

**Bestemmingsplan Schuytgraaf 2011,
gedeeltelijke herziening 2016-01,
veld 3a**



Inhoudsopgave toelichting

Hoofdstuk 1	Inleiding.....	5
1.1	Situering en begrenzing plangebied	5
1.2	Aanleiding en doel	6
1.3	Opzet bestemmingsplan	6
1.4	Geldende plannen.....	6
Hoofdstuk 2	Beschrijving bestaande situatie	7
2.1	Inleiding.....	7
2.2	Historische ontwikkeling.....	7
2.3	Ruimtelijke en functionele structuur	8
Hoofdstuk 3	Wettelijk- en beleidskader	11
3.1	Inleiding.....	11
3.2	Ruimtelijk beleid	11
3.3	Woonbeleid.....	13
3.4	Welstandsbeleid.....	14
3.5	Verkeersbeleid	15
3.6	Milieu- en omgevingsbeleid.....	16
3.7	Coffeeshopbeleid	23
3.8	Prostitutiebeleid	23
Hoofdstuk 4	Ruimtelijke- en programmatische aspecten van de ontwikkelingen.....	25
4.1	Inleiding.....	25
4.2	Ruimtelijke opzet en structuur	25
4.3	Ontsluiting en parkeren	26
4.4	Ladder voor duurzame verstedelijking	26
Hoofdstuk 5	Milieu- en omgevingsaspecten	29
5.1	Inleiding.....	29
5.2	Milieu- en omgevingsaspecten	29
5.3	Vormvrije m.e.r.-beoordeling	35
Hoofdstuk 6	Planbeschrijving en -verantwoording	37
6.1	Inleiding.....	37
6.2	Opzet van de regels.....	37
6.3	Verantwoording van de regels.....	38
6.4	Handhaving	39
6.5	Exploitatie	40

Hoofdstuk 7	Procedure.....	41
7.1	Vooroverleg.....	41
7.2	Terinzagelegging (ontwerp-bestemmingsplan)	41
Bijlagen bij toelichting.....		43
Bijlage 1 Ambitiedocument duurzaamheid <i>separaat bijgevoegd</i>		43
Bijlage 2 Akoestisch onderzoek <i>separaat bijgevoegd</i>		43

Toelichting

bij het bestemmingsplan

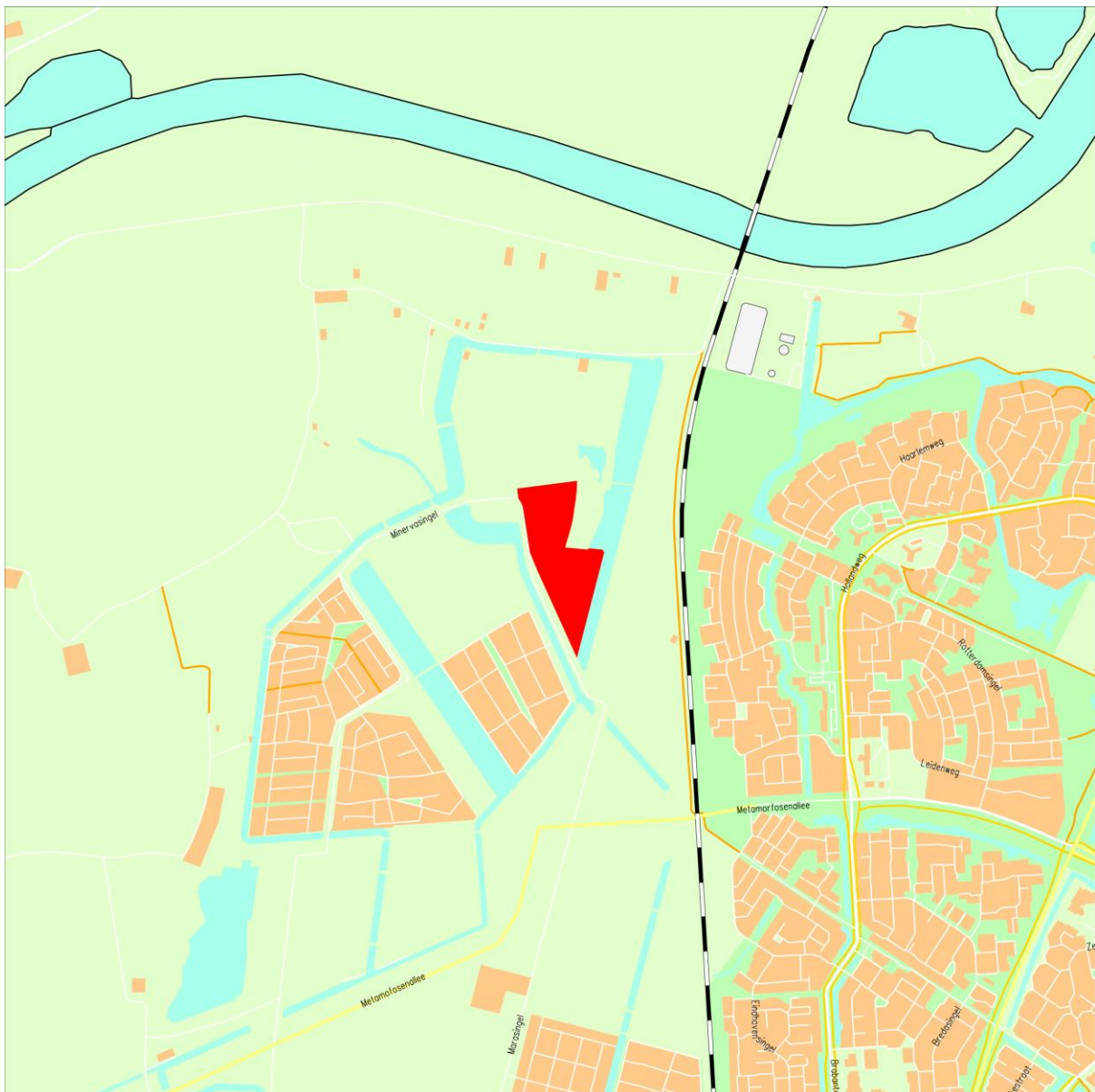
'Schuytgraaf 2011, gedeeltelijke herziening 2016-01, veld 3a'

(plannummer: NL.IMRO.0202.880-)

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Situering en begrenzing plangebied

Deze herziening van het bestemmingsplan Schuytgraaf 2011 heeft betrekking op het zuidelijk deel van veld 3, gelegen aan de noord-oostelijke kant van Schuytgraaf. Het plangebied wordt begrensd door de Minervasingel in het westen en zuiden, in het noorden door een oost-west lopende fietsverbinding en oostelijk door een droge ecozone (populierenbosje) en een toekomstige watergang. De begrenzing is op de verbeelding (plankaart) en het kaartje hiernaast weergegeven. De ligging van het plangebied binnen Schuytgraaf is bijzonder. Enerzijds is het gebied zeer goed ontsloten; het NS station ligt in de nabijheid en het veld grenst aan de westzijde aan de hoofdontsluiting van Schuytgraaf. Anderzijds bieden de ecozone en het bosje aan de oostzijde van het veld een goede mogelijkheid tot het ontwikkelen van bijzondere woonmilieus.



figuur 1 Ligging plangebied

1.2 Aanleiding en doel

Het voornemen bestaat om dit deel van veld 3 te ontwikkelen ten behoeve van woningbouw in de vorm van een duurzame woonbuurt. Deze plannen passen niet in de uitwerkingsregels van het geldende bestemmingsplan.

In lijn met de overige ontwikkelingen van de verschillende velden binnen de wijk Schuytgraaf is ervoor gekozen om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken via een herziening van het bestemmingsplan Schuytgraaf 2011.

1.3 Opzet bestemmingsplan

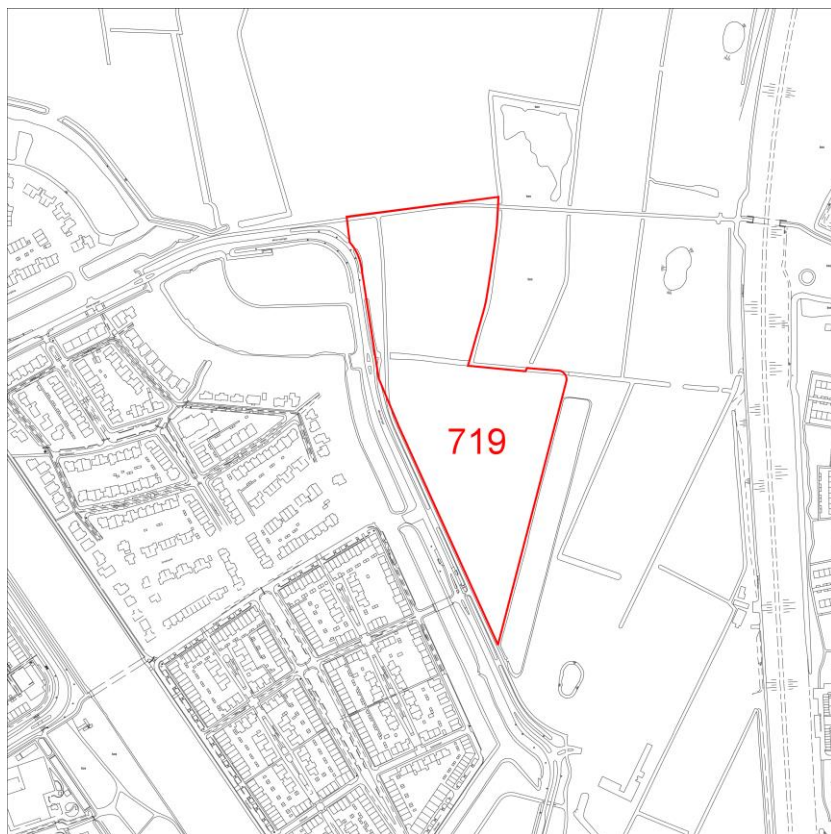
Een bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding (plankaart) en regels en gaat vergezeld van een toelichting. Op de kaart zijn de bestemmingen door middel van kleuren en tekens aangegeven. De regels bevatten de materiële inhoud van de bestemmingen. Deze bestemmingsplanonderdelen vormen tezamen het juridische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

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, de Wet milieubeheer, de Huisvestingswet en de Monumentenwet. Het is niet nodig dat het bestemmingsplan dezelfde waarborgen nogmaals schept.

1.4 Geldende plannen

Het bestemmingsplan Schuytgraaf 2011, gedeeltelijke herziening 2016-01, veld 3a is een gedeeltelijke herziening van het bestemmingsplan Schuytgraaf 2011, vastgesteld op 5 juli 2011 (719).



figuur 2 Geldend plan

Hoofdstuk 2 Beschrijving bestaande situatie

2.1 Inleiding

In deze paragraaf wordt de historische ontwikkeling en de huidige ruimtelijke situatie van het plangebied en de omgeving daarvan weergegeven.

2.2 Historische ontwikkeling

Het plangebied ligt in de in ontwikkeling zijnde woonwijk Schuytgraaf. Schuytgraaf ligt aan zuidwestzijde van Arnhem en is gelegen aan de westzijde van de bestaande spoorlijn Arnhem-Nijmegen.

Het landschap van Schuytgraaf is het resultaat van ontwikkelingen die duizenden jaren in beslag hebben genomen. In het begin bepaalde de natuur dit proces, maar daarna is de invloed van de mens steeds sterker geworden. De geschiedenis heeft vele sporen achtergelaten die nog duidelijk in het huidige landschap te herkennen zijn.

De basis voor dit landschap werd 200.000 jaar geleden gelegd tijdens de voorlaatste IJstijd. Vanuit het noorden verplaatste landijs zich tot halverwege Nederland. De aanwezige zand- en grondbodem werd daarbij hoog opgestuwd tot zogenaamde stuwwallen die nu de Veluwe vormen. De Rijn en de Maas liepen oorspronkelijk naar het noorden, maar het landijs boog de loop van deze rivieren af naar het westen.

De waterafvoer via deze rivieren wisselde sterk en er werden grote hoeveelheden zand en grind afgezet. Het wilde karakter van deze rivieren uitte zich in een sterke vertakking en een voortdurende verandering in hun loop. Na de laatste IJstijd (zo'n 10.000 jaar geleden) werd het klimaat steeds warmer en veranderde het karakter van deze rivieren. De waterafvoer werd constanter en de rivieren gingen min of meer een vaste meanderende loop volgen. Waar de stroomsnelheid hoog was, werd zavel en lichte klei afgezet; zo ontstonden de stroomruggen. Het gebied tussen de rivieren overstroomde alleen bij hoge waterstanden en omdat de stroomsnelheid daar langzamer was, werd er zware klei afgezet; zo ontstonden de uitgestrekte komgronden.

Aan de noordzijde van Schuytgraaf is een oeverwal afgezet, daarnaast zijn oude stroomgeulen van de Rijn in het gebied terug te vinden.

De cultuurhistorie van Schuytgraaf begint meer dan 7.000 jaar geleden, wanneer groepen jagers/verzamelaars het rivierengebied bezoeken. Zij vestigden zich hier niet permanent, maar richtten kleine jachtkampen in. Deze tijdelijke kampen vormden de basis van waaruit dierlijk en plantaardig voedsel in de (directe) omgeving werd verzameld.

Bewoning met een meer permanent karakter begint meer dan 4.000 jaar geleden. Op de hoger gelegen stroomruggen bouwden boeren hun houten huizen. Bos maakte plaats voor akkers.

