beschikken. Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat het voorliggend bestemmingsplan in overeenstemming is met het gemeentelijk beleid.

Het nationaal-, provinciaal en gemeentelijk ruimtelijk beleid vormen geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

3.3 Woonbeleid

3.3.1 De Arnhemse Woonprincipes 2025

Algemeen

De Arnhemse Woonprincipes 2025 (de Arnhemse woonvisie) is met een brede participatie uit de stad tot stand gekomen. Deze Woonprincipes vormen tezamen de actualisering van de Woonvisie 2015 en de strategische koers die er voor moet 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.

Met instrumenten als het Volkshuisvestelijk kader, de Uitvoeringsagenda en het Procesplan (langer) Zelfstandig wonen, stuurt de gemeente in het woonprogramma op een kwalitatieve en gedifferentieerde woningvoorraad dat nu en in de toekomst kan voldoen aan de vraag en behoefte van alle woningzoekenden. Het fundament voor het Wonen in Arnhem ligt in de bestaande woningvoorraad, de transformatiemogelijkheden van gebouwen, en een aanvullende nieuwbouwopgave. Hiermee kan meer aanbod gecreëerd worden aan levensloopgeschikte woningen en woonvormen in verschillende prijsklassen, in koop en huur. Daarbij streven we met een gezonde mix aan diverse bevolkings- en inkomensgroepen naar prettige, veilige en toegankelijke woon- en leefomgevingen in wijken en buurten.

De nieuwe Arnhemse Woonprincipes 2025, zijn door de gemeenteraad vastgesteld op 14 december

2015 en vervangen de Arnhemse Woonvisie 2015 en bijbehorende Arnhemse Woonagenda 2011-2015.

De vier pijlers van de Woonprincipes zijn:

1. Duurzaam betaalbaar; hierbij zorgen we dat er voor elk inkomen voldoende passende sociale en betaalbare woningen beschikbaar zijn. Daarbij sturen we niet alleen op aantallen, maar streven we ook naar een goede prijskwaliteit en op de duurzaamheid van woningen in de nieuwbouw en in de bestaande woningvoorraad.
2. Levensloopgeschikt wonen; door meer levensloopgeschikte woningen aan de voorraad toe te voegen én bestaande woningen aan te passen of op te plussen, kunnen we mensen, gezond of beperkt, in verschillende levensfasen van hun leven, een passende woonplek blijven bieden in Arnhem.
3. Aantrekkelijke woonstad; Arnhem heeft door zijn centrale ligging een bijzondere ruimtelijke en groene kwaliteit. Met de binnenstad, de Rijn 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.
4. 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.

Deze vier pijlers van de woonprincipes zijn onlosmakelijk verbonden aan het overkoepelde thema Duurzaamheid. Tezamen vormen ze de ruggengraat van de Arnhemse Woonprincipes 2025.

Wonen, Welzijn en Zorg versus 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 levensfasen 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 (beschutte, beschermde) 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.

3.3.2 Toetsing van het bestemmingsplan aan de Woonvisie 2015

Het bestemmingsplan past binnen dit beleid. Met het plan worden, ten opzichte van hetgeen mogelijk is op basis van geldende bestemmingsplannen en verleende omgevingsvergunningen, geen nieuwe woningen mogelijk gemaakt. Uitsluitend op bestaande en reeds planologisch vastgelegde nieuwbouwlocaties zijn nieuwe woningen toegestaan. Met realisatie van de resterende velden wordt bijgedragen aan het realiseren van voldoende woningen in Arnhem.

In heel Schuytgraaf zal minimaal 28% en maximaal 33% sociale woningen in huur- en koopsegment worden gebouwd. Van het totale aantal woningen zal minimaal 15,5% sociale huur zijn.

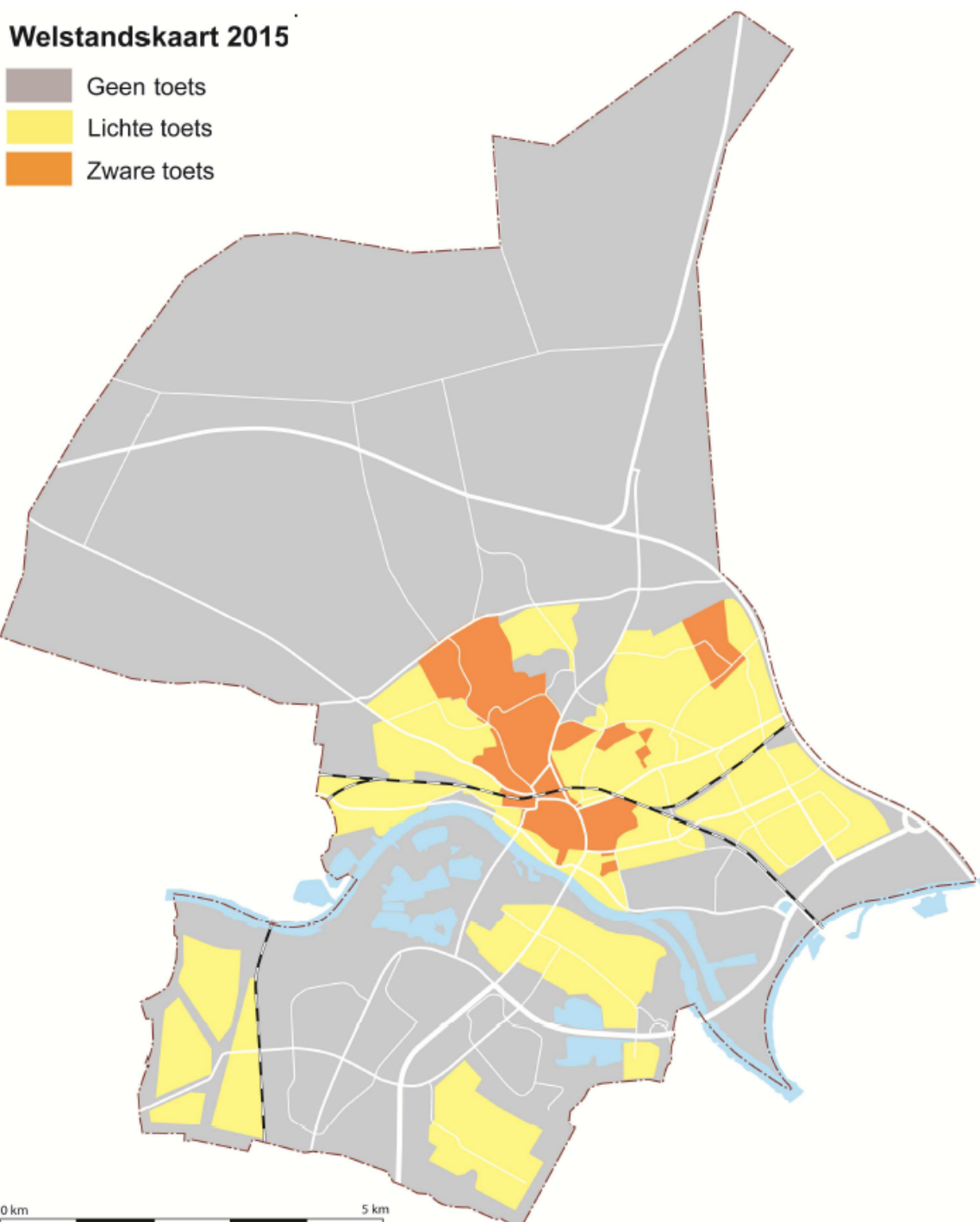
Voor wat betreft de bouw van sociale huurwoningen wordt aangesloten bij de doelstelling van de woonvisie over de gehele stad 1/3 van de woningvoorraad betaalbare huur (maximale 2e aftoppingsgrens huurslag) te hebben. De toevoeging in Schuytgraaf is bedoeld als aanvullend of vervangend aanbod voor de huurmarkt, waaronder ook bijzondere doelgroepen vallen.

3.4 Welstandsbeleid

3.4.1 Welstandsnota Arnhem 2015

Op 13 juli 2015 heeft de gemeenteraad van Arnhem de nieuwe welstandsnota vastgesteld. Arnhem is een aantrekkelijke stad om te wonen en te verblijven. Het uiterlijk van de stad draagt daaraan bij. De gemeente wil dat zo houden.

De gemeente wil dat nieuwe bouwwerken in zijn algemeenheid passen in hun omgeving. De bestaande stad is dus het referentie- en inspiratiekader. Voor de meest voorkomende bouwwerken zijn verder in deze nota gebiedsgerichte criteria opgenomen. Deze criteria zijn per gebied ('géén toets', 'lichte toets' en 'zware toets') anders. Hierna is een kaart met de onderverdeling van de gebieden opgenomen en vervolgens worden de gebieden nader toegelicht.



Afbeelding 3.1 Uitsnede welstandskaart 2015

Gebied met lichte welstandstoets

In gebieden die zich kenmerken door samenhang in het straatbeeld – bijvoorbeeld door een eenheid in dakvormen, architectuur of materiaalgebruik – blijven we erop toezien dat dit eigen karakter bewaard blijft. Welstandsregels voor dit niveau zijn beperkt en gaan alleen over het gevelbeeld en de daken die vanaf de straat zichtbaar zijn. Voor de achterkanten van gebouwen gelden geen regels, die zijn dus welstandsvrij. De regels zijn bedoeld om de kenmerken van het gevelbeeld in relatie tot het openbaar

gebied op hoofdlijnen in stand te houden.

Gebieden zonder welstandstoets

In wijken met veel variatie in bouwstijl, in type woningen, oriëntatie van gebouwen op de openbare ruimte en dergelijke, worden bouwaanvragen niet meer vooraf getoetst. Als de wetgeving zegt dat een vergunning nodig is voor (ver)bouw dan blijven altijd de regels gelden die in het bestemmingsplan staan, zoals regels over grootte, bouwhoogte e.d. Maar de keuze voor materiaal, vorm en kleur is in deze gebieden vrij. De verantwoordelijkheid voor de invulling ligt bij de bewoners en eigenaren.

Voor grootschalige (her)ontwikkelingen is een aparte werkwijze voor de totstandkoming van plannen opgenomen. Voor Schuytgraaf geldt dat vanwege de langdurige ontwikkeling het noodzakelijk is om de kwaliteit te blijven bewaken. Kwaliteitsteams zijn daarvoor een gewaardeerd middel.

3.4.2 Toetsing van het bestemmingsplan aan de Welstandsnota 2015

Voor de wijk Schuytgraaf zijn diverse beeldkwaliteitsplannen vastgesteld door de gemeenteraad. Na realisatie van een veld gelden de criteria uit de welstandsnota. In voorliggend geval is het plangebied gelegen in een gebied waar een lichte welstandstoets geldt.

3.5 Verkeersbeleid

3.5.1 Rijksbeleid

Op rijksniveau geeft de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 'Nederland concurrerend, bereikbaar leefbaar en veilig' (SVIR, 2012) de hoofdlijnen van het nationale verkeers- en vervoersbeleid voor de komende decennia. Het Rijk streeft naar een krachtige aanpak die gaat voor een excellent internationaal vestigingsklimaat, ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt.

Het mobiliteitssysteem moet robuust en samenhangend worden, meer keuzemogelijkheden bieden en voldoende capaciteit hebben om de groei van de mobiliteit op de middellange (2028) en lange (2040) termijn op te vangen. De ambitie is dat gebruikers in 2040 beschikken over optimale ketenmobiliteit door een goede verbinding van de verschillende mobiliteitsnetwerken via multimodale knooppunten (voor personen en goederen) en door een goede afstemming van infrastructuur en ruimtelijke ontwikkeling. De regio Arnhem Nijmegen is aangeduid als stedelijke regio met een concentratie van topsectoren.

3.5.2 Provinciaal beleid

Een van de kerntaken van de provincie Gelderland is zorgen voor een goede regionale bereikbaarheid en een goed regionaal openbaar vervoer. Ondanks de bezuinigingen heeft de provincie extra financiële middelen ter beschikking gesteld voor mobiliteitsmaatregelen. Dit, omdat zij een goede bereikbaarheid belangrijk vindt, maar ook om de economische ontwikkeling in Gelderland te ondersteunen. De provincie geeft veel aandacht aan mobiliteitsbehoefte van inwoners en bedrijven in Gelderland en kijkt daarbij naar toekomstige ontwikkelingen als het digitale werken. Maar er is ook veel oog voor leefbaarheid en verkeersveiligheid.

Doelen bereikbaarheid

De provincie wil een goede bereikbaarheid voor wonen, werken en recreëren en de mobiliteit daarbij afstemmen op de economische ontwikkelingen. Daarom zet Gelderland in op het beter gebruik van (internationale) corridors. Daarnaast wordt samen met de andere wegbeheerders in de stedelijke gebieden aan een beter gebruik van de infrastructuur gewerkt om files te voorkomen en de doorstroming te bevorderen. De toegang tot bedrijventerreinen is ook een speerpunt van het provinciale beleid. Een andere ontwikkeling is de verschuiving van mobiliteitsvragen in het landelijk gebied door krimp en vergrijzing. Hier moet de aansluiting met de stedelijke gebieden gewaarborgd blijven.

Omgevingsvisie

De provincie heeft in juli 2014 de Omgevingsvisie Gelderland vastgesteld (geconsolideerde versie, juli 2015). Deze visie integreert en vervangt zeven beleidsplannen, waaronder het Provinciaal Verkeer en Vervoerplan 2 uit 2004. De omgevingsvisie beschrijft hoe de provincie de komende tien jaar om wil gaan met de ontwikkelingen en initiatieven rond economische structuurversterking, duurzaamheid, innovatie en bereikbaarheid, maar ook met natuur, landschap, cultuurhistorie en ruimtelijke kwaliteit. Daarbij is een andere wijze van werken; minder vastleggen wat wel of niet mag. De omgevingsvisie stelt kaders voor toekomstige activiteiten.

3.5.3 Gemeentelijk beleid

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.

In mei 2013 is een beleidsnota fietsverkeer 'Nieuwe verbindingen, nieuwe fietsers' vastgesteld. Deze nota is een uitwerking van de inzet voor versterking van het fietsgebruik. Inzet is de bestaande fietser beter faciliteren maar vooral automobilisten verleiden meer te fietsen. Uitgangspunten voor deze beleidsnota zijn:

1. nadruk op utilitair fietsgebruik (de ritten naar werk, school en voorzieningen);
2. inzetten op de nieuwe fietser, dat is de fietser die nu nog in de auto zit;
3. aanleggen van kortsluitende verbindingen;
4. aanleggen van hoogwaardige doorgaande verbindingen (snelfietsroutes);
5. hoogwaardige stallingsvoorzieningen (belangrijk bij ketenverplaatsingen).

De bestaande fietser heeft vooral behoefte aan een samenhangend fietsnetwerk, veiligheid, comfort, snelheid en stallingsvoorzieningen. Om de nieuwe fietser te verleiden zullen we vooral moeten inzetten op de aanleg van nieuwe verbindingen. De opkomst van de elektrische fiets helpt hierbij.

In juni 2013 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:

- een hoogwaardig openbaar vervoernetwerk;
- de reiziger centraal stellen;
- een mobiliteit bieden voor iedereen;
- een emissieloos openbaar vervoer.

Voor het onderdeel parkeren gelden de voor Schuytgraaf vastgestelde parkeernormen, zoals die zijn opgenomen in Bijlage 2 bij de regels van dit bestemmingsplan

3.5.4 Toetsing van het bestemmingsplan aan het verkeersbeleid

Dit bestemmingsplan voorziet vanuit planologisch oogpunt niet in nieuwe fysieke ontwikkelingen die mogelijk gevolgen kunnen hebben voor de verkeerskundige situatie. Voor de huidige situatie wat betreft de aspecten verkeer en parkeren wordt korthedshalve verwezen naar paragraaf 2.4.

3.6 Milieu- en omgevingsbeleid

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op het bestemmingsplan een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop de milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. In de volgende subparagrafen wordt nader ingegaan op de van belangzijnde thema's, waaronder geluid, hinder, bodem, luchtkwaliteit en externe veiligheid.

In hoofdstuk 4 worden de resultaten van het onderzoek naar de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven. Hier wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met het gemeentelijk milieu- en omgevingsbeleid en er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

3.6.1 Geluid

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 een woonomgeving. Alleen planologisch nieuwe situaties worden getoetst aan de wet. Naast woningen zijn er nog een aantal geluidgevoelige objecten aangewezen zoals scholen en zorginstellingen.

In de Wet geluidhinder staan regels voor weg- en railverkeerslawaai en voor gezoneerde industrieterreinen. De wet werkt met zones: dit zijn aandachtsgebieden rond geluidbronnen waarbinnen regels en normen gelden om de negatieve gevolgen van geluidhinder te beperken. Bij (planologische) wijzigingen moet er akoestisch onderzoek plaatsvinden naar de gevolgen.

De Wet geluidhinder kent een normenstelsel met een voorkeurswaarde en grenswaarden. Als de geluidbelasting beneden de voorkeurswaarde blijft dan zijn er vanuit de wet 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

In augustus 2008 is het beleidsplan Geluid door de raad vastgesteld. 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. De beleidslijnen hiervoor zijn opgenomen in het Structuurplan Arnhem 2010. Als gebieden intensiever gebruikt worden neemt de kans op geluidhinder ook toe. Andere gebieden zoals de parken worden juist gewaardeerd om hun relatieve rust. 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.

3.6.2 Luchtkwaliteit

Wet Luchtkwaliteit 2007

De Europese richtlijnen 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:

- PM10 (fijnstof)
 1. de jaargemiddelde concentratie van 40 $\mu\text{g PM}_{10}/\text{m}^3$ mag met ingang van 1 januari 2005 niet worden overschreden;
 2. de 24 uursgemiddelde concentratie van 50 $\mu\text{g PM}_{10}/\text{m}^3$ mag met ingang van 1 januari 2005 niet vaker dan 35 keer per jaar worden overschreden;
- NO2 (stikstofdioxide)
 1. de jaargemiddelde concentratie van 40 $\mu\text{g NO}_2/\text{m}^3$ mag met ingang van 1 januari 2010 niet worden overschreden;
 2. de uurgemiddelde concentratie van 200 $\mu\text{g NO}_2/\text{m}^3$ mag met ingang van 1 januari 2010 niet vaker dan 18 keer per jaar worden overschreden.

Voor de overige stoffen worden in Nederland geen overschrijdingen gerapporteerd.

In de wet zijn de grenswaarden ten opzichte van eerdere regelgeving zijn ongewijzigd gebleven, maar de wet geeft net als het voorgaande BLK2005 (Besluit Luchtkwaliteit) meer armslag om ruimtelijke plannen die gevolgen hebben voor de luchtkwaliteit uit te voeren. Hierbij wordt tevens de term 'in betekenende mate (IBM)' geïntroduceerd. Dit wil zeggen dat projecten met een bepaalde mate van verslechtering toch doorgang kunnen vinden. De grens ligt bij een toename van maximaal 3%. Deze 3% is gekoppeld aan de IBM projecten opgenomen in het Nationale Samenwerkingsverband Luchtkwaliteit (NSL). De NSL is in 2009 van kracht geworden.

Beleidsnota Lucht en Uitvoeringsprogramma Luchtkwaliteit

Het Arnhemse beleid op gebied van luchtkwaliteit is vastgelegd in de Beleidsnota Lucht uit 2005. Deze nota is erop gericht nieuwe overschrijdingen van de normen uit de Wet Milieubeheer te voorkomen en bestaande of dreigende overschrijdingen op te lossen. Daarnaast richt de Beleidsnota Lucht zich op het beperken van overlast door geurhinder. Voor wat betreft het halen van de normen uit het BLK2005 en de Wet Milieubeheer is de beleidsnota vertaald naar maatregelen in het Uitvoeringsprogramma Luchtkwaliteit 2010 - 2014.

3.6.3 Hinder

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.

Geurhinder van industriële bedrijven

Het beleidsplan Geur uit 2010 gaat in op geur afkomstig van industriële bedrijven waarvoor de gemeente Arnhem het bevoegde gezag is. Milieubeleid kan een positieve bijdrage leveren aan maatschappelijke thema's als gezondheid, veiligheid, leefbaarheid, duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit. 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.

3.6.4 Externe veiligheid

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) en het GR (Groepsrisico).

Landelijk beleid

Voor bedrijven is op 28 oktober 2004 het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden. In het Bevi worden milieukwaliteitseisen vastgelegd die in de ruimtelijke planvorming moeten doorwerken. 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 en voor de transportroutes (weg, water, spoor) het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev). In het Btev zijn de milieukwaliteitseisen vastgelegd die in de ruimtelijke planvorming moeten doorwerken.

Gemeentelijk beleid

Op 21 november 2005 is het beleidsplan Externe Veiligheid vastgesteld dat op 9 maart 2015 wederom met 4 jaar is verlengd. Dit beleidsplan 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.

3.6.5 Groen en ecologie

Regels ter bescherming van de natuur (Wet natuurbescherming)

De Wet natuurbescherming vervangt het huidige wettelijke stelsel voor de natuurbescherming, als neergelegd in de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet, door één integraal en vereenvoudigd kader. De wet 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.

Bescherming van gebieden

De wet stelt specifieke kaders voor de instandhouding van gebieden die zijn aangewezen ter uitvoering van de Vogelrichtlijn en de Habitat-richtlijn (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.

Bescherming van soorten

De wet sluiten 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:

1. een zorgplicht die van toepassing is op alle natuurwaarden in Nederland;
2. 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 (zoogdieren, reptielen, amfibieën en thans op een rode lijst staande vissen, dagvlinders, libellen en kevers) (82 soorten);
3. een verbod op het vangen van dieren genoemd in de bijlage en het opzettelijk beschadigen van hun vaste voortplantings-plaatsen of rustplaatsen (zoals de dassenburcht); en
4. een verbod op het plukken of opzettelijk vernielen van in de bijlage genoemde vaatplanten (63 soorten, waaronder orchideeën).

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.

Structuurvisie Arnhem 2020 - 2040

In paragraaf 3.2.3 wordt ingegaan op de ruimtelijke aspecten van de Structuurvisie Arnhem 2020 - 2040 maar in de Structuurvisie wordt ook expliciet ingegaan op groen en ecologie. In paragraaf 2.3 wordt het groen-blauwe raamwerk beschreven. Het landschappelijk belang, de specifieke ecologische waarden en de aandachts- en knelpunten van de verschillende landschappelijke zones die de stad kent worden toegelicht, alsook van de Ecologische hoofdstructuur en de bomenstructuur.

Groenplan Arnhem 2004 – 2007 / 2015

Met het groenplan 2004-2007/2015 streeft de gemeente Arnhem ernaar om de landschappelijke, cultuurhistorische en ecologische waarden van het groen, door versterking en zonering, optimaal tot hun recht te laten komen, waarbij voldoende ruimte voor gebruikswens moet zijn. De ontwikkelingsinitiatieven en het beheer in en om de stad worden afgestemd op dat streefbeeld. Voor de hele stad is het structureel groen, het flexibel groen en de structurerende bomenlanen geïnventariseerd. Daarnaast zijn per gebied acties benoemd die noodzakelijk zijn om het gewenste groene beeld te realiseren (zie pagina 156 van het Groenplan Arnhem).

Ecologie

Vanuit ecologisch perspectief vormen gebieds- en soortbescherming het basisdoel. Achterliggende ambitie is een versterking en verdere ontwikkeling tot een zo volledig mogelijk ecosysteem van kenmerkende Arnhemse natuur. Deze komt tot uitdrukking in de verscheidenheid aan planten en dieren in een samenhangend netwerk. Andere punten zijn: Alleen inzetten op natuur daar waar deze kansrijk is, waarbij cultureel en natuurlijk beeld en gebruik op elkaar afgestemd zijn; Barrières van de stedelijke druk opheffen of zoneren.

Groenbalans en -compensatie

De uitgangspunten uit het Groenplan dienen als randvoorwaarden voor eventuele toekomstige herontwikkelingen. Dit betekent dat het bestaande groen zoveel mogelijk behouden blijft, zo zuinig mogelijk wordt omgegaan met bestaande en potentiële kwaliteiten, op kansrijke plekken groen wordt aangeplant, en versnippering wordt voorkomen.

3.6.6 Water

Rijksbeleid

Het Rijksbeleid op het gebied van het waterbeheer is vastgelegd in het Nationaal Waterplan (NWP) 2016-2021. Deze is vanaf 17 december 2015 van kracht. Het plan geeft op hoofdlijnen de ambities weer van het Rijk ten aanzien van het nationale waterbeleid en het daaraan gerelateerde ruimtelijke beleid. De belangrijkste ambities richten zich op waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit. Maar ook de Deltabeslissingen hebben in dit plan een plek gekregen, net zoals enkele waterafhankelijke thema's als natuur en duurzame energie.

Daarnaast hebben Rijk, provincies, gemeente, waterschappen, en drinkwaterbedrijven afgesproken om gezamenlijk maatregelen te nemen voor een doelmatiger waterbeheer; het Bestuursakkoord Water (d.d. april 2011). 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 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte uit 2012 is water in 3 nationale belangen terug te vinden.

Daarbij gaat het om de bescherming van de grondwaterkwaliteit en -kwantiteit, de bescherming en verbetering van de waterkwaliteit, een goede zoetwatervoorziening en voldoende ruimte voor waterveiligheid. Nieuw is de aandacht voor klimaatbestendige (her)ontwikkelingen, waarin water een belangrijk aspect is.

In de Waterwet (22 december 2009) zijn ondermeer de gemeentelijke watertaken opgenomen: de zorgplicht voor het vasthouden en afvoeren van regenwater en de regierol van gemeenten bij de grondwaterzorgplicht.

Provinciaal en regionaal beleid

Op provinciaal niveau maakt het waterbeheer onderdeel uit van de Omgevingsvisie Gelderland (vastgesteld 9 juli 2014).

Water maakt onderdeel uit van tweede centrale doelstelling namelijk het borgen van de kwaliteit en veiligheid van de leefomgeving. Het aspect Water heeft, net als andere beleidsvelden, geen autonoom beleidsplan meer, maar maakt onderdeel uit van de totale leefomgeving; het is nu verweven met aspecten waar het in de praktijk ook mee samenhangt. Realisatie van de doelstelling betekent onder meer:

- ontwikkelen met kwaliteit, met respect voor ruimtelijke, landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten;
- een robuust en toekomstbestendig water- en bodemsysteem voor alle functies; bij droogte, hitte en waterovervloed;
- een gezonde en veilige leefomgeving
- een gezonde vrijetijdseconomie en aandacht voor beleving, bereikbaarheid en toegankelijkheid van cultuur, natuur en landschap.

Daarnaast is de provincie nog aanspreekpunt voor drie zaken:

- onttrekkingen voor drinkwaterwinning;
- onttrekkingen ten behoeve van bodemenergiesystemen zoals koude- en warmte opslag (KWO);
- industriële onttrekkingen meer dan 150.000 m³ per jaar.

Beleid waterschap en gemeente

De verantwoordelijkheid voor het stedelijk waterbeheer in Arnhem-Zuid ligt bij het Waterschap Rivierenland. Relevant beleid is opgenomen in het Waterbeheerplan (2016-2021) en de Keur en legger van het waterschap.

Het waterbeleid van de gemeente Arnhem is vastgelegd in de volgende beleidsplannen.

- Gemeentelijk RioleringsPlan (2014-2018), vastgesteld op 2 november 2015.
Dit plan richt zich op een verbetering van de kwaliteit van het rioleringsstelsel, op de vermindering van de vuiluitwerp 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 (2009-2015), vastgesteld op 19 oktober 2009.
Door de gemeente Arnhem en haar waterpartners is dit TweedeWaterplan Arnhem opgesteld. Op 26 februari 2010 hebben gemeente en de beide waterschappen de intentieovereenkomst ondertekend. Het waterplan is gebaseerd op 4 hoofddoelstellingen:
 1. Arnhem aantrekkelijke waterstad;
 2. Klimaatbestendig watersysteem en waterketen;
 3. Goede kwaliteit water en waterbodem;
 4. Bewustwording.

Resumé

Uitgangspunt in het huidige beleid van gemeente, waterschap en provincie 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.

3.6.7 Bodem

Voor dit conserverende bestemmingsplan is met behulp van het bodeminformatiesysteem van de gemeente Arnhem een inventarisatie uitgevoerd naar de bekende (mogelijke) gevallen van ernstige bodemverontreiniging in het betreffende plangebied die van invloed kunnen zijn op dit bestemmingsplan. Omdat het een conserverend bestemmingsplan betreft is er alleen gefocust op de grotere gevallen van ernstige bodemverontreiniging die een beperking en/of randvoorwaarde kunnen vormen bij het huidige gebruik/ de huidige functie van het gebied.

Als toetsingskader wordt gebruik gemaakt van onderstaande bodemregelgeving:

- Wet Bodembescherming;
- Beleidsnota bodem 2012, Provincie Gelderland, gemeente Arnhem en gemeente Nijmegen, 1 december 2012;
- Besluit Bodemkwaliteit;
- Nota Bodembeheer, september 2011, aanpassing 2017

3.6.8 Cultuurhistorie en archeologie

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 Monumentenwet 1988 is vastgelegd hoe monumenten van bouwkunst en archeologie en stads- en dorpsgezichten beschermd moeten worden. Per juli 2016 maakt de Monumentenwet 1988 deel uit van de Erfgoedwet, dat hiermee het belangrijkste beschermingsinstrument voor het cultuurhistorisch én archeologisch erfgoed in Nederland is.

Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

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 (zie paragraaf 4.9)

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 (tegenwoordig Erfgoedwet).

Provinciaal beleid

Beleidsprogramma Cultuur en Erfgoed 2017 - 2020

In juli 2016 is het Beleidsprogramma Cultuur en Erfgoed 2017 - 2020 'Beleef het meel!' 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'

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 erfgoedbeleid wil de cultuurhistorische factor een zichtbare en samenhangende rol geven in deze stedelijke ontwikkelingen. Cultuurhistorie wordt ingezet als ontwikkelingskans en niet als belemmering.

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 2.000 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 2020-2040 (2012) 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.

3.6.9 Energie en duurzaam bouwen

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 Energieprestatiecoëfficiënt (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 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.

Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijke beleid op het gebied van Energie en Duurzaam Bouwen is vastgelegd in het Programmaplan New energy made in Arnhem 2015-2020 (2015) en in de Structuurvisie Arnhem 2020-2040 (2012).

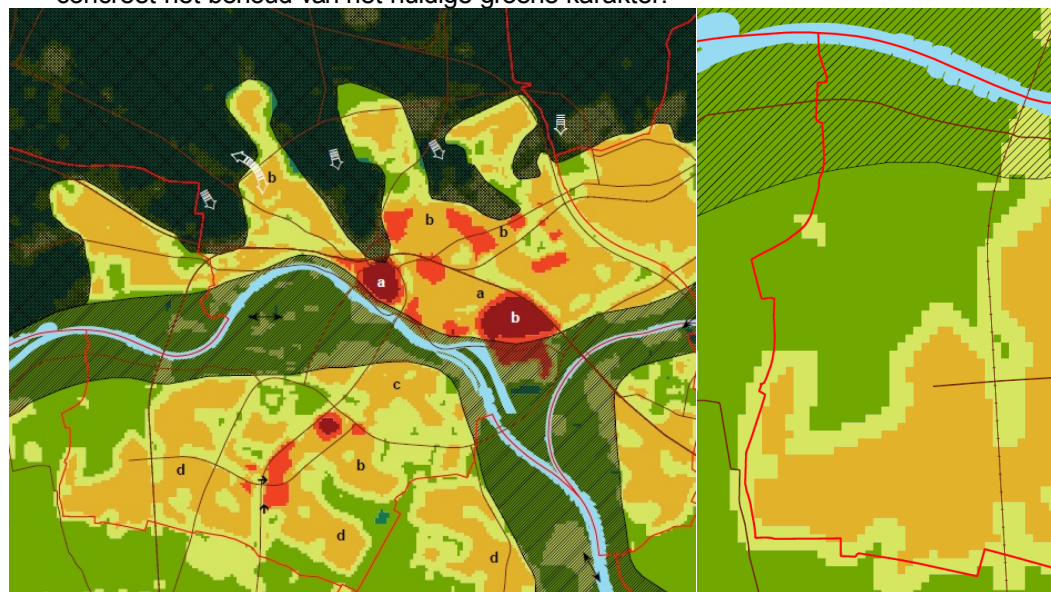
3.6.10 Stadsklimaat

In de Structuurvisie 2020-2040 (december 2012) is de gemeentelijke ambitie verwoord om Arnhem klimaatbestendig te maken onder alle weersomstandigheden. Gestreefd wordt naar prettig toeven binnen- en buitenshuis en in elk geval het vermijden van ongewenste gezondheidsrisico's. Dit laatste geldt vooral voor de kwetsbare groepen, zoals ouderen, in Arnhem. Opwarming van de stad tijdens warme dagen doet zich voor in de dichtbebouwde stenige gebieden met veel gebouvolume, verharding en weinig groen. Het huidige stadsbestuur heeft de ambitie aangescherpt (coalitieakkoord 2014-2019) 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 (bijvoorbeeld) bomen.

