

Schuytgraaf 2011, gedeeltelijke herziening 2014-01

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding en doel	3
Hoofdstuk 2	Ruimtelijke- en programmatische aspecten van de ontwikkelingen	5
2.1	Inleiding	5
2.2	Ruimtelijke opzet en structuur	6
2.2.1	Ruimtelijke visie	6
2.2.2	Wonen	11
2.2.3	Verkeer en parkeren	11
Hoofdstuk 3	Milieu- en omgevingsaspecten	13
3.1	Inleiding	13
3.2	Geluid	13
3.3	Luchtkwaliteit	13
3.4	Hinder	14
3.5	Geur	14
3.6	Externe veiligheid	14
3.7	Groen en ecologie	14
3.8	Water	19
3.9	Bodem	20
3.10	Cultuurhistorie	21
3.11	Archeologie	21
Hoofdstuk 4	Planbeschrijving en wijzigingen	23
4.1	Inleiding	23
4.2	Opzet van de regels	23
4.2.1	Inleidende regels	23
4.2.2	Bestemmingsregels	23
4.2.3	Algemene regels	24
4.2.4	Overgangs- en slotbepalingen	25
4.3	Wijziging van het geldende bestemmingsplan	25
4.3.1	Wijziging van de regels	25
4.3.2	Wijziging van de plankaart	26
Hoofdstuk 5	Exploitatie	29
Hoofdstuk 6	Procedure	31
6.1	Vooroverleg	31
6.2	Terinzagelegging (ontwerp-bestemmingsplan)	31
Bijlagen		33
Bijlage 1	Startdocument	33
Bijlage 2	Landschapsvisie	33
Bijlage 3	Akoestisch onderzoek	33
Bijlage 4	Samenvatting NDFF geregistreerde waarnemingen	33

Toelichting

bij het bestemmingsplan
'Schuytgraaf 2011, gedeeltelijke herziening 2014-01'
(plannummer: NL.IMRO.0202.834-0301)

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

In mei 2012 heeft de gemeente Arnhem het project Schuytgraaf overgenomen van de GEM (Grondexploitatie maatschappij). De gemeente heeft nu de ontwikkeling van de wijk Schuytgraaf in eigen hand. De huidige financiële en maatschappelijke ontwikkelingen dwingen de gemeente om andere ruimtelijke plannen te maken voor Schuytgraaf. Het bestemmingsplan voor veld 17b wordt het eerste deelplan 'nieuwe stijl'.

De GEM heeft in het verleden plannen ontwikkeld door veld 17b. Deze plannen passen echter niet meer bij de huidige gedachten over veld 17b. Daarom is er in juni 2013 een nieuw startdocument voor veld 17b opgesteld (zie bijlage 1) waarin de opgave voor de locatie is gedefinieerd. Met dit startdocument is de basis gelegd om een plan te ontwikkelen dat aansluit bij de behoefte vanuit de markt met een hoogwaardige stedenbouwkundige en landschappelijke kwaliteit. Het plan vergroot de verkoopbaarheid van de woningen en versterkt de ecologische en landschappelijke waarden van het gebied. Het voorliggende bestemmingsplan is een vervolgstap op dit startdocument.

Veld 17b heeft een geheel eigen identiteit. Het biedt daarom een nieuwe sfeer ten opzichte van bestaande velden en geeft de mogelijkheid tot een programmatische invulling die aanvullend is op de al ontwikkelde velden. Het veld maakt een rand van de wijk af en sluit daarmee goed aan op de gedachte "Schuytgraaf is altijd af", dat in het plan van aanpak Schuytgraaf (2012) is vastgelegd.

Door het ontwikkelen van veld 17b ontstaat een flexibel plan dat zowel qua programmering als qua fasering kan inspelen op veranderingen en behoeften uit de markt. Er wordt een robuuste landschappelijke hoofdstructuur ontwikkeld, waarbij het bestaande landschap als uitgangspunt wordt gebruikt. Dit landschappelijk casco garandeert de ecologische en landschappelijke kwaliteit. De overkoepelende identiteit van het gebied wordt ten alle tijde gewaarborgd, terwijl woningbouwplannen gefaseerd kunnen worden uitgevoerd of door de tijd heen kunnen worden aangepast.

Veld 17b kent geen sociaal programma meer. Om aan de doelstelling voor sociale woningbouw in Schuytgraaf als geheel te voldoen, wordt dit programma elders in Schuytgraaf gecompenseerd.



Ligging Veld 17b

Hoofdstuk 2 Ruimtelijke- en programmatische aspecten van de ontwikkelingen

2.1 Inleiding

De reeds gerealiseerde woonvelden in Schuytgraaf hebben weliswaar allemaal een eigen identiteit, maar die identiteit is in weinig gevallen afgeleid van de specifieke locatie. Voor de nog niet gerealiseerde woonvelden wordt meer teruggegrepen op de specifieke kenmerken van de locatie. Zo wordt een veld aan de zandwinplas anders uitgewerkt dan een veld dat direct aan het centrum ligt of een veld dat aan de dijk ligt. Op deze wijze kan Schuytgraaf, naast de wijk zelf, een differentiatie van woonmilieus bieden in het grotere geheel van Arnhem en de regio.

Gezien de unieke ligging van veld 17b aan de zandwinplas (Schuytse Laak) kan hier een woonmilieu ontstaan dat nog niet aanwezig is in Schuytgraaf namelijk letterlijk wonen aan het water. De locatie heeft daarmee veel potentie.





Op basis van de locatie en de oppervlakte van het woonveld is een indicatief programma bepaald:

- circa 42 vrije sector kavels (verschillende oppervlaktes)
- circa 48 koopappartementen

Daarnaast bedraagt de kavel van de horeca-gelegenheid circa 1.900 m².

Het programma is indicatief. Het landschappelijk casco zal voldoende flexibiliteit bieden om qua programma en qua fasering in te spelen op de marktontwikkelingen.