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

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

De oorspronkelijke bebouwing in het gebied Schuytgraaf stamt voor een groot deel van na de 2e Wereldoorlog. Tijdens de Slag om Arnhem in 1944 zijn vele boerderijen beschadigd of geheel verwoest. In het gebied moet daarom ook rekening worden gehouden met munitieresten uit die tijd.

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, die in veld 3 ligt.

2.3 Ruimtelijke en functionele structuur

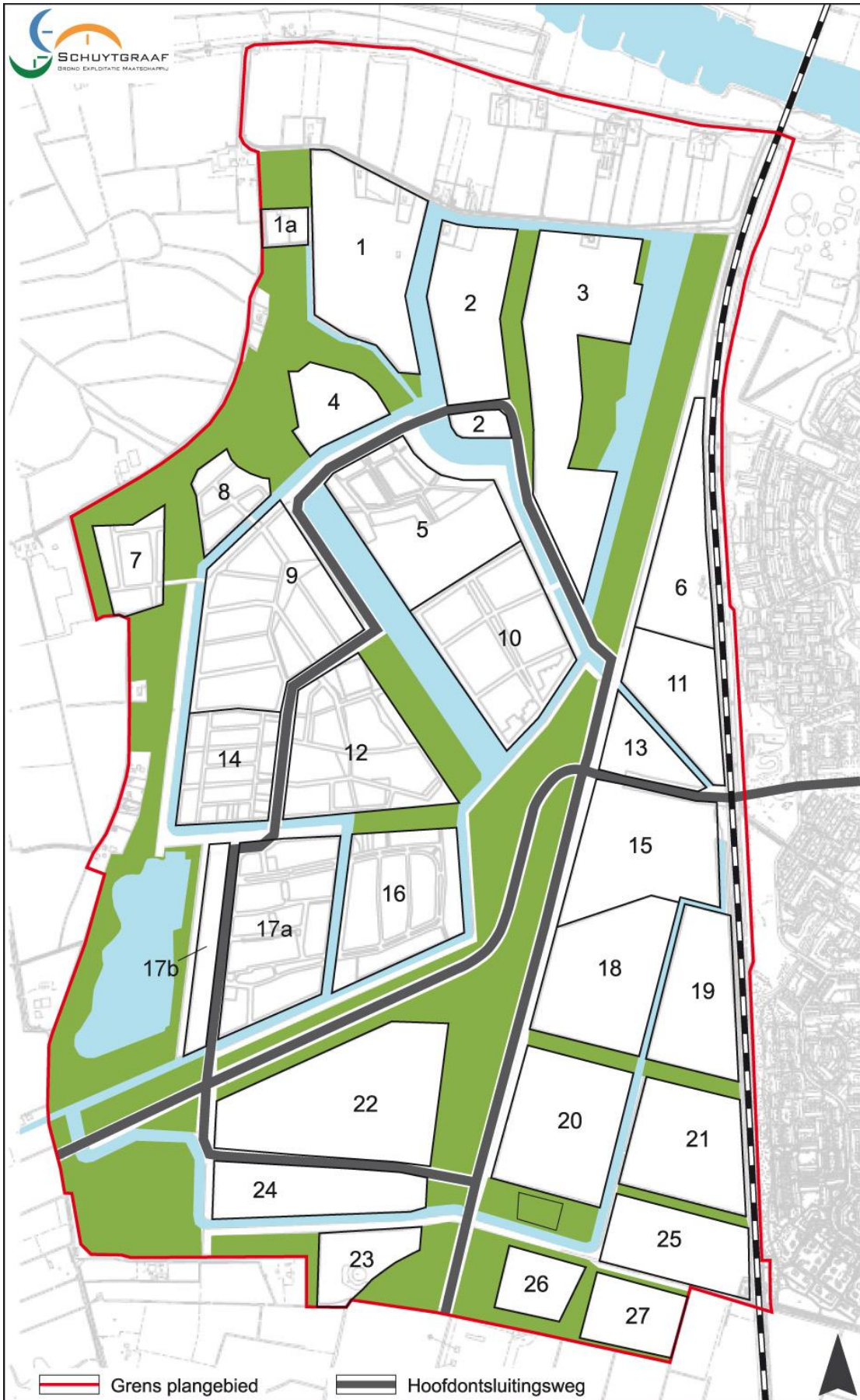
2.3.1 Omgeving

Schuytgraaf wordt in het noorden begrensd door de Drielse Rijndijk; langs deze dijk ligt een aantal boerderijen. Parallel aan de dijk ligt aan de zuidzijde de Achterstraat, een landelijke weg met populierbeplanting en aan weerszijden een aantal woonhuizen en boerderijen. In het noordwesten wordt het plangebied begrensd door de Vogelenzangsestraat. Van de Schuytgraafseweg, die hierop aantakte, blijft een deel van de laan- en erfbeplanting behouden. Aan 't Vlot zijn diverse kleine woningen gelegen. De Eldensche Zeeg met het belendende fietspad is in het plan ingepast. 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 in het zuiden van het plangebied ligt iets hoger in het landschap.

2.3.2 Ontwikkeling Schuytgraaf tot op heden

Buiten het plan gebied 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. Op de navolgende afbeelding is de globale opzet van Schuytgraaf met de verschillende velden weergegeven.



figuur 3 Velden Schuytgraaf

De woonvelden 7, 9, 10, 12, 17a, 20, 21 en 25 zijn inmiddels daadwerkelijk gebouwd en bewoond. De woonvelden 4, 5, 8, 14, en 16 zijn grotendeels bewoond en deels in aanbouw. De centrumvelden 15, 18 en 19 zijn in aanbouw. Het bestemmingsplan voor de invulling van velden 17b, 22a en 22b is onherroepelijk. Dat geldt eveneens voor het centrumveld 13. De overige velden moeten nog worden uitgewerkt dan wel herzien.

In de hoofdplanstructuur 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 in ontwerp gereed. Een groot deel van het bos is aangeplant en ook grote delen van het stedelijk watersysteem zijn gerealiseerd. Er is een natte ecozone aangelegd. Voor de droge ecozone wordt een beheer gevoerd welke is gericht op ontwikkeling van deze zone.

In veld 12 is een brede school aangelegd en in gebruik. Het treinstation Arnhem Zuid inclusief plein is aangelegd en in gebruik. Tevens loopt door het plangebied de provinciale weg N837. Verder is De Buitenplaats (Boerderij De Laar) geopend. De Buitenplaats is een dagbestedinglocatie voor mensen met een beperking. Tevens is De Buitenplaats open voor publiek. In het zuiden van het plangebied is een hulpwarmtecentrale gebouwd. Daarnaast zijn er nog tijdelijke voorzieningen in de wijk zoals een huisarts, een apotheek, een prikpost, een supermarkt en een bank. In veld 15 is het definitief winkelcentrum inmiddels in aanbouw. In de nog aan te leggen woonvelden zijn veel watergangen al gedempt en er ligt al in een aantal velden grond ten behoeve van voorbelasting.

Schuytgraaf is met het openbaar vervoer bereikbaar per (trolley)bus en de trein via treinstation Arnhem-Zuid.

2.3.3 Plangebied

Het plangebied ligt momenteel braak. In het plangebied is een fietspad aanwezig. Ten oosten van het plangebied is een watergang geprojecteerd. Ten westen van het plangebied ligt de ontsluitingsweg de Minervasingel.

Hoofdstuk 3 Wettelijk- en beleidskader

3.1 Inleiding

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifieke voor dit plangebied geldende uitgangspunten weergegeven. Het beleid is in dit bestemmingsplan afgewogen en doorvertaald op de kaart en in de regels.

3.2 Ruimtelijk beleid

3.2.1 Rijks- en Provinciaal beleid

Rijkbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) schetst het nieuwe 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 en een goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren' wordt in de SVIR gemarkeerd als een nationaal belang.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij dient de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling te worden aangetoond. In paragraaf 4.4 wordt de ontwikkeling getoetst aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'. Hier wordt geconcludeerd dat het project in overeenstemming is met de ladder.

Toetsing van het initiatief aan het rijksbeleid

De SVIR laat zich niet specifiek uit over deze lokale ontwikkeling. Zij raakt dan ook geen rijksbelangen zoals opgenomen in de SVIR.

Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Gelderland

Algemeen

De provincie Gelderland heeft op 9 juli 2014 een nieuwe integraal provinciaal beleidsplan, de Omgevingsvisie Gelderland vastgesteld.

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.

Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik

De provincie heeft de rijksladder verbijzonderd voor Gelders gebruik. Dit betekent vooral dat de keuzes explicieter zijn gemaakt die de rijksladder al in zich heeft. Er wordt bijvoorbeeld gevraagd om bestaande gebouwen mee te wegen in een zorgvuldige afweging, in stedelijk gebied, in de randen rond het stedelijk gebied en erbuiten.

Omgevingsvisie en -verordening

Omgevingsvisie

De Omgevingsvisie Gelderland vervangt het Streekplan en enkele andere structuurvisies. De Omgevingsvisie richt zich formeel op de komende tien jaar, maar wil ook een doorkijk bieden aan Gelderland op een langere termijn. Veel maatschappelijke vraagstukken zijn zo complex dat alleen een gezamenlijke inzet succesvol kan zijn. In de omgevingsvisie zijn de opgaven voor Gelderland

daarom in nauwe samenwerking met partners uitgedacht. Daarbij kijken de provincie en partners vanuit een integraal en internationaal perspectief naar Gelderland. Met deze bestuurlijke strategie kunnen voor Gelderland toekomstbestendige keuzes gemaakt worden.

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

1. Een duurzame economische structuurversterking.
Een gezonde economie met een aantrekkelijk vestigingsklimaat vraagt om sterke steden en een vitaal landelijk gebied met voldoende werkgelegenheid. Het streven is om de concurrentiekracht van Gelderland te vergroten door het duurzaam versterken van de ruimtelijk-economische structuur. De komende jaren zullen minder in het teken staan van denken in termen van 'groei' en meer in termen van 'beheer en ontwikkeling van het bestaande'.
2. Het borgen van de kwaliteit en veiligheid van onze leefomgeving.
Dit doel betekent vooral:
 - a. ontwikkelen met kwaliteit, recht doen aan de ruimtelijke, landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van de plek; uitgaan van doelen, niet van regels,
 - b. zorg dragen voor een compact en hoogwaardig stelsel van onderling verbonden natuurgebieden en behoud en versterking van de kwaliteit van het landschap,
 - c. een robuust en toekomstbestendig water- en bodemsysteem voor alle gebruiksfuncties; bij droogte, hitte en waterovervloed,
 - d. een gezonde en veilige leefomgeving.

Omgevingsverordening

De Omgevingsverordening (december 2015) 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.

De Omgevingsverordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de Provincie Gelderland. Dit betekent dat vrijwel alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving opgenomen zijn in de Omgevingsverordening. Het gaat hierbij om regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, water, mobiliteit en bodem. De verwachting is dat de Omgevingsverordening op termijn alle regels zal gaan bevatten die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving.

Wonen

Ten aanzien van onderhavig plangebied zijn de regels ten aanzien van het onderwerp 'wonen' relevant. In de verordening wordt aangegeven dat nieuwe woonlocaties en de daar te bouwen woningen slechts zijn toegestaan wanneer dit past in het vigerende door Gedeputeerde Staten vastgestelde Kwalitatief Woonprogramma successievelijk de door Gedeputeerde Staten vastgestelde kwantitatieve opgave wonen voor de betreffende regio.

Toetsing plan

Met voorliggend bestemmingsplan wordt woningbouw mogelijk gemaakt in het noordoostelijk deel van de in aanbouw zijnde woonwijk Schuytgraaf. Deze woningbouw is reeds planologisch mogelijk op grond van het vigerend bestemmingsplan. De woningen zijn reeds opgenomen in de gemeentelijke plancapaciteit voor woningbouw. De woningen zijn daarmee ook opgenomen in het Kwalitatief Woonprogramma van de provincie. Er is sprake van een kwaliteitsverbetering van de woningvoorraad van Arnhem. Hiermee wordt bijgedragen aan het provinciale doel om te ontwikkelen met kwaliteit.

Hier wordt geconcludeerd dat het plan in overeenstemming is met de kwantitatieve opgave gesteld voor regio Arnhem-Nijmegen.

3.2.2 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Arnhem 2020 - 2040

Algemeen

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'.

Karakteristiek bestaande ruimtelijke milieu

Ook wordt in de structuurvisie een karakteristiek geschetst van de bestaande ruimtelijke milieu in de stad. De karakterisering bestaat uit een korte beschrijving van de historische context, de ligging in de stad en de ruimtelijke kenmerken. Het plangebied valt voor wat betreft ruimtelijke milieu binnen de "Stad van Vinex", waarbij een meer stedelijke opzet wordt nagestreefd.

Veld 3 biedt de mogelijkheid om aan het Vinexmilieu in Schuytgraaf een onderscheidend woonmilieu toe te voegen. Het doel is om dit gedeelte van Veld 3 te ontwikkelen tot een duurzame woonbuurt en daarmee een onderscheidend gebied aan Schuytgraaf toe te voegen.

In voorliggend geval is het thema 'Wonen' uit de structuurvisie van belang:

Nederland krijgt in de toekomst te maken met twee belangrijke demografische ontwikkelingen die met elkaar samenhangen: vergrijzing en bevolkingskrimp. Demografische ontwikkelingen treden niet overal in gelijke mate op. De regionale verschillen in bevolkingsopbouw zullen binnen Nederland groter worden.