Op de Hittekaart van Arnhem is de gevoeligheid van de stad voor opwarming weergegeven (zie afbeelding 3.2). Versteende, dicht bebouwde delen van de stad hebben een verhoogde kans op opwarming en daarmee het ontstaan van stedelijke hitte-eilanden, wat ongewenste gevolgen voor het woon- en leefmilieu en het functioneren van deze gebieden kan hebben.

Het plangebied omvat een deel van Arnhem waar sprake is van grote verschillen in de mate van opwarming tijdens langdurige perioden van hitte. Het omvat zowel gebieden die (in beperkte mate) opwarmen (oranje gekleurde gebieden), gebieden waar sprake is van een goed stadsklimaat (geel gekleurd) als gebieden die positief bijdragen aan het bovenlokale stadsklimaat (groen gekleurd). Dit komt omdat het plangebied zowel (sterk) stedelijke woongebieden omvat als meer ruimere en groen vormgegeven woongebieden. Dit betekent dat ook de ambities met betrekking tot het stadsklimaat verschillen. Binnen het plangebied streeft de gemeente bij gebiedsontwikkelingen:

- In de oranje gekleurde gebieden naar anticiperende maatregelen om het stadsklimaat ter plekke te verbeteren.
- In de geel gekleurde gebieden naar het behoud van de huidige situatie; de gunstige verhouding tussen bebouwd en onbebouwd dient in die gebieden gehandhaafd te blijven.
- In de groen gekleurde gebieden te allen tijde naar het voorkomen van maatregelen die kunnen zorgen tot een vermindering van het positieve effect op het bovenlokale stadsklimaat. Dit betekent concreet het behoud van het huidige groene karakter.



3.6.11 Besluit milieueffectrapportage

In de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage is vastgelegd dat voorafgaande aan het ruimtelijke plan dat voorziet in een grootschalig project met belangrijke nadelige milieugevolgen een milieueffectrapport (MER) opgesteld dient te worden. De activiteiten waarvoor een MER-rapportage opgesteld moet worden zijn opgenomen in de bijlage van het Besluit m.e.r. Een bestemmingsplan kan m.e.r.-(beoordelings)plichtig zijn op de volgende manieren:

- Een plan kan m.e.r.-plichtig zijn indien een passende beoordeling op basis van artikel 2.8 van de Wet natuurbescherming noodzakelijk is;
- Een plan kan m.e.r.-plichtig zijn indien sprake is van activiteiten en gevallen die de drempelwaarden uit de onderdelen C en D overschrijden en waarbij het plan wordt genoemd in kolom 3 (plannen).
- Een plan kan m.e.r.-(beoordelings)plichtig zijn indien het plan wordt genoemd in kolom 4 (besluiten) en er sprake is van activiteiten en gevallen die de drempelwaarden uit onderdeel C en D overschrijden. Bij een overschrijding van de drempelwaarden uit onderdeel C is in dit geval sprake van een m.e.r.-plicht. Bij een overschrijding van de drempelwaarden uit onderdeel D is het plan m.e.r.-beoordelingsplichtig.

In het Besluit m.e.r. neemt het bestemmingsplan een bijzondere positie in, want het kan namelijk tegelijkertijd opgenomen zijn in zowel kolom 3 als in kolom 4 van het Besluit m.e.r.. Of het bestemmingsplan in deze gevallen voldoet aan de definitie van het plan uit kolom 3 of aan de definitie van het besluit uit kolom 4 is afhankelijk van de wijze waarop de activiteit in het bestemmingsplan wordt bestemd. Als voor de activiteit eerst één of meerdere uitwerkings- of wijzigingsplannen moeten worden vastgesteld of nog een omgevingsvergunning milieu moet worden verleend dan is sprake van 'kaderstellend voor' en voldoet het bestemmingsplan aan de definitie van het plan. Is de activiteit geheel of gedeeltelijk als eindbestemming opgenomen voldoet het aan de definitie van het besluit.

Op 1 april 2011 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging betreft het indicatief maken van de drempelwaarden in onderdeel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Concreet betekent dit dat, ook wanneer ontwikkelingen onder de in bijlage D opgenomen drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er nog steeds van moet vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben, de zogenaamde 'vergewisplicht'.

Het komt er op neer dat voor een bestemmingsplan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen in onderdeel D en beneden de drempelwaarden vallen, een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-(beoordeling) noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-(beoordeling) plaatsvinden.

3.7 Economisch beleid

Algemeen

De gemeente heeft haar economische visie en koers voor de middellange termijn vastgelegd in de Economische Agenda Arnhem 2015. De agenda stelt dat in de eerste plaats de basis op orde moet zijn. De gemeente wil daarom zorgen voor een gunstig ondernemingsklimaat door adequate dienstverlening te bieden en geschikte, goed bereikbare vestigingsplaatsen in een stimulerende economische omgeving. In de tweede plaats kunnen de sterke sectoren verder worden uitgebouwd. Het gaat dan om de verdere versterking als zesde kantorenstad van ons land en het behalen van winst in de sectoren zorg & welzijn en toerisme & vrije tijd. Tot slot gaat de gemeente Arnhem extra werk maken van haar kansrijke economische clusters: energie- & milieutechnologie en mode & vormgeving. Dit zijn bedrijvensectoren, waarin Arnhem bijzonder is en die een sterke basis bieden om een regionale en nationale positie op te bouwen.

Toetsing van het bestemmingsplan aan het economisch beleid

Dit bestemmingsplan voorziet planologisch gezien niet in nieuwe bedrijvigheid (m.u.v. nutsvoorziening) of commerciële functies binnen het plangebied. Dit bestemmingsplan biedt, net als de geldende bestemmingsplannen, de mogelijkheid om een gedeelte van een woning in gebruik te nemen ten behoeve van een beroep aan huis, waaronder mede begrepen bed and breakfast. Aan dit gebruik zijn wel diverse voorwaarden gekoppeld, zo moet het de bewoner zijn die het beroep uitoefent en mag de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 1/3 van de vloeroppervlakte van de woning. Daarnaast mag het gebruik niet leiden tot een onevenredige aantasting van het woon- en klimaat of parkeerdruk ter plaatse. Functies als detailhandel (internetverkoop hiervan uitgezonderd), horeca en prostitutie zijn niet toegestaan. Met de hiervoor genoemde mogelijkheden die worden geboden wordt er een bijdrage geleverd aan het verbeteren van de leefbaarheid en sociale samenhang in de wijk. Geconcludeerd wordt dat het voornemen in overeenstemming is met het economisch beleid.

3.8 Sport-, recreatie- en spelen beleid

3.8.1 De Sportvisie (2011-2021)

Op 19 december 2011 heeft de gemeenteraad 'De Sportvisie' 2011-2021 vastgesteld. De nieuwe sportvisie is opgesteld om onder andere in te spelen op belangrijke maatschappelijke ontwikkelingen, zoals vergrijzing (meer aandacht voor bewegen en een andere manier van sporten), ander type sporter, andere sportbehoefte, overgewicht jeugd, ander type vrijwilliger en Nederland Sportland 2016.

De ambitie van het nieuwe sportbeleid is: 75% van de Arnhemmers sport of beweegt in 2016. Hoewel bepaalde groepen in Arnhem intensief sporten, ligt de gemiddelde sportdeelname (in 2012 64%) van de Arnhemse bevolking net iets onder het gemiddelde van andere grote steden. Ruim 35% van de Arnhemmers sport/ beweegt niet of zeer weinig. Lagere percentages sporters/ bewegers vindt men vooral onder gehandicapten, jongeren van 12 tot 18 jaar, 25 t/m 34-jarigen, 65-plussers en mensen met een lage sociaal economische status. Deze mensen moeten extra worden geactiveerd om te gaan bewegen en sporten.

3.8.2 Nota Ruimte voor de Jeugd (Spellennota) (2010 – 2020)

De nota Ruimte voor de Jeugd uit 2009 geeft een overall visie op spelen en ontmoeten. De gemeente Arnhem onderstreept de noodzaak van speelruimte omdat spelen van groot belang is voor de lichamelijke en geestelijke ontwikkeling van kinderen van 0 – 25 jaar. De gemeente streeft er naar, volgens de richtlijnen van de NUSO, per hectare netto woongebied 300m² (= 3%) te reserveren voor speelruimte (formeel en informeel).

Kinderen spelen niet alleen op formele ruimtes met toestellen, maar ook op informele ruimtes als trottoirs, pleinen, tuinen en parken. Met name natuurlijke speelruimtes zijn plekken die vaak veel uitdagender zijn om te spelen. Verder is er aandacht voor voorzieningen die voldoen aan de wensen van jongeren vanaf 13 jaar. In deze leeftijdscategorie is er niet zozeer sprake van 'spelen', maar gaat het vooral om ontmoeting en sport.

3.8.3 Toetsing van het bestemmingsplan aan het Sport-, Recreatie- en Spelen beleid

Dit bestemmingsplan voorziet niet in de aanleg van nieuwe sportparken of andere recreatieve voorzieningen. Bestaande sportcomplexen en recreatieve voorzieningen zijn overeenkomstig de geldende planologische kaders toegestaan, met uitzondering van locaties waar geen ontwikkelingen meer zullen plaatsvinden. Aan die betreffende locaties is een passende (groen)bestemming toegekend.

3.9 Overige beleidsuitgangspunten

3.9.1 Coffeeshopbeleid

Algemeen

De nota *Arnhems Coffeeshopbeleid* (2009) geeft als hoofddoelstelling: het terugdringen van overlast c.q.

het beperken van de inbreuk op het woon- en leefklimaat door softdrugshandel. Er is beleid geformuleerd om de handhaving te intensiveren. Tevens is aangegeven met welk instrumentarium dit wordt gedaan en door wie dit wordt uitgevoerd. Uitvoering van dit beleid waarborgt ook in dit plangebied beheersing van de problematiek. Er is geen aparte bestemmingscategorie voor de coffeeshops gecreëerd.

Toetsing van het bestemmingsplan aan het coffeeshopbeleid

Dit bestemmingsplan laat binnen het plangebied geen coffeeshops toe.

3.9.2 Prostitutiebeleid

Algemeen

In de nota 'Van Rood naar Groen Arnhemse Prostitutie op weg naar normalisatie (2000)' is het Arnhems prostitutiebeleid vervat. De opheffing van het wettelijke bordeelverbod per 1 oktober 2000 was aanleiding voor het opstellen van dit beleid. Dit beleid is nog steeds van kracht.

Ten aanzien van de raamprostitutie, overige seksinrichtingen en de tippelprostitutie voert het gemeentebestuur van Arnhem een actief vestigingsbeleid. Het actief vestigingsbeleid bestaat uit de volgende elementen:

- concentratie van de raamprostitutie op één plek;
- het aan een maximum binden van het aantal ramen en werkplekken (120 en dat is een halvering van het aantal ramen en werkplekken ten opzichte van de voormalige raamprostitutielocatie in het Spijkerkwartier);
- het aan een maximum binden van het aantal overige seksinrichtingen op 8 in heel Arnhem, waarbij – overgangsrechtelijke situaties uitgezonderd - in elke wijk (CBS- wijkindeling) maximaal 1 seksinrichting gevestigd mag zijn, ook worden hierbij beperkingen toegepast;
- concentratie van de tippelprostitutie.

Het gemeentebestuur bepaalt hiermee zélf de locatie waar deze vormen van prostitutie zich mogen manifesteren alsmede de omvang ervan en voorkomt hiermee dat de prostitutie zich ongecontroleerd over de stad uitspreidt. De gemeente wil hiermee voorkomen dat bepaalde vormen van prostitutie overlast voor de omgeving veroorzaken. Deze overlast zou kunnen ontstaan doordat er een concentratie van bijvoorbeeld privé-huizen in een bepaalde wijk ontstaat (eerder zagen we immers dat vooral oudere wijken in Arnhem erg aantrekkelijk lijken te zijn voor de vestiging van seksinrichtingen) of doordat de prostitutiefunctie conflicteert met bepaalde andere functies.

Toetsing van het bestemmingsplan aan het prostitutiebeleid

In het plangebied is geen seksinrichting aanwezig en ook in het CBS-telgebied is geen seksinrichting aanwezig. In Arnhem mogen maximaal 8 seksinrichtingen zijn, waarbij er maximaal één seksinrichting per telgebied is toegestaan. In Arnhem zijn op dit moment 5 seksinrichtingen. Dat betekent dat er nog theoretisch ruimte is voor één seksinrichting binnen het telgebied. Dit bestemmingsplan laat een seksinrichting niet toe maar het plan bevat wel een afwijkmogelijkheid voor het college om een seksinrichting toe te staan. In artikel 40 onder 5 zijn de voorwaarden hiervoor opgenomen. Eén van de voorwaarden is dat het woon- en leefklimaat niet onevenredig wordt aangetast en dat er geen onevenredige vergroting van de parkeerdruk ontstaat.

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.

4.2 Geluid

In het kader van de Wet geluidhinder is voor dit bestemmingsplan op dit moment geen akoestisch onderzoek noodzakelijk. Binnen dit conserverende plan worden immers geen nieuwe geluidgevoelige functies bij recht mogelijk maakt, waarvoor nog niet eerder een planologisch kader is opgesteld. In het kader van het plan Schuytgraaf zijn diverse akoestische onderzoeken uitgevoerd. De uitkomsten hiervan en de doorwerking hiervan op de inrichting zijn waar nodig doorgevoerd op de verbeelding en in de regels. Mochten er in de nieuwe toekomst nieuwe ontwikkelingen komen dan is dit alleen mogelijk via afzonderlijke planherzieningen waarbij in voorkomende gevallen aan de Wet geluidhinder moet worden getoetst.

Conclusie

Het bestemmingsplan is in overeenstemming met de Wet geluidhinder en het Arnhemse beleidsplan geluid.

4.3 Luchtkwaliteit

Dit bestemmingsplan maakt planologisch gezien geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk die een onderzoek naar luchtkwaliteit noodzakelijk maakt. Er is geen sprake van een toename van het aantal gemotoriseerde verkeersbewegingen van en naar het plangebied. Het aspect luchtkwaliteit vormt daarmee geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan. Daarnaast is in het kader van het plan Schuytgraaf een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd, waaruit gebleken is dat er geen sprake is van belemmeringen. Mochten er in de nieuwe toekomst nieuwe ontwikkelingen komen dan is dit alleen mogelijk via afzonderlijke planherzieningen waarbij in voorkomende gevallen het aspect luchtkwaliteit moet worden beoordeeld.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit heeft geen gevolgen voor het plan.

4.4 Hinder

Hinder

Binnen het plangebied bevinden zich onder meer centrumfuncties, maatschappelijke voorzieningen, nutsvoorzieningen, sportvoorzieningen, agrarische bedrijven en woningen. Wat betreft reguliere bedrijvigheid is er binnen het plangebied uitsluitend een tankstation (zonder verkoop LPG) en een baggerdepot aanwezig.

Bij het inrichten van de wijk is rekening gehouden met de situering van woonvelden/woningen ten opzichte van milieubelastende functies binnen en buiten het plangebied. Hierbij zijn in beginsel de richtafstanden¹ aangehouden zoals opgenomen in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering'. Daarnaast zijn er in diverse gevallen onderzoeken uitgevoerd waaruit is gebleken dat er wordt voldaan aan de geldende normen.

De bedrijven/inrichtingen binnen het plangebied moeten voldoen aan de normen/eisen genoemd in het Activiteitenbesluit en/of de verleende omgevingsvergunning (onderdeel milieu), waarbij getoetst wordt ten opzichte van de dichtstbijzijnde woningen. Dit bestemmingsplan maakt planologisch gezien geen nieuwe milieubelastende of milieugevoelige functies mogelijk. Dit betekent dat er vanuit hinder geen

belemmeringen voor dit bestemmingsplan zijn.

1. Afstand waardoor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en een milieugevoelige functie als wonen anderzijds kan worden gecreëerd

Geurhinder

Binnen en in de directe omgeving van het plangebied zijn geen industriële bedrijven waarbij geur een rol speelt. Daarnaast maakt dit bestemmingsplan geen nieuwe (agrarische) bedrijven mogelijk die geurhinder kunnen veroorzaken. Dit betekent dat er vanuit geur geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan zijn.

Conclusie

Voorliggend bestemmingsplan voorziet ten aanzien van hinder in een goede milieukundige situatie.

4.5 Externe veiligheid

Basisnet spoor en weg

Op 1 april 2015 is de regeling 'Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' in werking getreden. Het Basisnet geldt voor het transport van gevaarlijke stoffen via de weg, spoor en het water. Per traject geeft Basisnet een risicoplaafond voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het risicoplaafond wordt enerzijds bepaald door het aantal transporten dat Arnhem per jaar passeert en anderzijds door het aantal aanwezige personen (volgens het bestemmingsplan) in de omgeving van het spoor. Met het Basisnet ligt de gebruiksruimte voor het vervoer van gevaarlijke stoffen en de veiligheidszone voor de ruimtelijke ordening vast.

Externe veiligheid in het plangebied

Binnen het plangebied ligt een gedeelte van het spoortraject Arnhem-Nijmegen waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Daarnaast ligt er een ondergrondse aardgasleiding (diameter 12 inch, maximale druk 40 bar) en een boven- en ondergrondse hoogspanningslijn binnen het plangebied.

Spoortraject Arnhem-Nijmegen

Voor het spoortraject ter hoogte van het plangebied zijn de transporthoeveelheden niet dusdanig hoog dat er een 10^{-6} PR² contour is. Daarnaast wordt de oriënterende waarde voor het groepsrisico³ niet overschreden en hoeft er geen rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van een plasbrandaandachtsgebied (PAG).

Ondergrondse aardgasleiding

Binnen het plangebied ligt een aardgasleiding met een diameter van 12 inch met 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. Voor een veilig en bedrijfszeker gastransport en ter beperking van gevaar voor personen en goederen in de directe omgeving van de gastransportleidingen moeten binnen de zakelijke rechtstrook diverse activiteiten (o.a. het aanbrengen van diepwortelende beplanting) achterwege blijven. Dit is geregeld door het opnemen van de dubbelbestemming Leiding - Gas op de verbeelding en het stellen van nadere voorwaarden in de regels.

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.

Hoogspanningslijn

Binnen het plangebied loopt een hoogspanningslijn. Deze ligt binnen het plangebied grotendeels ondergronds, uitsluitend tussen de Nederrijn tot ter hoogte van de Achterstraat is deze bovengronds. Omdat de lijn nabij de woongebieden ondergronds ligt, vormt deze geen belemmering voor het plangebied Schuytgraaf. Voor een veilig en bedrijfszeker energietransport en ter beperking van gevaar

voor personen en goederen in de directe omgeving is de leiding wel voorzien van de dubbelbestemmingen Leiding - Hoogspanning (ondergronds) en Leiding - Hoogspanningsverbinding (bovengronds).

Verantwoording

Binnen het plangebied zijn geen nieuwe ontwikkelingen voorzien, waarvoor nog niet eerder een planologisch kader is opgesteld. Dit betekent dat het groepsrisico niet zal toe en/of afnemen. Een verdere verantwoording van het groepsrisico is niet noodzakelijk. Vanuit externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

2. 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.

3. 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.

Conclusie

Dit bestemmingsplan is in overeenstemming met de wet- en regelgeving ten aanzien van externe veiligheid. De gas- en hoogspanningsleidingen zijn beschermd middels het opnemen van de dubbelbestemmingen Leiding - Gas (Artikel 25), Leiding - Hoogspanning (Artikel 26) en Leiding - Hoogspanningsverbinding (Artikel 27).

4.6 Groen en ecologie

Schuytgraaf is een nieuwbouwwijk, die wordt gebouwd in het poldergebied tussen Arnhem en Driel. De gronden hadden veelal een agrarische bestemming. Er lagen en liggen boerderijen en akkers, gescheiden door poldersloten. Verspreid lagen twee bosgebieden, lanen, houtwallen en erfbeplanting. Ter hoogte van 'De Hamse Boomgaard' ligt een oude rijstrang.

Van oost naar west stroomt de Eldense Zeeg waaraan een fietspad en een singelbeplanting was gelegen. Door de nieuwe inrichting wordt het leefgebied van de beschermde soorten gewijzigd. Er is echter wel een dusdanig samenhangend netwerk aan groen en water in het gebied, dat er voor de verschillende soorten een vernieuwde habitat ontstaat en hervestiging mogelijk is. Voor de toekomstige wijk was uitgangspunt het realiseren van een samenhangende robuuste groenstructuur, waarin de kenmerken van de bodemkundige en landschappelijke karakteristiek van de Betuwe in het nieuwe stadsdeel de identiteit van de groenstructuur vormen. Behoud en ontwikkelen van de oorspronkelijke landschappelijke-, cultuurhistorische en ecologische waarden en het integreren daarvan in het stedenbouwkundig ontwerp is daarbij randvoorwaarde geweest. In het plan is voorzien in het realiseren van een gevarieerde beplantingsopbouw, bloemrijke graslanden, bos, singels, moeraszones en water met oevervegetaties. De variatie aan toekomstige beplantingen zal voor vogels, kleine zoogdieren, amfibieën en insecten op termijn een leefgebied bieden. Niet alle bestaande groen elementen konden behouden blijven. Het bestaande bosgebied bij 't Vlot moest verdwijnen voor een zandwinplas. Het bos is conform de Boswet elders in het plangebied door nieuw bos gecompenseerd.

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 mogelijkheden voor de bestaande en nieuwe waternatuur worden daarmee versterkt. Voor de inrichting van de watergangen is het bevorderen en ontwikkelen van de waternatuur en de oevervegetatie uitgangspunt. De situering van de droge ecologische verbindingszone in het oostelijk deel en de natte ecologische verbindingszone in het westelijk deel vormen samen met de bos- en waterstructuur en het lineaire park ook in het nieuwe bestemmingsplan het groene raamwerk. De groenstructuur sluit aan op het omringende landschap. Er zijn ecologische kerngebieden en natuurzones op stadsniveau gerealiseerd die aansluiten op het natuurnetwerk elders in Arnhem. Deze groenstructuur vormt samen met de bestaande spoorzone Arnhem Nijmegen noord- zuid georiënteerde groenstructuren die aansluiten op het Gelders Natuurnetwerk van de Nederrijn ter hoogte van het uiterwaardenpark Meinerswijk en het toekomstige park Over Betuwe aan de zuidzijde en het westelijk en zuidelijk te realiseren Gelders Natuurnetwerk. Het groene netwerk van Schuytgraaf biedt de wijk een stedelijke uitloopgebied dat aansluit op de grotere natuurstructuren in de omgeving. Het behoud van het ecologisch netwerk als schakel tussen het Gelders Natuurnetwerk van de Rijn en het regionale Gelders Natuurnetwerk, waarin ook de compensatiemaatregelen voor amfibieën zijn voorzien, zijn kaderstellend geweest bij de zoekopdracht naar aanvullende bebouwingsruimte. Het groene netwerk van Schuytgraaf biedt de wijk een stedelijk uitloopgebied dat aansluit op de grotere natuurstructuren in de omgeving.

De toevoeging van 10 ha bebouwd gebied is gevonden aan de zuidzijde van de bestaande planstructuur waardoor de bestaande bebouwingslijn wordt uitgebreid. Het samenhangende groen- blauwe netwerk blijft daardoor behouden en zal planologisch ook als zodanig worden bestemd.

Voor de droge en natte ecologische zones is een balans gevonden tussen het recreatief medegebruik en de natuurwaarden. Te denken valt aan struinroutes en speelaanleidingen in een natuurlijke omgeving. En in de natte ecologische zone is een bestaande oude schuur met voormalige gierkelder ook geschikt gemaakt als vleermuiskelder en kerkuilverblijf. Verder zijn er diverse locaties met steenuilkasten en vleermuiskasten.

Gelders Natuurnetwerk

De west- en noordzijde van het plangebied 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.

De gebieden die benoemd zijn als Ecologische Verbindingszone zijn ingericht / worden ontwikkeld als:

- natte ecologische zone;
- een zandwinplas;

- bosgebied ten noorden en ten zuiden van de natte ecologische zone;
- een bosgebied en een deel van het watersysteem in het noordoosten.

Het agrarische gebied tussen de Achterstraat en de dijk blijft behouden.

Opgemerkt wordt dat op dit moment de provinciale begrenzing niet overal juist is. Dit bestemmingsplan vormt het kader op basis waarvan de begrenzing zal worden aangepast.

Wet Natuurbescherming - Natura 2000-gebieden

Het gebied ligt ongeveer 1 km ten zuiden van het (toekomstig) Natura 2000-gebied Veluwe. In het plangebied komen geen soorten of habitattypen voor die zijn beschermd conform deze wetgeving.

Wet Natuurbescherming - Soorten

Voor de oorspronkelijke planopzet zijn de bestaande natuurwaarden geïnventariseerd en ingebracht in het ontwerpproces. In het gebied Schuytgraaf en de spoorzone Elderveld en de Laar komen verschillende diersoorten voor, beschermde volgens de wet Natuurbescherming. Er zijn een aantal soorten beschermd volgens Habitatrichtlijn, namelijk bosvleermuis, gewone dwergvleermuis, gewone grootoorvleermuis, laatvlieger, rosse vleermuis, ruige dwergvleermuis, watervleermuis, kamsalamander, poelkikker, rugstreeppad. Voorts zijn er een aantal nationaal beschermde soorten, namelijk waterspitsmuis, grote modderkruiper, steenmarter.

Verder zijn er nationaal beschermde soorten waarvoor in de provincie Gelderland een algehele vrijstelling geldt. Dit zijn soorten als bruine kikker, gewone pad, kleine watersalamander, bunzing, haas, woelrat en egel.

De plantensoorten aardaker, grasklokje, grote kaardebol, rapunzelklokje en zwanebloem zijn niet meer beschermd. Dit geldt ook voor bittervoorn, bermpje en kleine modderkruiper.

In het plangebied komen 58 broedvogelsoorten voor, waarvan 2 soorten van de lijst van beschermde vogels met jaarronde beschermde nesten. Dit zijn de grote bonte specht en de kerkuil. Nesten van de kerkuil zijn het gehele seizoen beschermd. De kerkuil broedt elk broedseizoen op dezelfde plek en is daarin honkvast of afhankelijk van bebouwing. De nesten van de grote bonte specht zijn niet het hele jaar door beschermd. De vogel keert weliswaar vaak terug naar het oude nest, maar is voldoende flexibel om zich elders te vestigen.

Ontheffing

Schuytgraaf is nog niet klaar. Er moeten nog woningen worden gebouwd. Voor de uitvoering is een ontheffing artikel 75c van de Flora- en faunawet verleend (FF/75C/2011/0188A) voor de periode 15 juli 2016 - 14 juli 2021. 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. Er zijn adviezen opgesteld door extern ter zake kundigen, waarin oplossingsrichtingen en uitvoeringsvoorwaarden staan benoemd voor verschillende streng beschermde soorten.

Wet Natuurbescherming - Houtopstanden

De hoofdplanstructuur, met name de ecologische zones en het bos, ligt buiten de bebouwde kom Houtopstanden (voorheen Boswet). Daarom is 'Melding voorgenomen velling' in het kader van de wet van toepassing. De twee bosgebieden in het voormalige poldergebied vallen onder de Compensatierichtlijn Bos en Natuur van de provincie Gelderland. Eén van de bosgebieden blijft behouden, het andere wordt gecompenseerd. Daarbij gaat het om compensatie van 6 ha en 20 % kwaliteitstoeslag, zijnde totaal 7,2 ha.

Groenplan

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.

Het voormalige agrarische gebied is voor een deel ingericht als een natte en droge ecologische zone.

Verder zijn er bestaande en nieuwe bosgebieden en is er een parkstructuur door het plangebied.

Hierdoor wordt het landschappelijke, recreatieve en met name het ecologische netwerk versterkt.

Conclusie

Dit bestemmingsplan is overeenstemming met de beleidsuitgangspunten ten aanzien van Groen en Ecologie. Van belangzijnde gebieden (o.a. de bosgebieden en de ecozones) zijn beschermd als bos, natuur en park.

Voor de uitvoering van Schuytgraaf is een ontheffing artikel 75c van de Flora- en faunawet verleend (FF/75C/2011/0188A) voor de periode 15 juli 2016 - 14 juli 2021. 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.

4.7 Water

Oppervlaktewater

Binnen de context van het plan Schuytgraaf is rekening gehouden dat al het verhard oppervlak via bodempassages wordt afgevoerd naar het oppervlaktewater. Binnen het plangebied zijn meerdere grootschalige waterpartijen en watergangen aanwezig. Het stedelijk watersysteem en het polderwatersysteem, dat om de buitenrand van Schuytgraaf is aangelegd, zijn in eigendom en beheer van het Waterschap Rivierenland. De natte eco-zone en de zandwinplas zijn in eigendom en beheer van de gemeente.

Grondwater

Het plangebied had in de landbouwkundige tijd al een behoorlijk redelijke ontwatering. Door de ophoging van het maaiveld als gevolg van de ontwikkeling van de wijk naar gemiddeld 9,0 meter boven N.A.P. en het toepassen van kruipruimteloos bouwen, is/wordt de ontwateringsdiepte verder vergroot. Tegelijk wordt door de ophoging de doorlatendheid verbeterd. Grondwateroverlast is in dit gebied derhalve niet te verwachten.

Afval-/hemelwatersysteem

Het plangebied heeft/krijgt een geïntegreerd rioolstelsel, wat betekent dat alleen afvalwater via een buizenstelsel zal worden afgevoerd naar het rioolgemeal.

Het hemelwater wordt via grijsgoten en bodempassages uit de woonvelden afgevoerd naar het oppervlaktewatersysteem. Buiten de woonvelden kan de bodempassage in sommige gevallen zijn aangelegd als een oude agrarische 'kavelsloot'.

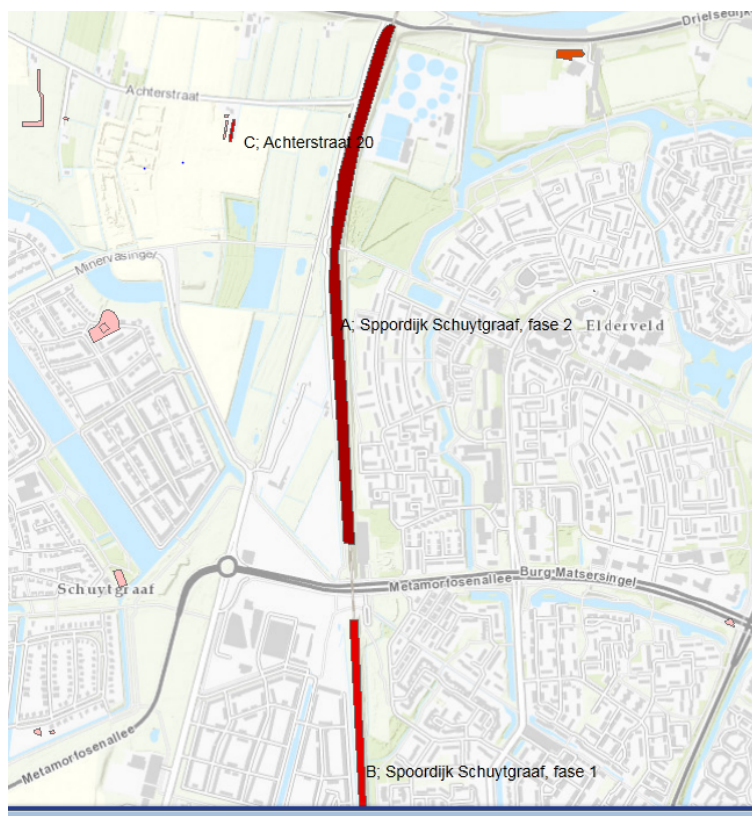
Conclusie

Dit bestemmingsplan is in overeenstemming met de beleidsuitgangspunten ten aanzien van de waterhuishouding. Van belangzijnde voorzieningen (o.a. hoofdriolering en waterleiding) zijn beschermd middels de opgenomen dubbelbestemmingen.