2.2 Ruimtelijke opzet en structuur

2.2.1 Ruimtelijke visie

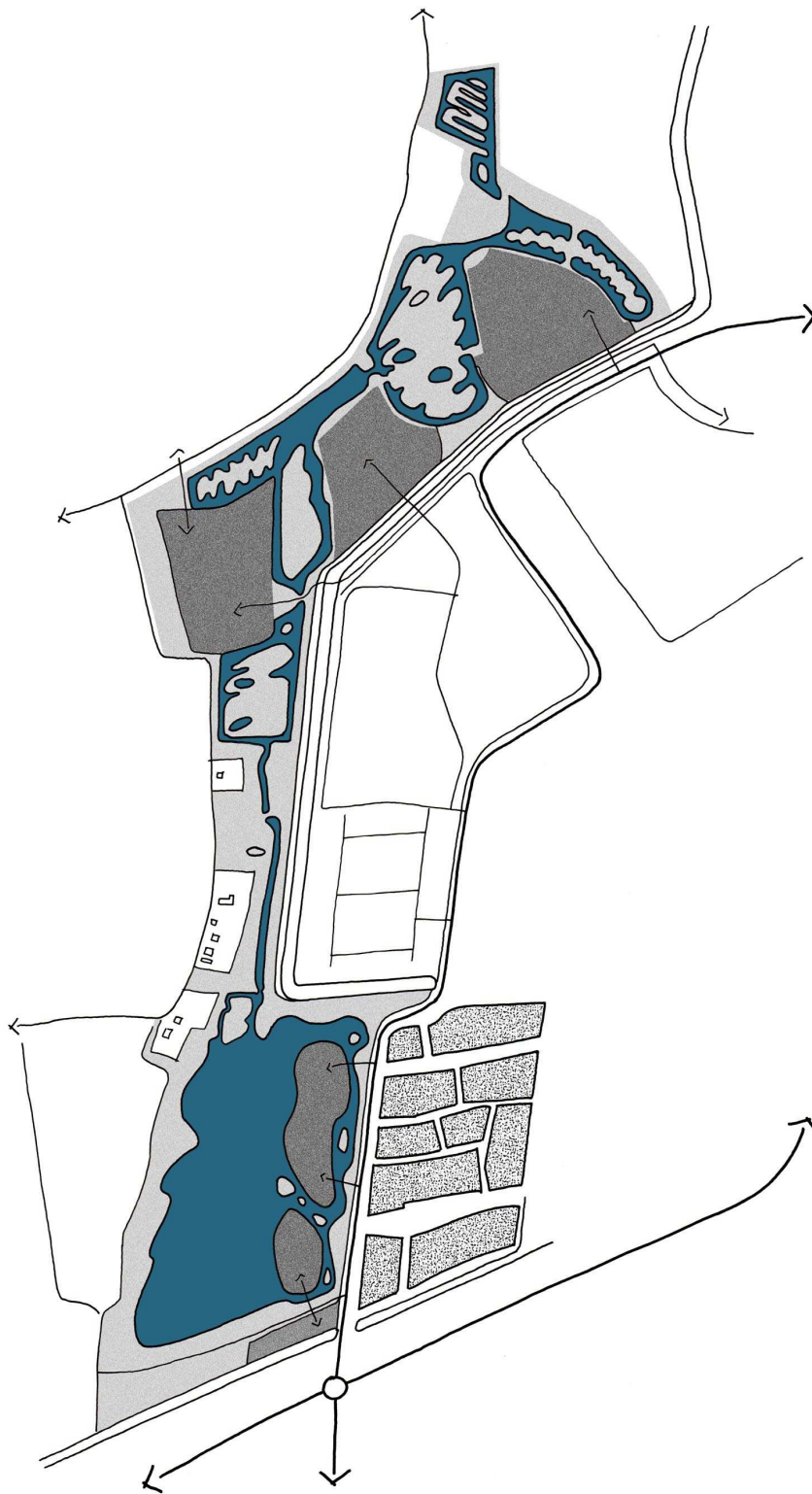
Veld 17b onderscheidt zich van andere velden in Schuytgraaf door zijn prachtige landschappelijke ligging aan de oever van de Schuytse Laak (zandwinplas) met rust, ruimte en vergezichten. Het veld is circa 66 meter breed en circa 490 meter lang met een oppervlak van circa 3,8 hectare. Het veld wordt begrensd door de ringweg (Minervasingel) en veld 17 (De Waarden) aan de oostzijde, de groene corridor op wijk niveau aan de noordzijde, de natte ecologische zone met de zandwinplas aan de westzijde en de entree van Schuytgraaf (N837) aan de zuidzijde.

Veld 17b

De relatie met het omliggende landschap geeft Schuytgraaf veel meerwaarde. Om de relatie tussen Schuytgraaf en het omliggende landschap te versterken, en om de landschappelijke doordringing van het woongebied te verbeteren, zijn er overgangsgebieden benoemd. Men verlaat de ene wereld en betreedt een andere. Veld 17b bevat twee overgangsgebieden:

- 1) Veld 17b ligt in de overgangszone naar het landschap aan de westzijde. De ontwikkeling van veld 17b anticipeert op het landschap van de natte ecozone en kenmerkt zich vooral door het maximaal benutten van de bijzondere (landschappelijke) ligging in deze overgangszone.

2) Veld 17b grenst aan de entreezone aan de westzijde van Schuytgraaf. Het gebied 'tussen sportvelden en zandwinplas' vormt de eerste indruk die men van buitenaf (vanaf de N837) krijgt van Arnhem en Schuytgraaf. Hier is de overgang van het landelijk gebied naar het suburbane Schuytgraaf. Het entreegebied herbergt de ringweg/ N837, een benzineverkooppunt, een horecapaviljoen, een baggerdepot, en de bebouwing in veld 17b. Daarnaast 'raakt' deze entreezone de zuidelijke punt van de natte ecologische zone. De ontwikkeling van veld 17b anticipeert op het landschap van de natte ecozone en kenmerkt zich vooral door het maximaal benutten van de bijzondere (landschappelijke) ligging in deze overgangszone. Bij de ontwikkeling van veld 17b is nadrukkelijk rekening gehouden met beide bovengenoemde overgangsgebieden.



Ligging Veld 17b in relatie tot ecologische zone

Thema: Landschappelijk wonen aan het water

Vanwege het onderscheidende en specifieke karakter van veld 17b wordt het veld als nieuw veld met een eigen identiteit gezien en niet als vervolgfase van veld 17 (de Waarden). De identiteit van veld 17b is die van een landschappelijke zone die onderdeel uitmaakt van de natte ecologische zone. De verwevenheid tussen stad en landschap wordt hier zichtbaar: het wonen in het landschap van de natte ecozone krijgt hier vorm. Het veld biedt kansen om landschappelijk te wonen aan het water van de zandwinplas. Open water zorgt voor variatie in het landschap en roept associaties op met kwaliteiten als rust, ruimte en vrij zicht. De nieuwe invulling van veld 17b anticipeert op deze kwaliteiten. Het is een belangrijke rand van Schuytgraaf en zal een geleidelijke overgang van wijk naar landschap vormen.

Landschapsvisie

Na het vaststellen van het startdocument is een landschapsvisie opgesteld (zie bijlage 2). In deze visie is een robuuste landschappelijke hoofdstructuur ontwikkeld, waarbij het bestaande landschap als uitgangspunt is genomen. De visie voorziet in het volgende: door de zandwinplas verder uit te graven tot aan de Minervasingel en het oorspronkelijke bouwveld op te schuiven richting het westen kunnen twee eilanden worden gemaakt waar vrije kavels voor grondgebonden woningen kunnen worden ontwikkeld. Op de eilanden kunnen unieke, verrassende landschappelijke woonmilieus in het groen en aan het water ontstaan. Met deze ingreep kunnen de kwaliteiten van veld 17b volledig worden benut en worden de huidige kwaliteiten van de oeverzone langs de Minervasingel behouden. Tussen de eilanden door kan het zicht op het Veluwemassief blijven bestaan. Aan de zuidoever van de plas (niet op de eilanden) wordt zowel plaats geboden aan gestapelde woonbebouwing als aan een horecapaviljoen.

Het realiseren van een horecapaviljoen ten zuiden van de zandwinplas voorziet in een behoefte vanuit de wijk aan een dergelijke voorziening. Daarnaast biedt het een meerwaarde voor een groter gebied dan Schuytgraaf alleen. Het wordt een eigentijdse horecagelegenheid op een bijzondere plek. Hierdoor wordt ook publiek aangetrokken van buiten Schuytgraaf. Het moet een bijzondere parel in het landschap worden, goed bereikbaar voor alle verkeer.

Dit landschappelijk casco uit de visie garandeert de ecologische en landschappelijke kwaliteit. De overkoepelende identiteit van het gebied wordt ten alle tijde gewaarborgd, terwijl plannen gefaseerd kunnen worden uitgevoerd of door de tijd heen kunnen worden aangepast.



Plankaart landschapsvisie



Sfeerimpressie

Flexibiliteit

De hierboven beschreven ruimtelijke hoofdlijnen van de visie zijn vertaald in dit bestemmingsplan. Het tempo van realisatie is afhankelijk van de vraag/afzet. Doel is daarom de invulling van het plan, indien nodig, in de toekomst bij te kunnen stellen aan de dan geldende werkelijkheid. Wat betreft het programma én de fasering moet het landschappelijk casco voldoende ruimte bieden om aan te sluiten bij en in te spelen op de marktvraag (particulier opdrachtgeverschap, collectief particulier opdrachtgeverschap, beleggers en ontwikkelaars).