In Arnhem is voor de komende periode nog groei voorzien. De gemeentelijke bevolkingsprognoses en de gegevens van het Woningbouw Kompas laten het volgende beeld zien. Voor de periode tot circa 2030 is sprake van een behoefte aan bruto 12.000 nieuw te bouwen woningen, inclusief vervanging en sloop. De feitelijke realisatie in de komende jaren hangt af van de afzetkansen op de markt. Vanaf 2030 is de verwachting dat de groei zal afvlakken en mogelijk zal omslaan naar een daling van de bevolking in Arnhem. Nieuwbouwprogramma's zullen dan vooral bestaan uit vervangende nieuwbouw. Dit zijn geen harde getallen. Het geeft de verwachting weer naar huidige inzichten met een inschatting van het bouwvolume dat gedurende deze periode afgezet kan worden op de Arnhemse woningmarkt. Er zal regelmatig worden herijkt.

3.3 Woonbeleid

De Arnhemse Woonprincipes 2025

De Arnhemse Woonprincipes 2025 (de Arnhemse woonvisie) met 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 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 onderstaande vier pijlers vormen de hoofddoelen van de Woonprincipes:

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 met het overkoepelende 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 en te faciliteren dat het (langer) zelfstandig wonen, aangevuld wordt met arrangementen van (thuis)zorg, begeleiding, ondersteuning of toezicht en andere vormen van dienstverlening en welzijnsvoorzieningen in de directe of nabije woonomgeving kan worden geboden.

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 daar aan 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 'zwarte toets') anders. Voor grootschalige (her)ontwikkelingen is een aparte werkwijze voor de totstandkoming van plannen opgenomen. Bij dergelijke complexe opgaves is het noodzakelijk om de kwaliteitsbewaking goed te organiseren. Kwaliteitsteams zijn daarvoor een gewaardeerd middel. Complexe plannen worden vaak over een langere periode tot stand gebracht en gerealiseerd. Deze langere termijnen vereisen een flexibele houding ten opzichte van (de invulling van) de opgave. Door het proces rondom kwaliteit te organiseren en niet de criteria vooraf vast te leggen wordt in deze opgaven maximaal de ruimte geboden voor creativiteit terwijl goed blijft toegezien op de kwaliteit van de plannen voor de stad. Door de inbreng van een kwaliteitsteam kan de regievoering op de kwaliteit van plannen en de samenhang tussen de deelprojecten en de samenhang met de omgeving /openbare ruimte gewaarborgd worden.

3.4.2 Toetsing van het initiatief aan de Welstandsnota Arnhem 2015

Het realiseren van woonbebouwing in veld 3 Schuytgraaf betreft een grootschalige (her)ontwikkeling, waarvoor de projectgewijze aanpak geldt. Dit brengt met zich mee dat er sprake is van flexibiliteit voor wat betreft het nader invullen van de opgave. Een kwaliteitsteam zal te zijner tijd toetsen of het definitieve ontwerp de gewenste kwaliteit heeft. Na afronding en oplevering van het project zal het bouwblok terugvallen naar een welstandsniveau met een lichte toets.

3.5 Verkeersbeleid

3.5.1 Rijksbeleid

Landelijke ambities over concurrentiekracht, leefbaarheid, bereikbaarheid en veiligheid staan in hoofdlijnen omschreven in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 'Nederland concurrerend, bereikbaar leefbaar en veilig' (SVIR, 2012). 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.

Voor de periode 2020-2028 streeft het Rijk naar een krachtige aanpak die gaat voor een excellent internationaal vestigingsklimaat. Inzet is het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur met ruimte voor regionaal maatwerk. Ook wordt ingezet op het verbeteren en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid, waarbij de gebruiker voorop staat en het scherp prioriteren van investeringen. Ten slotte worden ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbonden om een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn te waarborgen.

Voor Arnhem is samenwerking tussen Rijk, decentrale overheden en bedrijfsleven relevant om robuust hoofdwegennet en spoorwegennet, binnen regio, tussen regio's en met achterland te realiseren.

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 is, 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.

Fiets

Per maart 2013 is een nieuw beleidsplan 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:

- nadruk op utilitair fietsgebruik (de ritten naar werk, school en voorzieningen);
- inzetten op de nieuwe fietser, dat is de fietser die nu nog in de auto zit;
- aanleggen van kortsluitende verbindingen;
- aanleggen van hoogwaardige doorgaande verbindingen (snelfietsroutes);
- 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.

Openbaar vervoer

Per mei 2014 is de beleidsnota openbaar vervoer 'De reiziger centraal' vastgesteld. Deze nota heeft als doel het in stand houden van betaalbaar en kwalitatief goed openbaar vervoer en het doorgroeien naar emissieloos openbaar vervoer. Het openbaar vervoer wordt toekomstvast door een kwaliteitsslag met als maatregelen:

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

Parkeren

Voor het onderdeel parkeren gelden beleidsregels en Arnhemse parkeernormen. Deze zijn opgenomen in de Beleidsregels voor toepassing van artikel 2.5.30 van de Bouwverordening gemeente Arnhem 2003'.

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.

De Structuurvisie Arnhem 2012 met een doorkijk naar 2040 biedt een strategisch kader voor ruimtelijke planning op stedelijk niveau voor de lange termijn. Arnhem streeft naar een duurzame ontwikkeling van de stad, een optimale leefbaarheid in de stad en een gezonde, veilige en prettige leefomgeving. In de structuurvisie wordt een gebiedsgerichte aanpak beschreven om de spanning tussen enerzijds een duurzame ontwikkeling van de stad en anderzijds de leefbaarheid op bepaalde plaatsen in de stad te verlagen. De kaart 'streefbeeld milieukwaliteit 2040' onderscheidt acht gebiedstypen. Ieder gebiedstype kent zijn eigen ruimtelijke kenmerken en milieukwaliteiten. De kaart is mede richtinggevend voor de verdere verstedelijking

In de volgende subparagrafen wordt nader ingegaan op de van belang zijnde thema's, waaronder geluid, hinder, bodem, luchtkwaliteit en externe veiligheid.

In hoofdstuk 5 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

De Wet geluidhinder heeft tot doel de mens te beschermen tegen geluidhinder. Dit is in de wet uitgewerkt in een normenstelsel voor de toelaatbare geluidbelasting in de woonomgeving. Alleen planologisch nieuwe situaties worden getoetst aan de wet. Naast woningen zijn er nog een aantal geluidgevoelige objecten aangewezen zoals scholen en zorginstellingen.

In de Wet geluidhinder staan regels voor weg- en railverkeerslawaaï en voor gezoneerde industrieterreinen. De wet werkt verder met zones: dit zijn aandachtsgebieden rond geluidbronnen waarbinnen regels en normen gelden om de negatieve gevolgen van geluidhinder te beperken. 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

Het beleidsplan Geluid heeft tot doel geluidsnormen voor nieuwe situaties af te stemmen op de aard en de functie van een gebied. Hierdoor kan beter rekening gehouden worden met ontwikkelingen en verwachting van de gebruikers van een gebied. In het centrum en dichtbij goed openbaar vervoer wil de gemeente Arnhem veel functies mogelijk maken. Als gebieden intensiever gebruikt worden neemt de kans op geluidhinder ook toe. 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 µg PM10/m³ mag met ingang van 1 januari 2005 niet worden overschreden;
 2. de 24 uurgemiddelde concentratie van 50 µg PM10/m³ mag met ingang van 1 januari 2005 niet vaker dan 35 keer per jaar worden overschreden;
- NO₂ (stikstofdioxide)
 1. de jaargemiddelde concentratie van 40 µg NO₂/m³ mag met ingang van 1 januari 2010 niet worden overschreden;
 2. de uurgemiddelde concentratie van 200 µg NO₂/m³ 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 betekende 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 het toenmalige Besluit Luchtkwaliteit 2005 te voorkomen en bestaande of dreigende overschrijdingen voor 2010 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 geldt het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). In het Bevi worden milieukwaliteitseisen (artikel 5.1 van de Wet milieubeheer) vastgelegd die in de ruimtelijke planvorming moeten doorwerken. Voorts 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 de routes (weg, water, spoor en ondergrondse leidingen) waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt, komt in 2012 een AMvB transport. In deze AMvB (Algemene Maatregel van Bestuur) worden ook milieukwaliteitseisen vastgelegd die in de ruimtelijke planvorming moeten doorwerken.

Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid is neergelegd in het beleidsplan Externe Veiligheid. 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

Flora- en Faunawet 2002

De opdrachtgever / initiatiefnemer is verantwoordelijk voor de naleving van de Flora- en Faunawet. De wet gaat uit van het "nee-tenzij" principe, waarbij de mogelijkheid wordt geboden bepaalde ingrepen toe te staan middels ontheffing of vrijstelling. Daarnaast kent de wet een zorgplichtbepaling voor de in het wild levende dieren en planten, alsmede voor hun directe leefomgeving.

Op grond van artikel 75 van de Flora- en faunawet zijn er drie beschermingscategorieën:

tabel 1. algemeen beschermde soorten

tabel 2. beschermde soorten

tabel 3. streng beschermde soorten

Vogels zijn met name beschermd in het broedseizoen. Er is echter een lijst uit 2009 met vogelsoorten waarvan de nesten het hele jaar door zijn beschermd. Daarin is ook een lijst met vogelsoorten opgenomen die alleen jaarrond zijn beschermd als zwaarwegende feiten of ecologische omstandigheden dat rechtvaardigen, de categorie 5-soorten .

Provinciaal beleid: Gelders Natuurnetwerk (Ecologische Hoofdstructuur)

Gelderland streeft naar het veiligstellen van de verscheidenheid (biodiversiteit) en kwaliteit van de Gelderse natuur. Gelderland wil dit bereiken door de bestaande natuur in het Gelders Natuurnetwerk (GNN) te beschermen en de samenhang te versterken door het uitbreiden van natuurgebieden in de GNN en het aanleggen van verbindingzones in de Groene Ontwikkelingszone (GO). Het GNN bestaat enerzijds uit alle gebieden met een natuurbescherming binnen de voormalige Gelderse EHS en anderzijds uit het zoekgebied van 7.300 hectare voor 5.300 hectare nieuwe natuur. Het beleid met betrekking tot de GNN is ten eerste gericht op de bescherming en het herstel van de aanwezige natuurwaarden, ten tweede op de ontwikkeling van nieuwe natuurwaarden.

Uitbreiding van bestaande functies is mogelijk indien deze wordt gecombineerd met de ontwikkeling van een compensatielocatie, zodat de kernkwaliteiten per saldo verbeteren. De saldobenadering is gericht op het compenseren van de verloren gegane oppervlakte natuur plus de compensatietoeslag en de versterking van de ecologische samenhang tussen de natuurgebieden. De effecten van het plan op de overige kernkwaliteiten worden in hun onderlinge samenhang beoordeeld. Deze benadering is alleen toepasbaar indien:

- de combinatie van bestemmingswijzigingen binnen één ruimtelijk plan wordt vastgelegd dan wel in één of meer onderling samenhangende, gelijktijdig vast te stellen plannen;
- juridisch bindende afspraken zijn gemaakt.

Wanneer significante aantasting niet bij voorbaat is uit te sluiten moeten de effecten van een ontwikkeling op de kernkwaliteiten, oppervlakte of samenhang van het GNN onderzocht worden. Een ontwikkeling kan een significante aantasting van de kernkwaliteiten tot gevolg hebben, indien deze leidt tot:

1. een vermindering van areaal, samenhang en kwaliteit van bestaande natuur-, bos- en landschapselementen (o.a. heggen, houtwallen, bosjes, poelen en solitaire bomen) en gebieden die aangewezen zijn voor nieuwe natuur;
2. een vermindering van de uitwisselingsmogelijkheden voor planten en dieren tussen de verschillende leefgebieden in delen van het GNN;
3. een vermindering van de kwaliteit van het leefgebied van alle soorten waarvoor conform de Flora- en faunawet bij ruimtelijke ontwikkelingen een ontheffing is vereist en als zodanig worden genoemd in de AMvB Vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten Flora- en faunawet;
4. een vermindering van het areaal van de grote natuurlijke eenheden (aaneengeslotenheid);
5. een belemmering voor het verloop van natuurlijke processen in grote eenheden;
6. een verstoring van de natuurlijke morfologie, waterkwaliteit, watervoering en verbondenheid met het landschap van water met een natuurbestemming;
7. een verandering van de grond- en oppervlaktewateromstandigheden (kwaliteit en kwantiteit) die de voor de natuurdoeltypen gewenste grond- en oppervlaktewatersituatie (verder) aantasten;
8. een verhoging van de niet gebiedseigen geluidsbelasting;
9. een toename van de verstoring door licht. Dat betekent dat het plaatsen van nieuwe lichtbronnen zoveel mogelijk voorkomen moet worden en de uitstraling naar de omgeving zo veel mogelijk moet worden beperkt.

Bij de beoordeling van de effecten op de kernkwaliteiten in het GNN is het steeds van belang dat oppervlakte en ecologische samenhang niet worden aangetast dan wel substantieel worden versterkt.

Boswet

De Boswet is van toepassing op alle bossen en houtopstanden groter dan 10 are of - in geval van rijbeplantingen - meer dan twintig bomen, die gelegen zijn buiten de zogenaamde 'bebouwde kom Boswet'. De Boswet verplicht om de grond waarop het bos of de bomen hebben gestaan binnen drie jaar opnieuw in te planten.

Compensatie

De uitgangspunten uit het Groenplan dienen als randvoorwaarde voor herontwikkeling. 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 (vastgesteld 17 december 2015). 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 en enkele waterafhankelijke thema's als natuur en duurzame energie hebben in het plan een plek gekregen.