4.8 Bodem

Met behulp van het bodeminformatiesysteem van de gemeente Arnhem is een inventarisatie uitgevoerd van de bekende gevallen van ernstige bodemverontreiniging in het betreffende plangebied (zie onderstaand tabel en kaartje):

	Adres	BISnr.	Omschrijving	Gebruiksbeperkingen
A	Spoordijk Schuytgraaf, fase 2	1874	Verontreiniging in grond met koper.	Niet graven zonder toestemming van het bevoegd gezag Wbb
B	Spoordijk Schuytgraaf, fase 1	1852	Verontreiniging in grond met zware metalen	Niet graven zonder toestemming van het bevoegd gezag Wbb
C	Achterstraat 20	0716	Verontreiniging in grond met asbest.	Niet graven zonder toestemming van het bevoegd gezag Wbb



Afbeelding 4.1 Bekende gevallen van bodemverontreiniging

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

Bij concrete bestemmingsplanwijzigingen en/of nieuwbouw plannen, waarbij nog onvoldoende inzicht is in de bodemkwaliteit, is een bodemonderzoek noodzakelijk

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

4.9 Cultuurhistorie

Hoewel er geen monumenten in Schuytgraaf staan, hebben vele boerderijen wel een cultuurhistorische waarde. Het betreft hier veelal karakteristieke boerderijen van het zogenaamde hallehuistype met langsdeel. Het oudste gebouw dateert van rond de eeuwwisseling: de boerderij Engeleveld (Achterstraat 16). Een recenter gebouw met een cultuurhistorische waarde is de boerderij De Laar; een complex dat zowel uit architectonisch (vertegenwoordiging van bouwwerk uit de jaren '50), constructief als landbouwkundig opzicht van groot belang is. Deze is inmiddels opgeknapt en heet nu De Buitenplaats. Een kleinere variant van een jaren '50 bouwwerk is boerderij De Kroon.

Daarnaast bevinden zich in het plangebied:

- een groenstrook met water die teruggaat op een oude historische route, het 'oude eikenlaantje' (in het zuidelijk deel van het plangebied tussen de Metamorfoseallee en de Marasingel);
- de Eldensche Zeeg, een oude watergang
- een oud bosperceel (in het noorden van het plangebied), dat de oorspronkelijke parcellering weergeeft.

Deze structuren en elementen hebben cultuurhistorische waarde en zijn voorzien van een passende bestemming.

Conclusie

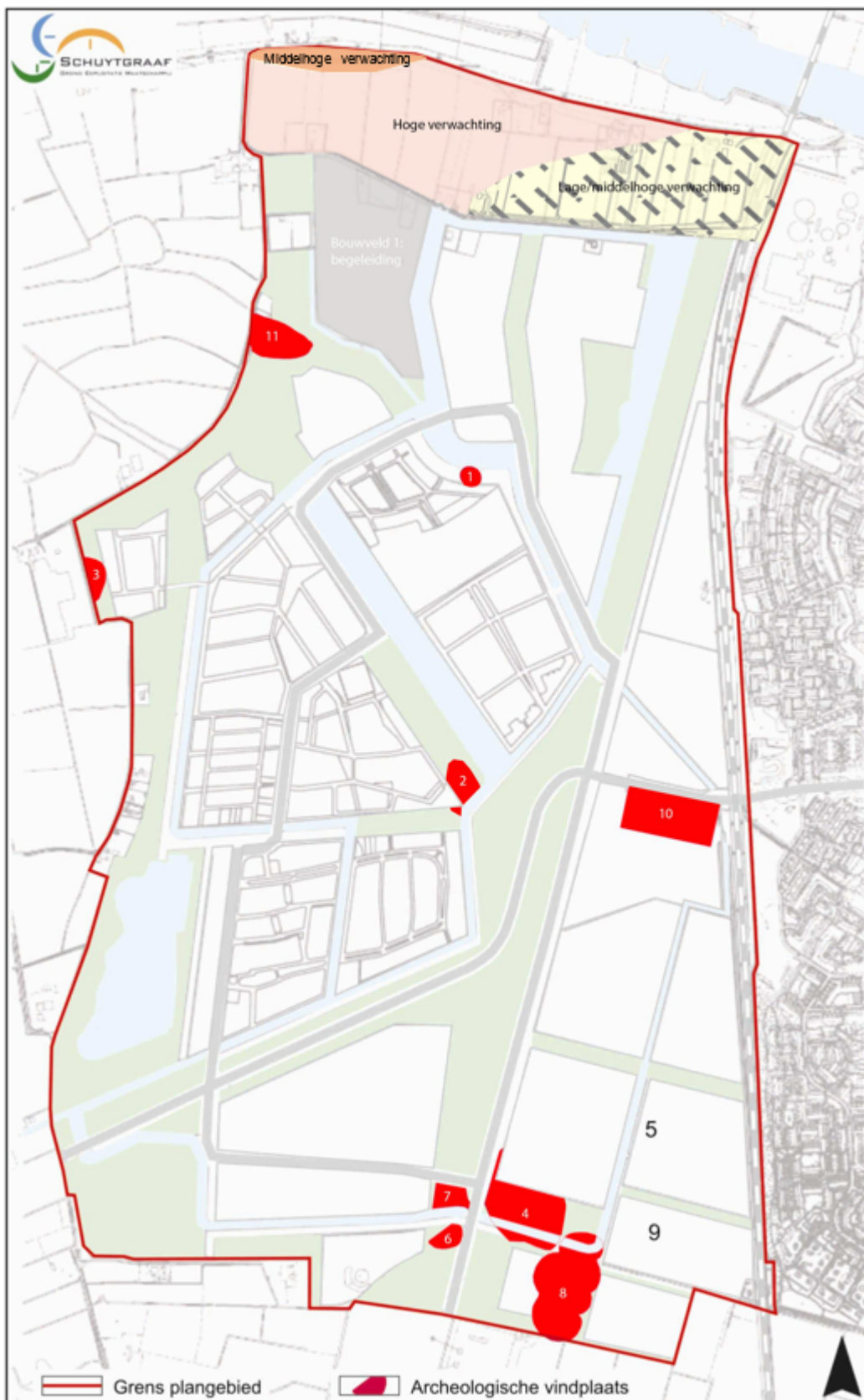
Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

4.10 Archeologie

Aardwetenschappelijk

Het plangebied ligt in Arnhem-Zuid en daarmee in het rivierengebied van Oost-Nederland. Diep in de ondergrond bevinden zich hier afzettingen van Rijn en Maas uit de ijstijd. Deze kenmerken zich door grof zand en grind. Aan het einde van de ijstijd, tijdens een periode van extreme kou, waaide zand op uit droge rivierbeddingen. Dit zand werd elders evenwijdig aan beddingen als duinen afgezet. Een dergelijk duin bevindt zich in Schuytgraaf ter hoogte van de hieronder te bespreken vindplaats 9. Ter hoogte van de eveneens hieronder te bespreken vindplaats 10 bevindt zich ook een zandopduiking uit de ijstijd, alleen ontstond deze niet door windafzetting, maar onder invloed van stromend water.

Ongeveer 10.000 jaar geleden ving het Holoceen aan. Gedurende deze tussenijstijd verbeterde het klimaat zich. Rivieren kregen minder sediment vanuit het achterland te verwerken en namen binnen het brede rivierdal uit de ijstijd een rustiger en meanderend karakter aan. De voorloper van de Rijn sneed zich in de oudere afzettingen en dekte deze af met zand en klei. Tegelijkertijd, maar vooral vanaf circa 7000 v.Chr., werd door wateropvulling van het Noordzeebekken rivierwater stroomopwaarts gestuwd. Dit 'opstuwingspunt' passeerde Arnhem rond 3800 v.Chr. Het oude rivierdal raakte steeds meer opgevuld en vanaf circa 1300 v.Chr. verlegden zijgeulen van de Rijn zich buiten het dal om rivierwater af te kunnen voeren. Tijdens perioden van hoogwater werd door deze geulen op oevers zand afgezet. Na verloop van tijd ontstonden hierdoor oeverwallen, flauwe verhogingen evenwijdig aan de rivierbedding. Het geheel van rivierbedding en oeverwal wordt aangeduid als stroomgordel. Verder weg van de rivier zette de rivier de zwaardere kleideeltjes af. Hier ontstonden de zogeheten komgebieden, lager gelegen en nattere zones tussen oeverwallen. In Schuytgraaf waren twee stroomgordels aanwezig. Op de meest oostelijke, de Snodenhoek-stroomgordel, zijn bewoningssporen gevonden. Ook op het rivierduin zijn bewoningssporen aangetroffen.



Afbeelding 4.2 Nog aanwezige vindplaatsen. Vindplaats 5 bleek niet behoudenswaard, vindplaats 9 is volledig onderzocht. Bouwweld 1 is geselecteerd voor een archeologische begeleiding indien daar grondwerkzaamheden plaatsvinden. Noord: verwachtingen tussen Achterstraat en Drielsedijk. Vindplaats 10: archeologisch rijksmonument.

Archeologie

In verband met de ontwikkeling van Schuytgraaf is op verschillende momenten archeologisch onderzoek verricht. Vanaf het midden van de jaren '90 van de vorige eeuw zijn voor het destijds op te stellen bestemmingsplan karterende en waarderende boringen geplaatst. Hierbij zijn 11 vindplaatsen aan het licht gekomen die vervolgens nader zijn onderzocht:

- vindplaats 1: vondst van een grote hoeveelheid middeleeuws aardewerk, mogelijk een afvalzone van een nabijgelegen nederzetting;
- vindplaats 2: huisterp uit de late middeleeuwen;
- vindplaats 3: nederzetting uit de Romeinse tijd, mogelijk deel uitmakend van het grotere complex De Baarskamp in Driel waar Romeinse militaria zijn gevonden;
- vindplaats 4: nederzetting/woerd met bewoning uit de ijzertijd, Romeinse tijd, middeleeuwen en nieuwe tijd incl. de Tweede Wereldoorlog;
- vindplaats 5: vindplaats van middeleeuws aardewerk;
- vindplaats 6: nederzetting/woerd met bewoning uit de ijzertijd, Romeinse tijd, middeleeuwen en nieuwe tijd incl. de Tweede Wereldoorlog;
- vindplaats 7: nederzetting/woerd met bewoning uit de ijzertijd, Romeinse tijd, middeleeuwen en nieuwe tijd incl. de Tweede Wereldoorlog;
- vindplaats 8: grafveld uit de Romeinse tijd en vroege middeleeuwen;
- vindplaats 9: nederzetting uit de midden-steentijd en late prehistorie, bewoningssporen uit de ijzertijd, grafveld uit de Romeinse tijd en vroege middeleeuwen;
- vindplaats 10: kamp uit de midden-steentijd;
- vindplaats 11: laatmiddeleeuwse vindplaats, versterkt stenen huis.

De vindplaatsen zijn waar mogelijk behouden door inpassing in de planvorming. Daar waar dit niet mogelijk was en archeologische waarden door nieuwbouwwerkzaamheden verloren zouden gaan, vonden opgravingen plaats. Vindplaats 10 is door de aanwezige archeologie en goede conservering dermate waardevol, dat het de status van archeologisch rijksmonument (nr. 515769) heeft gekregen. De vindplaats is ingepast en onbebouwd gebleven. Het heeft nu de functie van stadspark waar door middel van o.a. kunstuitingen naar het rijke verleden van de wijk wordt verwezen. De kaart hieronder toont welke vindplaatsen of delen daarvan in de ondergrond aanwezig zijn.



Afbeelding 4.3 Ligging archeologisch rijksmonument in Schuytgraaf, Archis (database Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed).

Het uiterst noordelijke deel van Schuytgraaf, de zone tussen de Drielsedijk en Achterstraat, is destijds niet meegenomen in de archeologische onderzoeken van de Schuytgraaf. Voor het westelijke deel geldt een hoge en middelhoge archeologische verwachting. Dit vanwege mogelijke bewoning op oeverafzettingen. Daarnaast kan de *limes*, de noordelijke grens van het Romeinse Rijk, door dit gebied lopen. Het oostelijke deel heeft voor wat betreft de eerste 1,5 m-huidig maaiveld een lage archeologische verwachting. Hier worden komgronden verwacht die een extensief gebruik kenden. Vanaf 1,5 meter geldt echter een middelhoge archeologische verwachting. De komgronden dekken een ouder landschap af. Op zandruggeten, net zoals op vindplaats 9-10, kunnen zich bewoningssporen bevinden.

Korte schets bewoningsgeschiedenis

De oudste bewoning in Schuytgraaf is op vindplaats 10 aangetroffen. Deze zandrug werd rond 3500 v.Chr. en mogelijk eerder als locatie gebruikt om kampen op te slaan. Vanuit die kampen werd de omgeving geëxploiteerd. Vroege bewoning is ook op vindplaats 9 aangetroffen. Aardewerk wijst hier op aanwezigheid van de Vlaardingen-cultuur (3200-3000 v.Chr.) en Klokbekeperiode (2500-2000 v.Chr.). Op vindplaats 9 bevond zich in de vroege ijzertijd (800-500 v.Chr.) een opmerkelijke structuur die door de onderzoekers als cultusplaats werd geïnterpreteerd. Uit de ijzertijd (800-12 v.Chr.) dateren vooral veel opslagschuurtjes; de bijbehorende boerderijen zullen zich buiten de onderzochte vindplaatsen bevinden, vooral ten zuiden daarvan. Boerderijplattegronden uit de Romeinse tijd zijn wel gevonden, op vindplaats 4 en 7. Dit waren nederzettingsterreinen op de oevers van de Snodenhoek-stroomgordel. Bij de nederzettingen hoorde een uitgebreid grafveld (vindplaats 8-9). Bewoners cremeerden hun overledenen en zetten de resten bij in een graf, vaak met een vierkante of ronde greppel eromheen en afgedekt door een laag heuveltje van grond. Overledenen kregen vondsten mee voor het hiernamaals, vooral aardewerk en glas dat in veel gevallen door archeologen intact is teruggevonden. De bewoning zette zich met onderbrekingen door tot in de late middeleeuwen, als het gehucht De Laar bekend is. In het noordoosten van Schuytgraaf bevond zich toen een versterkt huis, de Hamse Boomgaard. Tijdens archeologisch onderzoek zijn hier de grachten van teruggevonden, met kniestuk van een ridderharnas in de vulling. We mogen op de Hamse Boomgaard de aanwezigheid van een hooggeplaatste of adellijke familie veronderstellen, wonend in een kasteelachtig gebouw. Schuytgraaf speelde tot slot een belangrijke rol tijdens Market Garden aan het einde van de Tweede Wereldoorlog. Om de Rijnbrug bij Arnhem te veroveren, werden hier Poolse soldaten gedropt die vervolgens in een felle strijd met de Duitsers verward raakten.

Conclusie

Het plangebied bevat een rijk archeologisch bodemarchief waarvan een deel is onderzocht en zelfs op rijksniveau is beschermd. Hieronder volgen punten waarin het bestemmingsplan moet voorzien in relatie tot de omgang met deze archeologische waarden:

- Vindplaats 1-4 en 6-8: opname op de plankaart zoals hierboven in de figuur aangeduid. Omgang dient in de regels van het bestemmingsplan te worden geborgd volgens de uitgangspunten die bij archeologisch waardevolle gebieden horen.
- Vindplaats 10: in Artikel 9.1 van de Erfgoedwet wordt de omgang hiermee vermeld. Verwezen wordt naar de Monumentenwet 1988, waarvan artikelen via het Overgangsrecht nog van werking zijn. Van de Monumentenwet is o.a. Hoofdstuk 2 van belang, paragraaf 2, Artikel 11-14. Hierin is bepaald dat het verboden is om een beschermd monument te beschadigen of te vernielen, te slopen, te verstoren, te verplaatsen of in enig opzicht te wijzigen dan wel te herstellen, te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze, waardoor het ontsierd of in gevaar wordt gebracht (Artikel 11). Een aanvraag om vergunning wordt ingediend bij Onze minister (Artikel 13). Het archeologische rijksmonument is dus door een hogere wetgeving beschermd.
- Verwachtingsgebieden: zijn opgenomen op de plankaart zoals hierboven in de figuur aangeduid. Omgang met deze gebieden is in de regels van het bestemmingsplan geborgd volgens de uitgangspunten die bij de betreffende verwachtingen horen (hoog, middelhoog en laag).

4.11 Stadsklimaat

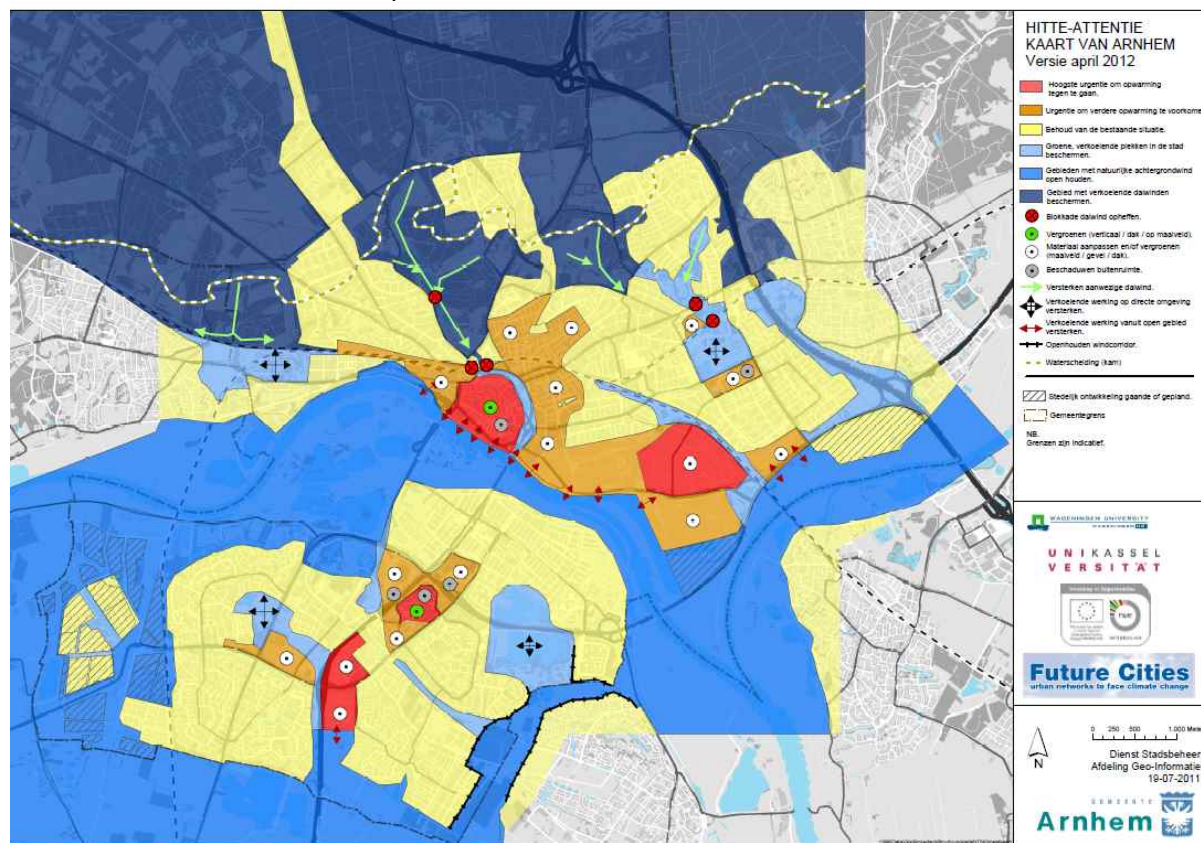
De klimaatbestendigheidambitie is voor wat betreft hitte in de stad vertaald naar aanbevelingen voor specifieke gebieden. Volgens de Hitte-attentiekartaat (afbeelding 4.4) ligt het plangebied in overwegend twee klimatologische eenheden: de gele en de blauwe.

Voor die delen van het plangebied die zijn gelegen in de gele klimatologische eenheid op de Hitte-attentiekartaar betekent dit:

1. behoud van het huidige relatief goede stadsklimaat door het behoud van de verhouding tussen bebouwing en open groene ruimte.
2. het benutten van kansen tot het zoveel mogelijk vergroenen van de openbare ruimte.
3. het benutten van kansen om gebouwen te voorzien van verticaal groen en dakgroen ter voorkoming opwarming van het gebouw zelf en uitstraling warmte naar omgeving. Dakgroen is daarbij vooral effectief voor een beter binnenklimaat (en daarmee de energievraag).
4. gebruik maken van de juiste materialen voor gebouwen waarmee de opwarming van de gebouwen en de omgeving kan worden verminderd.

Voor die delen van het plangebied die zijn gelegen in de blauwe klimatologische eenheid betekent dit:

1. Behoud en bescherming van de huidige (klimatologische) situatie;
2. Voorkomen dat door inbreiding, (her)ontwikkeling e.d. de verhouding tussen bebouwing en groen/blauw verslechterd;
3. Voor locaties met kwetsbare groepen en lokale panden die toch problemen hebben autonoom actie ondernemen om tot een acceptabele situatie te komen.



Afbeelding 4.4 Hitte-attentiekartaar van Arnhem

4.12 Besluit milieueffectrapportage

4.12.1 Besluit milieueffectrapportage

4.12.1.1 *Situatie plangebied*

Artikel 2.8 van de Wet natuurbescherming

Het plangebied is gelegen op 920 meter afstand van het Natura 2000-gebied 'Veluwe'. Overige Natura 2000-gebieden zijn op grotere afstand gelegen. Gezien de aard van dit bestemmingsplan (beheersmatig) en het feit dat planologisch gezien geen nieuwe ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt, wordt geconcludeerd dat er geen sprake zal zijn van een aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van een Natura-2000 gebied. Een passende beoordeling op basis van artikel 2.8 van de Wet natuurbescherming is in het kader van dit bestemmingsplan dan ook niet noodzakelijk. Derhalve is geen sprake van een m.e.r.-plicht op basis van artikel 7.2a van de Wet milieubeheer.

ProgrammatischeAanpak Stikstof (PAS)

Op 1 juli 2015 is de PAS in werking getreden. De PAS is een gezamenlijke, samenhangende aanpak van alle betrokken overheden op provinciaal en rijksniveau. De PAS bevat maatregelen die leiden tot een afname van stikstofdepositie en maatregelen die leiden tot een versterking van de natuurwaarden in de Natura 2000-gebieden. Door deze maatregelen kunnen in en rondom de Natura 2000-gebieden nieuwe economische activiteiten, zoals bedrijfsuitbreidingen die stikstofdepositie veroorzaken, worden toegelaten.

Activiteiten met een waarde van minder dan 0,05 mol per hectare per jaar worden als verwaarloosbaar beschouwd; deze activiteiten hoeven niet te worden gemeld (ook al niet onder de ontwerp Regeling). Ook cumulatief beschouwd zorgen deze activiteiten voor geen effecten voor de natuurlijke kenmerken van Natura 2000-gebieden, aldus de toelichting van de PAS. Gelet op het conserverende karakter van dit bestemmingsplan is er sprake van activiteiten die als verwaarloosbaar kan worden beschouwd.

DrempelwaardenBesluit m.e.r.

Er is sprake van een conserverend bestemmingsplan, waarin de huidige (planologische) situatie opnieuw wordt vastgelegd. Dit bestemmingsplan voorziet dan ook niet in nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Wel zijn binnen de diverse bestemmingen afwijkings-, wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Deze bevoegdheden zijn echter beperkt van aard en omvang en leiden niet tot een wezenlijk ander plan. Gezien het feit dat de toegestane functies/categorieën niet worden genoemd in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r., zal ook dit niet leiden tot een m.e.r.(beoordelings)plichtig plan.

4.12.1.2 *Conclusie*

Dit bestemmingsplan is niet m.e.r.-plichtig. Tevens zijn geen nadelige milieugevolgen te verwachten als gevolg van de vaststelling van dit bestemmingsplan.

4.13 Niet Gesprongen Explosieven (NGE)

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.

4.14 Kabels, leidingen en straalpaden

Binnen het plangebied zijn de volgende planologisch relevante verbindingen/leidingen/paden aanwezig:

- hoogspanningsverbindingen (boven- en ondergronds);
- straalpad;

- gasleiding;
- riool- en waterleiding.

De boven- en ondergrondse hoogspanningsleiding is in eigendom bij TenneT. De leiding loopt voor een groot deel ondergronds, uitsluitend tussen de Nederrijn tot ter hoogte van de Achterstraat is de verbinding bovengronds. Vanaf de Nederrijn loopt de leiding in zuidelijke richting parallel langs de spoorlijn en vervolgens parallel langs de Marasingel. Ter bescherming van deze verbinding is de leiding voorzien van de dubbelbestemmingen Leiding - Hoogspanning (ondergronds) en Leiding - Hoogspanningsverbinding (bovengronds).

Binnen het plangebied zijn geen straalpaden ten behoeve van de telecommunicatie aanwezig.

Wat betreft de gasleiding wordt opgemerkt dat het gaat om de leiding die langs de zuidelijke plangrens loopt (Pottenbakkersveste). De leiding is voorzien van de dubbelbestemming Leiding - Gas, welke voorziet in bescherming van de gasleiding (veiligheid/energiezekerheid).

Tot slot zijn er binnen het plangebied een belangrijke riool- en waterleiding aanwezig. Beide leidingen lopen parallel langs de spoorlijn. De rioolleiding kent een aftakking naar het westen toe, tussen veld 4 en 5 door. De leidingen zijn voorzien van de dubbelbestemmingen Leiding - Riool en Leiding - Water, met enkele aanvullende bepalingen ter bescherming van het functioneren van het stelsel.

Hoofdstuk 5 Planbeschrijving en -verantwoording

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.

5.2 Opzet van de regels

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De digitaliseringsverplichting geldt vanaf 1 januari 2010. In de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen. Naast de SVBP zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van bestemmingsplannen.

De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012.

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. De verbeelding 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 bevat de inleidende regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied en bevatten:

- **Artikel 1 Begrippen**
In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen, voor een eenduidige interpretatie van deze begrippen.
- **Artikel 2 Wijze van meten**
Dit artikel geeft onder meer bepalingen waar mag worden gebouwd en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.
Op verbeeldingen zijn onder andere bouwhoogten en bebouwingspercentages aangegeven. De aangegeven bouwhoogte wordt gemeten vanaf peil tot het hoogste punt (exclusief elementen zoals een schoorsteen, liftopbouw en dergelijke). Uitgangspunt is dat alleen gebouwd mag worden binnen de bouwgrenzen (bouwvlak).

5.2.2 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 van de regels bevat de juridische vertaling van de verschillende bestemmingen die voorkomen in het plangebied. Voor ieder gebied op de plankaart is de bestemming aangegeven.

Deze bestemmingen zijn in de regels onderverdeeld in o.a.:

- **Bestemmingsomschrijving:**
Hierin is de omschrijving opgenomen van de activiteiten die zijn toegestaan binnen deze bestemming. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de grond toegekende

functies.

- **Bouwregels:**
In deze regels zijn eisen opgenomen waaraan de binnen de bestemming voorkomende bebouwing moet voldoen. Waar en met welke maatvoering mag worden gebouwd is hierin vastgelegd.
- **Afwijken van de gebruiks- en bouwregels:**
Hierin staat aangegeven onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bestemmingen en bouwregels;
- **Specifieke gebruiksregels:**
In de specifieke gebruiksregels is bepaald welk gebruik van gronden en opstallen in elk geval strijdig is met of wordt toegestaan binnen deze bestemming. Daarbij zijn niet alle mogelijke toegestane en strijdige gebruiksvormen genoemd.

In paragraaf 5.3 worden de verschillende bestemmingen toegelicht en wordt ook per bestemming aangegeven waarom voor bepaalde gronden voor deze is gekozen.

5.2.3 Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied. Dit hoofdstuk is opgebouwd uit:

- **Artikel 36 Anti-dubbeltelregel**
Deze regel bepaalt dat er niet twee keer voor eenzelfde locatie een bouwplan kan worden ingediend.
- **Artikel 37 Algemene bouwregels**
Hierin zijn de algemene bouwregels opgenomen zoals de verplichting tot het bouwen binnen het bouwvlak en de uitleg van het bebouwingspercentage.
- **Artikel 38 Algemene gebruiksregels**
In dit artikel zijn algemene regels met betrekking tot het gebruik van de gronden en opstallen in het plangebied opgenomen. Hierin is aangegeven welke functies in ieder geval in strijd zijn met het bestemmingsplan.
- **Artikel 39 Algemene aanduidingsregels**
Het betreft hier aanduidingen van zones langs wegen, spoor, straalpaden alsmede geurzones rond bedrijven en veiligheidszones langs leidingen. Tot slot zijn hier ook een aantal zones opgenomen waarvoor een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen. Eén van de wijzigingsbevoegdheden is opgenomen over de velden 2 en 3 met het doel om, indien nodig, een andere inrichting van deze velden en de omliggende planstructuur (Groen) te kunnen verwezenlijken.
De gronden ter plaatse van de te onderscheiden aanduidingen zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van het daar aanwezige c.q. geprojecteerde woon- en leefklimaat.
- **Artikel 40 Algemene afwijkingsregels**
In dit artikel worden de voorwaarden beschreven waaronder kan worden afgeweken van een bestemmingsregel. Deze afwijkingen kunnen worden toegepast op alle bestemmingen in het bestemmingsplan. De afwijkingen die uitsluitend gelden voor een bepaalde bestemming zijn in het betreffende artikel van die bestemming opgenomen.
- **Artikel 41 Algemene wijzigingsregels**
Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in de vorm van het aanbrengen van geringe veranderingen in de plaats en ligging en/of afmetingen van bestemmings-grenzen voor wat betreft een enigszins andere begrenzing van de velden, ander beloop van wegen en andere verkeersvoorzieningen, met inachtneming van een aantal voorwaarden zoals dat de hoofdstructuur gehandhaafd blijft ende bestemmingsgrenzen met niet meer meer dan 5 meter worden verschoven.
- **Artikel 42 Overige regels**
In dit artikel zijn voorwaarden opgenomen ten aanzien van de aspecten parkeren en laden en lossen.

5.2.4 Overgangs- en slotbepalingen

In hoofdstuk 4 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 Verantwoording van de regels

5.3.1 Algemeen

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat er uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een bestemmingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing opgericht mag worden. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar mogelijk worden gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden. De bestaande situatie is hierbij het uitgangspunt.

Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het bestemmingsplan is het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is. Deze situatie kan gaandeweg de planperiode wijzigen, bijvoorbeeld door veranderd stedenbouwkundig inzicht, functiewijziging veranderingen in gebruik. Ook ruimtelijke ontwikkelingen en vernieuwing van o.a. ruimtelijk, economisch, verkeerskundig en milieubeleid dragen bij aan de veroudering van geldende bestemmingsplannen.

Om recht te doen aan een goede ruimtelijke ordening binnen het plangebied wordt daarom aangegeven in welke situaties de bestemming wordt gekozen gelijk aan de oude bestemming (na strijdige situatie te hebben gewraakt) en in welke situaties een nieuwe bestemming wordt gegeven (positief bestemmen), waarmee de strijdige situatie wordt gelegaliseerd. Daarnaast wordt, indien van toepassing, aangegeven wanneer een strijdige situatie onder het overgangsrecht wordt gebracht.

In deze paragraaf wordt een beschrijving van de bestemmingen gegeven. Hierbij zullen de bestemmingen in dezelfde volgorde als in de regels worden behandeld. In paragraaf 5.4 wordt een vergelijking tussen dit bestemmingsplan en de geldende plannen gemaakt.

5.3.2 Afzonderlijke bestemmingen

In de volgende subparagrafen worden de afzonderlijke bestemmingen die voorkomen in het bestemmingsplan besproken.

Voor wat betreft de systematiek van de verbeelding en de regels is aangesloten bij de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP 2012) en de voor de gemeente Arnhem gebruikelijke wijze van bestemmen.

In het navolgende worden de regels artikelsgewijs toegelicht. In paragraaf 7.5 wordt een toelichting gegeven op de bij de regels gevoegde bedrijvenlijst.

Het voorliggende bestemmingsplan kent voor de velden welke reeds zijn gerealiseerd een beheersregeling die gedetailleerd en conserverend van aard is. De woonvelden die nog moeten worden ontwikkeld krijgen een uit te werken bestemming. Op het moment dat deze velden aan de beurt zijn om te worden ontwikkeld zullen voor deze velden op grond van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening afzonderlijke uitwerkingsplannen worden gemaakt. Bij de uitwerking dienen de planologisch-juridische randvoorwaarden welke zijn opgenomen in de uitwerkingsregels van het voorliggende plan in acht te worden genomen.

Buiten de te ontwikkelen velden liggen een groot aantal bestemmingen vast. Hierbij moet worden gedacht aan de onbebouwde delen waarin functies als Natuur, Bos, Groen, Verkeer en Water voorkomen. Tevens kan hierbij worden gedacht aan functies die meer specifiek zijn bestemd zoals: Bedrijf, Maatschappelijk, Sport en Recreatie.

Hieronder wordt een korte beschrijving gegeven van de verschillende bestemmingen. Hierin is ook een toelichting op de als bijlage bij de regels opgenomen Bedrijvenlijst opgenomen.

Artikel 3 Agrarisch met waarden

Hieronder zijn de bestaande agrarische bedrijven met bijbehorende gronden begrepen die hun agrarische functie behouden. Deze gronden kennen cultuurhistorische, ecologische en landschapswaarden.