2.2.2 Wonen

In artikel 3.1.6 lid 2 sub a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) staat dat bij stedelijke ontwikkelingen ook moet worden gekeken naar de regionale behoefte van een project. De Socrates analyse regionale woningmarkt Stadsregio Arnhem Nijmegen geeft aan dat uit prognoses blijkt dat er in de Subregio Arnhem nog steeds sprake is van een doorgaande huishoudensgroei tot 2030. Er is een behoorlijke vraag naar woningen en er is dan ook ruimte om nieuwe plannen zoals in veld 17b te ontwikkelen. Kwalitatief is in veld 17b wonen aan het water aan de orde, aan de rand van de stad. Dat maakt dit groen stedelijk woonmilieu met kenmerken van landschappelijk wonen op deze plek uniek. Die plekken zijn er maar weinig in de stad en regio. Daarnaast is er sprake van particulier opdrachtgeverschap.

Het oorspronkelijke bestemmingsplan omvatte veel meer appartementen in veld 17b, maar de behoefte daaraan op deze plek is veel minder in tegenstelling tot grond gebonden woningen. Het aantal appartementen is dan ook ten gunste van grond gebonden wonen terug gebracht. In sub b. van artikel 3.1.6. lid Bro staat dat de actuele regionale behoefte ook moet worden gerealiseerd binnen het bestaand stedelijk gebied (bijvoorbeeld door transformatie). Daar is bij dit project sprake van. Dit bouwplan voldoet aan artikel 3.1.6 lid 2 Bro.

2.2.3 Verkeer en parkeren

De gemeente Arnhem heeft haar verkeersbeleid op hoofdlijnen verwoord de Structuurvisie Arnhem 2020-2040 vastgesteld (2012). De Structuurvisie biedt een strategisch kader voor ruimtelijke planning op stedelijk niveau. Voor mobiliteit biedt de structuurvisie een ruimtelijk ontwikkelingsperspectief. Arnhem streeft naar een duurzame bereikbaarheid in een aantrekkelijke en veilige stad. Vooral in de bestaande stad geldt daarbij het principe: eerst de bestaande verkeersruimte beter benutten en pas daarna zoeken naar mogelijkheden tot uitbreiding van de (auto)verkeersruimte. De inzet van slim ruimtegebruik, voor versterking van fiets en openbaar vervoer, aangevuld met spitsmijdende maatregelen moet Arnhem de komende jaren bereikbaar houden. In de structuurvisie is ook de wegcategorisering opgenomen. De verkeersruimte in Arnhem wordt duurzaam veilig (her-)ingericht waarbij twee typen wegen worden onderscheiden: de gebiedsontsluitingswegen (1^e en 2^e orde) en verblijfsgebieden. De gebiedsontsluitingswegen vormen het Arnhemse hoofdwegennet en kennen een maximum snelheid van 50 km/uur of hoger. Alle andere wegen vallen onder de categorie verblijfsgebieden. Deze wegen en straten hebben of krijgen het karakter van de 30 km/uur-zone. Ze hebben een verblijfsfunctie en ontsluiten percelen. Veelal zijn het woonstraten.

Specifiek voor 17b zullen de wooneilanden als verblijfsgebied (30/km/u - en parkeerverbodszone) worden ingericht.

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.

Specifiek voor 17b is er een hoogwaardige fietsverbinding opgenomen aan de westzijde van de Minervasingel. Deze hoogwaardige fietsverbinding sluit aan op de regionale fietsroutes aan de noord- en de zuidzijde. De regionale fietsroute aan de noordzijde loopt vanaf station Arnhem Zuid naar Driel/Heteren. Aan de zuidzijde loopt de regionale fietsroute vanaf station Arnhem Zuid via de

zuidzijde van veld 17b richting de Grote Molenstraat. Deze fietsroutes zijn opgenomen in het nieuwe beleidsplan fietsverkeer.

Per mei 2013 is de beleidsnota openbaar vervoer 'De reiziger centraal' vastgesteld. Deze nota heeft als doel het in stand houden van betaalbaar en kwalitatief goed openbaar vervoer en het doorgroeien naar emissieloos openbaar vervoer. Het openbaar vervoer wordt toekomstvast door een kwaliteitsslag met als maatregelen:

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

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

Hoofdstuk 3 Milieu- en omgevingsaspecten

3.1 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.

3.2 Geluid

Ten behoeve van veld 17b heeft het adviesbureau DGMR Industrie, Verkeer en Milieu B.V. het akoestisch onderzoek uitgevoerd (zie Bijlage 3.) Het akoestisch onderzoek gaat in op de geluidsbelastingen ten gevolge van wegverkeerslawaai op de toekomstige geluidsgevoelige bestemmingen. De geluidsbelastingen worden getoetst aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder en het gemeentelijk beleid.

Conclusie

De toekomstige geluidsbelastingen overschrijden de voorkeurswaarde van 48 dB. De overschrijdingen worden veroorzaakt door het verkeer op de Minervasingel. Om het oprichten van geluidgevoelige bebouwing toch mogelijk te maken is het verkrijgen van een hogere grenswaarde noodzakelijk.

In dit stadium is het exacte aantal woningen en de exacte ligging van de woningen nog niet bekend. Dit zal nader uitgewerkt worden in de aanvraag hogere grenswaarden.

Bij de uitwerking van de hogere grenswaarden zullen de volgende aspecten in acht genomen moeten worden:

- indien mogelijk bronmaatregelen (bijvoorbeeld stillere asfalttypen) treffen;
- indien mogelijk de afstand tussen de geluidsbron en de nieuwe woning(en) vergroten;
- het stedenbouwkundig ontwerp vorm geven waarbij zoveel mogelijk afscherming voor het achterliggende gebied ontstaat;
- indien mogelijk in het overdrachtsgebied een afscherming realiseren;
- geluidaspecten worden vanaf eerste ontwerpstadium bij de ontwikkeling betrokken;

Ook worden er bij de aanvraag van de hogere waarden worden op grond van het geluidsbeleid van de gemeente Arnhem onder andere indelingseisen gesteld aan de nieuwe woningen met een geluidbelasting boven de 53 dB. Deze eisen zijn:

- er wordt minimaal een verblijfsruimte aan de geluidsluwe zijde gerealiseerd;
- bij woningen/appartementen wordt er minimaal 1 geluidsluwe buitenruimte gecreëerd (tuin of balkon).

In het kader van het Bouwbesluit zal vervolgens aangetoond moeten worden dat wordt voldaan aan de minimale vereiste gevelwering.

Wanneer voldoende duidelijk wordt dat de maatregel niet doeltreffend is of de uitvoering om redenen van stedenbouwkundige, landschappelijk of financiële aard niet aan de voornoemde criteria kan worden voldaan, kan een hogere waarde worden toegekend. Hierbij wordt de Regeling doelmatigheid toegepast.

3.3 Luchtkwaliteit

Het geringe 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.

3.4 Hinder

Het plangebied is veld 17b binnen Schuytgraaf. In de binnen het plangebied liggende waterplas komen 2 eilanden voor woningbouw. Daarnaast bestaat het plangebied uit een oeverzone en een horecapaviljoen.

Op basis van de VNG brochure bedrijven en milieuzonering geldt voor bedrijven/inrichtingen een richtafstand ten opzichte van woningen binnen woongebieden of gemengde gebieden (wonen naast werken). Het plangebied is een woongebied. Het horecapaviljoen is een milieucategorie 1 inrichting. Voor milieucategorie 1 inrichtingen geldt ten opzichte van woningen een richtafstand van 10 meter. De woningen liggen op voldoende afstand van het horecapaviljoen.