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte uit 2012 is water een onderwerp. Het gaat om de bescherming van de grondwaterkwaliteit en –kwantiteit, de bescherming en verbetering van de waterkwaliteit, een goede zoetwatervoorziening en voldoende ruimte voor waterveiligheid. Verder is klimaatbestendige (her)ontwikkelingen, met water als belangrijk aspect, een belangrijk onderwerp. In april 2011 hebben Rijk, provincies, gemeente, waterschappen, en drinkwaterbedrijven afgesproken om gezamenlijk maatregelen te nemen voor een doelmatiger waterbeheer; het Bestuursakkoord Water. De inzet ligt bij mooi, veilig, schoon, gezond en duurzaam beheer van watersysteem en waterketen. De kwaliteit moet omhoog tegen zo laag mogelijke maatschappelijke kosten. In de Waterwet uit 2009 zijn onder meer de gemeentelijke watertaken opgenomen: de zorgplicht voor hemelwater indien de eigenaar van het terrein het hemelwater in alle redelijkheid niet op eigen terrein kan verwerken en de regierol van gemeenten bij de grondwaterzorgplicht.

Provinciaal en regionaal beleid

Op provinciaal niveau zijn alle beleidsplannen geïntegreerd in één plan: de Omgevingsvisie Gelderland (vastgesteld 9 juli 2014). Water is opgenomen in twee centrale doelstellingen, te weten het borgen van de kwaliteit en de veiligheid van de leefomgeving. Realisatie van deze doelstellingen 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.

Verder is de provincie het aanspreekpunt voor drie watergerelateerde 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 voor de gemeente Arnhem is het Waterbeheerprogramma 2016-2021 "Koers houden, kansen benutten" en de keur en de 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). Door de gemeente Arnhem en haar waterpartners is dit Tweede Waterplan Arnhem opgesteld. De gemeenteraad heeft in 2009 het waterplan vastgesteld. Het waterplan is gebaseerd op 4 hoofddoelstellingen:
 1. Arnhem aantrekkelijke waterstad;
 2. Klimaatbestendig watersysteem en waterketen;

3. Goede kwaliteit water en waterbodern;
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;
- ontwikkelingen moeten bijdragen aan het verminderen of beperken van wateroverlast;
- geen ontwikkelingen mogen plaatsvinden die het functioneren van de waterkering beperken;
- de aanwezige ruimte in het winterbed van de rivieren beschikbaar blijft voor het primaire doel; waterberging en waterafvoer.

3.6.7 Bodem

Als toetskader wordt gebruik gemaakt van de volgende bodemregelgeving:

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

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 moeten worden beschermd. De Monumentenwet 1988 is het belangrijkste instrument voor de bescherming van het cultuurhistorisch erfgoed in Nederland. Per december 2015 maakt de Monumentenwet 1988 deel uit van de Erfgoedwet, een bundeling van wetten met betrekking tot het erfgoed.

Besluit ruimtelijke ordening

Cultuurhistorie moet op basis van de gewijzigde Bro (art 3.1.6) goed in bestemmingsplannen verankerd worden. Dit behelst niet alleen een beschrijving van de aanwezige en te verwachten cultuurhistorische waarden, maar ook een waardering ervan en een advies over toekomstige omgang ermee, gelet op de ruimtelijke opgave die in het bestemmingsplan aan de orde is. Aangegeven moet worden hoe met de cultuurhistorische waarden rekening is gehouden in het bestemmingsplan.

Verdrag van Valletta en de Wet op de archeologische monumentenzorg

De bescherming van het archeologische erfgoed in de bodem en de inbedding ervan in de ruimtelijke ontwikkeling is het onderwerp van het Europese Verdrag van Valletta (Malta). In 1992 ondertekenden twintig Europese staten, waaronder Nederland, dit verdrag. De belangrijkste uitgangspunten van het verdrag zijn:

- archeologische waarden dienen zoveel mogelijk (in situ) in de bodem bewaard te blijven en beheermaatregelen dienen genomen te worden om dit te bewerkstelligen;
- vroeg in de ruimtelijke ordening dient al rekening gehouden te worden met archeologie;
- bodemverstoorders betalen het archeologisch (voor)onderzoek wanneer behoud in situ niet mogelijk is.

In 2007 is het verdrag vertaald in de Monumentenwet 1988 en maakt thans deel uit van de Erfgoedwet.

Provinciaal beleid

Programma 'Gelderland Cultuurprovincie'

In 2012 is het Programmaplan voor Cultuur en Erfgoed 2013-2016 vastgesteld. De visie die hieraan ten grondslag ligt, is dat cultuur en erfgoed een wezenlijke bijdrage leveren aan de Gelderse samenleving. Cultuur en erfgoed zijn bouwstenen voor een goede economische en maatschappelijke ontwikkeling en bepalen mede de identiteit van Gelderland. Bij erfgoed gaat het om het duurzaam benutten van monumenten, archeologie en landschap. Enkele thema's die in het programma aan de orde komen, zijn: het vergroten van de zichtbaarheid en beleefbaarheid van erfgoed; het bevorderen van kennis en vakmanschap; het stimuleren van herbestemming en het investeren in buitenplaatsen en militaire linies.

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 stadsbeeld van Arnhem verandert in hoog tempo. Het erfgoedbeleid wil de cultuurhistorische factor een zichtbare en samenhangende rol geven in deze stedelijke ontwikkelingen. Cultuurhistorie wordt ingezet als ontwikkelingskans en niet als belemmering.

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

Om de doelstellingen van het erfgoedbeleid te realiseren zetten we een aantal strategieën in:

- Behouden door ontwikkelen
- Behouden door beschermen
- Adviseren, stimuleren en verleiden
- Kennis verwerven en verspreiden

Archeologische verwachtingenkaart

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

Conform de Erfgoedverordening geldt dat archeologisch onderzoek uitgevoerd moet worden als grondroerende werkzaamheden:

- in archeologisch waardevolle gebieden (buiten monumenten) dieper dan 40 cm-maaiveld reiken en groter zijn dan 30 m²;
- in gebieden met een hoge archeologische verwachting dieper dan 40 cm-maaiveld reiken en groter zijn dan 200 m²;
- in gebieden met een middelhoge archeologische verwachting dieper dan 40 cm-maaiveld reiken en groter zijn dan 500 m²;
- in gebieden met een lage archeologische verwachting dieper dan 40 cm-maaiveld reiken en groter zijn dan 2000 m².

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

Structuurvisie

De Structuurvisie Arnhem (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

karacteristiek 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 Kanskaart'. 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 Energieprestatie-coëfficiënt (EPC) voor nieuwbouw van woningen aangescherpt tot 0,4. Voor utiliteitsbouw is de EPC-eis afhankelijk van de functie. Nieuwe overheidsgebouwen moeten vanaf eind 2018 bijna energieneutraal (BENG) gebouwd worden. Voor alle overige nieuwe gebouwen (ook woningen) geldt deze BENG-eis vanaf eind 2020. Bij een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen van een gebouw met een gebruiksoppervlak groter dan 100 m² moet een milieuprestatieberekening worden bijgevoegd.

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 2020-2040 (2012).

De gemeente Arnhem hanteert de volgende voorkeursvolgorde inzake de ambities voor nieuwbouw:

1. Energieneutraal,
2. Bijna energieneutraal (BENG),
3. Conform eisen bouwbesluit.

Energievisie

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

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

GPR - Gemeentelijke Praktijk Richtlijn

Om een bredere duurzaamheidsafweging te maken waarbij naast energie ook thema's als milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde worden beschouwd, is GPR een bruikbare tool. GPR wordt als tool beschikbaar gesteld door de gemeente Arnhem en is zowel te gebruiken voor gebouwen als voor gebiedsontwikkeling

3.7 Coffeeshopbeleid

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.

In het plangebied zijn geen coffeeshops aanwezig

3.8 Prostitutiebeleid

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. 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. Arnhem kent op dit moment 4 vergunde seksinrichtingen.

Hoofdstuk 4 Ruimtelijke- en programmatische aspecten van de ontwikkelingen

4.1 Inleiding

Voor de zuidelijke punt van veld 3 in Schuytgraaf is op 14 juli 2015 een ambitiedocument voor de ontwikkeling tot een duurzame woonbuurt vastgesteld door het college. Het ambitiedocument formuleert een overall ambitie voor veld 3: Aantrekkelijk, Betaalbaar, Comfortabel, Duurzaam: ABCD. Aantrekkelijk, in de zin van een aantrekkelijke en prettige omgeving om in te wonen en te verblijven. Deze aantrekkelijke leefomgeving moet ook Betaalbaar zijn; betaalbare duurzaamheid, maar ook betaalbare woningen. Duurzaam maar niet duurder. Een duurzame leefomgeving moet ook een Comfortabele leefomgeving zijn. Een prettige woning en omgeving die comfortabel aanvoelen, zonder dat daarvoor allerlei ingewikkelde trucs moeten worden verzonnen. Het doel is de realisatie van een Duurzame leefomgeving in de breedste zin des woords. Want duurzaamheid is meer dan energie.

In het ambitiedocument is onderscheid gemaakt in vijf thema's:

- Energie, warmte en elektriciteit
- Water en groen
- Mobiliteit
- Duurzaamheid op gebouwniveau
- Sociale Duurzaamheid

Deze ambities zijn verder uitgewerkt in een Ruimtelijk Raamwerk, waarin de uitgangspunten zijn geformuleerd om te komen tot deze duurzame woonbuurt. De duurzaamheid in veld 3 moet voelbaar en vanzelfsprekend zijn. Het moet meer zijn dan zonnepanelen en driedubbel glas.

Ook de openbare ruimte moet op een duurzame wijze ingericht zijn en daarmee het duurzame karakter van de buurt versterken.

Daarom krijgt veld 3 een informele sfeer die doet denken aan dorpsstraatjes, smalle weggetjes, water en bos. De landelijke sfeer is voelbaar in het hele veld en concentreert zich rond het bos en het buurtkavel. Het water is beleefbaar bij de buurtkavel en de doorsteken.

4.2 Ruimtelijke opzet en structuur

Hoofdropzet

De hoofdropzet van de buurt is zo eenvoudig mogelijk gehouden en kan vele verschillende typen ontwikkelingen accommoderen. De hoofdontsluiting is een vaststaand gegeven en er zijn bouwvelden gedefinieerd welke flexibel zijn in te vullen.

De ontsluiting van het veld structureert het gebied in een aantal deelgebieden. Ongeveer halverwege het veld, ter hoogte van het populierenbosje, is de hoofdentree voor het veld voor autoverkeer. Deze verdeelt het veld in een noordelijk en zuidelijk deel. Een verdere opdeling vindt plaats door een noord-zuidverbinding die door de buurt slingert. In het noordelijke deel loopt deze voor het bos langs, in zuidelijke deel gaat deze dwars door het veld.

Programma

In veld 3 worden verschillende typen woningen gerealiseerd; vooral grondgebonden eengezinswoningen, maar in vlek E/F zijn meergezinswoningen ook toegestaan. Naast een afwisselend programma, is er ruimte voor verschillende ontwikkelvormen. Naast de meer traditionele projectmatige ontwikkeling door een ontwikkelaar/bouwer en particulier opdrachtgeverschap, worden alternatieve ontwikkelingen zoals collectief particulier opdrachtgeverschap en collectieve projectontwikkeling gestimuleerd. Daarbij gaan groepen toekomstige bewoners, al dan niet gecombineerd met een professionele partij, aan de slag met de ontwikkeling van hun eigen woningen.

Bijzondere plekken

Het veld biedt de kans tot de ontwikkeling van enkele bijzondere plekken en woonmilieus.

Kavels aan het water

De oostzijde van veld 3 grenst aan het water en daar is ook ruimte voor kavels die direct aan het water liggen. Vanaf deze bijzondere plek is een prachtig zicht richting de brug over de Rijn en de droge ecozone aan de overzijde van het water. Deze vlekken kunnen op verschillende manieren worden ingevuld, bijvoorbeeld door projectmatige ontwikkeling, maar ook door (C)PO.

Buurtkavel

Centraal in het veld is een buurtvoorziening gepland; de Buurtkavel. Doel is dat deze kavel de sociale duurzaamheid in de wijk versterkt. Het moet een plek voor en door de buurt worden, waar bewoners elkaar ontmoeten en samenwerken.

4.3 Ontsluiting en parkeren

Hoofdontsluiting

De wijk heeft voor autoverkeer één entree vanaf de Minervasingel. Vanaf de entree wordt buiten het veld langs, parallel aan het reeds bestaande fietspad, een weg aangelegd die het noordelijke deel van het plangebied ontsluit. In de toekomst zal deze weg ook de verbinding vormen met het deel van veld 3 ten noorden van het fietspad dat door het populierenbos loopt. Vanaf deze weg worden de velden A t/m D ontsloten.

Parkeerprincipes

Parkeren vindt ook zo veel mogelijk plaats in groene sfeer. Voor de verharding voor parkeerplaatsen is een open type verharding gewenst, waardoor groen een kans krijgt om tussen de stenen door te groeien.

Er wordt zo veel mogelijk geparkeerd op eigen terrein. Voor de (half)vrijstaande woning geldt de verplichting om minimaal 1 parkeerplek op eigen terrein te realiseren. Het bezoekersparkeren vindt in de openbare ruimte plaats.

Een deel van de zuidelijke ontsluitingsweg krijgt haaks parkeren in kleine clusters van 5 tot 6 parkeerplekken. Tussen deze kleine plukjes parkeren worden bomen geplant.