Artikel 4 Bedrijf - Verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg

Binnen het plangebied is een benzinestankstation gelegen. Dit bedrijf krijgt een bestemming Bedrijf met een nadere specifieke aanduiding "verkooppunt motorbrandstoffen". Het verkopen van LPG-brandstof is niet toegestaan.

Artikel 5 Bedrijf - Nutsvoorziening

Op enkele locaties tussen de bestaande woonbebouwing zijn enkele gebouwtjes ten behoeve van de nutsvoorzieningen aanwezig, die in het plan als zodanig zijn opgenomen. Tevens is binnen deze bestemming middels een specifieke functieaanduiding het hulpwarmtestation in het zuiden van het plangebied toegelaten.

Artikel 6 Bos

Ten behoeve van de aangelegde, nog aan te leggen en de in stand te houden bosgebieden is een afzonderlijke bestemming Bos opgenomen. De bestemming is in de eerste plaats gericht op behoud, herstel en ontwikkeling van het bos voor natuur, landschap en houtteelt alsmede voor behoud of herstel van de op deze gronden voorkomende, dan wel daaraan eigen natuurwaarden, ecologische waarden, landschappelijke waarden en cultuurhistorische waarden. Vormen van extensieve recreatie zoals wandelen, fietsen, paardrijden met de daarbij behorende voorzieningen, worden toegelaten voor zover niet strijdig zijn met het behoud of herstel van de genoemde waarden. Binnen de bestemming Bos is tot slot op een nader aangeduide locatie één speelweide toegelaten.

Artikel 7 Centrum

Deze bestemming heeft betrekking op het winkelcentrum met bijbehorende voorzieningen en het zuidelijk daarvan gelegen bouwblok in het centrumveld 15. In deze bestemming zijn onder andere detailhandel, dienstverlenende bedrijven, maatschappelijke voorzieningen en woningen mogelijk.

Artikel 8 Gemengd - 1

Op de zuidoever van de plas in het zuidwesten van het plangebied wordt ruimte geboden voor de ontwikkeling van maximaal 4 gestapelde woongebouwen (appartementen) en een horecapaviljoen, waarbij het openbaar gebied landschappelijke wordt ingericht. Hierin De bestemming "Gemengd" maakt de uitwisselbaarheid van de verschillende bestemmingen mogelijk omdat de exacte vorm en ligging van de horecavoorziening en de woongebouwen nog niet bekend is. Hierdoor neemt de flexibiliteit van het plan toe.

Artikel 9 Gemengd - 2

Deze bestemming ligt rondom de beide woon-eilanden in de plas. Deze zone is in de eerste plaats bedoeld voor de overgang van het wonen naar het water door middel van een rietzone en de landschappelijke aanleg van het openbaar gebied van de oeverzone langs de Minervasingel. Hierin worden wandel- en fietspaden mogelijk gemaakt en de bruggen naar de eilanden. De bestemming "Gemengd" maakt de uitwisselbaarheid van de verschillende bestemmingen mogelijk omdat de exacte vorm en ligging van de eilanden nog niet bekend is. Hierdoor neemt de flexibiliteit van het plan toe.

Artikel 10 Gemengd - 3

Het in het zuiden van het plangebied gelegen veld 22a heeft deze bestemming gekregen. Hier wordt plaats geboden aan zowel maatschappelijke functies als voor wonen. Maatschappelijke voorzieningen, zoals een dokterspraktijk, dansschool of kinderdagverblijf zijn mogelijk, waarbij ook gewoond kan worden. Ook een school past binnen deze bestemming. Naast de maatschappelijke voorzieningen maakt dit bestemmingsplan ook in het hele veld wonen mogelijk met eventueel werkunits. Hierdoor neemt de flexibiliteit van het plan toe. Voor wonen zijn specifieke voorwaarden opgenomen met betrekking tot onder andere de maximumbouwhoogte en het aantal woningen.

Artikel 11 Groen

De bestemming 'Groen' is gericht de ontwikkeling en het behoud van de karakteristieke groenstructuur in en om de woonvelden.

Artikel 12 Groen - Landschap en park

De bestemming 'Groen - Landschap en park' voorziet in de aanleg van een zogenaamd circuit met groenvoorzieningen. Hierin zijn groenvoorzieningen, de ontwikkeling en versterking van de aanwezige landschappelijke en natuurwaarden, extensieve recreatie, zoals wandelen, fietsen en paardrijden met de daarbij behorende voorzieningen en speelvoorzieningen toegelaten.

Artikel 13 Maatschappelijk

Diverse locaties in het plangebied hebben de bestemming Maatschappelijk zo heeft de voormalige boerderij De Buitenplaats in het zuiden van het plangebied deze bestemming. De bebouwing en de omliggende gronden worden gebruikt voor diverse activiteiten op het gebied van educatieve, recreatieve, levensbeschouwelijke doeleinden of openbare dienstverlening.

Voorts hebben een tweetal scholen, de brede school in veld 12 en de internationale school in veld 13 deze bestemming gekregen.

Het multifunctioneel centrum in het centrumveld 15 heeft eveneens deze bestemming.

Artikel 14 Natuur

De gronden met de bestemming 'Natuur' zijn bedoeld voor het behoud, herstel en/of ontwikkeling en versterking van de op deze gronden voorkomende landschappelijke, ecologische en natuurwaarden. Het betreft in het westen een natte ecologische zone welke onderdeel uitmaakt van een provinciaal aangewezen ecologische verbindingszone, zoals bedoeld in het Gelders Natuurnetwerk. In het oosten betreft het een droge ecologische zone. Deze zones kunnen ter plaatse van ontsluitingswegen en fietspaden wel worden doorsneden. Verder zijn ter plaatse van de nadere aanduiding 'evenemententerrein' gronden aangewezen waar evenementen kunnen worden gehouden.

Artikel 15 Recreatie

Deze bestemming ligt op diverse plaatsen in het plangebied. De voor "Recreatie" aangewezen gronden zijn, daar waar geen nadere aanduiding op de verbeelding is aangegeven, bestemd voor dagrecreatie. Een aantal locaties hebben een meer specifieke functie gekregen. Het betreft een amfitheater en een recreatieve functie gericht op natuurbeleving. Deze zijn voorzien van een in de andere bestemmingen opgenomen specifieke aanduiding.

Artikel 16 Sport

Op de gronden van het in het zuidwesten van het plangebied gelegen sportpark is deze bestemming gelegd. De bestemming voorziet in de aanleg van een aantal sportvelden met bijbehorende voorzieningen, zoals tribunes en kleedruimtes.

Artikel 17 Verkeer - Railverkeer

Deze bestemming is bedoeld voor de gronden binnen het plangebied waarop de spoorlijn Arnhem-Nijmegen is aangelegd. In het spoordijklichaam mogen tunnels worden aangelegd voor kruisend wegverkeer.

Verder zijn geluidsschermen binnen deze bestemming toegelaten. Binnen dit bestemmingsvlak bevindt zich het station Arnhem Zuid met bijbehorende voorzieningen. In deze bestemming kunnen onder andere (in beperkte mate) winkels en horecavoorzieningen worden gerealiseerd. Tevens bevindt zich hier het viaduct dat de hoofdontsluitingsweg (N837) met de Burgemeester Matsersingel verbindt. In het noorden van het plangebied is inmiddels een fietstunnel aangelegd.

Artikel 18 Verkeer - Verblijfsgebied

De bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' geldt voor woonerven, woonstraten, parkeerplaatsen, voet- en fietspaden, speelplaatsen en buurtgroen. Dit zijn dus voornamelijk wijken (30 km/uur zones) waar de verblijfsfunctie belangrijker is dan de verkeersfunctie. De inrichting van de wegen is hierop afgestemd.

Artikel 19 Verkeer - Wegverkeer

De wegen die zijn bestemd voor de afwikkeling van het verkeer op de ringweg en het doorgaande verkeer zijn als 'Verkeer - Wegverkeer' bestemd. Het betreft hier de hoofdontsluitingswegen.

Artikel 20 Water

De in het plangebied geprojecteerde en aanwezige hoofdwatgangen zijn afzonderlijk bestemd vanwege hun functie ten behoeve van een goede waterhuishouding. Deze bestemming omvat eveneens de andere waterpartijen, zoals de retentievijver en het westelijk deel van de zandwinplas (Schuytse Laak) en de daarbij behorende oevers. Daarnaast is het voedselrijke watersysteem dat deels is gelegen aan de randen van het plangebied opgenomen in de bestemming 'Water'. Naast extensieve recreatie is op het water in beperkte mate roeien en kanovaren toegelaten.

Artikel 21 Water - 1

Deze bestemming geldt voor het westelijk deel van de zandwinplas en is bedoeld voor het behoud van de plas en ontwikkeling van de natuur. Aanvullend hierop wordt in deze bestemming ook de mogelijkheid geboden om de horecavoorziening (deels) in dit water te realiseren.

Ten behoeve van de woningen op de eilanden is het in deze bestemming ook mogelijk om vlonders en steugers te realiseren.

Artikel 22 Wonen

Deze bestemming is van toepassing op alle gerealiseerde woongebieden in Schuytgraaf.

In het nu nog geldende plan en de herzieningen daarop is een groot aantal afzonderlijke woonbestemmingen opgenomen, met elk een eigen bebouwingsregeling. Door nu alle gerealiseerde woonbestemmingen te bundelen in één behorende bestemming ontstaat een aanzienlijke vereenvoudiging van de regelgeving en worden de regels en de verbeelding overzichtelijker.

Voor de gebieden waar de woonbestemming volledig is gerealiseerd, wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de Arnhemse standaardregeling voor behorende woonbestemmingen. Om te voorkomen dat hierdoor bestaande bouwmogelijkheden of stedenbouwkundige voorwaarden verloren zouden gaan, is voor zover nodig maatwerk verricht. In de bestemming voor Wonen is voor die velden, waar in het huidige bestemmingsplan een specifieke bebouwingsregeling van toepassing is, hiertoe per veld een afzonderlijke regeling opgenomen. Ook voor die velden, die nog niet geheel zijn gerealiseerd, zoals velden 17b en 22b is de voor die toepasselijke (globale) regeling overgenomen. Voorts is de bestemming van enkele woonkavels in veld 15 (Centrum) van 'Centrum' omgezet naar 'Wonen'.

Voor de nog volledig uit te werken velden in het noorden en zuiden van het plangebied is, conform het geldende bestemmingsplan, een separate 'Wonen - Uit te werken' bestemming opgenomen.

Artikel 23 Centrum - Uit te werken

Deze bestemming omvat het centrumgebied van de wijk Schuytgraaf en kan dan ook gekarakteriseerd worden als een mengbestemming voor overwegend gestapelde woningbouw in hoge dichtheid met bijbehorende centrumvoorzieningen, zoals winkels en horeca.

Aangezien het grootste gedeelte van de uit te werken Centumbestemmingen inmiddels is gerealiseerd, omvat deze bestemming uitsluitend nog veld 11. Dit veld zal in navolging van de velden 18 en 19 voornamelijk ingevuld worden als woonveld.

Het centrumveld dient door burgemeester en wethouders uitgewerkt worden, zoals is bedoeld artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening.

Binnen de bestemming Centrum - Uit te werken zijn net als bij de bestemming Wonen - Uit te werken algemene en specifieke uitwerkingsregels opgenomen. Bij de uitwerking van de plannen dienen deze regels in acht te worden genomen. De algemene regels zien op het aantal toe te laten woningen en centrumfuncties.

De meer specifieke uitwerkingsregels zien op een nadere specificatie van de woningdichtheid, het toegelaten aantal vierkante meters aan en maatschappelijke voorzieningen en de bouwregels (o.a. bouwhoogte). In de specifieke uitwerkingsregels is verder opgenomen dat werkunits kunnen worden toegelaten. De werkunits mogen in dit gebied zelfstandig worden opgericht. Hiervoor zijn wel speciale gebieden aangewezen.

Artikel 24 Wonen - Uit te werken

De woonvelden 1, 2, 3 (gedeeltelijk), 6, 23, 24, 26 en 27 dienen door burgemeester en wethouders nader uitgewerkt worden, zoals is bedoeld artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening. Het betreft hier woonvelden in zowel een lage als een hogere dichtheid. Binnen de bestemming Wonen - Uit te werken zijn algemene en specifieke uitwerkingsregels opgenomen. Bij de uitwerking van de plannen dienen deze regels in acht te worden genomen. De algemene regels zien op het aantal toe te laten woningen, de parkeernormen en de afstanden tot wegen en spoor.

De meer specifieke uitwerkingsregels zien op het aantal toe te laten woningen per veld, de bouwregels (o.a. bouwhoogte) en de mate waarin andere functies kunnen worden toegelaten. In de specifieke uitwerkingsregels is verder opgenomen dat werkunits kunnen worden toegelaten. De werkunits mogen uitsluitend in combinatie met een woning worden opgericht. Hiervoor zijn speciale gebieden aangewezen. Verder mag tot een maximum van 25.000 m² aan maatschappelijk gebouwd worden, uitsluitend in de noordelijke velden en veld 24. Hierbij valt te denken aan scholen, kinderdagverblijven, kerken en dergelijke.

Artikel 25 Leiding - Gas

De voor "Leiding - Gas" aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het transport van vloeibare brandstoffen aardgas door een hoofdtransportleiding.

Ter plaatse van de dubbelbestemming betreft de aardgasleiding de primaire functie. De onderliggende bestemmingen zijn hieraan ondergeschikt. Voor de zone van deze leiding zijn beperkingen van de bouwmogelijkheden en de uitvoering van werken en/of werkzaamheden opgenomen. Hiervan kan onder voorwaarden van worden afgeweken.

Artikel 26 Leiding - Hoogspanning

De voor "Leiding - hoogspanning" aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het transport van elektriciteit door een ondergrondse hoogspanningsleiding.

Ter plaatse van de dubbelbestemming betreft de ondergrondse hoogspanningsleiding de primaire functie. De onderliggende bestemmingen zijn hieraan ondergeschikt. Voor de zone van deze leiding zijn beperkingen van de bouwmogelijkheden en de uitvoering van werken en/of werkzaamheden opgenomen. Hiervan kan onder voorwaarden van worden afgeweken.

Artikel 27 Leiding - Hoogspanningsverbinding

De voor "Leiding - Hoogspanningsverbinding" aangewezen gronden zijn, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, tevens bestemd voor het transport van elektriciteit door een bovengrondse hoogspanningsleiding.

Ter plaatse van de dubbelbestemming betreft de bovengrondse hoogspanningsverbinding de primaire functie. De onderliggende bestemmingen zijn hieraan ondergeschikt. Voor de zone van deze leiding zijn beperkingen van de bouwmogelijkheden en de uitvoering van werken en/of werkzaamheden opgenomen. Hiervan kan onder voorwaarden van worden afgeweken.

Artikel 28 Leiding - Riool

De voor "Leiding - Riool" aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het transport naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, tevens bestemd voor het transport van rioolwater.

Ter plaatse van de dubbelbestemming betreft de hoofdriooltransportleiding de primaire functie. De onderliggende bestemmingen zijn hieraan ondergeschikt. Voor de zone van deze leiding zijn beperkingen van de bouwmogelijkheden en de uitvoering van werken en/of werkzaamheden opgenomen. Hiervan kan onder voorwaarden van worden afgeweken.

Artikel 29 Leiding - Water

De voor "Leiding - Water" aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het transport van water door een hoofdtransportleiding.

Ter plaatse van de dubbelbestemming betreft de hoofdwatertransportleiding de primaire functie. De onderliggende bestemmingen zijn hieraan ondergeschikt. Voor de zone van deze leiding zijn beperkingen van de bouwmogelijkheden en de uitvoering van werken en/of werkzaamheden opgenomen. Hiervan kan onder voorwaarden van worden afgeweken.

Artikelen 30, 31, 32 en 33 - Waarde - Archeologie

Hiervoor zijn de volgende dubbelbestemmingen opgenomen; Waarde - Archeologie (archeologisch waardevol gebied), Waarde - Archeologie (hoge verwachting), Waarde - Archeologie (middelhoge verwachting) en Waarde - Archeologie (lage verwachting).

Deze vier dubbelbestemmingen gelden voor de gebieden waarvoor bovengenoemde verschillende archeologische verwachtingskansen geldt. De artikelen bevatten een aantal naast de andere bestemmingsbepalingen geldende beschermende bouwregels en nadere eisen. De zones waarbinnen

sprake is van bovengenoemde archeologische verwachtingskansen zijn op de planverbeelding nader aangeduid. Daarnaast is in de regels geregeld dat ter plaatse van de op de planverbeelding aangegeven zone een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden alleen mag worden afgegeven wanneer blijkt dat hierbij geen archeologische waarden worden geroerd. Daartoe geldt een onderzoeksplicht. De uitkomst van dit onderzoek is dat, voordat een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden wordt afgegeven, het inzichtelijk moet zijn dat hierbij geen archeologische waarden worden geroerd.

Artikel 34 Waarde - Landschap

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.

Door deze dubbelbestemming is een omgevingsvergunningstelsel van kracht voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden is gekoppeld. Dat betekent dat binnen de bestemming een omgevingsvergunning noodzakelijk is om bepaalde werkzaamheden uit te voeren zoals het afgraven of verlagen van de bodem en het vellen, rooien of beschadigen van houtgewassen. Aantasting van het gebied wordt op deze wijze zoveel mogelijk tegen gegaan.

Artikel 35 Waterstaat - Waterkering

De voor "Waterstaat - Waterkering" aangewezen gronden zijn, behalve voor andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor waterkering en de daarvoor benodigde voorzieningen. Deze bestemming is opgenomen ten behoeve van de op de noordelijke plangrens gelegen Rijndijk. Deze dijk heeft als primaire bestemming waterkering. Ondergeschikt hieraan zijn de ter plaatse op de verbeelding aangegeven bestemmingen. Het oprichten van bouwwerken en aanleggen van werken en dergelijke is toegestaan mits de waterkerende functie van de gronden niet wordt aangetast.

Bedrijvenlijst

Bijlage Bedrijvenlijst Algemeen categorie 1 en 2

De in de bijlagen bij de regels opgenomen bedrijvenlijst is gebaseerd op de categorale bedrijfsindeling uit de herziene uitgave van de publicatie Bedrijven en milieuzonering (Vereniging van Nederlandse Gemeenten 2009). Het betreft een selectie uit de volledige opsomming van bedrijven, die is gebaseerd op de SBI (Standaardbedrijfsindeling) van het Centraal Bureau voor de Statistiek.

Om tot de SBI te komen is elk bedrijfstype beoordeeld op basis van een aantal milieucriteria, die betrekking hebben op onder meer de aspecten geur, stof, geluid, gevaar en verkeer. Daarbij is per bedrijfstype voor elk milieucriterium een afstand bepaald; deze afstand is zodanig groot dat wanneer op die afstand van een gemiddeld modern bedrijf van dat type (in een rustige woonwijk) wordt gewoond, geen aanmerkelijke hinder meer wordt ondervonden van het betrokken soort milieubelasting.

Op grond van deze afstanden is een indeling opgesteld van bedrijfstypen in milieucategorieën. In de bedrijvenlijst bij dit bestemmingsplan zijn alleen bedrijfstypen uit de twee lichtste categorieën (categorie 1 en 2) opgenomen. Dit betreft bedrijfstypen die in principe goed inpasbaar zijn in een woonomgeving. De in de bedrijvenlijst genoemde afstanden dienen als indicaties te worden gehanteerd. Dit betekent dat de bedrijvenlijst wel het middel is om te toetsen of een bedrijf van een bepaald bedrijfstype op grond van het bestemmingsplan toelaatbaar is, maar dat de werkelijk optredende hinder van een bepaald bedrijf sterk kan worden beïnvloed door de ruimtelijke opzet en de feitelijke bedrijfsvoering. Dit dient te worden gezien in het kader van de verlening van de benodigde vergunningen.

5.4 Vergelijking met de geldende bestemmingsplannen

5.4.1 Algemeen

Dit bestemmingsplan heeft voor het overgrote deel een conserverend karakter. De bestaande bebouwing en functies worden conform het huidige legale gebruik en volume bestemd. Gaf het geldende bestemmingsplan ruimere mogelijkheden dan er gerealiseerd zijn en is realisatie stedenbouwkundig en planologisch nog aanvaardbaar, dan wordt volgens die ruimere mogelijkheden bestemd.

In enkele gevallen vinden er wijzigingen plaats in de bestaande planologische situatie. Deze wijzigingen hebben over het algemeen een beheersmatig karakter of zijn doorgevoerd om binnen de bestaande ruimtelijke en functionele structuur meer flexibiliteit te bewerkstelligen. Daarnaast kunnen wijzigingen voortkomen als gevolg van legalisering van bestaand gebruik, mits dit planologisch wenselijk is.

In deze paragraaf wordt dieper ingegaan op het geldende bestemmingsplan, de wijzigingen o.a. naar aanleiding van modernisering etc. en op verleende vrijstellingen en afwijkingen.

5.4.2 Modernisering en nieuwe wetgeving

In 2008 is een landelijke standaard voor bestemmingsplannen ingevoerd. Hoewel het huidige bestemmingsplan conform de landelijke standaard is opgesteld kan het voorkomen dat in dit bestemmingsplan noodzakelijkerwijs aanpassingen of wijzigingen zijn doorgevoerd ten opzichte van het huidige plan. Deze wijzigingen hebben niet zozeer betrekking op de juridische (gebruiks- en bouw)mogelijkheden maar meer op de naamgeving en verbeelding van de bestemmingen. Naast de wijzigingen vanuit de standaardisering is in de loop der jaren ook de methodiek van bestemmen binnen de gemeente Arnhem op kleine onderdelen gewijzigd. Daarnaast is er ook nieuwe wet- en regelgeving vooral met betrekking tot milieu- en omgevingsaspecten die moeten worden verwerkt in bestemmingsplannen.

5.4.3 Vrijstelling, ontheffingen en afwijkingen

Sinds de inwerkingtreding van het geldende bestemmingsplan en de gedeeltelijke herzieningen daarvan, zijn er in afwijking hiervan nog diverse ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Er zijn altijd juridische mogelijkheden geweest om af te wijken van het bestemmingsplan. De afgelopen jaren is de naamgeving hiervan met nieuwe wetgeving gewijzigd van vrijstelling (in de oude Wet Ruimtelijke Ordening-WRO), ontheffing (in de Wet ruimtelijke ordening-Wro) en afwijking (in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht-Wabo).

In dit nieuwe bestemmingsplan 'Schuytgraaf, veegplan 2017' zijn deze verleende vrijstellingen, ontheffingen en afwijkingen meegenomen en positief bestemd.

5.5 Handhaving

Bestemmingsplannen zijn bindend voor overheid en burger. Enerzijds kan de gemeentelijke overheid naleving van bestemmingsplannen afdwingen (optreden tegen strijdig gebruik en/of bebouwing). Anderzijds vormt het bestemmingsplan ook het juridisch kader voor de burger waar deze uit af kan leiden wat zijn eigen bouw- en gebruiksmogelijkheden zijn, maar ook wat de mogelijkheden en onmogelijkheden zijn van zijn burens en directe omgeving. Het bestemmingsplan geeft immers de gewenste planologische situatie voor het betreffende gebied binnen de planperiode aan.

In de nota 'beleidsuitgangspunten handhaving bestemmingsplannen' zijn de volgende uitgangspunten opgenomen:

- stringent beleid: als uitgangspunt geldt dat in principe elke overtreding wordt aangepakt;
- géén stilzwijgend gedogen;
- gewenste maar illegale ontwikkelingen zo mogelijk vooraf maar in ieder geval zo snel mogelijk legaliseren;
- gedogen van illegale gevallen alleen in uitzonderlijke gevallen, bij voorkeur alleen tijdelijk en met redenen omkleed.

Deze beleidsuitgangspunten zijn geëvalueerd in de nota 'Handhavingsplan Fysieke Leefomgeving 2011-2014'. De destijds geformuleerde uitgangspunten pretenderen dat alle overtredingen worden opgespoord en aangepakt. Deze ambitie blijkt met de beschikbare menskracht te ambitieus en daarom is in de nieuwe nota een prioriteitsstelling opgenomen waarin wordt aangegeven aan welke handhavingsonderwerpen op het gebied van bouwregelgeving en de gebouwde omgeving de komende periode met name aandacht wordt besteed. Dit houdt in dat het uitgangspunt dat in principe elke overtreding wordt aangepakt afhankelijk wordt van de prioriteitsstelling uit het Handhavingsplan. De prioriteitsstelling is ondermeer afhankelijk van het type overtreding en het type gebied (beschermd stadsgezicht, buitengebied, industrieterrein enz.) waar de overtreding wordt geconstateerd en zal op basis van politieke realiteit per looptijd van het Handhavingsplan worden geactualiseerd.

De grondslag voor een goed werkend handavingsbeleid wordt gevormd door een inventarisatie van het feitelijke gebruik en de bestaande bebouwing zo kort mogelijk voor respectievelijk het in ontwerp ter visie leggen van casu quo het in werking treden van een bestemmingsplan. Als vervolg op deze inventarisatie zullen de verleende omgevingsvergunningen voor het bouwen en gevolgd afwijkingsprocedures worden geregistreerd.

Handhavend optreden tegen overtredingen van bestemmingsplannen kan niet alleen plaatsvinden via publiekrechtelijke, maar ook via de strafrechtelijke weg en ook privaatrechtelijk (burgers-bedrijven onderling). De opsporingsambtenaren van de gemeente of politie zullen in die gevallen proces-verbaal van de overtreding maken. Het (reguliere) bestuursrechtelijke traject zal gelijktijdig worden ingezet.

5.6 Exploitatie

Het bestemmingsplan '*Schuytgraaf, veegplan 2017*' is beheersmatig van aard. Dit betekent dat de huidige (planologische) situatie zoveel mogelijk opnieuw wordt vastgelegd. Nieuwe ontwikkelingen, waarvoor nog niet eerder een planologisch kader is opgesteld, worden in dit bestemmingsplan niet mogelijk gemaakt. Opgenomen ontwikkelingen uit het bestemmingsplan Schuytgraaf 2011 zijn overgenomen in dit veegplan.

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan Schuytgraaf 2011 is tevens een exploitatieplan vastgesteld. De gemeente is hiertoe verplicht omdat de grondexploitatiekosten niet anderszins verzekerd zijn (art. 6.12 Wet ruimtelijke ordening). De wettelijke verplichting voor het opstellen van een exploitatieplan volgt uit de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) op 1 juli 2008. De wet bevat een grondslag om kostenverhaal te plegen. 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 wordt ook het exploitatieplan herzien. Dit betreft de 9^e herziening van het Exploitatieplan Schuytgraaf 2011.

Hoofdstuk 6 Procedure

6.1 Vooroverleg

Artikel 3.1.1 Bro overleg en bewonersoverleg

In het kader van artikel 3.1.1 Bro is het concept-bestemmingsplan opgestuurd naar Provincie en Waterschap de gemeente Overbetuwe . Daarnaast is het bestemmingsplan naar de Gasunie, Rijkswaterstaat, Tennet, ProRail, NS Railinfrastructuur gestuurd.

Waterschap Rivierenland

Het waterschap heeft in het kader van het vooroverleg op het plan gereageerd. Naar aanleiding van de reactie zijn enkele aanpassingen in het plan doorgevoerd.

6.2 Terinzagelegging ontwerp-bestemmingsplan

Het ontwerp-bestemmingsplan 'Schuytgraaf, veegplan 2017' is voor een periode van zes weken vanaf 23 november 2017 tot en met 3 januari 2018 ter inzage gelegd. Gedurende deze periode zijn 9 zienswijzen ingediend, waarvan één mondeling.

Deze zienswijzen hebben deels geleid tot aanpassingen aan het plan. In de bijlage bij het raadsbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan is een overzicht van deze aanpassingen opgenomen.

Bijlage

Bijlage 1 Doorgevoerde aanpassingen

Aanpassingen bestemmingsplan Schuytgraaf,veegplan 2017 t.o.v. bestemmingsplan Schuytgraaf 2011

Uitgevoerde aanpassingen:

Toelichting: is geactualiseerd, vereenvoudigd en opgesteld als zijnde een conserverend plan.

Regels/verbeelding:

1. In plaats van meerdere woonbestemmingen is gekozen voor een nieuwe systematiek waarin bestaande woonbuurten in de bestemming 'Wonen' zijn vervat. De regels zijn waar mogelijk vereenvoudigd en daar waar overbodig, achterwege gelaten. Hetzelfde geldt voor de andere bestemmingen, zoals centrum en maatschappelijk.
Materieel zijn dus de eindbestemmingen Wonen 1 tot en met 8 zijn samengevoegd tot één woonbestemming.
2. Veld 15e, 18, 19 hebben nu een woonbestemming, gelet op het feit dat daar uitsluitend woningen zijn gebouwd (18/19) of kunnen worden gebouwd (veld 15e).
3. In de bestemming "Wonen - uit te werken" zijn de regels t.a.v. het minimale oppervlak aan openbare ruimte in de velden 23, 24 ,26 en 27 geschrapt.
4. De uitgebreide omgevingsvergunning voor sportcomplex Schuytgraaf is verwerkt;
5. De bestemming ter plaatse van de buslus (met skatebaan) nabij Buitenplaats is gewijzigd van 'Natuur' naar 'Verkeer - Verblijfsgebied'.
6. De bestemming ter plaatse van De Buitenplaats is gewijzigd in die zin dat de bestemming 'Maatschappelijk' en het bouwvlak is uitgebreid met de ten westen van het hoofdgebouw gelegen gebouwtje.
7. De aanduiding voor een monument is verplaatst naar de huidige locatie van het Monument Wiltshire Regiment. Daarnaast zijn de bouwmogelijkheden verkleind (maximaal 70 m² bebouwing naar 15 m²).
8. De afwijkingsmogelijkheden voor bedrijvigheid bij woningen in de woonvelden 13 en 22b zijn verruimd en gelijk getrokken aan de overige reguliere woonvelden.
9. De recreatieve bestemming nabij de inlaat van het circulatiegemaal is komen te vervallen. Een recreatievoorziening ter plaatse is niet te verenigen met de belangen ten aanzien van de waterhuishouding.
10. Bij het bestemmen van de watergangen is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de HGS. Dit speelde vooral in de omgeving van het sportpark.
11. In de uit te werken centrumbestemming is de mogelijkheid tot 30.000 m² aan kantoren in veld 11 komen te vervallen. Dit is conform het huidige kantoorbeleid.
12. De begrenzing van de aanduiding ter plaatse van de voormalige bomenkwekerij (spuitzone) is gelegd op de Achterstraat (geen beperking meer voor gronden in de velden 1 en 2).
13. De aanduiding voor straalpad is komen te vervallen.
14. De oorspronkelijke veiligheidszone 1 (vervoer gevaarlijke stoffen spoorweg) is komen te vervallen. Deze smalle zone is in verband met wet- en regelgeving niet meer vereist.
15. De bestemming ter plaatse van de internationale school is gelijk getrokken aan de standaard (ruimere) bestemming maatschappelijk. Hiermee gelden de dezelfde regels als bij de overige maatschappelijke bestemmingen.
16. Mogelijkheid voor poldergemalen zijn verwijderd aangezien deze niet meer noodzakelijk zijn. Dit is besproken met het waterschap (via Ronald Bos).
17. JOP's (jongerenontmoetingsplaatsen) worden niet meer expliciet vastgelegd, maar kunnen worden toegestaan via een algemene afwijkingsbevoegdheid;

18. De aanduidingen langzaam-verkeerroutes zijn verwijderd. Voor nieuwe langzaam-verkeerroutes geldt dat deze kunnen worden toegestaan via een afwijkingsbevoegdheid. Hierdoor is er sprake van meer flexibiliteit.
19. Groen - Park naar Groen - Landschap en Park
20. Afwegingskader toegevoegd aan afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden, in verband met verplichte belangenafweging (jurisprudentie).
21. Rijksmonumentaal archeologisch veld aan de Metamorfosealle is niet meer voorzien van een dubbelbestemming (wordt reeds beschermd middels rijksbeleid). Bestemming is gewijzigd van 'Centrum' naar 'Groen - Landschap en Park'.
22. Overbodige wijzigingsbevoegdheden geschrapt.
23. Volkstuin nabij de Buitenplaats van Bos naar Groen - Landschap en Park bestemming met aanduiding 'volkstuin' (uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan).
24. Algemene afwijkingsregels aangevuld met bepaling voor voorzieningen ten behoeve van de opwekking van duurzame energie;
25. Aanduiding voor evenemententerrein is eruit.
26. Baggerdepot van Bedrijf naar Groen - Landschap en Park met aanduiding 'baggerspeciedepot'
27. Archeologische waarden opgenomen op het noordelijke plandeel.