Conclusie

Vanuit hinder zijn er geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

3.5 Geur

Binnen en in de directe omgeving van het plangebied zijn geen industriële bedrijven waarbij geur een rol speelt.

Conclusie

Vanuit geur (van industriële bedrijven) zijn er geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

3.6 Externe veiligheid

Binnen het plangebied zijn geen risicovolle activiteiten voorzien. Daarnaast ligt het plangebied niet binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit.

Verantwoording groepsrisico

Omdat het plangebied niet ligt binnen het invloedsgebied van het groepsrisico wordt er geen verantwoording van het groepsrisico opgesteld.

Conclusie

Vanuit externe veiligheid zijn er geen voorwaarden omdat het plangebied niet voorziet in nieuwe risicovolle activiteiten. Daarnaast ligt het plangebied niet binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit.

3.7 Groen en ecologie

Beschrijving bestaande situatie

Veld 17 B grenst aan de Schuytse Laak. Het is de voormalige zandwinplas waar vanaf 2001 zand is gewonnen voor de ontwikkeling van Schuytgraaf. Het water en de oeverzones zijn samen met de noordelijk gelegen Stroomgraaf onderdeel van de groene hoofdstructuur van Schuytgraaf. Het westelijk – en noordelijk deel van de Schuytse Laak is tussen 2010 en 2012 ingericht, oeverlijnen zijn afgevlakt en de plas is gedeeltelijk verondiept. De natuur is hier inmiddels spontaan ontstaan. De oostelijke- en zuidelijke zone, waar nu de realisatie van veld 17 b is voorzien heeft een ruige kruidenrijke grasvegetatie.



Uit de gegevens van de Nationale Databank Flora en Fauna (NDFF), zie bijlage 4), blijkt dat de waterplas en de rand vooral in trek is bij watervogels. Uit de details van deze gegevens blijkt dat de soortinformatie vooral verzameld is via losse waarnemingen. Uit de waarnemingen blijkt dat de waterplas en de oevers van belang zijn voor enkele rode lijst (RL) soorten. Gemeld zijn RL: Bedreigd 1 soort, namelijk de Watersnip. RL: Gevoelig 8 soorten, namelijk de Huiszwaluw, Tureluur, Gele Kwikstaart, Oeverloper, Grutto, Brilduiker, Boerenzwaluw en Kneu. RL: Kwetsbaar 4 soorten, namelijk Rosse vleermuis, Visdief, Slobeend en Bontbekplevier.

Daarnaast is het gebruik van de waterplas en randen als foerageergebied voor vleermuizen bekend. Naar deze soortgroep is in 2006 in het kader van de ontwikkeling van Schuytgraaf onderzoek gedaan (Waardenburg, 2006 Vleermuizen in Schuytgraaf e.o., Aanvullend onderzoek in het kader van de Flora- en faunawet Arnhem). Uit dit onderzoek bleek de aanwezigheid van Watervleermuis, Laatzvlieger, Ruige dwergvleermuis en Gewone dwergvleermuis op en in de omgeving van de plas. Deze gegevens zijn ook terug te vinden in het overzicht van de NDFF.

Beschrijving van de groenstructuur

Het water en de oeverzones vormen samen met de noordelijk gelegen Stroomgraaf de groene hoofdstructuur van Schuytgraaf. Het is een natte ecologische zone die een verbinding legt tussen het zuidelijk gelegen park Lingezeegeen (in aanleg) en de Nederrijn.

Het toekomstige woonveld 17 b is nu een ruige kruidenrijke grasvegetatie. Een deel van het terrein is kort gemaaid en biedt tijdelijk ruimte voor recreatief gebruik. Aan de noordoostzijde is een recreatieve plek beoogd.



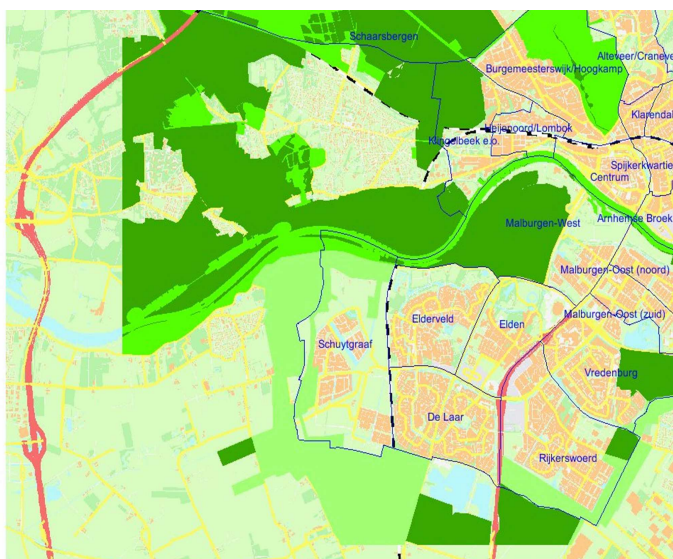
3. Ruimtelijk concept: groensferen

Het gebied is nog te pril om bomen van waarde te hebben die op de Waardevolle bomenlijst 2013 staan.

Beschrijving ontwikkelingen en effecten

De aanleg van veld 17 b behelst de bouw van woningen, appartementen en een horecapaviljoen met de daarbij behorende ontsluiting deels aan de rand en in de plas. Voor de ontwikkeling van Schuytgraaf heeft een toetsing plaats gevonden in het kader van de Flora- en faunawet 2002. De gemeente heeft een beoordeling en ontheffing ontvangen (FF 75C/ 2011/ 0188/ toek).

De ontwikkeling grenst aan de Ecologische hoofdstructuur (EHS), type verbindingzone. Deze zone verbindt de verschillende delen van de EHS natuur en EHS verweving met elkaar. Ecologische verbindingzones bestaan uit een schakeling van natuurelementen (stapstenen) gelegen in een landschapszone. Deze landschapszone is enerzijds een zoekzone waarbinnen kansen op versterking op de ecologische verbindingzone gegrepen kunnen worden. Maar de landschapszone is ook een multifunctioneel gebied waarin de aanwezigheid van landschapselementen het functioneren van de ecologische verbinding ondersteunt.



Situering EHS 2009



**Ontwerp Omgevingsvisie Gelderland
begrenzing GO**

In de ontwerp Omgevingsvisie Gelderland uit 2012, vindt een heroverweging plaats van de EHS en krijgt deze ook een andere naam. Bij deze beleidswijziging wordt de EHS natuur omgezet naar het Gelder Natuur Netwerk (GNN) en de EHS verweving en verbindingszone naar Groene Ontwikkelingszone (GO). Na vaststelling zal de zone westelijk van deze ontwikkellocatie onderdeel gaan uitmaken van deze GO.

De GO bestaat uit terreinen met een andere bestemming dan natuur die ruimtelijk vervlochten zijn met het Gelders Natuurnetwerk. Het gaat vooral om landbouwgrond, maar ook om terreinen voor verblijfs- en dagrecreatie, infrastructuur, woningen en bedrijven. In de GO heeft de provincie o.a. de volgende doelstellingen geformuleerd:

- De samenhang tussen de natuurgebieden bevorderen, het functioneren als netwerk versterken en overgangen tussen natuurbestemmingen en andere functies zonerend,
- De GO heeft een dubbele doelstelling. Er is ruimte voor verdere economische ontwikkeling in combinatie met versterking van de samenhang tussen aangrenzende en inliggende natuurgebieden. Vanwege de bijzondere kwaliteiten van het gebied moeten economische ontwikkelingen steeds worden gekoppeld aan investeringen in versterking van de kernkwaliteiten het gebied. Nieuwe natuurelementen die gerealiseerd zijn, worden toegevoegd aan het Gelders Natuurnetwerk.