Daar waar de situatie het toelaat, is het mogelijk om overkappingen met zonnepanelen boven de parkeerplaatsen te realiseren. Dit kan met name interessant zijn bij geclusterde parkeervoorzieningen, zoals parkeerkoffers. Daarbij is het ook goed denkbaar dat laadpalen voor het elektrisch opladen van auto's aan de zonnepanelen worden gekoppeld. Dit is aan de ontwikkelaar dan wel bewoner.

Het plaatsen van laadpalen ten behoeve van elektrische auto's is overal in het veld toegestaan. In de ondergrondse infrastructuur wordt hier rekening mee gehouden.

Shared space

In het noordelijk deel van het plangebied geldt voor een deel van de openbare ruimte het shared space als uitgangspunt. Daarbij delen de verschillende gebruikers de openbare ruimte zonder dat er specifieke zones per gebruiker zijn aangegeven.

4.4 Ladder voor duurzame verstedelijking

4.4.1 Algemeen

Vanuit het rijk wordt een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte bevorderd. Hiervoor is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' bij stedelijke ontwikkeling (wonen, werken detailhandel en overige stedelijke voorzieningen) geïntroduceerd. Daarbij worden de volgende stappen gevolgd:

- a. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- b. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
- c. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

4.4.2 Toetsing plan

Met het plan is sprake van de realisatie van en maximaal 220 woningen.

Met de realisatie van deze woningen wordt invulling gegeven aan de woningbouwopgave die de gemeente Arnhem met de Stadsregio Arnhem Nijmegen en de provincie Gelderland is overeengekomen. In het verleden is onderzoek uitgevoerd naar de behoefte van woningen in de Stadsregio Arnhem Nijmegen. Hierop is de woningbouwopgave voor Schuytgraaf gebaseerd. Deze woningbouwopgave is opgenomen in het Kwalitatief Woonprogramma van de provincie (zie paragraaf 3.2). De woningen zijn op grond van het vigerend bestemmingsplan 'Schuytgraaf 2011' reeds planologisch mogelijk en voorzien. Dit bestemmingsplan geeft een nadere invulling aan de woningbouwopgave. Binnen het gebied Schuytgraaf is de woningbouwopgave verspreid over de verschillende velden. Voor het zuidelijk deel van veld 3 is een maximum van 220 woningen gesteld, overeenkomstig het geldende bestemmingsplan.

Het initiatief voldoet hiermee aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

Hoofdstuk 5 Milieu- en omgevingsaspecten

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de beperkingen gegeven die van belang kunnen zijn bij ruimtelijke ontwikkelingen in het plangebied. De op de kaart aangegeven contouren en straalpaden kunnen beperkingen opleggen aan het gebruik van bepaalde locaties. Het is echter ook mogelijk dat oplossingen worden gevonden door ter plaatse maatregelen te treffen of randvoorwaarden op te nemen in milieuvergunningen. De contouren hebben dus met name een signalerende functie voor eventuele nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

5.2 Milieu- en omgevingsaspecten

5.2.1 Geluid

Ten behoeve van veld 3 heeft het adviesbureau DGMR Industrie, Verkeer en Milieu B.V. het akoestisch onderzoek uitgevoerd. Het akoestisch onderzoek gaat in op de geluidsbelastingen ten gevolge van weg- en railverkeerslawaai op de toekomstige geluidsgevoelige bestemmingen. De geluidsbelastingen worden getoetst aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder en het gemeentelijk beleid.

Akoestisch onderzoek wegverkeer

Uit de rekenresultaten blijkt dat ter plaatse van de zuidzijde van veld 3 de voorkeurswaarde uit de Wet geluidhinder overschreden wordt vanwege het wegverkeer op de Minervasingel. De geluidsbelasting bedraagt 51 dB tot maximaal 59 dB na aftrek van 5 dB conform de Wet geluidhinder.

Aan de maximale ontheffingswaarde uit de Wet geluidhinder van 63 dB wordt voldaan. Het gemeentelijke ambitieniveau van 58 dB voor een stadswijk wordt wel op meest zuidelijk deel overschreden. Bij de uiteindelijke situering dient hier wel rekening mee gehouden te worden. Geluidbeperkende maatregelen zijn onderzocht om te voldoen aan de 48 dB-voorkeurswaarde (bronmaatregel dunne deklaag B en schermplaatsing) maar kunnen (deels) stuiten op bezwaren.

Akoestisch onderzoek railverkeer

Uit de rekenresultaten van het spoor blijkt dat ter plaatse van de gehele oostzijde van het veld 3a de voorkeurswaarde uit de Wet geluidhinder overschreden wordt. De geluidsbelasting is 58 dB tot maximaal 63 dB. Aan de maximale ontheffingswaarde uit de Wet geluidhinder van 68 dB wordt voldaan.

Geluidbeperkende maatregelen zoals betonnen dwarsliggers en raildempers zijn onderzocht maar kunnen stuiten op bezwaren. Het plaatsen van een scherm is wel een reële optie. Binnen de planperiode zal een geluidsscherm worden gerealiseerd.

Resultaten schermplaatsing langs het spoor

Een scherm langs het spoor met een hoogte van 1 meter ten opzichte van bovenkant spoorstaaf (+BS) zal het geluid op het zuidelijk deel van veld 3 sterk verminderen. Als het scherm 2 meter +BS hoog wordt ook bij het noordelijk deel van het veld kan worden voldaan aan 55 dB, met uitzondering van het meest noordelijke rekenpunt. Dit rekenpunt is onderhevig aan de geluidsafstraling van de stalen brug. Een scherm hoger dan 2 meter +BS is dan ook niet zinvol.

Cumulatie

De gecumuleerde geluidsbelasting is maximaal 65 dB (wegverkeer) en 69 dB (railverkeer exclusief scherm) op het rekenpunt 001. Deze waarden zijn beide hoger dan de maximale toelaatbare hogere grenswaarden. Bij de overige rekenpunten kan de gecumuleerde geluidsbelasting wel voldoen aan de maximale grenswaarden. De gecumuleerde geluidsbelasting kan worden verminderd door het toepassen van geluidsmaatregelen.

Geluidsbeleid gemeente Arnhem

Aanbevolen wordt, om geschakelde woningen langs de Minervasingel te situeren. Hierdoor hebben deze woningen een geluid afschermdere werking voor de achterliggende bebouwing. Als dan ook de tuin aan de oostzijde wordt geprojecteerd, kan deze geluidsluw worden.

Het geluid vanwege de Minervasingel en het spoor voldoet aan de plafond- en incidentele toegestane waarden uit het geluidbeleid van de gemeente Arnhem. De invulling van het veld is alleen mogelijk als door het bevoegd gezag, de gemeente Arnhem, hogere waarden vastgesteld worden vanwege het wegverkeer en railverkeer.

Goede ruimtelijke ordening

Het geluid van de nieuw aan te leggen (30 km/uur) wegen in het veld is in dit akoestisch onderzoek niet opgenomen. Bij een nadere uitwerking van het veld zal dit wel onderzocht moeten worden (30 km/uur en 50 km/uur wegen). De geluidsbelasting ten gevolge van de ontsluitingsweg Luchtvaart van de westelijke gelegen woonwijk is lager dan 48 dB.

5.2.2 Luchtkwaliteit

Het aantal woningen in deze fase zal niet in betekende mate bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. In een overkoepelend luchtonderzoek uitgevoerd door het adviesbureau Goudappel Coffeng met het kenmerk GSB036/Kpe/0083 d.d. 16 februari 2009 bleek het gehele plangebied te voldoen aan alle gestelde grenswaarden voor zowel stikstofdioxide als fijn stof.

5.2.3 Hinder

In de directe omgeving van veld 3 zijn geen bedrijven/inrichtingen gevestigd die een belemmering vormen voor dit plangebied.

Vanuit hinder zijn er geen belemmeringen voor dit plangebied.

5.2.4 Externe veiligheid

Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied van het spoor waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

Vanuit externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor deze ontwikkeling.

5.2.5 Groen en ecologie

Groen

Het plangebied wordt begrensd door de hoofdgroenstructuur van Schuytgraaf. Aan de noord- en oostzijde is dat de hoofdplanstructuur van de wijk Schuytgraaf, de ecozone met bos, water en grasland. Het plangebied is gedeeltelijk een grazige vegetatie en ruigte, deels tijdelijk in gebruik als akker.

Het toekomstig groen in het veld bestaat uit grote en kleine groengebieden met een parkachtig karakter van bomen, struiken en gras. Daarvan wordt 3.849 m² als groen- park/ landschap bestemd. Verder staan er ca. 15 bomen langs de wegen.

Aan de noordoostzijde ligt een populieren bos. Het populieren bos valt binnen het Gelders Natuurnetwerk (GNN) beschermings-regime van de provincie. Het perceel heeft de bestemming bos en valt onder vervangbaarheidscategorie 2, bos tussen de 25 en 100 jaar oud.

Groenbalans

De groenbalans qua oppervlak groen in veld 3 is als volgt.

Veld 3	Huidig	Toevoeging	Saldo
Groen (m ²)	0	+ 3.849	+ 3.849
Bomen (aantal)	0	Ca + 15	Ca. + 15

Flora en faunawet

In het kader van de Flora- en faunawet is, met het oog op de verstoring van flora en fauna, een ontheffing ex artikel 75 van deze wet aangevraagd. Hiervoor zijn de natuurwaarden in beeld gebracht door een ter zake kundige. Door het Ministerie van LNV is op 19 juli 2011 ontheffing (FF/75C/2011/0188) verleend van de verbodsbepalingen van artikel 11 van de Flora- en faunawet voor bittervoorn, grote modderkruiper en kleine modderkruiper.

Aan de ontheffing zijn een aantal voorwaarden verbonden, die voornamelijk als doel hebben eventuele negatieve effecten op de beschermde soorten zo veel mogelijk te voorkomen of te compenseren. Eén van de voorwaarden voor de ontheffing van de soortbescherming was het opstellen van een compensatieplan. Dit plan dient onder andere de instemming te hebben van RAVON Nederland (Reptielen, amfibieën en vissen onderzoek Nederland).

Verder is een voorwaarde dat voordat met werkzaamheden wordt aangevangen, deze eerst worden gecontroleerd op aanwezige beschermde soorten door een ter zake kundige. Bureau Waardenburg heeft op 2011 o.a. veld 3 gecontroleerd en een aantal broedvogels aangetroffen. Hier is / wordt zorgvuldig mee omgegaan, conform de ontheffing.

Uit de gegevens van de Nationale Databank Flora en Fauna (NDFF) blijkt dat het veld vooral in trek is bij vogels en gewone dwergvleermuizen. Uit de detail van deze gegevens blijkt dat de soortinformatie vooral verzameld is via losse waarnemingen. Uit de waarnemingen blijkt dat in 2006 veel waarnemingen zijn gedaan van foeragerende gewone dwergvleermuizen. In in de omgeving van het bos zijn waarnemingen van koekoek, boomkruiper, boomvalk, groene specht, grote bonte specht, holenduif bekend (2013 / 2014 / 2015). Dit duidt op een wat ouder en goed ontwikkeld vochtig bos.

Conclusie

Er zijn geen belemmeringen.

Opmerkingen

- Voordat met werkzaamheden (o.a. kap van het bos) wordt aangevangen, zal eerst moeten worden gecontroleerd op aanwezige beschermde soorten door een ter zake kundige.
- Duurzaam bouwen is één van de aspecten in dit bestemmingsplan. Eén van de thema's van duurzaam bouwen is 'Natuur'. Bekijk de mogelijkheid om vleermuis- en huismusverblijven op te nemen in de nieuwbouw.

5.2.6 Water

Beschrijving van de watersystemen in het plangebied

De huidige situatie

Oppervlaktewater

Het Veld 3a maakt onderdeel uit van het grotere Veld 3. Dit veld krijgt uiteindelijk een gedeeltelijk ligging aan het stedelijk watersysteem. Veld 3a is het zuidelijke deel dat aan de zuidoostzijde begrenst wordt door een watergang, de noordzijde door het fietspad naar Elderveld en de zuidwestelijke zijde door de ringweg met naastgelegen watergang. In het gebied zelf liggen nog een paar (delen van) voormalige landbouwsloten. De watergangen maken onderdeel uit van het stedelijk watersysteem en hebben een peil van gemiddeld 7,2 m. + N.A.P. In het voorjaar wordt dit peil opgezet met maximaal 15 cm. om de verdamping in de zomer gedeeltelijk te compenseren. De aan de zuidoostzijde van het veld gelegen watergang is in het geldende bestemmingsplan Schuytgraaf 2011, waarvan het onderhavige bestemmingsplan een gedeeltelijke herziening is, reeds planologisch geborgd door middel van de bestemming "Water" in de regels van dat plan.

Grondwater

De bodem van het plangebied bestaat uit klei, en is daarmee redelijk slecht doorlatend. In de recente periode voorafgaand aan het ophogen van het plangebied is maar één enkele grondwater-meting bekend; namelijk een waterstand van 7,50 m. + N.A.P. (december 2014).

Het gebied staat beperkt onder invloed staan van kwel, zowel diepe kwel vanuit de Veluwe, als ondiepe kwel vanuit de rivier. De kwel lijkt, mede door de kleiige bodemopbouw, echter maar beperkt effect te hebben op de waterhuishouding in het gebied.

Afvalwatersysteem

In het gebied is geen afvalwatersysteem aanwezig. In de landbouwkundige periode werd het hemelwater met greppels en kavelsloten afgevoerd naar hoofdwatervangsten die weer in verbinding stonden met de Linge. De laatste jaren zijn de kavelsloten gedempt en werd het hemelwater afgevoerd naar de watergangen van het stedelijk oppervlaktewatersysteem.