Regels

van het bestemmingsplan
Schuytgraaf, veegplan 2017
(plannummer: NL.IMRO.0202.919-0301)

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

Het bestemmingsplan Schuytgraaf, veegplan 2017 met identificatienummer NL.IMRO.0202.919-0301 van de gemeente Arnhem.

1.2 bestemmingsplan

De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

1.3 aanduiding

Een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik of het bebouwen van deze gronden.

1.4 aanduidingsgrens

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 aaneengebouwde woning

Een woning die onderdeel uitmaakt van een blok van minimaal drie woningen waarvan de hoofdmassa aan elkaar gebouwd / verbonden is;

1.6 agrarisch bedrijf

Een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren. In het kader van dit bestemmingsplan worden onderscheiden:

- niet-grondgebonden agrarische bedrijfsvoering: agrarische bedrijfsvoering die in hoofdzaak is gericht op het houden, fokken of mesten van dieren in bedrijfsgebouwen, waarbij de grond als productiemiddel van ondergeschikte betekenis is;
- grondgebonden agrarische bedrijfsvoering: agrarische bedrijvigheid die in hoofdzaak van de grond als agrarisch productiemiddel afhankelijk is;
- een intensieve veehouderij zijnde een agrarisch bedrijf of een deel daarvan dat wordt gebruikt voor veehouderij volgens de Wet milieubeheer en waar geen melkrundvee, schapen, paarden of dieren 'biologisch' worden gehouden en waar geen dieren worden gehouden uitsluitend of in hoofdzaak ten behoeve van natuurbeheer;

1.7 agrarische bedrijfswoning

een woning op of bij een agrarisch bedrijf behorende grond en uitsluitend dienend voor de huisvesting van een huishouden waarvan de huisvesting ter plaatse, gelet op de agrarische bedrijfsvoering, noodzakelijk is;

1.8 bebouwing

Eén of meer gebouwen of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

1.9 bebouwingspercentage

Een op de verbeelding of in de regels aangegeven percentage dat de grootte van een gedeelte van een bestemmingsvlak of gedeelte van een bouwvlak aangeeft dat ten hoogste mag worden bebouwd;

1.10 bed and breakfast

Overnachtingsaccommodatie gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een kortdurend verblijf met het serveren van een ontbijt in een woning, gedreven door de bewoner van die woning.

1.11 bedrijf

Een onderneming of gedeelte van een onderneming, die een organisatorisch zelfstandige eenheid vormt en is gericht op de productie of de afzet van goederen of de verlening van diensten, hieronder begrepen ondernemingen of gedeelten van ondernemingen, die door of vanwege de overheid worden geleid.

1.12 bedrijfswoning / dienstwoning

Een woning in of bij een gebouw of op een terrein, bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of terrein noodzakelijk is.

1.13 beroep aan huis

Een (para)medisch, juridisch, administratief, therapeutisch, verzorgend, ontwerptechnisch, kunstzinnig of daarmee gelijk te stellen beroep of bedrijf dat in een woning wordt uitgeoefend.

1.14 bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming

1.15 bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.16 bijbehorend bouwwerk

Uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aan gebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak.

1.17 bijzondere woonvorm

Een woonvorm waar bewoners nagenoeg zelfstandig wonen met (voorzieningen voor) verzorging en begeleiding (ook 24-uurs begeleiding) en daar niet verblijven met het doel om therapeutisch behandeld te worden.

1.18 bouwen

Het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.

1.19 bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

1.20 bouwlaag

Een geheel van voor personen toegankelijke ruimten, waarbinnen de vloerhoogte niet meer dan 1,20 meter varieert, met uitsluiting van onderbouw en zolder of vliering casu quo kapruimte.

1.21 bouwperceel

Een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.22 bouwperceelsgrens

Een grens van een bouwperceel.

1.23 bouwvlak

Een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.

1.24 bouwwerk

Een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.25 brutovloeroppervlak:

De oppervlakte van een ruimte of een groep van ruimten, gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingswanden, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimtes omhullen, waarbij de oppervlakte van delen van vloeren, waarboven de netto hoogte kleiner is dan 1,5 meter, niet worden meegerekend.

1.26 cultuur en ontspanning

het bedrijfsmatig verrichten van activiteiten gericht op cultuur en ontspanning;

zoals bijvoorbeeld een atelier, bioscoop, bowlingbaan, casino, congrescentrum, creativiteitscentrum, dansschool, evenementterrein, kinderboerderij, museum, muziekschool, muziektheater, speeltuin en theater, met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie, dierentuinen en attractieparken]

1.27 detailhandel

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen het uitstallen ten verkoop, het verkopen of leveren van goederen aan diegenen die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit; dienstverlening door een horecabedrijf en internetverkoop wordt hieronder niet begrepen.

1.28 dienstverlenend bedrijf

Een bedrijf met een uitsluitend of in hoofdzaak dienstverlenende of verzorgende taak, al dan niet met een baliefunctie, zoals een uitzendbureau, kapsalon, kopieerservicebedrijf, een autorijschool en dergelijke. Detailhandel en garagebedrijven worden hieronder niet begrepen.

1.29 dug-out:

Overdekte en eventueel uitgegraven ruimte langs een speelveld die dienst doet als beschutting voor coach, trainer, reservespelers en hun kleding en materialen;

1.30 dunning

Velling welke uitsluitend is bedoeld als een verzorgingsmaatregel ter bevordering van de groei van de overblijvende bo(o)m(en), bos of houtopstand.

1.31 garage

Een ruimte welke is bestemd voor het stallen van auto's.;

1.32 gebouw

Elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.33 gezondheids- en welzijnszorg

- geneeskundige verzorging en verpleging zoals ziekenhuizen;
- medische, tandheelkundige en paramedische praktijken;
- apotheken;
- verpleeg- en verzorgingshuizen;
- dag- en nachtvoorzieningen voor gehandicapten, psychiatrische patiënten, jongeren en maatschappelijke opvang met (therapeutische) behandeling inclusief overnachting;
- maatschappelijke dienstverlening zonder overnachting: dienstverlening gericht op ouderen en gehandicapten, kinderopvang en buitenschoolse opvang, jeugdzorg, maatschappelijk werk en dergelijke.

1.34 grondgebonden woning

Een gebouw, dat een vrijstaande woning of meerdere aaneengebouwde, uitsluitend naast elkaar en niet boven elkaar gelegen, woningen omvat.

1.35 hoeksituatie

Een perceel dat met minimaal twee aaneengesloten zijden grenst aan een weg of elkaar kruisende wegen;

1.36 horecabedrijf

Een bedrijf of instelling gericht op het verstrekken van logies, van maaltijden en spijsen of van dranken, alsmede het exploiteren van zaalaccommodatie; detailhandel wordt hier niet onder begrepen.

1.37 horeca - a

Een horecabedrijven gericht op het verstrekken van al dan niet voor consumptie ter plaatse bereide etenswaren, met als nevenactiviteit het verstrekken van zwak- en niet alcoholische dranken zoals cafetaria's, snackbars, lunchrooms, broodjeszaken en daarmee vergelijkbare horecabedrijven.

1.38 horeca - b

horecabedrijven gericht op het verstrekken van maaltijden voor consumptie ter plaatse met als nevenactiviteit het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken, zoals restaurants, bistro's, grillrooms en daarmee vergelijkbare horecabedrijven.

1.39 horeca - c

horecabedrijven gericht op het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken voor consumptie ter plaatse, met eventueel daaraan ondergeschikt het verstrekken van etenswaren of maaltijden voor gebruik ter plaatse, zoals (eet)cafés, niet zijnde discotheken en nachtclubs.

1.40 horeca - d

horecabedrijven gericht op het verstrekken van dranken voor gebruik ter plaatse, waarbij het doen beluisteren van overwegend elektrisch versterkte muziek en het gelegenheid geven tot dansen een wezenlijk onderdeel vormen, zoals discotheken, alsmede horecabedrijven gericht op het verstrekken van dranken en kleine etenswaren voor gebruik ter plaatse, ook tussen 02.00 en 06.00 uur, zoals nachtclubs.

1.41 horeca - e

horecabedrijven gericht op het verstrekken van logies met als nevenactiviteiten het verstrekken van maaltijden of dranken voor gebruik ter plaatse, zoals hotels, pensions en bed en breakfast -bedrijven met meer dan vier slaapplekken.

1.42 hoofdgebouw

Eén of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

1.43 internetverkoop

Detailhandel zonder showroom, waarvan de handel voornamelijk via internet en andere media verloopt.

1.44 kantoor

Een ruimte, of bij elkaar horende ruimten, die bestemd zijn om voornamelijk te worden gebruikt voor administratieve werkzaamheden of dienstverlening.

1.45 land-art

beeldende kunst waarbij kunstzinnig bedoelde ingrepen in het landschap zijn aangebracht;

1.46 landmark

bouwwerk of landschapselement dat oriëntatiepunt is in de omgeving.

1.47 niet-zelfredzame personen

Personen met een zodanige fysieke en geestelijke gesteldheid dat zij niet zelfstandig gevaar kunnen duiden dan wel dat zij niet in staat zijn om zelfstandig voldoende snel te kunnen vluchten;

1.48 normaal onderhoud, gebruik en beheer

Gebruik gericht op het in zodanige conditie houden van objecten of de terreingesteldheid dat het voortbestaan van deze objecten of de terreingesteldheid op ten minste het bestaande kwaliteitsniveau wordt gehouden. Onder normaal onderhoud, gebruik en beheer wordt ook dunning van beplanting begrepen

1.49 nutsbedrijven

Bedrijven die uitsluitend of in hoofdzaak zijn gericht op

- a. de levering van elektriciteit, gas, water en warmte;
- b. de verzorging van telecommunicatie;
- c. de afvoer en verwerking van afvalstoffen;

1.50 onderbouw

Een gedeelte van een gebouw, dat wordt afgedekt door een vloer, waarvan de bovenkant minder dan 1,20 meter boven peil is gelegen.

1.51 onderwijs

Georganiseerde communicatie van niet-incidentele aard met als doel overdracht van kennis, vermeerdering van inzicht en/of aanleren van vaardigheden zoals primair en speciaal onderwijs, voortgezet onderwijs, middelbaar (beroeps)onderwijs en educatie, tertiair onderwijs en overig onderwijs en bij onderwijs behorende sportvoorzieningen.

1.52 openbare dienstverlening

- openbaar bestuur en overheidsdiensten zoals een politiebureau, gemeentehuis, gerechtsgebouw, brandweerkazerne, bibliotheek en penitentiare inrichting;
- uitvaartverzorging, crematoria en begraafplaatsen.

1.53 overig bouwwerk

Een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.54 pand

De kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig- constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is.

1.55 peil

1. voor een gebouw , waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg of pad grenst: de hoogte van die weg of dat pad ter plaatse van de hoofdtoegang;
2. voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het afgewerkte terrein ter plaatse van de hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
3. voor een ander bouwwerk: de hoogte van het afgewerkte terrein ter plaatse bij voltooiing van de bouw.
4. voor zover als zodanig aangegeven in de bestemmingsregels: Normaal Amsterdams Peil (N.A.P.)

1.56 productiegebonden detailhandel

detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie.

1.57 prostitutie

Het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.

1.58 prostitué(e)

Degene, die zich beschikbaar stelt tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.

1.59 raamprostitutie

Een vorm van prostitutie waarbij de werving van klanten geschiedt door een prostitué(e) die door houding, gebaren, kleding of anderszins, vanuit een vitrine de aandacht op zich vestigt en waarbij de seksuele handelingen in een voor het publiek besloten ruimte plaatsvinden.

1.60 rietzone

Een naar het openbaar water gerichte, bij een bouwperceel behorende, zone, gekenmerkt door rietbegroeiing;

1.61 seksinrichting

Een voor publiek toegankelijke, besloten ruimte (hieronder wordt mede begrepen een voer- of vaartuig) waarin bedrijfsmatig, of in omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van pornografische aard plaatsvinden.

Onder seksinrichtingen wordt in elk geval verstaan een (raam)prostitutiebedrijf, een seksclub, een privé-huis, een erotische massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een seks theater of parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.62 speelaanleidingen

Elementen in het openbaar gebied, welke kinderen aanleiding bieden om een spel te spelen of te verblijven, zonder dat er direct een speeltoestel is geplaatst. De speelaanleidingen dienen te voldoen aan het Warenwetbesluit attractie- en speeltoestellen;

1.63 standplaats

Een kavel, waarop nutsvoorzieningen aanwezig zijn, bestemd voor het plaatsen van een woonwagen.

1.64 straatmeubilair

Onverminderd het bepaalde in bijlage II van het Besluit omgevingsrecht wordt onder straatmeubilair voor de werking van dit bestemmingsplan mede verstaan: papier-, glas- en andere inzamelbakken, toegangsconstructies voor ondergrondse voorzieningen; kunstwerken, speeltoestellen en draagconstructies voor reclame, alsmede abri's en kleinschalige bouwwerken ten behoeve van (openbare) nutsvoorzieningen.

1.65 struinroutes

Een netwerk van paden ten behoeve van extensieve recreatie waaraan speelaanleidingen kunnen liggen;

1.66 thuisprostitutie

Vorm van prostitutie waarbij de seksuele dienstverlening plaatsvindt op het woonadres van de prostituté(e) en waarbij ook alleen door deze prostituté(e) op dit adres gewerkt wordt als prostitué(e).

1.67 vestigingsbeleid

Het beleid neergelegd in de nota 'van Rood naar Groen' (vastgesteld 26 juni 2000).

1.68 taludzone

Het onder een helling aflopende gedeelte (talud) van het bouwperceel, met een minimale diepte van 3 meter, gelegen tussen en direct grenzend aan het horizontale deel van het perceel en de lager gelegen rietzone;

1.69 volumineuze detailhandel

Detailhandel die vanwege de omvang van de gevoerde artikelen een groot oppervlak nodig heeft voor de uitstraling, zoals de verkoop van tuinrichtingsartikelen, meubelen, keukens, sanitair, (elektrische) fietsen, bromfietsen en scooters.

1.70 werken, werkzaamheden van geringe omvang

Werken of werkzaamheden die geen wezenlijke verandering van de terreingesteldheid of van een inrichting tot gevolg hebben.

1.71 werkplek

Een plaats, waar één prostitué(e) zijn of haar werk verricht.

1.72 werkunit

Een ruimte waarin een (para)medisch, juridisch, administratief, therapeutisch, verzorgend, ontwerptechnisch, kunstzinnig of daarmee gelijk te stellen beroep of bedrijf wordt uitgeoefend dat niet gekoppeld hoeft te zijn aan een woning;

1.73 wijk

Wijk, zoals gehanteerd wordt in de indeling van het Centraal Bureau voor de Statistiek.

1.74 winkel

Een ruimte of bij elkaar behorende ruimten, die bestemd zijn voor de uitoefening van detailhandel, met inbegrip van bijbehorende magazijnruimte of werkruimte.

1.75 wonen

Voor de werking van dit bestemmingsplan wordt onder wonen mede geval begrepen bijzondere woonvormen en bed and breakfast met ten hoogste vier slaapplekken;

1.76 woning

Een complex van ruimten, bedoeld voor de huisvesting van één huishouding, een bijzondere woonvorm of een kamerverhuurbedrijf.

1.77 woonwagen

Voor bewoning bestemd gebouw dat is geplaatst op een standplaats en in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst.

1.78 zelfredzame personen

Personen met een zodanige fysieke en geestelijke gesteldheid dat zij zelfstandig gevaar kunnen duiden en zelfstandig voldoende snel kunnen vluchten;

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.2 de goothoogte van een bouwwerk

Vanaf het peil tot aan de bovenkant van de bovenste goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.3 de inhoud van een bouwwerk

Tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk

Vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, liftopbouwen en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk

Tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.6 de horizontale bouwdiepte van een bouwwerk

De diepte van een gebouw, gemeten in het platte vlak loodrecht vanaf de gevel waaraan wordt gebouwd;

2.7 de tiphoogte van een windturbine

vanaf peil tot aan het uiteinde van het bovenste verticaal staande rotorblad.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch met waarden

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. uitoefening van grondgebonden agrarisch bedrijf;
- b. uitoefening van intensieve veehouderij, uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'intensieve veehouderij';
- c. maximaal één agrarische bedrijfswoning per agrarisch bedrijf;
- d. het behoud of herstel van de op deze gronden voorkomende dan wel daaraan eigen cultuurhistorische-, ecologische- en landschapswaarden;
- e. water en watervoorzieningen voor de waterhuishouding;
- f. voet- en fietspaden;
- g. met bijbehorende, gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, ontsluiting-, parkeer- en groenvoorzieningen, erven en tuinen.

3.2 Bouwregels

- a. Op de in lid 3.1 van dit artikel bedoelde gronden mogen, met inachtneming van de aangeduide maximumbouwhoogten en het bebouwingspercentage, uitsluitend in de gegeven bestemming passende hoofdbebouwing of bijbehorende bouwwerken en andere binnen de bestemming passende bouwwerken worden gebouwd, zoals schuren, stallen, mesttanks en silo's;
- b. de inhoud van een bedrijfswoning bedraagt maximaal 600 m³;
- c. In afwijking van het bepaalde onder lid 3.2 sub a bedraagt voor de bedrijfswoning de maximale goothoogte 6 meter en de maximale bouwhoogte 10 meter;
- d. buiten het bouwvlak zijn uitsluitend overige bouwwerken, passend binnen de bestemming toegestaan met een maximumbouwhoogte van 1,5 meter;
- e. niet-grondgebonden agrarische bedrijvigheid is bij de onder lid 3.1 sub a genoemde bestemmingsomschrijving toegestaan tot een bedrijfsvloeroppervlakte van maximaal 250 m².

3.3 Wijzigingsbevoegdheid

3.3.1 Veranderen bouwgrenzen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het plan te wijzigen voor het veranderen van bouwgrenzen, al dan niet in verband met het vergroten van de oppervlakte van het bouwperceel, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. na vergroting mag de oppervlakte van het bouwperceel maximaal 1,5 ha bedragen;
- b. de vergroting dient noodzakelijk te zijn in het kader van een doelmatige uitoefening van het agrarisch bedrijf;
- c. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- d. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;
- e. er dient een compacte bouwperceelsvorm te blijven bestaan waarbij de nieuwe vorm van het bouwperceel de oude vorm in grote lijnen volgt.

3.3.2 Omschakeling van een agrarisch bedrijf naar een woning

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het plan te wijzigen voor het na bedrijfsbeëindiging wijzigen van de bestemming, voor zover het betreft de gronden gelegen binnen een bouwvlak, in de bestemming Wonen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. voor bewoning mag worden gebruikt de op het moment van het ter inzage leggen van het ontwerp van het besluit bestaande bedrijfswoning(en);
- b. de karakteristiek van het gebouw en de complexiteit van het (voormalige) boerenerf alsmede de landschappelijke kenmerken dienen zoveel mogelijk behouden te blijven;
- c. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- d. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;
- e. de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan moet zijn gewaarborgd, in verband waarmee in elk geval aangetoond moet worden:
 - 1. dat bodemsanering niet noodzakelijk is dan wel vóór uitvoering van het wijzigingsplan zal plaatsvinden;
 - 2. dat geen onevenredige aantasting van aan de grond eigen zijnde archeologische waarden zal plaatsvinden dan wel geen ingrepen in de bodem zullen worden verricht;
 - 3. dat het wijzigingsplan financieel uitvoerbaar is.

Artikel 4 Bedrijf - Verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Bedrijf - Verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een verkooppunt motorbrandstoffen zonder LPG met passende bouwwerken, bijbehorende voorzieningen, zoals een verkoop- en bergruimte, sanitairruimte en een wasstraat, inclusief benodigde wegverharding, groen- en watervoorzieningen, waterkeringen, fiets- en wandelpaden, parkeervoorzieningen, bushaltes, duikers, bruggen en straatmeubilair.
- b. 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'.

4.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen uitsluitend in de gegeven bestemming passende bouwwerken worden gebouwd met dien verstande dat:

- a. met in achtneming van de aangeduide maximumbouwhoogte, uitsluitend in de gegeven bestemming passende bouwwerken mogen worden gebouwd;
- b. aan oppervlakte voor de bebouwing maximaal 750 m² is toegelaten voor verkoopruimte, bergruimte, sanitairruimte, wasboxen en wasstraat;
- c. aan oppervlakte voor het oprichten van een luifel naast het hierboven gestelde onder b. maximaal 250 m² is toegelaten;
- d. in afwijking van de bouwhoogte op de verbeelding de bouwhoogte voor de luifel en bouwwerken, geen gebouw zijnde, maximaal 6 meter bedraagt;
- e. de oppervlakte aan parkeervoorzieningen voor zover deze niet onder de luifel zijn gelegen maximaal 200 m² bedraagt.

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Afwijking

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in:

- a. artikel 4.2 voor het vergroten van de bouwhoogte voor bouwwerken geen gebouw zijnde tot maximaal 10 m;
- b. artikel 4.2 voor het vergroten van het maximum toegelaten oppervlakte aan bebouwing:
 - 1. tot maximaal 800 m² voor verkoopruimte, bergruimte, sanitairruimte wasboxen en wasstraat;
 - 2. tot maximaal 300 m² voor het oprichten van een luifel;
- c. artikel 4.2 onder e. voor het vergroten van het maximaal toegelaten oppervlak aan

parkeervoorzieningen, voor zover niet gelegen onder de luifel, tot 250 m².

4.3.2 Voorwaarden voor afwijking

Een afwijking als bedoeld in artikel 4.3.1 kan slechts worden verleend, mits:

- a. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig worden geschaad.

4.4 Specifieke gebruiksregels

- a. Tot een gebruik in strijd met deze bestemming wordt in ieder geval begrepen een gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een LPG-gasvulpunt.
- b. Bedrijfswoningen zijn niet toegestaan.

Artikel 5 Bedrijf - Nutsvoorziening

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Bedrijf - Nutsvoorziening 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. voorzieningen ten behoeve van het verkeer, parkeervoorzieningen en straatmeubilair;
- c. groen- en speelvoorzieningen;
- d. watergangen, waterpartijen, waterinfiltratievoorzieningen en andere voorzieningen voor de waterhuishouding.

5.2 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;
- b. De inhoud van de hulpwarmtecentrale bedraagt maximaal 6.000 m³;
- c. De oppervlakte van de hulpwarmtecentrale bedraagt maximaal 575 m²;

5.3 Afwijken van de bouwregels

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

- a. artikel 5.2 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 m³ mag bedragen;
- b. artikel 5.2 en artikel 37.1 onder a voor het overschrijden van het bouwvlak ter plaatse van de aanduiding 'nutsbedrijf', met dien verstande dat het bebouwingsoppervlak maximaal 700 m² 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.

5.4 Specifieke gebruiksregels

Een bedrijfswoning is niet toegestaan.

5.5 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in artikel 5.1 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 6 Bos

6.1 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 ruiterspaden, 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 m², uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - 2'.

6.2 Bouwregels

- a. Op deze gronden mogen uitsluitend in de gegeven bestemming passende bouwwerken worden gebouwd met een maximum bouwhoogte van 4 meter.
- b. Op deze gronden mogen gemalen met een oppervlakte van maximaal 100 m² 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 m²;
- 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.

6.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.2:

- 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 m² per bouwwerk bedraagt.

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

6.4.1 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 verharderen van voet- en rijwielpaden;
- h. het aanbrengen van oppervlakte verharding groter dan 25 m².

6.4.2 Uitzonderingen omgevingsvergunningsplicht

Het in lid 6.4.1 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.

6.4.3 Toelaatbaarheid van werken en werkzaamheden

Werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 6.4.1 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 7 Centrum

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Centrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen, hieronder niet begrepen bewoning van woonwagens of woonschepen;
- b. beroep aan huis, mits dit niet meer bedraagt dan 1/3 van de vloeroppervlakte van de woning;

en tevens voor:

- c. detailhandel, horeca in de categorieën a, b en c, dienstverlenende bedrijven en maatschappelijke voorzieningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'overige zone: veld 15a' ;
- d. detailhandel en maatschappelijke voorzieningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'overige zone: veld 15b' ;

en ondergeschikt voor:

- e. toegangspaden;
- f. verblijfsgebieden en parkeervoorzieningen en straatmeubilair;
- g. waterpartijen, watergangen, waterlopen en waterberging met bijbehorende oevers en de daarbij behorende voorzieningen zoals stuwen, duikers en bruggen;
- h. nutsvoorzieningen;
- i. groen- en speelvoorzieningen;

- j. fiets- en wandelpaden;
- k. geluid- en windafschermende voorzieningen en/of -bebouwing;

met de daarbij behorende:

- l. tuinen en erven;
- m. paden;
- n. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

7.2 Bouwregels

- a. Op de in lid 7.1 bedoelde gronden mogen met inachtneming van de aangegeven minimum en maximum bouwhoogten uitsluitend de in de gegeven bestemming passende hoofdbebouwing, bijbehorende bouwwerken en andere binnen de bestemming passende bouwwerken worden gebouwd;
- b. Het maximaal aantal toegelaten woningen bedraagt:
 - 1. 145 ter plaatse van de aanduiding 'overige zone: veld 15a';
 - 2. 100 ter plaatse van de aanduiding 'overige zone: veld 15b';
- c. Het maximale bruto vloeroppervlak voor detailhandel bedraagt:
 - 1. 10.800 m² ter plaatse van de aanduiding 'overige zone: veld 15a';
 - 2. 500 m² ter plaatse van de aanduiding 'overige zone: veld 15b';
- d. Het maximale bruto vloeroppervlak voor maatschappelijke voorzieningen bedraagt:
 - 1. 4.700 m² ter plaatse van de aanduiding 'overige zone: veld 15b';
- e. Als hoofdgebouwen mogen uitsluitend woningen met de daarbij behorende gebouwde parkeervoorzieningen ten behoeve van deze woningen worden gebouwd, uitgezonderd het hierboven bepaalde onder c en d;
- f. Ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting' dient een ontsluiting te worden gerealiseerd; welke minimaal geschikt is voor langzaam verkeer;
- g. De hoogte van een erfafscheiding achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 2 meter, met dien verstande dat de hoogte van tuinmuren maximaal 3 meter mag bedragen;
- h. De hoogte van een erfafscheiding voor de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 1 meter;
- i. De hoogte van overige bouwwerken bedraagt maximaal 2 meter, met dien verstande dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van verkeersvoorzieningen, parkeervoorzieningen en watervoorzieningen maximaal 3 meter bedraagt.

7.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 7.2 onder a. met betrekking tot de minimum bouwhoogte waarbij deze hoogte 11 meter bedraagt;
- b. een vergunning als bedoeld onder a kan slechts worden verleend indien:
 - 1. de maatvoering leidt niet tot onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving;
 - 2. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en belangen van derden worden niet onevenredig geschaad.

7.4 Specifieke gebruiksregels

- a. Onder gebruik van de gronden en opstallen in strijd met de bestemming wordt in elk geval begrepen:
 - 1. gebruik als beroeps- of bedrijfsmatige werk- of opslagruimte;
 - 2. het gebruik van bijbehorende bouwwerken als zelfstandige woning;
- b. Het bepaalde in dit lid onder a is niet van toepassing op het gedeelte van een woning dat in gebruik is als praktijkruimte door de bewoner, mits dit gedeelte niet meer bedraagt dan 1/3 van de vloeroppervlakte van de woning. Voorts mag door dit gebruik geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse, noch een onevenredige parkeerdruk ontstaan.

Artikel 8 Gemengd - 1

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Gemengd - 1 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, hieronder niet begrepen bewoning van woonwagens of woonschepen;
- b. horeca A, B en C;
- c. steigers, vlonders en terrassen;
- d. watergangen, waterpartijen, waterinfiltratievoorzieningen en andere voorzieningen voor de waterhuishouding;
- e. oevers;
- f. (buurt) ontsluitingswegen uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'os';
en daaraan ondergeschikt voor:
- g. groen- en speelvoorzieningen;
- h. fiets- en wandelpaden;
- i. nutsvoorzieningen;
- j. parkeervoorzieningen ten behoeve van de bestemmingen;
- k. voorzieningen ten behoeve van het verkeer;
- l. (woon)straten, pleinen en trottoirs met een inrichting hoofdzakelijk gericht op bestemmingsverkeer en verblijfsfuncties;

met dien verstande dat bebouwing ten behoeve van horeca, waarbij gelet op de omvang of functie daarvan ruimte nodig is voor het parkeren of stallen van auto's, alleen is toegestaan indien uit de aanvraag voor de omgevingsvergunning voor bouwen blijkt dat voldaan wordt aan de parkeernorm van 10 parkeerplaatsen per 100 m² bruto vloeroppervlak.

8.2 Bouwregels

Op de in lid 8.1 van dit artikel bedoelde gronden mogen met inachtneming van de aangegeven maximumbouwhoogte, uitsluitend de in de gegeven bestemming passende bouwwerken worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. binnen deze bestemming en de bestemming 'Water - 1' maximaal één horecavoorziening in één bouwwerk is toegestaan van maximaal 1000 m² bruto vloeroppervlak, met een steiger / vlonder van maximaal 300 m²,
- b. de in dit lid onder a genoemde horecavoorziening uitsluitend in het zuidwestelijk deel van het bestemmingsgebied mag worden gerealiseerd;
- c. de bouwhoogte voor de horecavoorziening maximaal 8 meter mag bedragen, met een bebouwingsaccent van maximaal 11 meter ten behoeve van de zichtbaarheid;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van horeca maximaal 5 meter mag bedragen;
- e. de bouwhoogte voor speelvoorzieningen maximaal 5 meter mag bedragen;
- f. maximaal 4 woongebouwen zijn toegestaan, met een oppervlakte van maximaal 400 m² per woongebouw;
- g. voorzover gebouwde parkeervoorzieningen ten behoeve van het wonen worden gerealiseerd mogen deze uitsluitend als intern gebouwd onderdeel van de afzonderlijke woongebouwen worden gebouwd.

8.3 Afwijken van de bouwregels

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

- a. artikel 8.2 onder a voor de bouw van een steiger / vlonder groter dan 300 m², mits dit vanuit stedenbouwkundig, landschappelijk en ecologisch oogpunt niet op bezwaren stuit;
- b. artikel 8.2 onder f voor een grotere oppervlakte, mits dit vanuit stedenbouwkundig, landschappelijk en ecologisch oogpunt niet op bezwaren stuit.
- c. artikel 8.2 onder g voor van de bouw van gebouwde parkeervoorzieningen ten behoeve van het wonen

niet zijnde een intern onderdeel van het woongebouw, met een maximale bouwhoogte van 4 meter mits dit vanuit stedenbouwkundig en landschappelijk oogpunt niet op bezwaren stuit.

8.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend het gebruik van de gronden als ligplaats voor (woon)schepen en het gebruik van gemotoriseerde vaartuigen op het water.

Artikel 9 Gemengd - 2

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Gemengd - 2 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterpartijen, watergangen en waterlopen met bijbehorende oevers en de daarbij behorende voorzieningen zoals stuwen, duikers en bruggen, alsmede openbaar verblijfsgebied;
- b. park- en groenvoorzieningen;
- c. wandel- en fietspaden;
- d. knuppelpaden;
- e. voorzieningen ten behoeve van het verkeer;
- f. wonen, zoals bedoeld in artikel 22;
- g. steigers en vlonders;
- h. (buurt) ontsluitingswegen uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'ontsluiting';
- i. nutsvoorzieningen.

9.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. in de taludzone niet mag worden gebouwd, met uitzondering van trappartijen met een breedte van niet meer dan 50% van de breedte van de taludzone;
- b. in de rietzone niet gebouwd mag worden, met uitzondering van steigers en vlonders met een breedte van niet meer dan 1/3 deel van de rietzone.

9.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 9.2 onder b ten behoeve van de breedte van steigers en vlonders, mits:

- 1. dit vanuit stedenbouwkundig, landschappelijk en ecologisch oogpunt niet op bezwaren stuit en
- 2. de belangen van omwonenden met betrekking tot privacy, uitzicht en bezonning niet worden geschaad.

9.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend het gebruik van de gronden als ligplaats voor (woon)schepen en het gebruik van gemotoriseerde vaartuigen op het water.