De ontwikkeling van de stedelijke functies aan de rand van het GO geven een substantiële versterking van de kernkwaliteiten van natuur en landschap immers de nieuwe bebouwing wordt als samenhangend geheel van water, natuur, landschap en ondergrond ontworpen en ontwikkeld.

De ontwikkeling sluit aan op de in het gemeentelijk Groenplan beoogde natuurdoeltypen. Het water is onderdeel van de natuurkern, waarbij open water overgaand naar moeraszone is beoogd. Als doelsoorten zijn rietzanger, ringslang en watergentiaan aangegeven.

Activiteiten die effect hebben op de groenstructuren en het gebruik.

In de nieuwe situatie worden stukken van de oostelijke plas gedempt. Daar staat tegenover dat het huidige gebied tussen de Minervasingel en de zandwinplas bij de ontwikkeling wordt betrokken en voor een deel worden afgegraven voor groengebied dat voornamelijk bestaat uit water en oevers. In de eindsituatie zijn 2 eilanden gecreëerd die in een natuurlijke omgeving liggen.

Bestaande structuren verschuiven, het aandeel diep en open water, kruidenrijke ruigte en grasvegetatie neemt af, de hoeveelheid oeverlengte en daarmee ruimte voor moerasontwikkeling neemt toe. Netto is het wateroppervlak niet verkleind, alleen anders vormgegeven. De eilanden worden met grote rietkragen en flauwe onderwater oevers beschermd. Bewoning en gebruik geeft meer onrust ten opzichte van de stilte nu.

Groenbalans

De nieuwe bebouwing (vrije kavels op de eilanden en appartementen op de zuidoever) wordt als samenhangend geheel van water, natuur, landschap en ondergrond ontworpen en ontwikkeld waarbij een veel langere oeverlijn wordt geïntroduceerd door de aanleg van de eilanden. Dit in tegenstelling tot het vigerende bestemmingplan waarbij veld17 b als stedelijke rand van Schuytgraaf werd gezien naast de oever van de zandwinplas. De bebouwing bestond toendertijd voornamelijk uit appartementen gebouwen.

Om bovenstaande verandering in ruimtelijk concept inzichtelijk te maken volgt hieronder een planologische vergelijking tussen beide bestemmingsplannen.

In het vigerend bestemmingsplan waren de volgende bestemmingen van kracht binnen het plangebied:

Natuur:	2.215 m ²
Groen:	4.688 m ²
Water:	62.290 m ²
Recreatie:	22.362 m ²
Horeca:	2.123 m ²
Wonen:	32.565 m ²
Verkeer:	4.845 m ²

Totaal:	circa 131.068 m ²

In het nieuwe bestemmingsplan zijn de volgende bestemmingen van kracht binnen het plangebied:

Natuur:	2.215 m ²
Groen:	3.942 m ²
Water:	53.576 m ²
Gemengd 1:	16.692 m ² (o.a. wonen, horeca, water en oevers)
Gemengd 2:	19.688 m ² (o.a. wonen, water en oevers)
Wonen 5 en 6	33.332 m ²
Verkeer:	1.644 m ²

Totaal: circa 131.109 m²

Op het eerst gezicht verschillende de m² niet zoveel maar door de woonbebouwing ruimtelijk op een landschappelijke manier in te passen en aanvullende eisen te stellen bij o.a. de inrichting van de vrije kavels zal het totale aanzien en beleving van het gebied meer de uitstraling krijgen van verwevenheid tussen stad en landschap met doorzichten naar de zandwinplas i.p.v. een harde stadsrand als grens. Dit wordt nog een keer benadrukt door in het nieuwe bestemmingsplan over de meeste bestemmingen (wonen 5 en 6, gemengd 1 en gemengd 2) de bestemming landschappelijke waarden te leggen.

Deze verandering zal effect kunnen hebben op het gebruik van het gebied voor een aantal soorten vogels. Ook daarin zal een verschuiving op treden. De gradiënten en het daarbij behorende schuilgelegenheid en insectenleven zullen soorten aantrekken gebonden aan moerasvegetatie, voor de soorten gebonden aan open water blijft de bestaande plas voldoende groot. Soorten die meer rust zoeken zullen hun rust elders vinden, het noordelijke deel van de ecologische zone maar ook het agrarisch gebied in de omgeving van Schuytgraaf is geschikt voor een enkele soort, zoals de grauwe gans.

Voor vleermuizen zal de vergroting van de oeverlengte een positief effect kunnen hebben, de lengte van het foerageergebied en de variatie daarin neemt toe. Door voorzieningen in de bebouwing te treffen kunnen ook nieuwe verblijfsplekken worden gecreëerd. Door kritisch om te gaan met de toepassing van verlichting kan verstoring van natuur daardoor worden beperkt.

Bij de ontwikkeling geeft het creatief ontwerpen met ruimte voor vestiging van verblijfplaatsen voor natuur (zwaluwen en vleermuizen) ook kansen voor aan gebouw gebonden soorten. Toepassing van verlichting en met name de uitstraling van verlichting naar het open water dient te worden voorkomen.

Conclusie

Uit de gegevens van de Nationale Databank Flora en Fauna (NDFF) blijkt dat de waterplas en de rand vooral in trek is bij watervogels. Het gebied is ook van betekenis als foerageergebied voor vleermuizen.

De ontwikkeling van de stedelijke functies aan de rand van de provinciale Groene Ontwikkelzone geven een substantiële versterking van de kernkwaliteiten van natuur en landschap immers de nieuwe bebouwing wordt als samenhangend geheel van water, natuur, landschap en ondergrond ontworpen en ontwikkeld.

Bestaande structuren verschuiven, het aandeel diep en open water, kruidenrijke ruigte en grasvegetatie neemt af, de hoeveelheid oeverlengte en daarmee ruimte voor moerasontwikkeling neemt toe. Dat geeft ook ruimte voor verweving van stad en natuur.

Voor de ontwikkeling heeft in het kader van de Flora- en faunawet 2002 toetsing plaats gehad en heeft de gemeente een ontheffing, FF 75C/ 2011/ 0188/ toek .

Bij de ontwikkeling geeft het creatief ontwerpen met ruimte voor vestiging van verblijfplaatsen voor natuur (zwaluwen en vleermuizen) ook kansen voor aan gebouw gebonden soorten.

Toepassing van verlichting en met name de uitstraling van verlichting naar het open water dient te worden beperkt.

3.8 Water

Beschrijving van de watersystemen in het plangebied

De huidige situatie

Oppervlaktewater

Het plangebied is grotendeels gelegen naast, maar ook voor een gedeelte in de zandwinplas: de Schuytse Laak. Deze plas, in eigendom en beheer van de gemeente, heeft een waterpeil die fluctueert tussen de 7,00 en 7,45 m. + N.A.P. De plas is gegraven om zand te winnen voor de ontwikkeling van de wijk Schuytgraaf. De plas, maar ook de noordelijk gelegen natte eco-zone (Stroomgraaf) is gelegen op een oude stroomrug van de Rijn. Daardoor komt zeer ondiep in de ondergrond zand voor. Omdat voor de ontwikkeling van de wijk een behoorlijke hoeveelheid zand nodig was, heeft de plas een behoorlijke diepte gekregen; op plekken meer dan 15 m. Om de natte ecologische zone aan te leggen is daar bovenste kleilaag afgegraven en hergebruikt om de zandwinplas te verondiepen.

De zandwinplas heeft aan de noordzijde een verbinding naar de ecologische zone. Vanaf een waterstand van 7,45 m. + N.A.P. kan het water vanuit de plas naar de zone stromen.