Watersystemen in de toekomstige situatie

Oppervlaktewater

In de nieuwe situatie wordt in het plangebied geen aanvullend oppervlaktewater aangelegd. De benodigde watercompensatie voor de te realiseren verharding is al opgenomen in het stedelijk watersysteem van Schuytgraaf. Dit watersysteem is, zoals hierboven aangegeven, planologisch vastgelegd in de bestemming "Water" van het geldende bestemmingsplan Schuytgraaf 2011.

Grondwater

Door de ophoging van het plangebied tot een gemiddeld niveau van 9,00 m. + N.A.P. neemt de ontwatering ten opzicht van de landbouwkundige situatie in ieder geval toe. Het maaiveld wordt aangelegd met een hoogtevariatie van ongeveer 50 cm.

Verwacht mag worden dat met het ophogen met een zandpakket niet alleen de ontwatering toeneemt, ook de doorlatendheid van de bodem zal verbeteren. Belangrijk aandachtspunt is dat infiltrerend hemelwater niet alleen snel genoeg kan inzigen, maar dat het ook snel genoeg horizontaal kan worden afgevoerd naar buiten het woongebied.

Afvalwatersysteem

Het plangebied krijgt een geïntegreerd rioolstelsel; dat wil zeggen dat alleen voor de afvoer van het huishoudelijke afvalwater een riool wordt aangelegd en dat het hemelwater in de openbare ruimte bovengronds wordt afgevoerd. Voor de afvoer van het afvalwater wordt, vermoedelijk aan de noordzijde van het plangebied, een rioolgemaal aangelegd. In de latere uitwerking van dit plangebied wordt de definitieve locatie bepaald. Aan de noordzijde ligt west-oost een persleiding van het Waterschap Rivierenland. Deze leiding transporteert onder meer het afvalwater van Driel naar de rioolzuivering in Arnhem-Zuid.

In Schuytgraaf wordt voor de afvoer van hemelwater standaard grijsgoten en bodempassages toegepast, maar voor Veld 3a kunnen ook (oude) kavelsloten langs het Populierenbos gebruikt worden. Om te voorkomen dat de afvoerlijnen vanuit het midden van het veld naar de watergangen te lang worden is een extra bodempassage voorzien langs de centrale ontsluitingsweg.

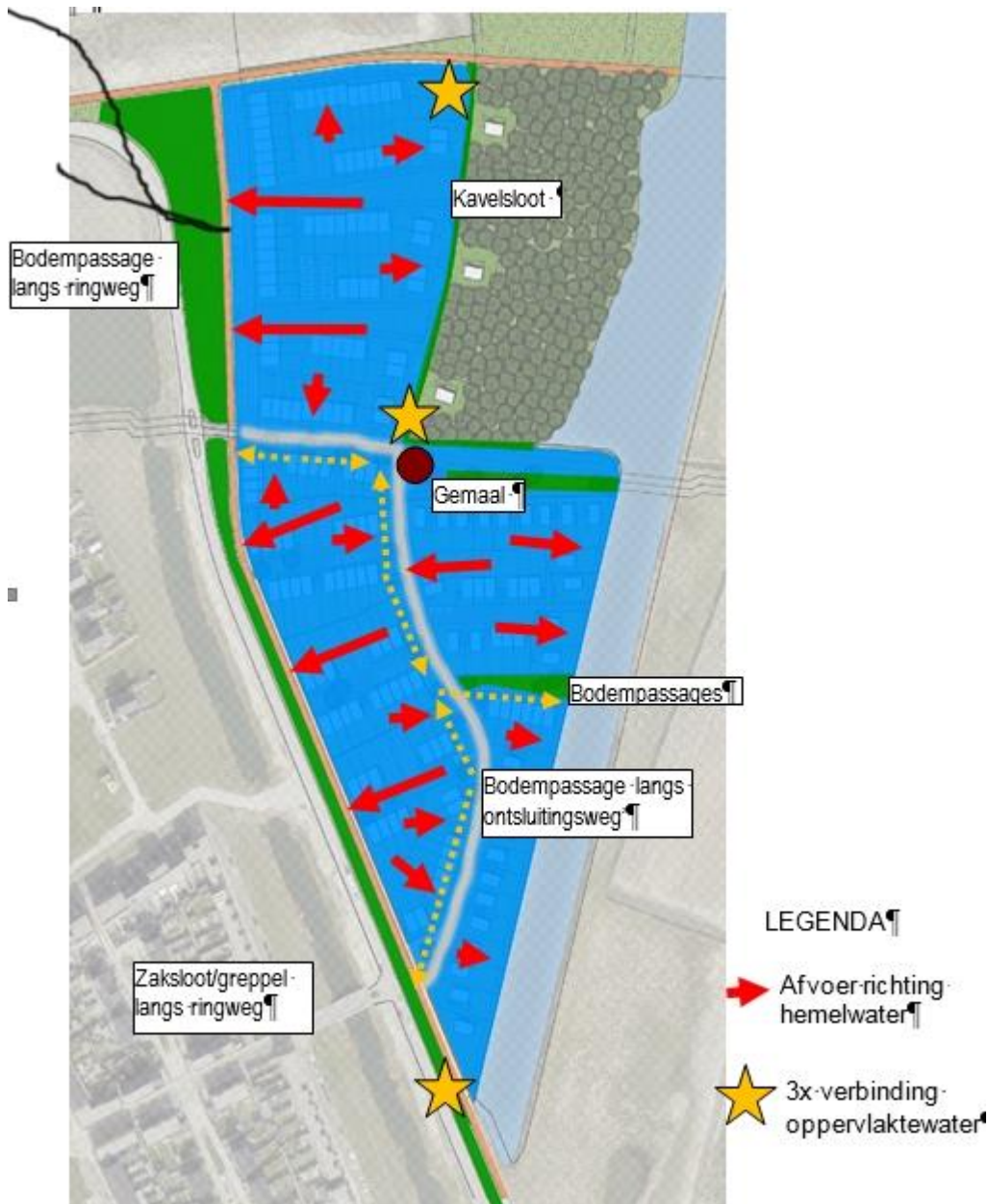
Naast de afvoer van hemelwater hebben de bodempassages ook een functie in het zuivering van het afstromend hemelwater voordat het in het oppervlaktewater stroomt. Deze zuivering komt de waterkwaliteit ten goede.

Voor een goed functioneren van de bovengrondse afvoersysteem moet in het stedenbouwkundigplan rekening worden gehouden met de richting en lengtes van het af te voeren hemelwater.

Door een goed ontwerp en door de robuuste capaciteit van het oppervlakkige systeem wordt voorkomen dat hemelwater in het plangebied voor problemen kan zorgen. Zelfs bij zeer hevige buien stroomt het water naar de omliggende groene gebieden afstromen.

Conclusie

De ontwikkeling van Veld 3a van Schuytgraaf heeft geen gevolgen voor de waterhuishouding ten opzichte van het geldende bestemmingsplan. Bij de verdere uitwerking van het veld wordt aandacht besteed aan het realiseren van voldoende ontwatering en aan een goede afvoer van hemelwater. Hiervoor wordt een waterplan opgesteld.



figuur 5 Ontwatering

5.2.7 Bodem

Beschrijving bodemkwaliteit in het plangebied

Voor het bestemmingsplan is als eerste met behulp van het bodeminformatiesysteem van de gemeente Arnhem een inventarisatie uitgevoerd naar de bekende (mogelijke) gevallen van ernstige bodemverontreiniging in het betreffende plangebied.

Daarnaast is een inventarisatie uitgevoerd naar alle beschikbare bodemkwaliteitgegevens en historische gegevens in het plangebied. Daarbij is gebruik gemaakt van het bodeminformatiesysteem van de gemeente Arnhem en zijn bodemrapporten/-documenten geraadpleegd.

Voor de locatie (Schuytgraaf, Veld 3) zijn de volgende bodemrapporten/-documenten geraadpleegd:

- Verkennend bodemonderzoek, TukkersMilieu, rapportnummer 510360, 1995;
- Verkennend bodemonderzoek, Dienst MOW, rapportnummer 11.22.5569.82, 2000;
- Verkennend bodemonderzoek, UDM, rapportnummer 06.04.0070, 2006;
- Verkennend bodemonderzoek, UDM, rapportnummer 06-04-0134, 2006;
- VBO Schuytgraaf veld 3, zuidelijk deel, Mos Milieu bv, rapportnummer 1401442, 2014.

Uit het onderzoek blijkt, dat de bovengrond resten puin bevat. Visueel is geen asbest aangetroffen. In de bovengrond is plaatselijk een licht verhoogd gehalte aan nikkel aangetoond. In de ondergrond

worden plaatselijk licht verhoogde gehalten aan nikkel en kobalt aangetoond. In het grondwater zijn barium, kobalt, nikkel, zink, naftaleen en xylenen licht verhoogd aangetroffen. In de watergang is een sliblaag van circa 20 centimeter aanwezig. De kwaliteit van het slib is AW. Direct aangrenzend aan het bestemmingsplangebied liggen geen grondwaterverontreinigingen.

Conclusie

De geïnventariseerde en getoetste bodemgegevens geven voldoende inzicht in de bodemkwaliteit van het plangebied. Er zijn geen gevallen van ernstige bodemverontreiniging aanwezig. Direct aangrenzend aan het plangebied liggen geen grondwaterverontreinigingen.

De kwaliteit van de bodem (inclusief grondwater) vormt geen belemmering voor de planontwikkeling op de locatie en voor de financiële uitvoerbaarheid daarvan.

5.2.8 Cultuurhistorie

In het plangebied bevindt zich een oud bosperceel dat de oorspronkelijke parcellering weer geeft. Voor het overige bevinden zich er geen cultuurhistorische waarden.

Conclusie

Het bosperceel geldt samen met een aantal andere buiten veld 3 gelegen elementen, zoals de Eldense Zeeg, als een van de nog aanwezige cultuurhistorische waarden in Schuytgraaf en dient herkenbaar gehandhaafd te worden.

5.2.9 Archeologie

In het midden van de jaren '90 van de vorige eeuw is voor Schuytgraaf een archeologische verwachtingskaart opgesteld. In relatie tot de nieuw te bouwen wijk is toen archeologisch onderzoek uitgevoerd. Er zijn tijdens dit onderzoek in totaal elf vindplaatsen vastgesteld, liggend op stroomgordels en rivierduinen. De vindplaatsen, daterend uit de prehistorie en Romeinse tijd tot en met de Tweede Wereldoorlog, zijn ingepast in de ruimtelijke plannen of opgegraven waar dat niet mogelijk was. Veld 3 was aanvankelijk een gebied met een lage archeologische verwachting. In 2002 is toch booronderzoek uitgevoerd. Hierbij zijn geen vondsten of andere aanwijzingen voor archeologische waarden aangetroffen.

Conclusie

Aangezien het gebied in 2002 is vrijgegeven voor verdere ontwikkeling, gelden er geen specifieke voorwaarden vanuit de archeologie. Wel is men conform de Erfgoedwet verplicht om vondsten te melden. Denk bijvoorbeeld aan vondsten uit de Tweede Wereldoorlog die met name bij de spoordijk nog aangetroffen kunnen worden.

5.2.10 Energie en duurzaamheid

Energie en duurzaamheid in Schuytgraaf

Bij de ontwikkeling van de wijk Schuytgraaf zijn duurzame principes toegepast. Dit is bijvoorbeeld herkenbaar door goed openbaar vervoer, de landschappelijke inpassing van de wijk, aanleg van ecologische zones en wijze waarop rekening wordt gehouden met de waterhuishouding en invulling wordt gegeven aan het thema water.

Bij de ontwikkeling van Schuytgraaf is gekozen om geen gasnet in de wijk aan te leggen. Om de wijk van duurzame energie te voorzien is een warmtenet aangelegd. Woningen en anderen gebouwen zijn verplicht om aan te sluiten op dit warmtenet dat bestaat uit een gesloten leidingsysteem voor verwarming en warm tapwater. De energie is vanaf 2015 afkomstig van restwarmte van de vuilverbranding Duiven. In de wijk is als back-up een hulpwarmtecentrale aanwezig die wordt gestookt op duurzame biobrandstof.

Energie en duurzaamheid in Veld 3

Schuytgraaf Veld 3 wordt een bijzonder veld. De ambitie is gericht op realisering van een duurzame wijk met duurzame buurten en huizen. Veld 3 richt zich daarmee op een specifieke doelgroep; een doelgroep die belang hecht aan 'duurzaamheid' uit motivatie en overtuiging maar ook om 'betaalbaarheid' door duurzaam te investeren.

Geen verspilling van materiaal, voorzieningen in de nabijheid, voetganger- en fiets-vriendelijk en een duurzame, groene uitstraling. Duurzaamheid gaat daarmee over de woning, de tuin, de openbare ruimte, de ligging en ontsluiting van de buurt. Het gaat over de zichtbare en onzichtbare netwerken (stadswarmte, riolering, smartgrid).

Voor veld 3 wordt gezocht naar een invulling waarbij de duurzaamheidslat hoger wordt gelegd voor meerdere thema's: energie, water en groen, mobiliteit, duurzaamheid op gebouwniveau en levensloop-geschiktheid. De ambitie richt zich zowel op de openbare ruimte (met de gemeente als eerstverantwoordelijke) als op de realisatie van woningen op woonkavels (verantwoordelijkheid van initiatiefnemers; ontwikkelaars, beleggers dan wel bouwers/eindgebruikers).