Artikel 10 Gemengd - 3

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Gemengd - 3 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke functies;
 - b. wonen inclusief werkunits;
- en daaraan ondergeschikt voor:
- c. groen- en speelvoorzieningen;
 - d. watergangen, waterpartijen, waterinfiltratievoorzieningen en andere voorzieningen voor de

- waterhuishouding;
- e. fiets- en wandelpaden;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. voorzieningen ten behoeve van het verkeer zoals ontsluitingswegen en parkeervoorzieningen;

10.2 Bouwregels

Op de in lid 10.1 van dit artikel bedoelde gronden mogen met inachtneming van het aangegeven bebouwingspercentage, maximumbouwhoogte en maximum aantal woningen, uitsluitend de in de gegeven bestemming passende bouwwerken worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. dat in afwijking van het bepaalde in artikel 37 het bebouwingspercentage geldt voor elk afzonderlijk bouwperceel;
- b. in afwijking van het bovenstaande gelden voor het wonen, als bedoeld in lid 10.1 sub b, de volgende voorwaarden:
 1. de bouwhoogte van de hoofdbebouwing bedraagt maximaal 10 meter;
 2. de diepte van de hoofdbebouwing bedraagt maximaal 12 meter;
 3. in de gegeven bestemming mogen uitsluitend grondgebonden woningen worden gebouwd;
 4. voor de voorgevel van het hoofdgebouw mag niet worden gebouwd;
 5. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag maximaal 3 meter bedragen;
 6. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 2 meter;
 7. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken mag per bouwperceel de in onderstaand schema opgenomen maten niet overschrijden:

Per Bouwperceel: oppervlakte bouwperceel verminderd met de oppervlakte van de hoofdbebouwing	Maximale oppervlakte bijbehorende bouwwerken
< 90 m ²	50% van de oppervlakte van het gebied met de aanduiding 'bijgebouwen' 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

- 8. werkunits uitsluitend zijn toegestaan in combinatie met een woning;
- 9. In afwijking van het bepaalde in dit lid, onder b.7 mag de maximum oppervlak van een werkunit maximaal 100 m² bedragen.

Artikel 11 Groen

11.1 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.

11.2 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 12 Groen - Landschap en park

12.1 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. geluidsafschermdende voorzieningen;
- g. parkeervoorzieningen;

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. een tunnel voor langzaam verkeer, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'tunnel';
- j. een monument (Wiltshire Regiment) met bijbehorende voorzieningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van cultuur en ontspanning - 1';
- k. voorzieningen voor energieopwekking, zoals windturbines, zonnepanelen en zonnecollectoren, alsmede voorzieningen voor energieopslag en-distributie, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'overige zone: veld 3a';
- l. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - 1', een botenhuis met bijbehorende voorzieningen;
- m. volkstuinen, uitsluitend ter plaatse de aanduiding 'volkstuin';
- n. land-art.
- o. ter plaatse van de aanduiding 'baggerspeciedepot' een baggerdepot, inclusief de daarbij behorende passende bouwwerken, voorzieningen groenvoorzieningen, en benodigde wegverharding;

12.2 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 m² 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 -1' mag maximaal 400 m² worden bebouwd ten behoeve van een botenhuis, waarbij de bouwhoogte van gebouwen en bouwwerken maximaal 6 meter bedraagt ;
- e. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van cultuur en ontspanning - 1' zijn ten behoeve van een monument bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan tot een hoogte van maximaal 25 meter. Tevens mag aan gebouwen maximaal 15 m² worden bebouwd, waarbij de bouwhoogte van gebouwen en bouwwerken maximaal 6 meter bedraagt.
- f. Ter plaatse van de aanduiding 'baggerspeciedepot' gelden de volgende maxima:
 - 1. Aan oppervlakte voor de bebouwing is maximaal 100 m² toegelaten aan bedrijfsbebouwing;
 - 2. Voor gebouwen geldt een maximale bouwhoogte van 3 meter;
 - 3. Voor bouwwerken geen gebouwen zijnde geldt een maximum bouwhoogte van 2 meter;
- g. De hoogte van voorzieningen zoals bedoeld in lid 12.1, onder k. mag, voorzover het betreft zonnepanelen, zonnecollectoren en energieopslag en -distributie maximaal 3 meter bedragen en de tiphoogte van windturbines mag maximaal 15 meter bedragen.

- h. Ter plaatse van de aanduiding 'volkstuinten' 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.

12.3 Afwijken van de bouwregels

- a. artikel 12.2 onder f.1 voor het vergroten van de bouwhoogte van gebouwen tot maximaal 6 meter;
- b. artikel 12.2 onder f.2 en f.3 voor het vergroten van de bouwhoogte van gebouwen respectievelijk overige bouwwerken tot maximaal 6 meter;

12.4 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 m².

12.5 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 verharderen van voet- en rijwielpaden.
- j. Het aanbrengen van oppervlakte verharding groter dan 25 m²;

12.5.1 Uitzonderingen omgevingsvergunningsplicht

Het in lid 12.5 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van:

- a. werken of werkzaamheden ter realisering van de bestemming, zoals aangegeven in lid 12.1;
- 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.

12.5.2 Toelaatbaarheid van werken en werkzaamheden

Werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 12.5 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 13 Maatschappelijk

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Maatschappelijk aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. onderwijs en zandsport;
- 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;
en ondergeschikt voor:
- h. voorzieningen ten behoeve van het verkeer, groen- en speelvoorzieningen en straatmeubilair;
- i. watergangen, waterpartijen, waterinfiltratievoorzieningen en andere voorzieningen voor de waterhuishouding;
- j. ondergeschikte horeca en detailhandel, uitsluitend ten dienste van bovengenoemde bestemmingsomschrijvingen;
- k. 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 m³ 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.

13.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 37.1 ten behoeve van het buiten het bouwvlak bouwen, van kleine bouwwerken passend in de bestemming zoals fietsenstallingen, hekwerken en zitbanken met een maximumbouwhoogte van 3 meter.

Artikel 14 Natuur

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het behoud, herstel en/of ontwikkeling en versterking van de op deze gronden voorkomende landschappelijke, ecologische en natuurwaarden;
- b. (onverharde) wegen ten behoeve van bestemmingsverkeer;
- c. extensieve recreatie, zoals wandelen, fietsen en paardrijden met de daarbij behorende voorzieningen;
- d. bestaande fiets- en wandelpaden;
- e. een tunnel voor langzaam verkeer, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'tunnel';
- f. een bestaande uilenshuur, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van natuur - 1'
- g. struinroutes en speelaanleidingen;
- h. watergangen, waterpartijen, waterinfiltratievoorzieningen alsmede schouwpaden en andere voorzieningen voor de waterhuishouding;

- i. duikers, steigers, bruggen en straatmeubilair;
- j. 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';
- k. nutsvoorzieningen;
- l. geluidswallen;
- m. land-art.

14.2 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 m² per bouwwerk en een bouwhoogte van maximaal 5 meter worden gebouwd.
- c. Op deze gronden mogen andere gebouwen ten dienste van de bestemming worden gebouwd, zoals schuilhutten en observatieposten - waaronder een vogelobservatiehut - met een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 400 m²;
- d. Op deze gronden mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming worden gebouwd met een hoogte van maximaal 9 meter, met uitzondering voor land-art waarvoor een hoogte van maximaal 25 meter wordt toegelaten.

14.3 Specifieke gebruiksregels

14.3.1 Strijdig gebruik

Onder gebruik van gronden in strijd met de bestemming wordt in ieder geval begrepen gebruik van gronden:

- a. als standplaats voor onderkomens en stacaravans of voor enige andere vorm van kamperen;
- b. voor het aanbrengen van afbeeldingen of tekens voor commerciële doeleinden;
- c. voor het opslaan, opstellen, al dan niet ten verkoop, lozen, storten van onbruikbare dan wel aan hun oorspronkelijk gebruik onttrokken voorwerpen, materialen, stoffen producten, voer- of vaartuigen of machines.

14.4 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 de navolgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, te doen of te laten uitvoeren:

- a. het vellen, rooien of beschadigen van houtgewassen;
- b. het aanbrengen van beplantingen;
- c. het aanleggen of aanbrengen van leidingen, constructies, installaties of apparatuur;
- d. het afgraven van de bodem;
- e. het ophogen, egaliseren of ontginnen van de bodem;
- f. het verbreden of verharderen van parkeerplaatsen e.d.;
- g. het aanbrengen van recreatievoorzieningen;
- h. het graven, dichten, verdiepen of verbreden van sloten, greppels, beken etc.;
- i. het aanleggen van reservoirs;
- j. het aanleggen van ruitervoorzieningen, hindernissen etc.;
- k. het structureel verlagen van het waterpeil;
- l. het aanbrengen van rasters.

14.4.1 Uitzonderingen omgevingsvergunningplicht

Het in lid 14.4 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van:

- a. werken of werkzaamheden ter realisering van de bestemming, zoals aangegeven in lid 14.1;
- 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.

14.4.2 Toelaatbaarheid werken en werkzaamheden

Werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 14.4 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, natuur- en monumentale waarden en kwaliteiten van de gronden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast.

Artikel 15 Recreatie

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. dagrecreatie, waaronder ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie-3' natuurbeleving;
 - b. groen- en speelvoorzieningen;
 - c. watergangen, waterpartijen, waterinfiltratievoorzieningen en andere voorzieningen voor de waterhuishouding;
 - d. voorzieningen ten behoeve van het verkeer en straatmeubilair;
 - e. land-art;
 - f. steigers en terrassen;
- met bijbehorende, gebouwen, overige bouwwerken zijnde, ontsluiting-, parkeer- en groenvoorzieningen.

15.2 Bouwregels

- a. Op deze gronden mogen uitsluitend in de gegeven bestemming passende bouwwerken worden gebouwd;
- b. Ter plaatse van de 'specifieke vorm van recreatie-3' mag maximaal 100 m² worden bebouwd, waarbij de goot- en bouwhoogte van bouwwerken respectievelijk maximaal 3 en 6 meter bedragen.
- c. Ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten - 1' is geen bebouwing toegelaten;
- d. Op deze gronden mogen andere gebouwen ten dienste van de bestemming worden gebouwd, zoals schuilhutten en observatieposten - waaronder een vogelobservatiehut - met een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 100 m² ;
- e. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 3 meter, met uitzondering van overige bouwwerken voor land-art waarvoor de bouwhoogte maximaal 25 meter mag bedragen.

15.3 Afwijken van de bouwregels

15.3.1 Afwijking

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in lid 15.2 onder b. voor het vergroten van maximaal te bebouwen oppervlak tot maximaal 250 m² en een bouwhoogte tot maximaal 9 meter, waarbij de goothoogte maximaal 6 meter mag bedragen.

15.3.2 Voorwaarden voor afwijking

Afwijking als bedoeld in artikel 15.3.1 kan slechts worden verleend, mits

- a. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- b. dit vanuit stedenbouwkundig en landschappelijk oogpunt niet op overwegende bezwaren stuit.

Artikel 16 Sport

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Sport aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. sportvoorzieningen;
- b. buitenschoolse opvang en kinderdagverblijven;
- c. politieke-, belangen- en ideële organisaties/verenigingen en hobbyclubs;
- d. fiets- en wandelpaden;
- e. groen- en speelvoorzieningen;
- f. watergangen, waterpartijen, waterinfiltratievoorzieningen en andere voorzieningen voor de waterhuishouding;
- g. ondergeschikte horeca, uitsluitend ten dienste van bovengenoemde bestemmingsomschrijvingen.

16.2 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;
- b. Buiten het bouwvlak zijn lichtmasten en dug-outs toegelaten.
- c. Voor lichtmasten bedraagt de bouwhoogte maximaal 20 meter.
- d. De bouwhoogte voor andere bouwwerken, geen gebouw zijnde bedraagt maximaal 6 meter.
- e. De afstand van de bebouwing tot een grens van het bestemmingsvlak bedraagt, met uitzondering van hekwerken en dug-outs, minimaal 5 meter.

16.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de plaats en de afmetingen van de in lid 16.2, sub b. en c. bedoelde lichtmasten, ten einde onevenredige schade aan de belangen van aan- en omwonenden te voorkomen.

16.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 37.1 ten behoeve van het buiten het bouwvlak bouwen, van kleine bouwwerken passend in de bestemming zoals fietsenstallingen, hekwerken en zitbanken met een maximumbouwhoogte van 3 meter.

Artikel 17 Verkeer - Railverkeer

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Verkeer - Railverkeer aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. personen- en goederenvervoer per spoor met de daarbij behorende technische en administratieve voorzieningen, zoals bouwwerken voor energievoorziening ten behoeve van het treinverkeer en wacht- en werkruimtes voor het spoorwegpersoneel;
- b. stations;
- c. (on)gelijkvloerse kruisingen, over- en onderbouwingen ten behoeve van weg- en waterverkeer;
- d. geluidwerende voorzieningen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. watergangen, waterpartijen, waterinfiltratievoorzieningen en andere voorzieningen voor de waterhuishouding;
- g. tunnels en onderdoorgangen, alsmede toegangen tot ondergrondse voorzieningen ten behoeve van direct aangrenzende bestemmingen.

17.2 Bouwregels

- a. Op deze gronden mogen uitsluitend in de gegeven bestemming passende bouwwerken, zoals fietsenstallingen, werkruimten, portalen en stationsgebouwen, worden gebouwd.
- b. De oppervlakte van kantoren, detailhandel en/of horeca bedraagt maximaal 1.000 m².
- c. De bouwhoogte van gebouwen bedraagt maximaal 10 meter vanaf de bovenzijde van de spoorstaaf;
- d. De bouwhoogte van geluidwerende voorzieningen bedraagt maximaal 2 meter bedragen, te meten van de bovenzijde van de spoorstaaf.
- e. Bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde anders dan voor de geleiding, beveiliging en regeling van het railverkeer mag maximaal 8 meter bedragen.

Artikel 18 Verkeer - Verblijfsgebied

18.1 Bestemmingsomschrijving

De als Verkeer - Verblijfsgebied aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. (woon)straten, buurtwegen, pleinen en trottoirs met een inrichting hoofdzakelijk gericht op bestemmingsverkeer en verblijfsfuncties;
- b. parkeervoorzieningen;
- c. terrassen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. watergangen, waterpartijen, waterinfiltratievoorzieningen en andere voorzieningen voor de waterhuishouding;
- f. wandelgebieden en speelgelegenheden;
- g. nutsvoorzieningen;
- h. onderdoorgangen, alsmede toegangen tot ondergrondse voorzieningen ten behoeve van direct aangrenzende bestemmingen.

18.2 Bouwregels

- a. Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de genoemde bestemmingen worden gebouwd
- b. De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals entrees tot parkeergarages en straatmeubilair mag ten hoogste 5 meter bedragen.
- c. Ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - 6' mag vanaf een hoogte van minimaal 6 meter boven het maaiveld worden gebouwd ten behoeve van de aangrenzende bestemming 'Wonen' tot een hoogte van maximaal 30 meter.
- d. In afwijking van het bepaalde in dit lid onder c mogen ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - 6' vanaf maaiveld ondersteunende bouwdelen zoals pilaren, kolommen en dergelijke worden gebouwd.

Artikel 19 Verkeer - Wegverkeer

19.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Verkeer - Wegverkeer aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, fiets- en voetpaden, trottoirs met een inrichting hoofdzakelijk gericht op de afwikkeling van het doorgaande verkeer;
- b. groenvoorzieningen;
- c. watergangen, waterpartijen, waterinfiltratievoorzieningen en andere voorzieningen voor de waterhuishouding;
- d. geluidwerende voorzieningen;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. tunnels en onderdoorgangen, alsmede toegangen tot ondergrondse voorzieningen ten behoeve van direct aangrenzende bestemmingen;

- g. bushaltes;
- h. nutsvoorzieningen;
- i. land-art.

19.2 Bouwregels

- a. Op deze gronden mogen uitsluitend in de gegeven bestemming passende bouwwerken zoals bruggen, viaducten, straatmeubilair en bouwwerken ter geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer worden gebouwd.
- b. De hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde, anders dan ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, zoals geluidwerende voorzieningen, mag ten hoogste 5 meter bedragen, met uitzondering van overige bouwwerken voor land-art waarvoor de bouwhoogte maximaal 25 meter mag bedragen.

19.3 Specifieke gebruiksregels

- a. Het maximum aantal rijstroken bedraagt 2, daaronder niet begrepen bus-, in- en uitvoegstroken, afslag- en opstelstroken.
- b. Als uitzondering op het bepaalde onder a. van dit lid zijn ter plaatse van de maatvoeringsaanduiding 'maximaal aantal rijstroken', maximaal vier rijstroken toegelaten daaronder niet begrepen: bus-, afslag- en opstelstroken;

Artikel 20 Water

20.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Water aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterlopen en waterpartijen;
- b. waterberging;
- c. bermen en beplanting;
- d. oevers;
- e. waterinfiltratievoorzieningen;
- f. het behoud of herstel van de op deze gronden voorkomende dan wel daaraan eigen landschappelijke-, cultuurhistorische, ecologische- en natuurwaarden;
- g. extensieve recreatie, waaronder roeien en kanovaren;
- h. buurtontsluitingswegen, met dien verstande dat buurtontsluitingswegen ten behoeve van de bestemmingen Wonen - uit te werken 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';

met daaraan ondergeschikt:

- i. fiets-, wandel- en toegangspaden;
- j. groenvoorzieningen;
- k. nutsvoorzieningen.

20.2 Bouwregels

- a. Op deze gronden mogen uitsluitend in de gegeven bestemming passende bouwwerken worden gebouwd met een gezamenlijke oppervlakte van 150 m² 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 m² per bouwwerk en een bouwhoogte van maximaal 5 meter worden gebouwd.

20.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 20.2 ten behoeve van bouwwerken van geringe omvang zoals steigers, mits dit vanuit stedenbouwkundig en landschappelijk oogpunt niet op bezwaren stuit en de waterstaatkundige functie niet onevenredig wordt geschaad, gehoord de waterbeheerder.

20.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend het gebruik van de gronden als ligplaats voor (woon)schepen.

Artikel 21 Water - 1

21.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Water - 1 aangewezen gronden zijn bestemd voor

- a. waterlopen en waterpartijen;
 - b. waterberging;
 - c. waterinfiltratievoorzieningen;
 - d. bermen en beplanting;
 - e. landschap- en natuurwaarden ten behoeve van behoud, beheer en ontwikkeling van natuur;
 - f. oevers;
 - g. knuppelpaden;
 - h. horeca A, B of C;
- met daaraan ondergeschikt:
- i. steigers en vlonders
 - j. groenvoorzieningen;
 - k. nutsvoorzieningen;

21.2 Bouwregels

Op de in lid 21.1 genoemde gronden mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken, geen gebouw zijnde worden gebouwd, met dien verstande dat ten behoeve van horeca:

- a. binnen deze bestemming en de bestemming 'Gemengd - 1' maximaal één horecavoorziening in één bouwwerk is toegestaan van maximaal 1000 m² bruto vloeroppervlak, met een steiger / vlonder van maximaal 300 m²;
- b. de in dit lid onder a genoemde horecavoorziening uitsluitend in het zuidwestelijk deel van het bestemmingsgebied mag worden gerealiseerd;
- c. de bouwhoogte voor de horecavoorziening maximaal 8 meter mag bedragen, met een bebouwingsaccent van maximaal 11 meter ten behoeve van de zichtbaarheid;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten hoogste 5 meter mag bedragen;
- e. de maximale bouwhoogte voor speelvoorzieningen 5 meter mag bedragen.

21.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 21.2 onder a ten behoeve van de bouw van een steiger groter dan 300 m², mits:

- 1. dit vanuit stedenbouwkundig, landschappelijk en ecologisch oogpunt niet op bezwaren stuit;
- 2. de waterstaatkundige functie niet onevenredig wordt geschaad, gehoord de waterbeheerder.

21.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend het gebruik van de gronden als ligplaats voor (woon)schepen en het gebruik van gemotoriseerde vaartuigen.

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. een gebouwde buurtontmoetingsruimte, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'overige zone: veld 3a';
- e. volkstuinen tot een maximumoppervlak van 2.500 m², uitsluitend ter plaatse de aanduiding 'overige zone: veld 3a';
- f. bouwwerken voor duurzame energievoorziening, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'overige zone: veld 3a'.
- g. 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';
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.

22.2.2 Specifieke vorm van wonen - 1

In aanvulling op het gestelde in sublid 22.2.1 gelden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - 1' de volgende regels:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' (bg) mogen uitsluitend:
 1. bijbehorende bouwwerken worden gebouwd, voor zover het betreft:
 - a. 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;
 - b. 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.
 2. 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

- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1', mogen bijbehorende bouwwerken en andere binnen de bestemming passende bouwwerken; met een gezamenlijke inhoud van 120 m³ worden gerealiseerd;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'garage' mogen uitsluitend garages en voorzieningen voor niet-bedrijfsmatige opslag worden gerealiseerd;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' uitsluitend mag worden gebouwd indien de hoofdbebouwing is voorzien van een dove gevel, vliesgevel of vergelijkbare bouwkundige voorzieningen vanaf een hoogte van minimaal 14 meter aan de naar het spoor gerichte zijde, waarbij de geluidbelasting op de gevel ter plaatse als gevolg van geluidsemissies van het railverkeer, lager is dan 68,5 dB(A).

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. ter plaatse van de aanduiding 'overige zone: veld 5' gelden de volgende regels:
 - 1. de bouwhoogte van de hoofdbebouwing bedraagt daar waar geen maatvoeringsaanduiding binnen het bouwvlak is aangegeven maximaal 12 meter;
 - 2. de goothoogte van de hoofdbebouwing bedraagt daar waar geen maatvoeringsaanduiding binnen het bouwvlak is aangegeven maximaal 6,5 meter;
 - 3. in afwijking van het bepaalde onder 2 mag daar waar geen maatvoeringsaanduiding binnen het bouwvlak is aangegeven per woning over een gevellengte van maximaal 3 meter een goothoogte van maximaal 8,5 meter worden gerealiseerd;
 - 4. de diepte van de hoofdbebouwing binnen het bouwvlak bedraagt maximaal 12 meter, tenzij op de verbeelding middels een aanduiding anders is aangegeven;
 - 5. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 3' geldt dat:
 - a. de afstand van de hoofdbebouwing en aan vrijstaande woningen gebouwde bijbehorende bouwwerken tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 2,7 meter bedraagt;
 - b. één zijerf van de hoofdbebouwing van vrijstaande woningen vrij dient te blijven van bijbehorende bouwwerken over een afstand van minimaal 10% van de perceelsbreedte;
 - c. uitsluitend vrijstaande en twee-aaneen woningen zijn toegelaten;
 - d. een maximale horizontale bouwdiepte van 13,5 meter is toegelaten, met dien verstande dat ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - 4' een maximale horizontale bouwdiepte van 12 meter is toegestaan.
 - 6. ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen':
 - a. zijn uitsluitend bijbehorende bouwwerken toegelaten;
 - b. mogen bijbehorende bouwwerken als uitbreiding van de hoofdbebouwing worden gebouwd met een maximumbouwhoogte die 30 cm hoger is dan de hoogte van de begane-grondbouwlaag van de hoofdbebouwing;
 - c. mogen bijbehorende bouwwerken worden gebouwd met een maximum bouwhoogte van 4 meter;
 - 7. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken binnen het bouwvlak bedraagt maximaal 35 m² per hoofdgebouw;
 - 8. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken van grondgebonden woningen buiten de aanduiding 'bijgebouwen' maar binnen het bouwvlak bedraagt maximaal 3 meter;
 - 9. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, behorende grondgebonden woningen, buiten de aanduiding 'bijgebouwen' maar binnen het bouwvlak, in de vorm van erf- en perceelsafscheidingsen bedraagt maximaal 2 meter en de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 3 meter;

- b. ter plaatse van de aanduiding 'overige zone: veld 14' gelden de volgende regels:
1. het bebouwingspercentage bedraagt maximaal 70 %;
 2. de bouwhoogte van de hoofdbebouwing bedraagt minimaal 7,5 meter en maximaal 11 meter;
 3. de goothoogte van de hoofdbebouwing bedraagt minimaal 3 meter en maximaal 7,5 meter;
 4. de dakhelling van de hoofdbebouwing bedraagt minimaal 40° en maximaal 50°;
 5. de kaprichting van de hoofdbebouwing globaal in oost-westrichting dient te worden;
 6. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – 5' mogen met inachtneming van het gestelde onder b1 tot en met b5 maximaal 3 woningen in de categorie 'vrijstaand' worden gebouwd, waarbij de afstand van de hoofdbebouwing en bijbehorende bouwwerken tot de zijdelingse bouwperceelsgrens minimaal 1 meter bedraagt;
 7. ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' zijn uitsluitend bijbehorende bouwwerken toegelaten;
 8. bijbehorende bouwwerken moeten aangebouwd zijn;
 9. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken maximaal 3 meter bedraagt;
 10. de dakhelling en de kaprichting van de bijbehorende bouwwerken zijn gelijk aan de dakhelling en de kaprichting van de hoofdbebouwing;
 11. bijbehorende bouwwerken dienen op een afstand van minimaal 6 meter achter de voorgevel van de hoofdbebouwing te worden gebouwd;
 12. carports mogen, in afwijking van het bepaalde in artikel 37.1, zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat de achtergevel van de carport op maximaal 6 meter uit de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' mag worden gerealiseerd;
 13. de bouwhoogte van carports bedraagt maximaal 3 meter;
 14. carports mogen niet geschakeld worden gebouwd;
 15. bijbehorende bouwwerken hebben een maximum bouwhoogte gelijk aan de hoogte van de begane grond bouwlaag van de hoofdbebouwing tot een maximum hoogte van 4 meter;
 16. voor andere binnen de bestemming passende bouwwerken gelden een gezamenlijke maximale inhoud van 50 m³ per bouwperceel.
- c. ter plaatse van de aanduiding 'overige zone: veld 16' gelden de volgende regels:
1. uitsluitend vrijstaande en twee –aaneen woningen zijn toegelaten;
 2. in afwijking van het gestelde onder 1 zijn ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' uitsluitend, gestapelde woningen toegestaan;
 3. de goothoogte van het hoofdgebouw van gestapelde woningen bedraagt maximaal 12 meter;
 4. de diepte van het hoofdgebouw van gestapelde woningen bedraagt maximaal 30 meter;
 5. de breedte van het hoofdgebouw van gestapelde woningen bedraagt maximaal 30 meter;
 6. de diepte van de hoofdbebouwing van grondgebonden woningen bedraagt maximaal 12 meter;
 7. de bouwhoogte van de hoofdbebouwing van vrijstaande en twee-aaneen woningen bedraagt maximaal 12 meter;
 8. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken bij grondgebonden woningen bedraagt maximaal 50 m² per hoofdgebouw;
 9. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken van grondgebonden woningen bedraagt maximaal 3 meter;
 10. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde in de vorm van erf- en perceelsafscheidingsen bedraagt maximaal 2 meter en de bouwhoogte van overige bouwwerken bedraagt maximaal 3 meter;
 11. ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' mogen:
 - a. bijbehorende bouwwerken aan de hoofdbebouwing worden gebouwd met een maximumbouwhoogte gelijk aan die van de begane-grondbouwlaag van de hoofdbebouwing;
 - b. mogen vrijstaande bijbehorende bouwwerken worden gebouwd met een maximum bouwhoogte van 4 meter.
- d. ter plaatse van de aanduiding 'overige zone: veld 17a' gelden de volgende regels:
1. de bouwhoogte van de hoofdbebouwing van grondgebonden woningen bedraagt maximaal 12 meter;
 2. de bouwhoogte van de hoofdbebouwing ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' bedraagt maximaal 18 meter;
 3. het bebouwingspercentage ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' bedraagt 100 tenzij een lager percentage op de verbeelding is opgenomen;

4. de diepte van de hoofdbebouwing van grondgebonden woningen bedraagt maximaal 12 meter;
5. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken bij grondgebonden woningen bedraagt maximaal 50 m² per hoofdgebouw;
6. ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' zijn uitsluitend bijbehorende bouwwerken toegelaten;
7. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal 3 meter;
8. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde in de vorm van erf- en perceelsafscheidings bedraagt maximaal 2 meter en de bouwhoogte van overige bouwwerken bedraagt maximaal 3 meter;
9. ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' mogen:
 - a. bijbehorende bouwwerken aan de hoofdbebouwing worden gebouwd met een maximumbouwhoogte gelijk aan die van de begane-grondbouwlaag van de hoofdbebouwing;
 - b. vrijstaande bijbehorende bouwwerken worden gebouwd met een maximum bouwhoogte van 4 meter;

22.2.4 Veld 3a

In aanvulling op het gestelde in sublid 22.2.1 gelden ter plaatse van de aanduiding 'overige zone: veld 3a' de volgende regels:

- a. het bebouwd oppervlak maximaal 60 % van het totale oppervlak van het bouwperceel mag bedragen, met dien verstande dat de maximale oppervlakte voor een buurtontmoetingsruimte 120 m² bedraagt;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 2 meter mag bedragen, met dien verstande dat bouwwerken voor duurzame energievoorziening tot een maximale bouwhoogte van 3 meter zijn toegestaan.

22.2.5 Veld 4

In aanvulling op het gestelde in sublid 22.2.1 gelden ter plaatse van de aanduiding 'overige zone: veld 4' de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van de hoofdgebouwen bedraagt maximaal 11,5 meter en de goothoogte van de hoofdgebouwen bedraagt maximaal 8,5 meter;
- b. bijbehorende bouwwerken dienen achter de voorgevel van het hoofdgebouw te worden gerealiseerd;
- c. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal 3,5 m;
- d. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal 6 m;
- e. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken mag per bouwperceel de in onderstaand schema opgenomen maten niet overschrijden:

oppervlakte gebied met de aanduiding 'bijgebouwen' per bouwperceel	maximale oppervlakte bijbehorende 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

- f. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 2 meter, met dien verstande dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van verkeersvoorzieningen, parkeervoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen maximaal 3 meter bedraagt.

22.2.6 Veld 7

In aanvulling op het gestelde in sublid 22.2.1 gelden ter plaatse van de aanduiding 'overige zone: veld 7' de volgende regels:

- a. De oppervlakte van een woning bedraagt maximaal 125 m².
- b. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 2' bedraagt de maximale oppervlakte van een woning in afwijking van het gestelde onder a maximaal 150 m².
- c. Het volume van bijbehorende bouwwerken - niet zijnde garages bedraagt maximaal 50 m³.

- d. Garages zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de functieaanduiding 'garage'.
- e. Ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' zijn uitsluitend bijbehorende bouwwerken toegelaten niet zijnde garages.
- f. De maximale oppervlakte van de garage bedraagt 24 m², de maximale breedte 4 meter en de maximale diepte 7 meter;
- g. De maximale bouwhoogte van de garage bedraagt 3 meter;
- h. Met inachtneming van het gestelde in dit lid onder d en in afwijking tot het gestelde in dit lid onder g is het toegestaan om een garage met een kap te realiseren. Mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
 - 1. de garage dient te zijn aangebouwd aan het hoofdgebouw of in het hoofdvolume te worden opgenomen;
 - 2. garage dient geheel binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
 - 3. maximaal één bouwlaag met kap.

22.2.7 Veld 8

In aanvulling op het gestelde in sublid 22.2.1 gelden ter plaatse van de aanduiding 'overige zone: veld 8' de volgende regels:

- a. De oppervlakte van een woning in drie bouwlagen bedraagt maximaal 125 m².
- b. De oppervlakte van een woning in één bouwlaag bedraagt maximaal 150 m², waarbij in afwijking van de maatvoering op de verbeelding de maximale goothoogte 3 meter en de maximale bouwhoogte 7 meter bedraagt;
- c. Garages dienen in het hoofdvolume van de woning te worden opgenomen en te worden gebouwd binnen het bouwvlak.
- d. In afwijking van het bepaalde in sublid 22.2.1 mag de bouwhoogte maximaal 12 meter bedragen indien op de begane grond van het hoofdgebouw een inpandige garage wordt gerealiseerd.
- e. Het volume van bijbehorende bouwwerken - niet zijnde garages - bedraagt maximaal 50 m³.
- f. Ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' zijn uitsluitend bijbehorende bouwwerken toegelaten.

22.2.8 Veld 13

In aanvulling op het gestelde in sublid 22.2.1 gelden ter plaatse van de aanduiding 'overige zone: veld 13' de volgende regels:

- a. Het bebouwd oppervlak maximaal 60% van het totale oppervlak van het bouwperceel mag bedragen;
- b. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 2 meter mag bedragen;
- c. In afwijking van het bepaalde in sublid 22.2.1 bedraagt de maximum bouwhoogte van gestapelde woningen maximaal 20 m.

22.2.9 Veld 15e

In aanvulling op het gestelde in sublid 22.2.1 gelden ter plaatse van de aanduiding 'overige zone: veld 15e' de volgende regels:

- a. Uitsluitend aaneengebouwde, grondgebonden woningen mogen worden gebouwd;
- b. De maximale diepte van de hoofdbebouwing bedraagt 12 meter;
- c. De naar de openbare weg gekeerde gevel van hoofdbebouwing moet worden gebouwd binnen 0,5 meter van de bouwgrans, met dien verstande dat ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - 4' deze afstand 2 meter bedraagt.
- d. Ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' mogen 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 40 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;
- e. Bouwwerken geen gebouwen zijnde, passend binnen de bestemming, met een maximumbouwhoogte van 3 meter.