Aan de zuidzijde van het plangebied ligt nog een gedeelte van het stedelijk watersysteem. Dit stukje watergang, de Eldense Zeeg, maakte vroeger onderdeel uit van het watersysteem van het poldergebied van de Betuwe. Nu is deze historische watergang in het stedelijk watersysteem van Schuytgraaf geïncorporeerd. Het peil in de watergang is 7,20 m. + N.A.P. In het voorjaar wordt het waterpeil met ongeveer 15 cm. opgezet om uitzakking van het waterpeil door verdamping in de zomer te beperken. Eigendom en beheer liggen bij het Waterschap Rivierenland.

Grondwater

Voor het ontstaan van de plas fluctueerde het grondwater voornamelijk tussen de 7,40 en 7,60 m. + N.A.P. Van de bestaande woningen langs 't Vlot is bekend dat het maaiveld van de kavels zich tussen de 7,70 en 8,20 m. + N.A.P. bevindt. Afhankelijk van het waterpeil en de maaiveldhoogte van de kavel was de ontwatering ontoereikend tot voldoende.

Door het graven van de plas is, voor een groot deel van het plangebied, de term grondwater eigenlijk nog moeilijk hanteerbaar, aangezien het een open systeem tussen grondwater en oppervlaktewater is geworden. Daardoor komt de waterstand van het oppervlaktewater overeen met niveau van het grondwater en dat is tussen de 7,0 en 7,45 m. + N.A.P. Daarmee heeft de plas een positief effect het verbeteren van de slechte ontwaterings situatie van de woningen langs 't Vlot. Hier is de ontwatering iets vergroot. Door de diepte van de zandwinplas snijdt deze plas zowel het freatisch grondwater aan, als het water vanuit het 1^e watervoerend pakket. Dit betekent dat de plas een constante voeding heeft van goed en schoon grondwater.

300 m ten westen van de plas begint de grondwaterbeschermingszone van de drinkwaterwinning Fikkersdries.

Afvalwatersysteem

Het plangebied is niet gerioleerd.

Watersystemen in de toekomstige situatie

Oppervlakte water

In de nieuwe situatie worden twee eilanden ontwikkeld die op de oude grens van plas en land komen te liggen. Daarvoor worden aan de oostzijde van de plas delen gedempt, maar worden van het huidige gebied tussen de Minervasingel en de zandwinplas weer delen afgegraven. De eilanden worden van de Minervasingel gescheiden door een groengebied dat voornamelijk bestaat uit water en oevers. In de eindsituatie zijn 2 eilanden gecreëerd die in een natuurlijke omgeving liggen. Netto is het wateroppervlak niet verkleind, alleen anders vormgegeven. De eilanden worden met grote rietkragen en flauwe onderwateroevers beschermd tegen erosie; afkalving door wind en water en wegzakkende oevers.

Het waterpeil in de plas fluctueert tussen de 7,0 en 7,45 m. + N.A.P. De plas is bij de aanleg van de eco-zone al verondiept, en nu voor de stabiliteit van de eilanden vindt gedeeltelijk verdere verondieping plaats. Toch blijft de plas grondwater uit het 1^e watervoerend pakket ontvangen. Voor de waterkwaliteit is dat een gunstige situatie.

Belangrijk voor het garanderen van een goede waterkwaliteit is dat geen uitlogende materialen worden toegepast bij de bouw van de woningen en infrastructuur. Hieronder vallen materialen als lood en koper, maar ook zink (m.u.v. behandeld zink) en geïmpregneerde rietendaken, vlonders en steigers.

De rietkragen zijn naast de functie van natuurlijke oeverbescherming ook belangrijk voor het in stand houden van een goede waterkwaliteit; het riet zuivert het water. Eventueel kunnen andere waterplanten met eenzelfde waterzuiverende functie toegevoegd worden. Verder is het belangrijk dat het op de zandwinplas niet toegestaan is om met gemotoriseerde vaartuigen te varen.

Aan de Eldense Zeeg vinden geen veranderingen plaats.

Grondwater

De nieuwe eilanden krijgen een maaiveld dat oogt als een soort dakprofiel. De as van het eiland komt op 9,0 m. + N.A.P. waarna het maaiveld op de eilanden afloopt naar een niveau van 8,50 m. + N.A.P. Daarmee wordt een ruime ontwateringsdiepte gecreëerd. De appartementen tussen de Eldense Zeeg en de zandwinplas moeten voldoen aan de standaard ontwateringseisen; een ontwatering van 70 cm. of bij kruipruimtelooos bouwen 30 cm.

Afvalwatersysteem

Zowel de eilanden als het deel met de appartementen krijgen een geïntegreerd rioolstelsel. Hemelwater wordt via bodempassages bovengronds afgevoerd naar het oppervlaktewater. Vanuit de waterkwaliteit van de zandwinplas is het belangrijk dat hemelwater over voldoende lengte bodempassage beschikt. Zeker als het afstromend hemelwater van wegen en parkeerplaatsen betreft. Door de vorm van de eilanden zal bij hevige neerslag het hemelwater, dat op de kavels valt, zonder problemen afstromen naar de plas.

Het water van het deelgebied met de appartementen wordt via het grasveld en/of bodempassages afgevoerd richting de Eldense Zeeg.

Het afvalwater wordt ingezameld met een combinatie van een vrij-vervalrioel en een drukrioel. De drukriolering wordt voornamelijk gebruikt om de waterpartijen te kunnen kruisen.

Overleg gemeente en waterbeheerders

In het kader van artikel 3.1.1 Bro wordt overleg gevoerd met het Waterschap Rivierenland.

3.9 Bodem

Voor het bestemmingsplan is met behulp van het bodeminformatiesysteem van de gemeente Arnhem 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 de bodemrapporten/-documenten geraadpleegd.

Busbaan

Uit deze inventarisatie is gebleken dat in het bestemmingsplangebied op het zuidelijk deel een busbaan aanwezig is. Deze busbaan is verhard met asfalt, waarbij de fundering bestaat uit zinkassen. Deze locatie staat bekend als 'milieulocatie 64'. In de huidige plannen zal de busbaan blijven bestaan en zijn er geen sanerende maatregelen nodig. Mochten deze plannen veranderen en zal de busbaan wel verdwijnen of worden verlegd dan zullen de werkzaamheden conform de standaardaanpak voor de milieulocaties in Schuytgraaf moeten gebeuren.

Waterpartij

Het bevoegd gezag voor de waterbodem van de waterplas is het Waterschap Rivierenland. Zij gaan dan ook over de verontdieping van de waterplas ter plaatse de aan te leggen eilanden. De bovenste 2 meter van de nieuw aan te brengen eilanden dienen te worden opgehoogd conform de beleidsnota van gemeente Arnhem en minimaal te voldoen aan de kwaliteit Wonen.

Overig terrein

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 zijn geen grondwaterverontreinigingen bekend. Ter plaatse van de planlocatie zijn in eerdere bodemonderzoeken alleen lichte verontreinigingen aangetroffen. Deze onderzoeken zijn echter niet meer actueel en voor de eventuele bouwvergunning zal een geactualiseerd bodem onderzoek noodzakelijk zijn. Voor de ontwikkeling van het terrein zijn geen sanerende maatregelen nodig

3.10 Cultuurhistorie

Historische ontwikkeling

Meer dan 7000 jaar geleden bezoeken groepen jagers/verzamelaars het rivierengebied. Zij vestigen zich hier niet permanent, maar richten kleine jachtkampen in. Deze tijdelijke kampen vormden de basis van waaruit dierlijk en plantaardig voedsel in de (directe) omgeving wordt verzameld. Bewoning met een meer permanent karakter begint meer dan 4000 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 1200 werden de rivieren namelijk bedijkt en zo werd het patroon van stroomruggen en kommen gefixeerd. 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 19e eeuw werd het broekbos omgezet in grasland.

In de Middeleeuwen werd al 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.