Ambities en randvoorwaarden energie en duurzaamheid voor veld 3

Op 14 juli 2015 zijn de ambities en randvoorwaarden op het gebied van energie en duurzaamheid voor de ontwikkeling in veld 3 vastgesteld door het college van B&W Arnhem. Deze ambities en randvoorwaarden zijn opgenomen in het Ambitiedocument 'duurzaamheid', Schuytgraaf, veld 3 (gemeente Arnhem, juni 2015, zie bijlage ...). In dit Ambitiedocument is een toolbox samengesteld die suggesties geeft voor maatregelen en oplossingen om de vastgestelde randvoorwaarden en ambities te realiseren. Dit is per thema samengevat in een flyer (zie bijlage ...)

Voor Veld 3 geldt als overall-ambitie: aantrekkelijk, betaalbaar, comfortabel en duurzaam.

De volgende ambities en randvoorwaarden op het gebied van energie en duurzaam bouwen zijn van belang voor de ontwikkeling in veld 3:

- Ambitie: De 'Trias energetica' geldt als vertrekpunt: maximale energiebesparing, streven naar volledige duurzame opwek en energieneutraliteit op gebouw- en gebiedsniveau, en CO₂-compensatie waar nodig en haalbaar.
- Ambitie: Het zo dicht mogelijk benaderen van een energieneutrale woning (EPC=0). Daarbij kan onder meer worden gedacht aan toepassing van een 'bijna energieneutrale woning' (EPC benadert 0).
- Randvoorwaarde: Gelet op de algemene ambitie van 'duurzaam, betaalbaar en comfortabel' wordt als ondergrens voor Veld 3 een EPC-waarde gehanteerd overeenkomend met 0,20 voor een tussenwoning.
- Ambitie: Zo hoog mogelijke scores voor GPR-gebouw en GPR-stedenbouw.
- Randvoorwaarde: Als ondergrens voor GPR-stedenbouw geldt een score van 8,0 voor 'energie' en een 7,5 voor de overige onderdelen (Ruimte & Voorraden, Welzijn & Gezondheid, Gebruikswaarde, Toekomstwaarde).
- Randvoorwaarde: Ingezet wordt op een aansluiting van de woningen op het bestaande warmtenet (geen cascadering, geen combinaties met WKO en/of riothermie).

5.3 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

5.3.1 Algemeen

De nationale m.e.r.-regelgeving is mede een uitvloeisel van het Europese recht, in welk verband de m.e.r.-richtlijn en de smb-richtlijn van belang zijn. De implementatie van deze Europese richtlijnen zijn aan te treffen in:

- paragraaf 2.2, hoofdstuk 7 en paragraaf 14.2 van de Wm;
- het Besluit milieueffectrapportage (hierna: Besluit m.e.r.).

Deze wetgeving tezamen bepaalt of voor een project of plan een MER moet worden opgesteld.

Daarbij is het allereerst van belang om te kijken of de ontwikkeling een activiteit is als opgenomen in de bijlage van het Besluit m.e.r..

In de bijlage van het Besluit m.e.r. zijn twee onderdelen (C en D) opgenomen. Het onderscheid tussen deze twee bijlagen is dat in bijlage C er direct sprake is van een m.e.r.-plicht voor besluiten met een omvang boven de drempelwaarden en besluiten onder de drempelwaarden zijn niet m.e.r.-plichtig. Onderdeel D geeft aan of er voor besluiten beoordeeld moet worden of er m.e.r. noodzakelijk is. Voor besluiten met een omvang boven de drempelwaarden moet een m.e.r.-beoordeling worden uitgevoerd en voor besluiten met een omvang onder de drempelwaarden een zogenaamde vormvrije

m.e.r.-beoordeling. Pas na het uitvoeren van een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling is duidelijk of er een MER moet worden opgesteld.

De realisering van woningbouw, zoals in voorgaande paragrafen beschreven, kan worden gekwalificeerd als de aanleg of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen als genoemd in onderdeel D.11.2 van de bijlage van het Besluit m.e.r..

Bij de uitleg van de Europese m.e.r.-richtlijn wordt immers aangegeven dat 'stedelijke ontwikkelingsprojecten' breed moet worden geïnterpreteerd.

Bij de activiteit zijn drie relevante indicatieve drempelwaarden opgenomen, namelijk:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen;
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

De omvang van de nieuwe ontwikkeling in het plangebied blijft onder de indicatieve drempelwaarden behorende bij genoemde activiteit wordt gebleven. Daarom kan in eerste instantie met een vormvrije m.e.r.-beoordeling worden volstaan.

Op grond van artikel 2, lid 5, onder b van het Besluit m.e.r. moet het bevoegd gezag ook voor activiteiten als genoemd in onderdeel D van de bijlage van het besluit die onder de drempelwaarden vallen, zich er van vergewissen of de activiteit daadwerkelijk geen belangrijke nadelige milieugevolgen kan hebben, waarbij het in het bijzonder moet nagaan of er sprake is van de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de Europese Richtlijn betreffende de milieueffectbeoordeling. Daarbij dient te worden ingegaan op de volgende onderdelen:

- de kenmerken van het project;
- de plaats waar de activiteit plaatsvindt;
- de kenmerken van het potentiële effect.

5.3.2 Toetsing

Luchtkwaliteit

Uit paragraaf 5.2.2 blijkt dat het plan 'niet in betekende mate' zal bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het effect van dit plan is daarom gering.

Beschermde natuurgebieden

Het plangebied ligt op 2,6 kilometer van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied. Het betreft het Natura 2000-gebied de Veluwe ten noorden van het plangebied. Significante negatieve effecten op het Natura 2000-gebied zijn gezien de tussenliggende reeds versturende elementen, ingreep en afstand niet te verwachten. Bovendien zijn de functies reeds beoogd in het vigerende bestemmingsplan.

5.3.3 Conclusie

Op grond van het voorgaande wordt geconcludeerd dat mogelijke belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu als gevolg van de herontwikkeling van het plangebied kunnen worden uitgesloten. Het bestemmingsplan kan zonder m.e.r.-beoordeling worden vastgesteld.

Hoofdstuk 6 Planbeschrijving en -verantwoording

6.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op de bestaande situatie, het relevante beleid, het ontwikkelingsprogramma 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.

6.2 Opzet van de regels

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De Standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012) is verplicht.

De SVBP2012 maakt het mogelijk bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op een zelfde manier worden verbeeld. Vergelijkbare bestemmingsplannen leiden tot een betere dienstverlening en tot een effectievere en efficiëntere overheid.

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende plankaart waarop de bestemmingen zijn aangegeven. Deze plankaart kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. De plankaart en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels (begripsbepalingen en wijze van meten);
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels (o.a. afwijkingen);
4. Overgangs- en slotregels.

Het betreft in dit geval een gedeeltelijke herziening van het bestemmingsplan 'Schuytgraaf 2011' (het 'moederplan'). Deze herziening kent een ietwat afwijkende structuur dan zoals hierboven aangegeven. Voor wat betreft de regels waar niets aan is gewijzigd door deze herziening is volstaan met een verwijzing naar het oorspronkelijke artikel in het bestemmingsplan Schuytgraaf 2011.

6.2.1 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels bevat één artikel: Vantoepassingverklaring. Dit artikel bepaalt dat de regels van het bestemmingsplan Schuytgraaf 2011 van toepassing blijven en dat slechts 3 artikelen van dit plan, te weten de artikelen 14 Groen, 15 Groen en landschap en 33, Wonen-7 worden gewijzigd.

6.2.2 Bestemmingsregels

In Hoofdstuk 2 van de regels zijn de te wijzigen artikelen inclusief de wijzigingen opgenomen, Deze bestemmingen zijn in de regels onderverdeeld in

1. Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan (wonen, bedrijvigheid etc.);
2. Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bebouwingshoogte, bebouwingspercentage etc.);
3. Afwijken van de gebruiks- en bouwregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bestemmingen en bouwregels;
4. Verboden gebruik: welke vormen van gebruik zijn uitgesloten.
5. Voor zover van toepassing een vergunningenstelsel voor het uitvoeren van werken geen bouwwerk zijnde en werkzaamheden

In paragraaf 6.3 worden de verschillende bestemmingen toegelicht en wordt ook per bestemming aangegeven waarom voor bepaalde gronden voor deze is gekozen. Daarnaast wordt, indien gekozen

wordt af te wijken van de bestemming uit het geldende bestemmingsplan, aangeven waarom daarvoor is gekozen.

6.2.3 Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Dit hoofdstuk kent twee artikelen:

1. Artikel 6 Anti-dubbeltelregel
In de Wro is bepaald dat bij elk bestemmingsplan, ook een gedeeltelijke herziening, zoals hier het geval is, een zogenaamde , moet worden opgenomen. Deze regel bepaalt dat er niet twee keer voor eenzelfde locatie een bouwplan kan worden ingediend.
2. Artikel 7 Algemene aanduidingsregels
Dit betreft een juridisch-technische aanpassing.
Omdat in deze herziening een nieuw "veld", veld 3a, wordt gecreëerd, moet de aanduiding op de verbeelding hiervan worden gekoppeld aan een artikel in de regels om te kunnen voldoen aan de technische eisen voor publicatie van digitale plannen. Aangezien lid 9 van artikel 49 in het moederplan Schuytgraaf 2011 al daarvoor is bedoeld, is daarin de benaming "veld 3a" opgenomen.

Voor het overige, zoals ook hierboven aangegeven, blijven de algemene regels van het bestemmingsplan Schuytgraaf 2011 van toepassing.

6.2.4 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. Ook deze regeling moet verplicht in elk bestemmingsplan worden opgenomen.

6.3 Verantwoording van de regels

6.3.1 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 worden de keuzes die zijn gemaakt nader onderbouwd. Hierbij zullen de bestemmingen in dezelfde volgorde als in de regels worden behandeld.

6.3.2 Groen

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

In het midden van het plangebied is deze bestemming opgenomen. Hierin is een buurtontmoetingsruimte (buurtkavel) mogelijk gemaakt.

Deze gronden mogen eveneens worden gebruikt voor volkstuintjes (moestuintjes) en dergelijke. Ten behoeve van duurzaamheidsaspecten zijn windturbines, zonnepanelen en zonnecollectoren, evenals energieopslag en -distributie mogelijk.

6.3.3 Groen-Park

De bestemming 'Groen - 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.

In de onderhavige herziening is het westelijk deel van het plangebied als zodanig bestemd. Ten behoeve van duurzaamheidsaspecten zijn windturbines, zonnepanelen en zonnecollectoren, evenals energieopslag en -distributie mogelijk. Ten behoeve van ontsluiting van de wijk kan, in afwijking van de algemene regeling voor ontsluitingswegen naar de woonwijken in Schuytgraaf, op de plaats van de aanduiding 'ontsluiting' een buurtontsluitingsweg worden gerealiseerd.

6.3.4 Wonen-7

Deze bestemming ziet op de woningbouwontwikkeling van het zuidelijk deel van veld 3. De bestemming is zeer globaal van invulling zowel wat betreft plankaart als regels om maximale flexibiliteit bij de realisering te waarborgen, zonder te kort te doen aan de rechtszekerheid. Voor de woningbouwontwikkeling zijn enkele randvoorwaarden opgenomen, zoals maximaal bebouwing van een bouwperceel, hoogtes, de locatie van de voorgevel, situering van hoogteaccenten en dergelijke. Eveneens wordt aangegeven waar gestapelde bouw mogelijk is.

Voorts zijn bouw mogelijkheden voor duurzame energievoorziening opgenomen.

Ook maakt de bestemming "Wonen-7" groenvoorzieningen mogelijk.

6.3.5 Dubbelbestemmingen

De SVBP 2012 geeft ook de mogelijkheid dubbelbestemmingen op te nemen. Dubbelbestemmingen zijn bestemmingen die liggen over meerdere enkelbestemmingen en daar iets over zeggen. In dit bestemmingsplan is één dubbelbestemming opgenomen: "Leiding-riool". Aan deze bestemming is specifiek voor het plangebied een regeling toegevoegd dat het realiseren van niet gesloten oppervlakteverharding in de vorm van klinkerverharding niet omgevingsvergunningplichtig is.

6.4 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 handhavingsbeleid 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 van een bestemmingsplan. Als vervolg op deze inventarisatie zullen de verleende omgevingsvergunning voor het bouwen en gevolgde afwijkingsprocedures worden geregistreerd.

Handhavend optreden tegen overtredingen van bestemmingsplannen kan niet alleen plaatsvinden via publiekrechtelijke, maar ook via de strafrechtelijke weg. In de regels is daartoe de zogenaamde strafbepaling opgenomen, waarin overtredingen van de regels worden aangemerkt als een strafbaar feit als bedoeld in artikel 1a, aanhef en lid 2 van de Wet op de Economische Delicten. De bijbehorende strafmaat is hechtenis van ten hoogste zes maanden of een geldboete van de vierde categorie (maximaal € 19.500). Bij ernstige overtredingen zal handhaving ook via de strafrechtelijke weg plaatsvinden. 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.

6.5 Exploitatie

Voor de ontwikkeling van Schuytgraaf is een grondexploitatie vastgesteld. De huidige ontwikkeling is opgenomen in de grondexploitatie. Daarnaast is voor Schuytgraaf een exploitatieplan vastgesteld. Met dit bestemmingsplan wordt tevens een herziening van het exploitatieplan behorend bij deze ontwikkeling vastgesteld (6e herziening exploitatieplan Schuytgraaf 2011).