22.2.10 Velden 17b1 en 17b2

In aanvulling op het gestelde in sublid 22.2.1 gelden:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'overige zone: veld 17b1' de volgende regels:
 1. uitsluitend vrijstaande en twee-aaneen woningen zijn toegelaten;
 2. het bebouwingspercentage mag maximaal 50 % van het totale oppervlak van het bouwperceel bedragen;
 3. de afstand van het hoofdgebouw van vrijstaande woningen tot de zijdelingse perceelsgrens, bedraagt minimaal 3 meter;
 4. de afstand van het hoofdgebouw, van de niet aangebouwde gevel van twee-aaneen woningen tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimaal 3 meter;
 5. de afstand van de voorgevelrooilijn van het oorspronkelijke hoofdgebouw tot aan de naar de openbare weg gekeerde perceelsgrens bedraagt minimaal 3 meter;
 6. vóór de voorgevelrooilijn mag niet worden gebouwd;
 7. in de taludzone mag niet worden gebouwd, met uitzondering van trappartijen, steigers en vlonders met een breedte van niet meer dan 50% van de breedte van de taludzone;
 8. in de rietzone mag niet worden gebouwd, met uitzondering van steigers en vlonders met een breedte van niet meer dan 1/3 deel van de rietzone.
- b. ter plaatse van de aanduiding 'overige zone: veld 17b2' de volgende regels:
 1. het bebouwingspercentage mag maximaal 60 % van het totale oppervlak van het bouwperceel bedragen;
 2. de afstand van de voorgevelrooilijn van het oorspronkelijke hoofdgebouw tot aan de naar de openbare weg gekeerde perceelsgrens bedraagt minimaal 2 meter;
 3. vóór de voorgevelrooilijn mag niet worden gebouwd;
 4. in de taludzone mag niet worden gebouwd, met uitzondering van trappartijen, steigers en vlonders met een breedte van niet meer dan 50% van de breedte van de taludzone
 5. in de rietzone mag niet worden gebouwd, met uitzondering van steigers en vlonders met een breedte van niet meer dan 1/3 deel van de rietzone.
- c. 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.

22.2.11 Veld 22b

In aanvulling op het gestelde in sublid 22.2.1 gelden ter plaatse van de aanduiding 'overige zone: veld 22b' de volgende regels:

- a. Het bebouwd oppervlak mag maximaal 60 % van het totale oppervlak van het bouwperceel bedragen;
- b. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 2 meter bedragen;
- c. Voor zover hoofdgebouwen worden gebouwd als vrijstaande woning, dient de afstand van de voorgevelrooilijn van het oorspronkelijke hoofdgebouw tot aan de naar de openbare weg gekeerde perceelsgrens minimaal 2 meter bedraagt;
- d. Vóór de voorgevelrooilijn mag niet worden gebouwd;
- e. In afwijking van het bepaalde in sublid 22.2.1 bedraagt de maximum bouwhoogte van gestapelde woningen 18 meter.

22.3 Afwijken van de bouwregels

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

- a. lid 22.2 ten behoeve van het verhogen van het toegestane bebouwd oppervlak ter plaatse van de aanduiding 'overige zone: veld 3a', 'overige zone: veld 13', 'overige zone: veld 22b', met dien verstande dat het bebouwd oppervlak maximaal 75 % van het totale oppervlak van het bouwperceel mag bedragen;
- b. lid 22.2 ten behoeve van een verhoging van de maximale grootte van bijbehorende bouwwerken voor bouwpercelen waarvan de oppervlakte van de gronden groter is dan 1.000 m² met maximaal 25 m², met dien verstande dat deze bevoegdheid uitsluitend mag worden toegepast ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van wonen - 1', 'overige zone: veld 7' en 'overige zone: veld 8';

- c. lid 22.2.10 ten behoeve van het verhogen van het toegestane bebouwd oppervlak;
- d. lid 22.2.10 ten behoeve van de bouw van een toegangspoort vóór de voorgevelrooilijn;
- e. lid 22.2.10 ten behoeve van het bouwen van rijwoningen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'overige zone: veld 17b1' en met inachtneming van het bepaalde in lid 22.2.10 onder a sub 4;
- f. lid 22.2.10 ten behoeve van de breedte van steigers en vlonders in de rietzone uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'overige zone: veld 17b1';
- g. lid 22.2.10 ten behoeve van het bouwen van een hoofdgebouw in de taludzone en de rietzone ter plaatse van de aanduiding 'overige zone: veld 17b2';
- h. lid 22.2.1 en lid 22.2.3 onder c sub 1 en 2 om aaneengebouwde woningen toe te staan mits kan worden voldaan aan de in bijlage 2 opgenomen parkeernormen.
- i. een omgevingsvergunning als bedoeld onder a tot en met h kan slechts worden verleend indien:
 - 1. dit vanuit stedenbouwkundig, landschappelijk en ecologisch oogpunt niet op bezwaren stuit; en
 - 2. de belangen van omwonenden met betrekking tot privacy, uitzicht en bezonning niet worden geschaad.

22.4 Specifieke gebruiksregels

- a. Onder gebruik van de gronden en opstallen in strijd met de bestemming wordt in elk geval begrepen:
 - 1. gebruik als beroeps- of bedrijfsmatige werk- of opslagruimte, met uitzondering van toegestane functies zoals bepaald in lid 22.1;
 - 2. het gebruik van bijbehorende bouwwerken als zelfstandige woning;
 - 3. het gebruiken en het (doen) laten gebruiken van de voor 'Wonen' aangewezen gronden ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' conform het bepaalde in lid 22.1, onder a. van dit artikel zonder dat is voorzien in de in lid 22.2.2 genoemde aangebrachte bouwkundige voorziening, tenzij uit akoestisch onderzoek is gebleken dat ook zonder deze voorziening kan worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde of een verkregen hogere waarde op grond van de Wet geluidhinder.
- b. Het bepaalde in lid 22.4 onder a.1 is niet van toepassing op het gedeelte van een woning in gebruik ten behoeve van beroep aan huis, hieronder mede begrepen bed and breakfast, door de bewoner, mits dit gedeelte niet meer bedraagt dan 1/3 van de vloeroppervlakte van de woning. Voorts mag door dit gebruik geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse, noch een onevenredige parkeerdruk ontstaan en mag het geen detailhandel, internetverkoop hiervan uitgezonderd, prostitutie of horeca betreffen.
- c. Het gebruik van de gronden als ligplaats voor (woon)schepen en het gebruik van gemotoriseerde voertuigen.
- d. De gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - 3' mogen uitsluitend worden gebruikt ten behoeve van parkeren;
- e. Ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting' is:
 - 1. maximaal één ontsluitingsweg toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'overige zone: veld 3a';
 - 2. maximaal twee ontsluitingswegen toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'overige zone: veld 22b';
- f. Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone: veld 17b1' en 'overige zone: veld 17b2' dient in afwijking van het bepaalde in artikel 42 per woning op eigen terrein in 2 parkeerplaatsen te worden voorzien.

22.5 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 22.1 ten behoeve van het toestaan van bedrijfsruimte in categorie 1 zoals genoemd in de bij deze regels behorende bijlage 1 'Bedrijvenlijst Algemeen' of daarmee gelijk te stellen bedrijven of activiteiten bij een woning met een maximum van 100 m² worden gerealiseerd, mits:

- a. maximaal 50% van het bouwperceel bij de woning wordt gebruikt voor bedrijfsruimte;
- b. geen ontoelaatbare milieuhinder wordt veroorzaakt;
- c. goede bereikbaarheid is verzekerd; en
- d. is voorzien in voldoende parkeermogelijkheid;

met verstande dat deze bevoegdheid niet kan worden toegepast ter plaatse van de aanduiding 'overige zone: veld 17b1' en 'overige zone: veld 17b2'.

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

Het is verboden om ter plaatse van de aanduiding 'overige zone: veld 17b1' en 'overige zone: veld 17b2' zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning):

- a. in de taludzone gronden op te hogen en af te graven, waaronder niet wordt verstaan het verhogen en verlagen van gronden door middel van het bouwen van trappartijen;
- b. in de rietzone rietgewassen te verwijderen, waaronder niet wordt verstaan werkzaamheden voor het realiseren van steigers en vlonders;

22.6.1 Uitzondering omgevingsvergunningsplicht

Het in lid 22.6 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van:

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

22.6.2 Toelaatbaarheid van werken en werkzaamheden

Werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 22.6 zijn slechts toelaatbaar, indien:

- a. deze verband houden met de doeleinden, die aan de desbetreffende bestemming zijn toegekend;
- 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;

22.7 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening de bestemming Wonen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - 2' te wijzigen in de bestemming Maatschappelijk onder de volgende voorwaarden:

- a. dit vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet op bezwaren stuit;
- b. uitsluitend daar waar gestapelde woningbouw wordt geprojecteerd en aldaar uitsluitend op de begane grond;
- c. de belangen van omwonenden niet worden geschaad;
- d. goede bereikbaarheid is verzekerd;
- e. is voorzien in voldoende parkeermogelijkheid.

Artikel 23 Centrum - Uit te werken

23.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Centrum - Uit te werken' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen, hieronder niet begrepen bewoning van woonwagens of woonschepen;
- b. detailhandel;
- c. horeca, met uitzondering van horeca - D en coffeeshops;
- d. maatschappelijk, recreatie en sport;
- e. zelfstandige werkunits in categorie 1 en 2 zoals genoemd in de bij deze regels behorende bijlage 1 'Bedrijvenlijst Algemeen' of daarmee gelijk te stellen bedrijven of activiteiten, ter plaatse van de aanduiding 'specifiek vorm van bedrijf -1', waarbij een combinatie met een woonfunctie is uitgesloten;
- f. groen- en speelvoorzieningen;
- g. fiets- en wandelpaden;
- h. parkeervoorzieningen en straatmeubilair;
- i. buurtontsluitingswegen, woonstraten en andere voorzieningen ten behoeve van het verkeer;

- j. watergangen, waterpartijen, waterinfiltratievoorzieningen alsmede en andere voorzieningen voor de waterhuishouding;
- k. nutsvoorzieningen;
- l. geluidsafschermende voorzieningen en/of -bebouwing;
- m. windafschermende bebouwing en/of voorzieningen;
- n. transportleidingen;
- o. in de bestemming passende overige bouwwerken.

23.2 Uitwerkingsregels

a. Algemene regels

Burgemeester en wethouders werken de in lid 23.1 omschreven bestemming uit met inachtneming van de volgende regels, waarbij uitwerking van de bestemming per veld of gedeelte daarvan mogelijk is:

1. als uitgangspunt voor het in het gehele plangebied te realiseren minimaal en maximaal aantal woningen over een periode van tien jaar en de minimale en maximale percentages voor gestapelde woningen geldt hetgeen is bepaald in artikel 42;
2. de woonstraten worden ingericht als 30-km-gebied;
3. er mag geen verdiept bouwen plaatsvinden;
4. voldaan moet worden aan de Wet geluidhinder zoals bepaald in artikel 37.3;
5. bebouwing langs de spoorbaan dient een geluidsafschermende functie te hebben.
6. ter plaatse van de op de verbeelding voorkomende aanduiding 'veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen 1' mogen geen gebouwen worden gebouwd;
7. bij de toepassing van parkeernormen in het plangebied wordt de normering gehanteerd zoals opgenomen in de bij deze regels behorende 'Bijlage 2 Parkeernormen Schuytgraaf';
8. buurtontsluitingswegen ten behoeve van de bestemmingen zijn uitsluitend 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'. Per aanduiding is maximaal één buurtontsluitingsweg toegestaan. De afstand tussen twee buurtontsluitingswegen bedraagt minimaal 50 meter. De afstand tussen een buurtontsluitingsweg en woningen dient voldoende te zijn vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid.

b. Specifieke regels

Burgemeester en wethouders werken de in lid 23.1 omschreven bestemming uit met inachtneming van de volgende regels, waarbij uitwerking van de bestemming per veld of gedeelte daarvan mogelijk is:

1. uitgangspunt is een effectieve benutting van de beschikbare ruimte. Waar dat goed mogelijk is wordt uitgegaan van het stapelen van verschillende functies ('dubbel grondgebruik').
2. het totaal bruto vloeroppervlak van maatschappelijk, waaronder scholen en maatschappelijke voorzieningen maximaal 8.400 m² ;
3. zelfstandige werkunits op de begane grond zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 1', waarbij de oppervlakte van werkunits per bouwperceel maximaal 200 m² per unit mag bedragen. Deze oppervlakte strekt niet in mindering op de totale vloeroppervlaktes hierboven genoemd lid 23.1, onderdelen b, c, en d;
4. horeca is in een werkunit niet toegestaan;
5. maximaal 5% van het vloeroppervlak van een werkunit mag ten behoeve van ter plaatse vervaardigde producten worden gebruikt voor detailhandel;
6. de bouwhoogte bedraagt maximaal 18 meter;
7. in afwijking van de onder 6. genoemde bouwhoogte zijn de volgende hoogteaccenten toegestaan:
 - a. in de zuidoostelijke punt van het bestemmingsgebied geldt een bouwhoogte van maximaal 50 meter over een oppervlakte van maximaal 1.500 m² ;
 - b. aan de zuidzijde van de westelijke bestemmingsgrens geldt een bouwhoogte van maximaal 50 meter over een oppervlakte van maximaal 1.000 m² ;
8. in het bestemmingsgebied geldt een maximum aantal te bouwen woningen van 50 woningen per hectare. Bij de berekening van de woningdichtheid worden de stedenbouwkundige

- hoogteaccenten en de landmarks niet meegerekend
9. de verkeersontsluiting wordt gecombineerd met de ontsluiting ter plaatse van de aanduiding 'overige zone: veld 6'.

c. Afwijkingsbevoegdheden

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om in de uitwerking afwijkingsbevoegdheden op te nemen met betrekking tot:

1. het verkleinen van in de uitwerking voorgeschreven afstanden van bijbehorende bouwwerken tot bouwperceelsgrenzen en (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouwen;
2. het vergroten van in de uitwerking voorgeschreven oppervlakten van bijbehorende bouwwerken;
3. van het bepaalde in 23.1 ten behoeve van het toestaan van bedrijfsruimte in categorie 1 zoals genoemd in de bij deze regels behorende bijlage 1 'Bedrijvenlijst algemeen' of daarmee gelijk te stellen bedrijven of activiteiten bij een woning met een maximum van 100 m² worden gerealiseerd, mits:
 - a. maximaal 50% van het bouwperceel bij de woning wordt gebruikt voor bedrijfsruimte;
 - b. geen ontoelaatbare milieuhinder wordt veroorzaakt;
 - c. goede bereikbaarheid is verzekerd; en
 - d. is voorzien in voldoende parkeermogelijkheid;
4. het bepaalde in 23.2 sub a.7 ten behoeve van het afwijken van de parkeernormen waarbij een tuinparkeerplaats als één parkeerplaats mag worden meegerekend, mits:
 - a. de betreffende kavels voldoende van omvang zijn;
 - b. de noodzaak is aangetoond in verband met het stedenbouwkundige beeld;

23.3 Bouwregels

- a. Het bouwen van bouwwerken als bedoeld in lid 23.1 dient te geschieden overeenkomstig een door burgemeester en wethouders vastgesteld uitwerkingsplan dat in werking is getreden of onherroepelijk is geworden.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het onder a van dit lid bepaalde voor het bouwen van bouwwerken vóór het tijdstip van inwerkingtreding van het onder a bedoelde uitwerkingsplan, indien het bouwplan in overeenstemming is met het ontwerp-uitwerkingsplan en de realisatie ervan past binnen de economische en financiële uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

Artikel 24 Wonen - Uit te werken

24.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Uit te werken' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen, waaronder niet begrepen bewoning van woonwagens of woonschepen;
- b. beroep aan huis, mits dit niet meer bedraagt dan 1/3 van de vloeroppervlakte van de woning;
- c. werkunits in categorie 1 en 2 zoals genoemd in de bij deze regels behorende bijlage 1 'Bedrijvenlijst Algemeen' of daarmee gelijk te stellen bedrijven of activiteiten, met dien verstande dat een werkunit uitsluitend in combinatie met een woning is toegestaan, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 1';
- d. maatschappelijke voorzieningen, waaronder tevens kinderdagverblijven worden begrepen;
- e. groen- en speelvoorzieningen;
- f. fiets-, wandel en toegangspaden;
- g. parkeervoorzieningen en straatmeubilair;
- h. buurtontsluitingswegen, wegen, woonstraten en andere voorzieningen ten behoeve van het verkeer;
- i. watergangen, waterpartijen, waterinfiltratievoorzieningen en andere voorzieningen voor de waterhuishouding;
- j. nutsvoorzieningen;
- k. geluidsafschermende voorzieningen of -bebouwing;
- l. transportleidingen.

24.2 Uitwerkingsregels

a. Algemene regels

Burgemeester en wethouders werken de in lid 24.1 omschreven bestemming uit met inachtneming van de volgende regels:

1. uitgangspunt voor het in het gehele plangebied te realiseren minimaal en maximaal aantal woningen over een periode van tien jaar en de minimale en maximale percentages voor gestapelde woningen geldt hetgeen is bepaald in artikel 42.1;
2. de woonstraten worden ingericht als 30-km-gebied;
3. er mag geen verdiept bouwen plaatsvinden;
4. de afstand van bebouwing tot het hart van de ringvormige hoofdontsluitingsweg bedraagt ten minste 15 meter;
5. voldaan moet worden aan de Wet geluidhinder zoals bepaald in lid 37.3;
6. bebouwing langs de spoorbaan dient een geluidsafschermende functie te hebben.
7. ter plaatse van de op de verbeelding voorkomende aanduiding 'veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen 1' mogen geen gebouwen worden gebouwd;
8. bij de toepassing van parkeernormen in het plangebied wordt de normering gehanteerd zoals opgenomen in de bij deze regels behorende 'Bijlage 2 Parkeernormen Schuytgraaf';
9. buurtontsluitingswegen, met dien verstande dat buurtontsluitingswegen ten behoeve van de bestemmingen 'Wonen', 'Wonen - Uit te werken' en 'Centrum - Uit te werken' 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'. De onderlinge afstand tussen buurtontsluitingswegen bedraagt minimaal 50 meter en de afstand tussen een buurtontsluitingswegen en woningen dient voldoende te zijn vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid.

b. Specifieke regels

Burgemeester en wethouders werken de in lid 24.1 omschreven bestemming uit met inachtneming van de volgende regels:

1. ter plaatse van de aanduiding 'overige zone: veld 1a':
 - a. dient minimaal 10% groen te worden ingericht;
 - b. geldt een maximum aantal van 5 woningen;
 - c. zijn uitsluitend vrijstaande en twee-aaneen woningen toegestaan;
 - d. bedraagt de bouwhoogte 11,5 meter;
 - e. zijn bijbehorende bouwwerken niet toegestaan;
2. ter plaatse van de aanduiding 'overige zone: veld 1':
 - a. geldt een maximum aantal te bouwen woningen van 30 woningen per hectare;
 - b. bedraagt de bouwhoogte maximaal 15 meter;
3. ter plaatse van de aanduidingen 'overige zone: veld 2' en 'overige zone: veld 3':
 - a. geldt een maximum aantal te bouwen woningen van 45 woningen per hectare;
 - b. bedraagt de bouwhoogte maximaal 15 meter;
 - c. geldt een bouwhoogte van maximaal 18 meter, uitsluitend voor gestapelde woningen ter plaatse van de aanduiding 'overige zone: veld 2';
4. ter plaatse van de aanduiding 'overige zone: veld 6':
 - a. geldt een maximum aantal te bouwen woningen van 50 woningen per hectare;
 - b. wordt het beeld in de velden gekenmerkt door een markante, scherpe ruimtelijke overgang tussen het bebouwde gebied en de omliggende groenvoorzieningen. In de verkaveling dient rekening gehouden te worden met oriëntatie van de bebouwing op de aangrenzende groenvoorzieningen. Deze groenvoorzieningen dienen vanuit de velden goed bereikbaar te zijn;
 - c. bedraagt de bouwhoogte maximaal 15 meter;
5. ter plaatse van de aanduidingen "overige zone: veld 23", "overige zone: veld 26" en "overige zone: veld 27":
 - a. bedraagt de bouwhoogte maximaal 11 meter;
 - b. mag het totaal aantal te realiseren woningen niet meer bedragen dan 154.
6. ter plaatse van de aanduiding 'overige zone: veld 24':

- a. bedraagt de bouwhoogte maximaal 15 meter;
- b. mag het totaal aantal te realiseren woningen niet meer bedragen dan 231;
- 7. de totale bruto vloeroppervlakte voor maatschappelijke voorzieningen, waaronder scholen, bedraagt maximaal 25.000 m², met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding "overige zone: veld 23", "overige zone: veld 26" en "overige zone veld 27" maatschappelijke functies zijn uitgesloten.

c. Afwijkingsbevoegdheden

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om in de uitwerking afwijkingsbevoegdheden op te nemen met betrekking tot:

- 1. het verkleinen van in de uitwerking voorgeschreven afstanden van bijbehorende bouwwerken tot bouwperceelsgrenzen en (het verlengde van) de voorgevel van de hoofdgebouwen;
- 2. het vergroten van in de uitwerking voorgeschreven oppervlakten van bijbehorende bouwwerken;
- 3. van het bepaalde in lid 24.1 sub c ten behoeve van het toestaan van bedrijfsruimte in categorie 1 zoals genoemd in de bij deze regels behorende bijlage Bijlage 1 'Bedrijvenlijst Algemeen' of daarmee gelijk te stellen bedrijven of activiteiten bij een woning met een maximum van 100 m² worden gerealiseerd, mits:
 - a. maximaal 50% van het bouwperceel bij de woning wordt gebruikt voor bedrijfsruimte;
 - b. geen ontoelaatbare milieuhinder wordt veroorzaakt;
 - c. goede bereikbaarheid is verzekerd; en
 - d. is voorzien in voldoende parkeermogelijkheid;
- 4. van het bepaalde in lid 24.2 sub a.8 ten behoeve van het afwijken van de parkeernormen waarbij een tuinparkeerplaats als 1 parkeerplaats mag worden meegerekend, mits:
 - a. de betreffende kavels voldoende van omvang zijn;
 - b. de noodzaak is aangetoond in verband met het stedenbouwkundige beeld.

24.3 Bouwregels

- a. Het bouwen van bouwwerken als bedoeld in 24.1 dient te geschieden overeenkomstig een door burgemeester en wethouders vastgesteld uitwerkingsplan dat in werking is getreden of onherroepelijk is geworden.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het onder a van dit lid bepaalde voor het bouwen van bouwwerken vóór het tijdstip van inwerkingtreding van het onder a bedoelde uitwerkingsplan, indien het bouwplan in overeenstemming is met het ontwerp-uitwerkingsplan en de realisatie ervan past binnen de economische en financiële uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

Artikel 25 Leiding - Gas

25.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Leiding - Gas aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor een ondergrondse leiding voor het transport van gas met een diameter van ten hoogste 12 inch en een druk van ten hoogste 40 bar met de daarbij behorende belemmeringstrook.

Vorrangsbepaling

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

25.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 25.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag, met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels, uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande

bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

25.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met 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 advies is ingewonnen bij de betrokken leidingexploitant. Een omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen kwetsbare objecten worden toegelaten.

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

25.4.1 Verboden

Het is verboden zonder of in afwijking van een vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning), de volgende werken, geen bouwwerken 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;
- 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;
- f. het permanent opslaan van goederen.

25.4.2 Uitzonderingen omgevingsvergunningsplicht

Het in lid 25.4.1 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.

25.4.3 Toelaatbaarheid werken en werkzaamheden

Werken en werkzaamheden als bedoeld in lid 25.4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien door de uitvoering daarvan, dan wel de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen:

- a. geen afbreuk wordt gedaan aan de belangen van en de veiligheidssituatie rond de betreffende leiding en bijbehorende belemmeringenstrook en
- b. ter zake daarvan vooraf advies van de leidingbeheerder is ingewonnen.

Artikel 26 Leiding - Hoogspanning

26.1 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.

Vorrangsbepaling

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

26.2 Bouwregels

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 26.1 genoemde bestemming.

26.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 26.2 voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van de andere bestemming(en) mits:

- a. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het doelmatig en veilig functioneren van de hoogspanningsleiding;
- b. vooraf advies wordt ingewonnen van de leidingbeheerder.

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

26.4.1 Verboden

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) op en in de in lid 26.1 bedoelde gronden de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanbrengen van oppervlakteverharding;
- b. het wijzigen van maaiveldniveau door ontgroning of ophoging;
- c. het verrichten van graafwerkzaamheden;
- d. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen;
- e. het indrijven van voorwerpen in de grond.

26.4.2 Uitzonderingen omgevingsvergunningsplicht

Het in lid 26.4.1 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.

26.4.3 Toelaatbaarheid werken en werkzaamheden

Werken en werkzaamheden als bedoeld in lid 26.4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien door de uitvoering daarvan, dan wel de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen:

- a. geen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van en de veiligheidssituatie rond de betreffende leiding en
- b. ter zake daarvan vooraf advies van de leidingbeheerder is ingewonnen.

Artikel 27 Leiding - Hoogspanningsverbinding

27.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Leiding - Hoogspanningsverbinding aangewezen gronden zijn, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, tevens bestemd voor transport van electriciteit door een bovengrondse hoogspanningsleiding.

Voorrangsbepaling

De regels van deze dubbelbestemming gelden primair ten opzichte van de regels van iedere andere

bestemming, waarmee deze dubbelbestemming samenvalt.

27.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen, in afwijking van het bepaalde bij de andere daar voorkomende bestemming(en) uitsluitend hoogspanningsmasten tot een hoogte van maximaal 35 meter en andere bouwwerken geen gebouwen zijnde tot een hoogte van maximaal 2 meter ten behoeve van in lid 27.1 genoemde bestemming worden gebouwd.

27.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 27.2 voor het bouwen van bouwwerken ten behoeve van de andere bestemming(en) tot een hoogte van maximaal 4 meter mits:

- a. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het doelmatig en veilig functioneren van de hoogspanningsleiding;
- b. vooraf advies wordt ingewonnen van de leidingbeheerder.

Artikel 28 Leiding - Riool

28.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Leiding - Riool aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen mede bestemd voor het transport van afvalwater door een hoofdtransportleiding;

Voorrangsbepaling

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

28.2 Bouwregels

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 28.1 genoemde bestemming.

28.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 28.2 voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van de andere bestemming(en) mits:

- a. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het doelmatig en veilig functioneren van de hoofdtransportleiding;
- b. vooraf advies wordt ingewonnen van de leidingbeheerder.

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

28.4.1 Verboden

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

- a. het egaliseren en ophogen van gronden en/of het anderszins ingrijpend wijzigen van de bodemstructuur;
- b. het uitvoeren van graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm;
- c. het in de grond brengen van voorwerpen dieper dan 30 cm;
- d. het aanleggen van oppervlakteverhardingen;
- e. het planten van bomen en het aanbrengen van andere beplantingen die dieper wortelen of kunnen

wortelen dan 30 cm.

28.4.2 Uitzonderingen omgevingsvergunningsplicht

Het in dit lid vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud en beheer betreffen;
- b. noodzakelijk zijn in verband met het op de betreffende bestemming gerichte beheer of gebruik van de grond.

28.4.3 Toelaatbaarheid werken en werkzaamheden

Werken en werkzaamheden als bedoeld in lid 28.4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien door de uitvoering daarvan, dan wel de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen:

- a. geen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van en de veiligheidssituatie rond de betreffende leiding en
- b. ter zake daarvan vooraf advies van de leidingbeheerder is ingewonnen.

Artikel 29 Leiding - Water

29.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Leiding - Water aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het transport van water door een hoofdtransportleiding.

Vorrangsbepaling

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

29.2 Bouwregels

Op deze gronden mag, 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 29.1 genoemde bestemming.

29.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 29.2 voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van de andere bestemming(en) mits:

- a. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het doelmatig en veilig functioneren van de hoofdtransportleiding;
- b. vooraf advies wordt ingewonnen van de leidingbeheerder.

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

29.4.1 Verboden

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

- a. het egaliseren en ophogen van gronden en/of het anderszins ingrijpend wijzigen van de bodemstructuur;
- b. het uitvoeren van graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm;
- c. het in de grond brengen van voorwerpen dieper dan 30 cm;
- d. het aanleggen van oppervlakteverhardingen;
- e. het planten van bomen en het aanbrengen van andere beplantingen die dieper wortelen of kunnen wortelen dan 30 cm.

29.4.2 Uitzonderingen omgevingsvergunningsplicht

Het in dit lid vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. noodzakelijk zijn in verband met het op de betreffende bestemming gerichte beheer of gebruik van de grond.

29.4.3 Toelaatbaarheid werken en werkzaamheden

Werken en werkzaamheden als bedoeld in lid 29.4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien door de uitvoering daarvan, dan wel de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen:

- a. geen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van en de veiligheidssituatie rond de betreffende leiding en
- b. ter zake daarvan vooraf advies van de leidingbeheerder is ingewonnen.

Artikel 30 Waarde - Archeologie (archeologisch waardevol gebied)

30.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie (archeologisch waardevol gebied)' aangewezen gronden zijn naast de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor de bescherming en het behoud van de op of in deze gronden voorkomende archeologische waarden.

30.2 Bouwregels

Binnen de voor deze bestemming aangewezen gronden mogen:

- a. bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd die voor archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn;
- b. bouwwerken ten behoeve van de andere, voor deze gronden aangewezen bestemmingen worden gebouwd, indien het betreft:
 - 1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte voor zover gelegen op of onder peil niet wordt uitgebreid of
 - 2. een bouwwerk waarvan de binnen de bestemming gelegen oppervlakte ten hoogste 30 m² bedraagt.
 - 3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 40 centimeter en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst

30.3 Afwijken van de bouwregels

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd af te wijken van het bepaalde in lid 30.2 met inachtneming van de voor deze gronden geldende overige bouwregels.
- b. Afwijken als bedoeld in lid 30.3 sub a. kan, indien op basis van archeologisch onderzoek of naar het oordeel van een archeologische deskundige is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.
- c. Afwijken als bedoeld in lid 30.3 sub a. kan voorts, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie de archeologische waarden door de bouwwerkzaamheden niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het afwijken regels te verbinden gericht op:
 - 1. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - 2. het doen van opgravingen;
 - 3. begeleiding van de bouwwerkzaamheden door een archeologisch deskundige.

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

30.4.1 Verboden

Het is verboden op of in de gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie (archeologisch waardevol gebied)' zonder of in afwijking van een vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. grondwerkzaamheden dieper dan 40 centimeter, waartoe worden gerekend het afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren, het verwijderen van funderingen en het aanleggen van drainage;
- b. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- c. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- d. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

30.4.2 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden, waarvoor het verbod van lid 30.4.1 geldt, zijn slechts toelaatbaar, indien op basis van archeologisch onderzoek of naar het oordeel van een archeologisch deskundige is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad of mogelijk schade kan worden voorkomen door aan de vergunning regels te verbinden gericht op:

- a. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. het doen van opgravingen;
- c. begeleiding van de aanlegwerkzaamheden door een archeologisch deskundige.

30.4.3 Uitzonderingen

Het verbod, als bedoeld in lid 30.4.1, is niet van toepassing indien:

- a. de werken die, voor zover deze zijn gelegen binnen deze bestemming, een oppervlakte hebben tot ten hoogste 30 m² of een omvang van 30 m¹;
- b. de werken of werkzaamheden mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning voor het bouwen, omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden of een ontgrondingvergunning;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van in werking treden van het plan;
- d. behoren tot het normale onderhoud en beheer van de gronden;
- e. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

30.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met toepassing van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het plan te wijzigen door de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie (archeologisch waardevol gebied)' geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat:

- a. op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
- b. wel aanwezige archeologische waarden in voldoende mate zijn veilig gesteld.

Artikel 31 Waarde - Archeologie (hoge verwachting)

31.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie (hoge verwachting)' aangewezen gronden zijn naast de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische waarden.

31.2 Bouwregels

Binnen de voor deze bestemming aangewezen gronden mogen:

- a. bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd die voor archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn;
- b. bouwwerken ten behoeve van de andere, voor deze gronden aangewezen bestemmingen worden gebouwd, indien het betreft:
 - 1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte voor zover gelegen op of onder peil niet wordt uitgebreid of
 - 2. een bouwwerk waarvan de binnen de bestemming gelegen oppervlakte ten hoogste 200 m² bedraagt.
 - 3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 40 centimeter en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst

31.3 Afwijken van de bouwregels

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd af te wijken van het bepaalde in lid 31.2 met inachtneming van de voor deze gronden geldende overige bouwregels.
- b. Afwijken als bedoeld in lid 31.3 sub a. kan, indien op basis van archeologisch onderzoek of naar het oordeel van een archeologische deskundige is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.
- c. Afwijken als bedoeld in lid 31.3 sub a. kan voorts, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie de archeologische waarden door de bouwwerkzaamheden niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het afwijken regels te verbinden gericht op:
 - 1. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - 2. het doen van opgravingen;
 - 3. begeleiding van de bouwwerkzaamheden door een archeologisch deskundige.