Cultuurhistorische karakteristieken en waardering

In het plangebied Schuytgraaf veld 17b bevinden zich geen monumenten of objecten met hoge cultuurhistorische waarde. Ook bevinden zich geen structuren met cultuurhistorische waarde in het plangebied.

Direct ten zuiden van het plangebied bevindt zich de Eldensche Zeeg, een oude watergang. Ten westen ervan is er een verdwenen restgeul.

Conclusie

Vanuit cultuurhistorie zijn er geen beperkingen ten aanzien van de inrichting van het plangebied.

3.11 Archeologie

Archeologie

Plangebied Schuytgraaf veld 17b ligt in het Oost-Nederlandse rivierengebied. De bodemopbouw wordt gekenmerkt door afzettingen van de voorlopers van de Rijn. Gedurende de koude perioden van de ijstijd stroomde de Rijn in een breed dal met meerdere stroomdraden. Door schaarste aan vegetatie was er een grote aanvoer van materiaal (grof zand en grind) vanuit het achterland en dit werd in het rivierdal afgezet. Gedurende warmere perioden verbeterde het klimaat zich en raakte het vegetatiedek verdicht, leidend tot minder aanvoer vanuit het achterland en een rustiger, meanderend karakter van de Rijn. Door opstuwing van zeewater werd de Rijn gedurende het Holoceen (10.000 jaar geleden-nu) gedwongen sediment lokaal af te zetten. Bij overstromingen slibden zwaardere zanddeeltjes op tot zandlichamen op de oevers (oeverwallen) terwijl de fijnere kleideeltjes verder weg van de bedding werden afgezet tussen oeverwalzones in. Deze lager gelegen gebieden duiden we aan als komgebieden. Een dergelijke sequentie van grove ijstijdafzettingen op diepere niveaus in de bodem en dichtgeslibde rivierbeddingen, oeverwallen en komgronden op hogere niveaus zijn ook in het plangebied aanwezig. De Rijntak van waaruit de afzettingen plaatsvonden, betreft de Snodenhoek stroomgordel.

Het landschap bepaalde in belangrijke mate waar de mens in het verleden ging wonen. Oeverwallen langs van de hoofdtak afgesneden rivierbochten (restgeulen) waren hierbij aantrekkelijk. De zandige oeverwallen lagen hoger in het landschap, de geul zorgde voor water en de textuur van de oeverwallen leende zich voor landbouw. Omringende komzones waren te nat en kleiig en leenden zich voor veeteelt en meer extensieve activiteiten. Oeverwallen kennen een hoge archeologische verwachting, komgebieden een lage. Plangebied Schuytgraaf veld 17b ligt ter hoogte van oeverwallen en heeft daardoor in principe een hoge archeologische verwachting.

Ter voorbereiding op de ontwikkeling van de wijk Schuytgraaf heeft in het midden van de jaren '90 van de vorige eeuw een archeologisch booronderzoek plaatsgevonden. Daarbij zijn elf vindplaatsen aangetoond waarna voor verdere inventarisatie en waardestelling proefsleuven door de vindplaatsen zijn gegraven. Ter hoogte van veld 17b zijn geen archeologische waarden aangetoond, daar waar de zone zuidelijk daarvan wel meerdere nederzettingen kende uit de late bronstijd/ijzertijd (vanaf 1100 v. Chr.) tot en met de nieuwe tijd (na 1500). De hoge archeologische verwachting kan daardoor naar beneden toe worden bijgesteld.

Conclusie

In plangebied Schuytgraaf veld 17b heeft archeologisch onderzoek aangetoond dat er geen archeologische resten aanwezig dan wel te verwachten zijn. Er hoeft dan ook geen vertaling naar de plankaart en de regels van het bestemmingsplan plaats te vinden. Wel dient indien waarden worden aangetroffen waarvan men redelijkerwijs vermoedt dat het om een archeologisch monument gaat, men dit zo spoedig als mogelijk bij de minister van OCW te melden (artikel 53 Monumentenwet).

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving en wijzigingen

4.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op de bestaande situatie, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het opstellen van het bestemmingsplan: de verbeelding (plankaart) en de regels. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de opzet van dit bestemmingsplan. Daarnaast worden de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels verantwoord. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom bepaalde bestemmingen zijn aangewezen en waarom bepaalde bebouwing acceptabel is.

4.2 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 2008 (SVBP2008) is verplicht.

De Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 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.

4.2.1 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied en bevatten:

1. Artikel 1 Begrippen
In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen, voor een eenduidige interpretatie van deze begrippen. Aan dit artikel zijn in deze herziening 3 begrippen toegevoegd:
1.78 Rietzone;
1.79 Taludzone;
1.80 Bruto vloeroppervlak.
2. Artikel 2 Wijze van Meten
Dit artikel geeft onder meer bepalingen waar mag worden gebouwd en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden. In dit artikel wordt verwezen naar het bestemmingsplan 'Schuytgraaf 2011'

Op de plankaart zijn alleen bouwhoogten aangegeven. De aangegeven bouwhoogte wordt gemeten vanaf peil tot het hoogste punt (exclusief elementen zoals een schoorsteen, liftopbouw en dergelijke). Uitgangspunt is dat alleen gebouwd mag worden binnen de bouwgrenzen. In de bouwregels van de desbetreffende bestemmingen zijn o.a. nadere eisen opgenomen over maximale aantallen, maximale bruto vloeroppervlakten, afstanden tot de zijdelingse perceelsgrenzen en zijn bepaalde delen van het bouwperceel uitgesloten van bebouwing. Hiermee wordt voorkomen dat het hele bouwvlak mag worden volgebouwd.

4.2.2 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 van de regels bevat de juridische vertaling van de verschillende bestemmingen die voorkomen in het plangebied. Voor ieder gebied op de plankaart is de bestemming aangegeven. Het betreft in dit geval een gedeeltelijke herziening van het bestemmingsplan 'Schuytgraaf 2011' (het 'moederplan'). De regels waar niets aan is gewijzigd door deze herziening, zijn wel opgenomen in de regels bij deze herziening maar in de regels is volstaan met een verwijzing naar het oorspronkelijke artikel in het 'moederplan'.

De nieuwe bestemmingen en de regels waar een bepaling is toegevoegd of een andere wijziging in is doorgevoerd ten behoeve van deze herziening, zijn wel volledig opgenomen in deze herziening. Voor de leesbaarheid van deze gedeeltelijke herziening zijn tevens de bestemmingen "Groen - Park", "Natuur" en de "Algemene afwijkingsregels" ook volledig opgenomen.

De nieuwe bestemmingen zijn: Gemengd - 1, Gemengd - 2, Water - 1, Wonen - 5, Wonen - 6 en Waarde - landschap.

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

1. Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan (wonen, bedrijvigheid etc.);
2. Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bebouwingshoogte, maximale bruto vloeroppervlakten, maximale aantallen etc.);
3. Afwijken van de gebruiks- en bouwregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bestemmingen en bouwregels;
4. Specifieke gebruiksregels: welke vormen van gebruik zijn uitgesloten;

Daarnaast is artikel 32 Wonen - uit te werken opgenomen in de regels omdat in deze bestemming alle bepalingen over veld 17b zijn verwijderd.

Door deze nieuwe bestemmingen vindt er een hernummering plaats van de bestaande artikelen uit het bestemmingsplan 'Schuytgraaf 2011'.

In paragraaf 4.3. wordt ingegaan op de wijzigingen die met deze herziening worden beoogd. In deze paragraaf worden ook de verschillende bestemmingen toegelicht en wordt ook per bestemming aangegeven waarom voor bepaalde gronden voor deze bestemming is gekozen. Daarnaast wordt, indien gekozen wordt af te wijken van de bestemming uit het geldende bestemmingsplan, aangegeven waarom daarvoor is gekozen.