Hoofdstuk 7 Procedure

7.1 Vooroverleg

Artikel 3.1.1 Bro overleg

In het kader van artikel 3.1.1 Bro is het concept-bestemmingsplan opgestuurd naar het Waterschap Rivierenland. De door het waterschap gemaakte opmerkingen ten aanzien van het plan zijn in de toelichting en regels verwerkt.

Daarnaast is het bestemmingsplan ter informatie naar ProRail en het wijkplatform gestuurd.

Publicatie voornemen ontwikkeling

Volgens artikel 1.3.1 lid 1 van het Besluit ruimtelijke ordening moet het voornemen tot een op ontwikkeling gericht bestemmingsplan worden gepubliceerd.

Dit is gebeurd op 26 juli 2016 in het elektronisch gemeenteblad.

7.2 Terinzagelegging (ontwerp-bestemmingsplan)

Deze paragraaf wordt ingevuld nadat het bestemmingsplan in ontwepr ter inzage heeft gelegen.

Bijlagen bij toelichting

Bijlage 1 Ambitiedocument duurzaamheid
separaat bijgevoegd

Bijlage 2 Akoestisch onderzoek
separaat bijgevoegd

Inhoudsopgave regels

Hoofdstuk 1	Inleidende regels.....	47
Artikel 1	Vantoeassingverklaring.....	47
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels.....	49
Artikel 2	Groen	49
Artikel 3	Groen-Park.....	49
Artikel 4	Wonen-7	51
Artikel 5	Leiding - Riool (dubbelbestemming).....	52
Hoofdstuk 3	Algemene regels.....	55
Artikel 6	Anti-dubbeltelregel.....	55
Artikel 7	Algemene aanduidingsregels.....	55
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels.....	57
Artikel 8	Overgangsrecht.....	57
Artikel 9	Slotregel.....	57

Regels

van het bestemmingsplan

Schuytgraaf 2011, gedeeltelijke herziening 2016-01, veld 3a
(plannummer: NL.IMRO.0202.880-)

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Vantoepassingverklaring

De regels van het bestemmingsplan Schuytgraaf 2011 van de gemeente Arnhem, zoals dat laatstelijk is herzien bij het besluit van de gemeenteraad tot vaststelling van de gedeeltelijke herzieningen 2015-01, NL.IMRO.0202.866.0301 en 2015-02, NL.IMRO.0202.867.0301, op 28 september 2015, onder nummer 2015.0.071.050, blijven gelden met dien verstande dat de tekst van de artikelen:

- a. 14, Groen,
- b. 15, Groen - Park,
- c. 33, Wonen - 7,
- d. 40, Leiding-Riool
- e. 49, lid 9

respectievelijk komen te luiden zoals in de hiernavolgende artikelen is opgenomen.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 2 Groen

2.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Groen" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de ontwikkeling en het behoud van voor het plangebied karakteristieke groenstructuur;
- b. de ontwikkeling en versterking van de aanwezige landschappelijke waarden;
- c. groenvoorzieningen;
- d. extensieve dagrecreatie;
- e. speelvoorzieningen;
- f. watergangen, waterpartijen en infiltratievoorzieningen alsmede schouwpaden en andere voorzieningen voor de watervoorziening waaronder bodempassages en duikers;
- g. fiets-, wandel- en toegangspaden;
- h. straatmeubilair;
- i. bruggen;
- j. nutsvoorzieningen;
- k. ter plaatse van de aanduiding specifieke vorm van "Maatschappelijk-2" een gebouwde buurtontmoetingsruimte;
- l. ter plaatse van de aanduiding specifieke vorm van "Recreatie - 3" tevens bestemd voor volkstuinen.
- m. in aanvulling op het bepaalde onder j.: voorzieningen voor energieopwekking, zoals windturbines, zonnepanelen en zonnecollectoren, alsmede voorzieningen voor energieopslag en-distributie, uitsluitend in veld 3a;

2.2 Bouwregels

- a. Op deze gronden mogen uitsluitend in de gegeven bestemming passende bouwwerken worden gebouwd;
- b. Op deze gronden mogen nutsvoorzieningen met een inhoud van maximaal 100 m³ worden gebouwd;
- c. Op deze gronden mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming worden gebouwd met een hoogte van maximaal 4 meter. Deze hoogtebeperking geldt niet voor bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van speelvoorzieningen;
- d. De hoogte van voorzieningen zoals bedoeld in lid 2.1, onder m. mag, voor zover het betreft zonnepanelen, zonecollectoren en energieopslag en -distributie maximaal 3 meter bedragen en voor windturbines maximaal 15 meter bedragen;
- e. De hoogte van de buurtontmoetingsruimte, zoals bedoeld in lid 2.1, onder k. mag maximaal 6 meter bedragen.

Artikel 3 Groen-Park

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Groen - Park" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de aanleg en instandhouding van de lineaire structuur in het plangebied en overige groenvoorzieningen;
- b. parken en groenvoorzieningen;
- c. ter plaatse van de aanduiding specifieke vorm van "Recreatie - 1", een botenhuis met bijbehorende voorzieningen;
- d. ter plaatse van de aanduiding specifieke vorm van "Cultuur en ontspanning - 2", een monument (Wiltshire Regiment) met bijbehorende voorzieningen;
- e. de ontwikkeling en versterking van de aanwezige landschappelijke en natuurwaarden;
- f. extensieve recreatie, zoals wandelen, fietsen en paardrijden met de daarbij behorende voorzieningen;
- g. speelvoorzieningen;

- h. watergangen, waterpartijen, waterinfiltratievoorzieningen en andere voorzieningen voor de waterhuishouding waaronder bodempassages en duikers alsmede schouwpaden;
- i. fiets-, wandel- en toegangspaden, parkeervoorzieningen, bushaltes, duikers, bruggen en straatmeubilair;
- j. 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 m van de "figuur - relatie";
- k. nutsvoorzieningen;
- l. land-art;
- m. geluidsafschermdende voorzieningen;
- n. jongerenontmoetingsplek ter plaatse van de aanduiding "jongeren ontmoetingsplek";
- o. een tunnel voor langzaam verkeer, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "tunnel";
- p. in aanvulling op het bepaalde onder k.: voorzieningen voor energieopwekking, zoals windturbines, zonnepanelen en zonnecollectoren, alsmede voorzieningen voor energieopslag en-distributie, uitsluitend in veld 3a;

3.2 Bouwregels

- a. Op deze gronden mogen uitsluitend in de gegeven bestemming passende bouwwerken worden gebouwd.
- b. Op deze gronden mogen rioolgemaal met een oppervlakte van maximaal 100 m² per bouwwerk en een bouwhoogte van maximaal 5 meter worden gebouwd. Tevens mag één poldergemaal met een oppervlakte van maximaal 450 m² en een bouwhoogte van maximaal 5 meter worden gebouwd, voor zover dit bouwwerk niet reeds op gronden met de bestemming "Bos", "Natuur" en/of "Water" is gebouwd;
- c. 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 bedraagt maximaal 6 meter.
- d. Ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van "Cultuur en ontspanning - 2" worden ten behoeve van een monument bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan tot een hoogte van maximaal 25 meter. Tevens mag aan gebouwen maximaal 75 m² worden bebouwd, waarbij de bouwhoogte van gebouwen en bouwwerken maximaal 6 meter bedraagt;
- e. Ter plaatse van de aanduiding "jongerenontmoetingsplek" mogen bouwwerken geen gebouwen zijnde worden opgericht met een maximale oppervlakte van 25 m² waarbij de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde maximaal 5 meter bedraagt;
- f. Op deze gronden mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming worden gebouwd met een hoogte van maximaal 4 meter. Deze hoogtebeperking geldt niet voor bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van speelvoorzieningen, vlaggenmasten en de geleiding, beveiliging (inclusief lantarenpalen) en regeling van het verkeer;
- g. Op deze gronden zijn ten behoeve van land-art bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan tot een hoogte van maximaal 25 meter.
- h. De hoogte van voorzieningen zoals bedoeld in lid 3.1, onder p. mag, voorzover het betreft zonnepanelen, zonnecollectoren en energieopslag en -distributie maximaal 3 meter bedragen en voor windturbines maximaal 15 meter bedragen.

3.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd af te wijken van het bepaalde in artikel 3.1 onder n voor de realisatie van jongerenontmoetingsplekken buiten de aanduidingsvlakken, met in achtneming van het gestelde in lid 3.2 onder e.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 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.

3.4.2 *Uitzondering*

De in dit lid onder 3.4.1 genoemde gebruiksvormen zijn niet verboden indien en voor zover deze onlosmakelijk verbonden zijn met werken en werkzaamheden, waarvoor een omgevingsvergunning voor aanleggen is verleend.

3.4.3 *Buurtontsluitingsweg veld 3*

In afwijking van het bepaalde in lid 3.1 onder j. mag ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting' een buurtontsluitingsweg worden gerealiseerd.

3.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden

Het is verboden om zonder of in afwijking van een schriftelijke 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 aanleggen of aanbrengen van leidingen, constructies, installaties of 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 van parkeervoorzieningen;

3.5.1 *Uitzonderingen omgevingsvergunningenplicht*

Het in lid 3.5. vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van:

- a. werken of werkzaamheden ter realisering van de bestemming, zoals aangegeven in lid 3.1
- 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.

3.5.2 *Toelaatbaarheid werken en werkzaamheden*

Werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 3.5 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, natuur- en monumentale waarden en kwaliteiten niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast.

Artikel 4 Wonen-7

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 7' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen, hieronder niet begrepen bewoning van woonwagens of woonschepen, met inachtneming van het aangeduide maximum aantal wooneenheden en met dien verstande dat
 1. gestapelde woningen niet zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld uitgesloten';

2. gestapelde woningen ter plaatse van de aanduiding "overige zone veld 3a" uitsluitend zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding "gestapeld";
- b. bouwwerken voor duurzame energievoorziening tot een maximale bouwhoogte van 3 m, ter plaatse van de aanduiding "overige zone veld 3a".
- c. tuinen en erven;
- d. waterpartijen, watergangen, waterlopen en waterberging met bijbehorende oevers en de daarbij behorende voorzieningen zoals stuwen, duikers en bruggen;
- e. groen- en speelvoorzieningen;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. buurtontsluitingswegen ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting'
- h. openbare wegen (woonstraten) en andere voorzieningen ten behoeve van het verkeer;
- i. verblijfsgebieden en parkeervoorzieningen, gebouwd en ongebouwd.

4.2 Bouwregels

- a. Op de in lid 1 van dit artikel bedoelde gronden mogen, met inachtneming van de aangegeven maximum bouwhoogten en aantal woningen uitsluitend de in de gegeven bestemming passende hoofdbeouwing aan- of uitbouwen, bijgebouwen en andere binnen de bestemming passende bouwwerken worden gebouwd, met dien verstande dat:
 1. het bebouwd oppervlak maximaal 60 % van het totale oppervlak van het bouwperceel mag bedragen;
 2. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 2 meter mag bedragen;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a mag de bouwhoogte van gestapelde woningen ter plaatse van veld 13 maximaal 20 meter bedragen;

4.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2 onder a, ten behoeve van het bebouwd oppervlak, met dien verstande dat het bebouwd oppervlak maximaal 75 % van het totale oppervlak van het bouwperceel mag bedragen.

4.4 Specifieke gebruiksregels

- a. ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting' is maximaal één ontsluitingsweg toegestaan.
- b. 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 bijgebouwen als zelfstandige woning.
- c. Het bepaalde in dit lid onder a. 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.

Artikel 5 Leiding - Riool (dubbelbestemming)

5.1 Bestemmingsomschrijving

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.

5.2 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 4 meter ten behoeve van de in lid 5.1 genoemde bestemming.

5.3 Afwijking van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in lid 5.2 voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van andere bestemming(en) mits:

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

5.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning voor aanleggen) op de in lid 5.1 bedoelde gronden binnen een strook van 4 meter ter weerszijden van de as van de het transport van afvalwater door een rioolpersleiding, de volgende werken of 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 centimeter;
- c. het in de grond brengen van voorwerpen dieper dan 30 centimeter;
- d. het aanbrengen van oppervlakteverharding;
- e. het planten van bomen en het aanbrengen van andere beplantingen die dieper wortelen of kunnen wortelen dan 30 centimeter.

5.5 Uitzonderingen omgevingsvergunningenplicht

Het in lid 5.4 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, waaronder tevens wordt verstaan het aanbrengen van niet gesloten oppervlakteverharding.

5.6 Toelaatbaarheid werken en werkzaamheden

Werken en werkzaamheden als bedoeld in lid 5.4 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.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbelregel

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 7 Algemene aanduidingsregels

7.1 Other: Veld 1a tot en met other: veld 27

7.1.1 Aanduidingsomschrijving

De gronden ter plaatse van de aanduidingen “other: veld 1a” tot en met “other: veld 27”, daaronder medebegrepen “overige zone - veld 3a” 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.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 8 Overgangsrecht

7.1 Overgangsrecht bouwwerken

7.1.1 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.

7.1.2 Afwijken

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van sublid 7.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in sublid 7.1.1 met maximaal 10%.

7.1.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Het bepaalde in lid 7.1.1 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.

7.2 Overgangsrecht gebruik

7.2.1 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.

7.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 7.2.1 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.

7.2.3 Verbod hervatten strijdig gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid 7.2.1 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.

7.2.4 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Het bepaalde in lid 7.2.1 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 9 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Schuytgraaf 2011, gedeeltelijke herziening 2016-01, veld 3a.