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

31.4.1 Verboden

Het is verboden op of in de gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie (hoge verwachting)' zonder of in afwijking van een vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. grondwerkzaamheden dieper dan 40 centimeter, waartoe worden gerekend het afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren, het verwijderen van funderingen en het aanleggen van drainage;
- b. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- c. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- d. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

31.4.2 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden, waarvoor het verbod van lid 31.4.1 geldt, zijn slechts toelaatbaar, indien op basis van archeologisch onderzoek of naar het oordeel van een archeologisch deskundige is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad of mogelijk schade kan worden voorkomen door aan de vergunning regels te verbinden gericht op:

- a. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. het doen van opgravingen;
- c. begeleiding van de aanlegwerkzaamheden door een archeologisch deskundige.

31.4.3 Uitzonderingen

Het verbod, als bedoeld in lid 31.4.1, is niet van toepassing indien:

- a. de werken die, voor zover deze zijn gelegen binnen deze bestemming, een oppervlakte hebben tot ten hoogste 200 m² of een omvang van 200 m¹;
- b. de werken of werkzaamheden mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning voor het bouwen, omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden of een ontgrondingvergunning;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van in werking treden van het plan;
- d. behoren tot het normale onderhoud en beheer van de gronden;
- e. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

31.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met toepassing van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het plan te wijzigen door de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie (hoge verwachting)' geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat:

- a. op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
- b. wel aanwezige archeologische waarden in voldoende mate zijn veilig gesteld.

Artikel 32 Waarde - Archeologie (middelhoge verwachting)

32.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie (middelhoge verwachting)' aangewezen gronden zijn naast de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor de bescherming en het behoud van de op of in deze gronden voorkomende archeologische waarden.

32.2 Bouwregels

Binnen de voor deze bestemming aangewezen gronden mogen:

- a. bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd die voor archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn;
- b. bouwwerken ten behoeve van de andere, voor deze gronden aangewezen bestemmingen worden gebouwd, indien het betreft:
 - 1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte voor zover gelegen op of onder peil niet wordt uitgebreid of
 - 2. een bouwwerk waarvan de binnen de bestemming gelegen oppervlakte ten hoogste 500 m² bedraagt.
 - 3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 40 centimeter en zonder heilwerkzaamheden kan worden geplaatst

32.3 Afwijken van de bouwregels

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd af te wijken van het bepaalde in lid 32.2 met inachtneming van de voor deze gronden geldende overige bouwregels.
- b. Afwijken als bedoeld in lid 32.3 sub a. kan, indien op basis van archeologisch onderzoek of naar het oordeel van een archeologische deskundige is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.
- c. Afwijken als bedoeld in lid 32.3 sub a. kan voorts, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie de archeologische waarden door de bouwwerkzaamheden niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het afwijken regels te verbinden gericht op:
 - 1. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - 2. het doen van opgravingen;
 - 3. begeleiding van de bouwwerkzaamheden door een archeologisch deskundige.

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

32.4.1 Verboden werkzaamheden

Het is verboden op of in de gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie (middelhoge verwachting)' 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. grondwerkzaamheden dieper dan 40 centimeter, waartoe worden gerekend het afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren, het verwijderen van funderingen en het aanleggen van drainage;
- b. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- c. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- d. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

32.4.2 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden, waarvoor het verbod van lid 32.4.1 geldt, zijn slechts toelaatbaar, indien op basis van archeologisch onderzoek of naar het oordeel van een archeologisch deskundige is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad of mogelijk schade kan worden voorkomen door aan de vergunning regels te verbinden gericht op:

- a. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. het doen van opgravingen;
- c. begeleiding van de aanlegwerkzaamheden door een archeologisch deskundige.

32.4.3 Uitzonderingen

Het verbod, als bedoeld in lid 32.4.1 sub a, is niet van toepassing indien:

- a. de werken die, voor zover deze zijn gelegen binnen deze bestemming, een oppervlakte hebben tot ten hoogste 500 m² of een omvang van 500 m¹;
- b. de werken of werkzaamheden mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning voor het bouwen, omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden of een ontgrondingvergunning;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van in werking treden van het plan;
- d. behoren tot het normale onderhoud en beheer van de gronden;
- e. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

32.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met toepassing van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het plan te wijzigen door de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie (middelhoge verwachting)' geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat:

- a. op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
- b. wel aanwezige archeologische waarden in voldoende mate zijn veilig gesteld.

Artikel 33 Waarde - Archeologie (lage verwachting)

33.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie (lage verwachting)' aangewezen gronden zijn naast de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor de bescherming en het behoud van de op of in deze gronden voorkomende archeologische waarden.

33.2 Bouwregels

Binnen de voor deze bestemming aangewezen gronden mogen:

- a. bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd die voor archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn;
- b. bouwwerken ten behoeve van de andere, voor deze gronden aangewezen bestemmingen worden gebouwd, indien het betreft:
 1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte voor zover gelegen op of onder peil niet wordt uitgebreid of
 2. een bouwwerk waarvan de binnen de bestemming gelegen oppervlakte ten hoogste 2000 m² bedraagt;
 3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 1,5 meter en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

33.3 Afwijken van de bouwregels

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd af te wijken van het bepaalde in lid 33.2 met inachtneming van de voor deze gronden geldende overige bouwregels.
- b. Afwijken als bedoeld in artikel 33.3 sub a. is mogelijk, indien op basis van archeologisch onderzoek of naar het oordeel van een archeologische deskundige is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.
- c. Afwijken als bedoeld in artikel 33.3 sub a. is voorts mogelijk, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie de archeologische waarden door de bouwwerkzaamheden niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het afwijken regels te verbinden gericht op:
 1. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. het doen van opgravingen;
 3. begeleiding van de bouwwerkzaamheden door een archeologisch deskundige.

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

33.4.1 Verboden

Het is verboden op of in de gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie (lage verwachting)' zonder of in afwijking van een vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- b. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- c. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

33.4.2 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden, waarvoor het verbod van artikel 33.4.1 geldt, zijn slechts toelaatbaar, indien op basis van archeologisch onderzoek of naar het oordeel van een archeologisch deskundige is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad of mogelijk schade kan worden voorkomen door aan de vergunning regels te verbinden gericht op:

- a. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. het doen van opgravingen;
- c. begeleiding van de aanlegwerkzaamheden door een archeologisch deskundige.

33.4.3 Uitzonderingen

Het verbod, als bedoeld in artikel 33.4.1, is niet van toepassing indien:

- a. de werken die, voor zover deze zijn gelegen binnen deze bestemming, een oppervlakte hebben tot

- ten hoogste 2000 m² of een omvang van 2000 m¹;
- b. de werken of werkzaamheden mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning voor het bouwen, omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden of een ontgrondingsvergunning;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van in werking treden van het plan;
- d. behoren tot het normale onderhoud en beheer van de gronden;
- e. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

33.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met toepassing van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het plan te wijzigen door de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie (lage verwachting)' geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat:

- a. op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
- b. wel aanwezige archeologische waarden in voldoende mate zijn veilig gesteld.

Artikel 34 Waarde - Landschap

34.1 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.

34.2 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.

34.3 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;

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

34.4.1 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 raster en erfafscheidingen.

34.4.2 Uitzonderingen omgevingsvergunningsplicht

De in lid 34.4 vervatte verboden gelden niet voor het uitvoeren van:

- a. werken of werkzaamheden ter realisering van de bestemming, zoals aangegeven in de leden 8.1, 9.1 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.

34.4.3 Toelaatbaarheid werken en werkzaamheden

Werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 34.4 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 35 Waterstaat - Waterkering

35.1 Bestemmingsomschrijving

De als 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden, zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor een waterkering en de daarvoor benodigde voorzieningen.

35.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen, in afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen, uitsluitend bouwwerken worden gebouwd ten dienste van de waterkering.

35.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn door middel van een omgevingsvergunning bevoegd af te wijken van het bepaalde in lid 35.2, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels worden in acht genomen;
- b. het belang van de waterkering wordt niet onevenredig geschaad en vooraf wordt advies ingewonnen bij de betreffende waterbeheerder.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 36 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 37 Algemene bouwregels

37.1 Bouwen binnen bouwvlak

- a. Indien binnen een bestemmingsvlak een bouwvlak is aangegeven mag, behoudens andersluidende bepalingen in deze regels, uitsluitend worden gebouwd binnen dit bouwvlak.
- b. Indien in een bestemmingsvlak geen bouwvlak is aangegeven, mag uitsluitend worden gebouwd voor zover daartoe in de betreffende bestemmingsregel uitdrukkelijk mogelijkheden zijn opgenomen.

37.2 Bebouwingspercentage

- a. Indien in een bouwvlak geen bebouwingspercentage is aangegeven, mag dit vlak geheel worden bebouwd.
- b. Indien binnen een bestemmingsvlak een bouwvlak en een bebouwingspercentage zijn aangegeven is het bebouwingspercentage van toepassing op de gronden binnen het bouwvlak.
- c. Indien in een bestemmingsvlak respectievelijk bouwvlak slechts één bebouwingspercentage is aangegeven geldt dit percentage voor het gehele bestemmingsvlak respectievelijk bouwvlak.
- d. Indien in een bestemmingsvlak respectievelijk bouwvlak meerdere bebouwingspercentages zijn aangegeven, gelden deze percentages voor die delen van het bestemmingsvlak respectievelijk bouwvlak waarin ze zijn aangegeven.

37.3 Bouwen binnen wettelijke geluidszones

Onverminderd het bepaalde in de overige artikelen van deze planregels geldt ten aanzien van de gronden gelegen binnen een wettelijke geluidszone:

- van een weg als bedoeld in artikel 74, lid 1 Wet geluidhinder; of
 - van een spoorweg als bedoeld in artikel 106 Wet geluidhinder
- dat geen nieuwe woningen en andere geluidsgevoelig gebouwen mogen worden gebouwd, tenzij wordt voldaan aan de wettelijke voorkeurswaarde of een verkregen hogere waarde op grond van de Wet geluidhinder.

37.4 Afwijkende maatvoering

- a. Voor een bouwwerk, dat krachtens een omgevingsvergunning op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden en dat in het plan ingevolge de bestemming is toegelaten, maar waarvan de bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen afwijken van de maatvoeringbepalingen in de bouwregels van de betreffende bestemming, geldt dat:
 1. bestaande maten, die meer bedragen dan in het plan is voorgeschreven, mogen als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden;
 2. bestaande maten, die minder bedragen dan in het plan is voorgeschreven, mogen als ten minste toelaatbaar worden aangehouden.
- b. ingeval van herbouw is lid a onder 1 en 2 uitsluitend van toepassing, indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt;
- c. op een bouwwerk als hiervoor bedoeld, is het overgangsrecht bouwwerken als opgenomen in hoofdstuk 4 dit plan niet van toepassing.

Artikel 38 Algemene gebruiksregels

Onder gebruik van gronden in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan:

- a. het gebruik van bijbehorende bouwwerken als zelfstandige woning;
- b. het gebruik van de gronden ten behoeve van thuisprostitutie, raamprostitutie en seksinrichtingen.
- c. het gebruik van gronden of bouwwerken waarbij niet wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid volgens de in Bijlage 2 opgenomen normen.

Artikel 39 Algemene aanduidingsregels

39.1 Wro -zone - wijzigingsgebied

39.1.1 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening:

- a. de begrenzing van de bestemmingen gelegen ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 1' te wijzigen ten behoeve van het realiseren van een noordelijke ontsluiting van het verkooppunt motorbrandstoffen zonder LPG of ten behoeve van een functiewijziging ter plaatse van het baggerdepot met dien verstande dat:
 - 1. na gebruikmaking van deze bevoegdheid het bepaalde in artikel 12 van deze regels van toepassing zal zijn op de gronden die bij de wijziging de bestemming 'Groen - Landschap en park' hebben verkregen;
 - 2. na gebruikmaking van deze bevoegdheid het bepaalde in artikel 14 van deze regels van toepassing zal zijn op de gronden die bij de wijziging de bestemming 'Natuur' hebben gekregen;
 - 3. na gebruikmaking van deze bevoegdheid het bepaalde in artikel 15 van deze regels van toepassing zal zijn op de gronden die bij de wijziging de bestemming 'Recreatie' hebben gekregen;
 - 4. na gebruikmaking van deze bevoegdheid het bepaalde in artikel 19 van deze regels van toepassing zal zijn op de gronden die bij de wijziging de bestemming 'Verkeer - Wegverkeer' hebben gekregen;
- b. de begrenzing van de bestemmingen gelegen ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 2' te wijzigen ten behoeve van de inrichting van de velden 2 en 3 en de omliggende planstructuur, met dien verstande dat:
 - 1. na gebruikmaking van deze bevoegdheid het bepaalde in artikel 6 van deze regels van toepassing zal zijn op de gronden die bij de wijziging de bestemming 'Bos' hebben verkregen;
 - 2. na gebruikmaking van deze bevoegdheid het bepaalde in artikel 12 van deze regels van toepassing zal zijn op de gronden die bij de wijziging de bestemming 'Groen - Landschap en park' hebben verkregen;
 - 3. na gebruikmaking van deze bevoegdheid het bepaalde in artikel 19 van deze regels van toepassing zal zijn op de gronden die bij de wijziging de bestemming 'Verkeer - Wegverkeer' hebben gekregen;
 - 4. na gebruikmaking van deze bevoegdheid het bepaalde in artikel 20 van deze regels van toepassing zal zijn op de gronden die bij de wijziging de bestemming 'Water' hebben verkregen;
 - 5. na gebruikmaking van deze bevoegdheid het bepaalde in artikel 24 van deze regels van toepassing zal zijn op de gronden die bij de wijziging de bestemming 'Wonen - Uit te werken' hebben verkregen.
- c. Voor het bepaalde in lid 39.1.1 sub b geldt dat de oppervlakte aan bestemming 'Bos', 'Natuur' en 'Water' per wetgevingzone - wijzigingsgebied per saldo niet mag afnemen en waarbij tevens de centrale groenzone tussen de velden 2 en 3 zodanig ingepast moet worden dat vanaf de ringweg tussen veld 2 en veld 15 een zichtlijn ontstaat op de rand van het Veluwemassief.
- d. de begrenzing van de bestemmingen gelegen ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 3' te wijzigen ten behoeve van de realisatie van een parkeergarage, met dien

verstande dat na gebruikmaking van deze bevoegdheid het bepaalde in artikel 7 van deze regels van toepassing zal zijn op de gronden die bij de wijziging de bestemming Centrum hebben verkregen alleen voor zover deze betrekking hebben op de verbeelding weergegeven minimale en maximale goot- en bouwhoogten;

- e. de begrenzing van de bestemmingen gelegen ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 4' te wijzigen ten behoeve van de uitbreiding van de bestemming Centrum, met dien verstande dat na gebruikmaking van deze bevoegdheid het bepaalde in artikel 7 van deze regels van toepassing zal zijn op de gronden die bij de wijziging de bestemming Centrum hebben verkregen.

39.2 Veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen 1

39.2.1 Aanduidingomschrijving

Op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen 1' zijn behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van het woon- en leefklimaat in verband met de aanwezigheid van een spoorverbinding.

39.2.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen in de artikelen 3 tot en met 35 mogen geen maatschappelijke functies als scholen, woonzorgcentra en ziekenhuizen worden gebouwd.

39.3 Milieuzone - geurzone

39.3.1 Aanduidingomschrijving

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - geurzone' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van het woon- en leefklimaat in verband met de aanwezigheid van agrarische bedrijven en een rioolwaterzuiveringsinstallatie.

39.3.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen in de artikelen 3 tot en met 35 mogen geen woningen of andere geurgevoelige objecten worden gebouwd.

39.3.3 Afwijking van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in de lid 39.3.2 indien genoegzaam is aangetoond dat feitelijk en op grond van de juridisch vergunde situatie de belemmerende contour is opgeheven en het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van binnen of buiten het plangebied gelegen bedrijven daadwerkelijk is geëindigd, dan wel dat wordt aangetoond dat de milieuruimte van binnen en buiten het plangebied gelegen bedrijven zodanig is teruggebracht dat daarmee ter plaatse van de gebieden met de aanduiding 'milieuzone -geurzone' een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd.

39.4 overige zone: Veld 1 tot en met overige zone: veld 27

39.4.1 Aanduidingomschrijving

De gronden ter plaatse van de aanduidingen 'overige zone: veld 1' tot en met 'overige zone: veld 27' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de plaatsbepaling van de ligging van deze gronden, ten behoeve de regels van dit plan.

39.5 overige zone - zichtlijn

39.5.1 Aanduidingsomschrijving

Op de gronden ter plaatse van de aanduidingen "overige zone - zichtlijn" zijn met een minimale breedte van 25 meter, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het bewaren van de openheid ter plaatse waardoor de zichtrelatie tussen de plekken en het landschap en vice versa blijft bestaan.

39.5.2 Bouwregels

- a. Op deze gronden mag niet worden gebouwd, met dien verstande dat voor zover de aanduiding 'overige zone – zichtlijn' ligt over de bestemmingen Wonen, de bouwmogelijkheden, genoemd in de artikel 22.2.10 en de afwijkingsregels in artikel 22.3 gelden.
- b. In afwijking van het bepaalde in de bestemmingsregels van de onderliggende bestemmingen mogen er op de gronden ten plaatse van de aanduidingen 'overige zone – zichtlijn' uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd.

39.5.3 Afwijking van de bouwregels

In afwijking van het bepaalde in artikel 39.5.2 mogen binnen de zichtlijn hoofdgebouwen worden gebouwd, mits:

1. door de bouw van hoofdgebouwen de openheid niet onevenredig wordt aangetast;
2. dit vanuit stedenbouwkundig, landschappelijk en ecologisch oogpunt niet op bezwaren stuit en
3. de belangen van omwonenden met betrekking tot privacy, uitzicht en bezonning niet worden geschaad.

39.6 Overige zone - centrale groenvoorziening

39.6.1 Aanduidingsomschrijving

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - centrale groenzone' zijn behalve voor de daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het realiseren en handhaven van een groenstrook, alsmede voor voorzieningen ten behoeve van de waterberging.

De breedte van deze groenstrook bedraagt minimaal 4 meter, met een minimumoppervlak van 3900 m².

39.6.2 Bouwregels

In deze groenstrook mag niet worden gebouwd.

39.6.3 Specifieke gebruikregels

Deze gronden mogen tevens worden gebruikt voor speelvoorzieningen, wandelpaden en dergelijke mits de functies als groenvoorziening en ten behoeve van waterberging hierdoor niet onevenredig worden aangetast.

Artikel 40 Algemene afwijkingsregels

40.1 Algemene afwijkingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van:

1. de in deze regels opgenomen bebouwingsregels, voor zover betreffende de maximum bouwhoogte, de maximumgoothoogte, het maximumvloeroppervlak, het maximumoppervlak en de maximuminhoud, mits de afwijking niet meer bedraagt dan 10% van de in de regels vastgelegde maten;
2. de verplichting tot het bouwen binnen het bouwvlak, zoals bedoeld in lid 37.1 mits:
 - a. de overschrijding van het bouwvlak niet meer bedraagt dan twee meter, de bestemmingsgrens niet wordt overschreden en het de bouw betreft van erkers, luifels, balkons, keldergaten

- (koekoeken) of galerijen;
3. de bestemmingsbepalingen voor het oprichten van:
 - a. kunstobjecten en niet voor bewoning bestemde bouwwerken van openbaar nut, zoals transformatorstations, rioolgemalen, schakelhuisjes en haltes van vervoersdiensten, alle met een inhoud van maximaal 75 m³;
 - b. sirenemasten met een hoogte van maximaal 18 meter;
 - c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van (tele)communicatie:
 - voorzover vrijstaand, met een hoogte van maximaal 40 meter;
 - voorzover op of aan een ander bouwwerk te plaatsen, met een hoogte van maximaal 8 meter boven de aangegeven maximumbouwhoogte;
 - d. geluidwerende voorzieningen voor zover deze noodzakelijk zijn ingevolge de bepalingen van de Wet geluidhinder.
 - e. voorzieningen ten behoeve van de opwekking van duurzame energie;
 4. de in deze regels opgenomen bepalingen omtrent de maximum bouwhoogte voor het oprichten van hekwerken ten behoeve van het gebruik van platte daken als dakterras tot een maximum van 1 meter boven de maximaal toegestane bouwhoogte mits:
 - a. dit passend is in het bebouwingsbeeld van de omringende bebouwing en
 - b. de belangen van omwonenden met betrekking tot privacy, uitzicht en bezonning niet onevenredig worden geschaad.
 5. het bepaalde in artikel 38 voor de vestiging van maximaal één seksinrichting per wijk onder voorwaarde dat:
 - a. het geen raamprostitutie betreft;
 - b. de aanvraag past binnen de ruimtelijk relevante aspecten van het vestigingsbeleid prostitutie;
 - c. het aantal seksinrichtingen, niet zijnde raamprostitutiebedrijven, op het grondgebied van de gemeente Arnhem na het afwijken van de regels niet meer dan acht zal bedragen;
 - d. er in de wijk nog geen seksinrichting is;
 - e. de seksinrichting niet in een appartementengebouw wordt gevestigd;
 - f. het woon- en leefklimaat niet onevenredig wordt aangetast;
 - g. er geen onevenredige vergroting van de parkeerdruk ontstaat;
 - h. de afstand tot de dichtstbijzijnde seksinrichting hemelsbreed tenminste 250 meter bedraagt;
 - i. de inrichting niet meer dan acht werkplekken bevat.
 6. de bestemmingsbepalingen voor het oprichten van voorzieningen ten behoeve van fietsverkeer:
 7. de bestemmingsbepalingen voor het oprichten van een jongerenontmoetingsplek (JOP) onder voorwaarden dat:
 - a. dergelijke voorzieningen uitsluitend in het openbaar gebied zijn toegestaan;
 - b. binnen het plangebied maximaal 3 JOP's zijn toegestaan;
 - c. uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn toegestaan tot en met een maximale oppervlakte van 25 m² en een maximale bouwhoogte van 5 meter.

40.2 Afwegingskader

De in lid 40.1 genoemde omgevingsvergunningen worden slechts verleend, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de woonsituatie;
- c. de verkeerssituatie;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de milieusituatie;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 41 Algemene wijzigingsregels

41.1 Algemene wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in de vorm van het aanbrengen van geringe veranderingen in de plaats en ligging en/of afmetingen van bestemmingsgrenzen voor wat betreft een enigszins andere begrenzing van de velden, ander beloop van wegen en andere verkeersvoorzieningen, mits:

- a. de hoofdstructuur gehandhaafd blijft;
- b. de bestemmingsgrenzen met niet meer dan 5 meter worden verschoven;
- c. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- d. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 42 Overige regels

42.1 Algemeen

- a. Uitgangspunt voor het hele plangebied is het realiseren van minimaal 6.100 woningen en maximaal 6.900 woningen in het plangebied;
- b. In het hele plangebied dient het totaal aan gestapelde woningen minimaal 12% en maximaal 22% te bedragen.

42.2 Parkeren

- a. Indien de omvang of bestemming van een gebouw of terrein daartoe aanleiding geeft, dient, onverminderd het bepaalde elders in de regels van dit plan, ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's in voldoende mate ruimte zijn aangebracht in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.
- b. De onder a. bedoelde ruimte voor het parkeren van personenauto's moet afmetingen hebben die zijn afgestemd op gangbare personenauto's.
- c. Aan het bepaalde onder a. wordt geacht te zijn voldaan indien de ruimte voor parkeren of stallen voldoet aan de in Bijlage 2 opgenomen normen.

42.3 Laden of lossen

Indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden en lossen van goederen, dient, onverminderd het bepaalde elders in de regels van dit plan, in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in, of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.

42.4 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in de leden 42.2 en 42.3:

- 1. voor zover op andere wijze in de benodigde parkeer- of stallingsruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien of
- 2. indien het voldoet aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 43 Overgangsrecht

43.1 Overgangsrecht bouwwerken

43.1.1 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.

43.1.2 Afwijken

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van sublid 43.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in sublid 43.1.1 met maximaal 10%.

43.1.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Het bepaalde in lid 43.1.1 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.

43.2 Overgangsrecht gebruik

43.2.1 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.

43.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 43.2.1 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.

43.2.3 Verbod hervatten strijdig gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid 43.2.1 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.

43.2.4 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Het bepaalde in lid 43.2.1 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 44 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Schuytgraaf, veegplan 2017.

Bijlagen bij regels

Bijlage 1 Bedrijvenlijst

Bedrijvenlijstcategorie 1		
SBI - code		
2008		
31		VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.
9524	2	Meubelstofferderijen b.o. < 200 m ²
41, 68		VERHUUR VAN EN HANDEL IN ONROEREND GOED
	A	Verhuur van en handel in onroerend goed
45,47		HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN;
45204	B	Autobekleiderijen
52		DIENTVERLENING T.B.V. HET VERVOER
791		Reisorganisaties
53		POST EN TELECOMMUNICATIE
61	A	Telecommunicatiebedrijven
55		LOGIES- MAALTIJDEN- EN DRANKVERSTREKKING
5629		Kantines
58		UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA
1814	A	Grafische afwerking
182		Reproductiebedrijven opgenomen media
59		CULTUUR, SPORT EN RECREATIE
9101,9102		Bibliotheken, musea, ateliers e.d.
62		COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE
	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureaus e.d.
72		SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK
722		Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek
74		OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING
82992		Veilingen voor huisraad, kunst e.d.
96		OVERIGE DIENSTVERLENING
9609		Persoonlijke dienstverlening n.e.g.
Bedrijvenlijstcategorie 2		
SBI - code	nr.	omschrijving
2008		
13		VERVAARDIGING VAN TEXTIEL
139		Vervaardiging van textielwaren
139, 143		Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen
14		VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT
141		vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)
16		HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.
162902		kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken
58		UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA
1814	B	binderijen
1813		grafische reproductie en zetten
1814		overige grafische activiteiten
23		VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUKTEN
232, 234	0	aardewerkfabrieken:
232, 234	1	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW
31		VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.
321		fabricage van munten, sieraden e.d.
322		muziekinstrumentenfabrieken
32991		sociale werkvoorziening
55		LOGIES-, MAALTIJDEN- EN DRANKENVERSTREKKING
562		cateringbedrijven

73		SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK
731		natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk
59		CULTUUR, SPORT EN RECREATIE
591, 592, 601, 602		studio's (film, tv, radio, geluid)

Bijlage 2 Parkeernormen Schuytgraaf

Functie	Norm
Rijwoning (huur)	1,2/woning
Rijwoning (koop)	1,5/woning
Half vrijstaande, vrijstaande woning (vrije sector)	1,7/woning
Appartement < € 175.000,-	1,2/appartement
Appartement > € 175.000,-	1,5/appartement
Kamer (verhuur)	0,6/kamer
Serviceflat, aanleunwoning	0,5/woning
Studentenflat	0,3/wooneenheid
Winkel binnenstad	2,25/100 m² b.v.o.
Winkel Presikhaaf en Kronenburg	3,5/100 m² b.v.o.
Winkel wijk, buurt, dorp	3,0/100 m² b.v.o.
Grootschalige detailhandel (bouwmarkt, tuincentrum)	6,5/100 m² b.v.o.
Kantoren (geen ABC-locatie) met baliefunctie (commerciële dienstverlening)	2,5 /100 m² b.v.o.
Kantoren (geen ABC-locatie) zonder baliefunctie	1,5/100 m² b.v.o.
Bedrijven arbeidsextensief, bezoekersextensief (loods, opslag, groothandel)	0,7/100 m² b.v.o.
Bedrijven arbeidsintensief, bezoekersextensief (industrie, laboratorium, werkplaats, transport)	2,0/100 m² b.v.o.
Bedrijven arbeidsextensief, bezoekersintensief (showroom)	1,1/100 m² b.v.o.
Garage, servicestation	4,0/100 m² b.v.o.
Bedrijfsverzamelgebouw	1,4/100 m² b.v.o.
Vergader-, congres-, beursgebouw, eventementenhal	6,0/100 m² b.v.o.
Hotel	1,2/kamer
Restaurant	13,0/100 m² b.v.o.
Café, bar, discotheek, cafetaria	6,0/100 m² b.v.o.
Bioscoop, theater, schouwburg	0,25/zitplaats
Museum	0,7/100 m² b.v.o.
Bibliotheek	0,7/100 m² b.v.o.
Peuterspeelzaal, dagverblijf, crèche	1,0/100 m² b.v.o. exclusief halen/brengen
Basisonderwijs	1,0/leslokaal exclusief halen/brengen
Voortgezet onderwijs Vbo, HAVO, VWO)	1,0/leslokaal
Avondonderwijs	1,0/student
Beroepsonderwijs (MBO, ROC, WO, HBO)	6,0/lokaal + 20/collegezaal
Gymnastieklokaal	10,0/eenheid
Sporthal	3,0/100 m² b.v.o.
Dansstudio, sportschool	4,0/100 m² b.v.o.
Squashbaan	1,5/baan
Tennisbaan	3,0/baan
Sportveld	20,0/ha.
Zwembad	10,0/100 m² bassin
Bowlingbaan, biljartzaal	2,0/baan, tafel
Manege	0,5/box
Volkstuin	0,3/perceel
Ziekenhuis	1,6/bed
Verpleeg-, verzorgingstehuis	0,6/wooneenheid
Arts, maatschap, kruisgebouw, therapeut	2,0/behandelkamer (minimum 3 parkeerplaatsen)
Cultureel centrum, wijkgebouw	2,0/100 m² b.v.o.
Kerk, moskee, religiegebouw	0,15/zitplaats
Begraafplaats, crematorium	30,0/eenheid (gelijktijdige begrafenissen, crematie)

Tabel B1: Parkeernormen gemeente Arnhem 2003 - 2010

Opmerkingen bij de tabel:

1. Bij de bepaling van het aantal parkeerplaatsen kan, alleen na een goede onderbouwing, een afwijking van 10% toe worden gestaan. Met deze marge wordt voorkomen dat te grote afwijkingen ontstaan ten opzichte van de huidige situatie, maar zij bewerkstelligen wel de gewenste flexibiliteit.
2. Wanneer twee of meer functies van dezelfde parkeervoorzieningen gebruik kunnen maken dient rekening te worden gehouden met de aanwezigheidspercentages zoals opgenomen in CROW-publicatie 182: Parkeerkencijfers - basis voor parkeernormering.
3. Van het voor de bestemming noodzakelijke aantal parkeerplaatsen moet minimaal 20 tot 30% van de parkeerplaatsen bestaan uit openbare parkeerplaatsen of parkeerplaatsen die voor bezoekers bereikbaar zijn. Deze regel geldt niet voor de binnenstad (gebied binnen de Singels). Hier kunnen bezoekers gebruik maken van de betaald parkeerplaatsen.
4. Voor het aantal parkeerplaatsen voor halen en brengen met de auto bij kinderdagverblijf en basisscholen geldt een rekenregel die uitgaat van het aantal leerlingen vermenigvuldigd met het aandeel halen/bringen vermenigvuldigd met reductiefactoren voor de parkeerduur en voor het aantal kinderen per
5. auto: aantal leerlingen x %halen/bringen x 0,25 x 0,75.
6. Voor het bepalen van het benodigde aantal parkeerplaatsen in nieuwe woonbuurten (>15 woningen) moet voor de berekening worden uitgegaan van de volgende uitgangspunten:
7. oprit zonder garage = 0,8 pp
8. garage met oprit = 1,0 pp
9. garage zonder oprit = 0,40 pp
10. carport = 0,85 pp
11. tuinparkeerplaats = 0,50 pp
12. parkeerplaats in het openbaar gebied = 1,0 pp

Bij deze berekeningen wordt uitgegaan van 25% parkeren op eigen terrein. Wanneer het aantal parkeerplaatsen op eigen terrein 10% meer is, wordt de parkeernorm met 0,05 verhoogd en afgerond. Zo geldt, uitgaande van de norm voor Rijwoning (koop):

Parkeernorm 1,5 bij 25% parkeren op eigen terrein

Parkeernorm 1,6 bij 35% parkeren op eigen terrein

Parkeernorm 1,6 bij 45% parkeren op eigen terrein

Parkeernorm 1,7 bij 55% parkeren op eigen terrein

Parkeernorm 1,7 bij 65% parkeren op eigen terrein

Parkeernorm 1,8 bij 75% parkeren op eigen terrein

Parkeernorm 1,8 bij 85% parkeren op eigen terrein

Parkeernorm 1,9 bij 95% parkeren op eigen terrein.