4.2.3 Algemene regels

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

1. Artikel 42 Anti-dubbeltelbepaling
Deze regel bepaalt dat er niet twee keer voor eenzelfde locatie een bouwplan kan worden ingediend.
2. Artikel 43 Algemene bouwregels
Hierin zijn de algemene bouwregels opgenomen zoals de verplichting tot het bouwen binnen het bouwvlak en de uitleg van het bebouwingspercentage.
3. Artikel 44 Algemene gebruiksregels
In dit artikel zijn algemene regels met betrekking tot het gebruik van de gronden en opstallen in het plangebied opgenomen. Hierin is aangegeven welke functies in ieder geval in strijd zijn met het bestemmingsplan.
4. Artikel 45 Algemene aanduidingsregels
In dit artikel worden de regels gesteld over gebiedsaanduidingen. Dit is een aanduiding die verwijst naar een gebied waarvoor naast de bestemmingen specifieke regels gelden of waar nadere afwegingen moeten worden gemaakt. In dit artikel is in 45.11 de bepaling opgenomen voor het behoud van de zichtlijnen in het plangebied.
5. Artikel 46 Algemene afwijkingsregels
In dit artikel worden de voorwaarden beschreven waaronder kan worden afgeweken van een bestemmingsregel. Deze afwijkingen kunnen worden toegepast op alle bestemmingen in het bestemmingsplan. De afwijkingen die uitsluitend gelden voor een bepaalde bestemming zijn in het betreffende artikel van die bestemming opgenomen.
6. Artikel 47 Algemene wijzigingsregels
7. Artikel 48 Overige regels

4.2.4 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.

4.3 Wijziging van het geldende bestemmingsplan

Deze gedeeltelijke herziening heeft betrekking op zowel de regels als de plankaart van het bestemmingsplan Schuytgraaf 2011.

Om meer ruimte te geven aan bovengenoemd stedenbouwkundig thema van "landschappelijk wonen aan het water" en om voldoende flexibiliteit in het plan te hebben, worden de volgende wijzigingen op het vigerende bestemmingsplan voorgesteld:

- Verschuiving van het bouwvlak waardoor de hele oost-oever van de zandwinplas geschikt is voor bebouwing.
- door de zandwinplas verder uit te graven tot aan de Minervasingel en het oorspronkelijke bouwveld op te schuiven richting het westen kunnen twee eilanden worden gemaakt waar vrije kavels voor grondgebonden woningen kunnen worden ontwikkeld. Op de eilanden kunnen unieke, verrassende landschappelijke woonmilieus in het groen en aan het water ontstaan. Met deze ingreep kunnen de kwaliteiten van veld 17b volledig worden benut en worden de huidige kwaliteiten van de oeverzone langs de Minervasingel behouden.
- Verschuiving van het programma van uitsluitend appartementen naar een mix van verschillende typen woningen (van vrije kavels, tweekappers, tot appartementen).
- De huidige bouwhoogte van 30 meter op de meeste plekken verlagen.
- Het horecapaviljoen aan de zuidoever van de plas in westelijke richting opschuiven en wellicht in omvang verkleinen zodat het een bijzondere parel in het landschap kan worden aan de zuidzijde van de plas. Goed bereikbaar voor alle verkeer.
- Het wegbestemmen van een JOP (jongeren ontmoetingsplek) en een amphitheater die indertijd gepland waren in de bestemming recreatie. In groter verband wordt gekeken naar geschiktere plekken binnen Schuytgraaf voor deze beide functies.
- De zuidoever en de randen om de eilanden globaal bestemmen (Gemengd - 1) waardoor er flexibiliteit ontstaat en uitwisseling van de verschillende functies mogelijk is

Dit levert de volgende wijzigingen in de regels en op de plankaart op.

4.3.1 Wijziging van de regels

Aan de regels worden de volgende nieuwe bestemmingen toegevoegd:

Gemengd - 1 (Artikel 11)

Deze bestemming ligt op het de zuidoever van de plas (niet op de eilanden). Hierin wordt zowel plaats geboden aan maximaal 4 gestapelde woongebouwen (appartementen) als aan een horecapaviljoen en een landschappelijke inrichting van het openbaar gebied. De bestemming "Gemengd" maakt de uitwisselbaarheid van de verschillende bestemmingen mogelijk omdat de exacte vorm en ligging van de horecavoorziening en de woongebouwen nog niet bekend is. Hierdoor neemt de flexibiliteit van het plan toe.

Gemengd - 2 (Artikel 12)

Deze bestemming ligt om de eilanden van Wonen - 5 en Wonen - 6 heen. Deze zone is in de eerste plaats bedoeld voor de overgang van het wonen naar het water door middel van een rietzone en de landschappelijke aanleg van het openbaar gebied van de oeverzone langs de Minervasingel. Hierin worden wandel- en fietspaden mogelijk gemaakt en de bruggen naar de eilanden. De bestemming "Gemengd" maakt de uitwisselbaarheid van de verschillende bestemmingen mogelijk omdat de exacte vorm en ligging van de eilanden nog niet bekend is. Hierdoor neemt de flexibiliteit van het plan toe.

Water - 1 (Artikel 24)

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

Wonen - 5 en Wonen - 6 (Artikel 29 en Artikel 30)

Deze beide bestemmingen liggen op de eilanden. Op beide eilanden kunnen unieke, verrassende landschappelijke woonmilieus (grondgebonden woningen) in het groen en aan het water ontstaan.

Op het noordelijk eiland zullen vrije kavels in een lage dichtheid ontwikkeld worden. De mensen krijgen de mogelijkheid om hun eigen maat kavel te kiezen (peperkoekmethode) en hebben veel keuze in de plaatsing van de bouwmassa op de kavel.

Op het zuidelijk eiland zullen projectmatig kavels ontwikkeld worden. Dit zal in een iets hogere dichtheid gebeuren dan op het noordelijk eiland.

Waarde - Landschap (Artikel 40)

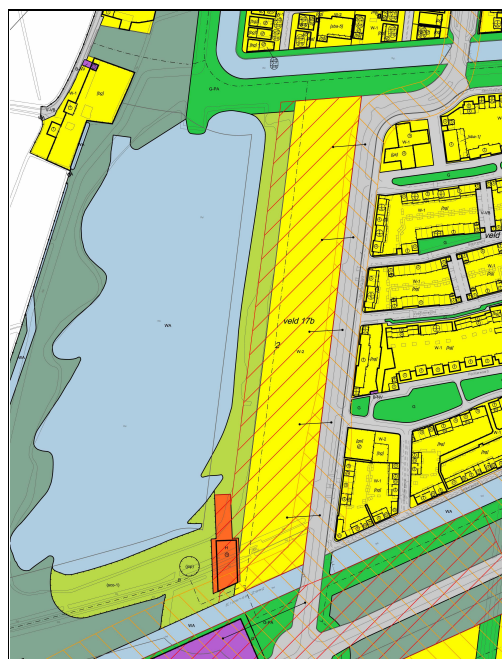
Het hele plangebied, behalve de zandwinplas, is extra bestemd met de dubbelbestemming 'Waarde - Landschap'. De identiteit van het plangebied is die van een landschappelijke zone die onderdeel uitmaakt van de natte ecologische zone. De verwevenheid tussen stad en landschap wordt hier zichtbaar: het wonen in het landschap van de natte ecozone krijgt hier vorm. Het veld biedt kansen om landschappelijk te wonen aan het water van de zandwinplas. Open water zorgt voor variatie in het landschap en roept associaties op met kwaliteiten als rust, ruimte en vrij zicht. De nieuwe invulling van veld 17b anticipeert op deze kwaliteiten. Het is een belangrijke rand van Schuytgraaf en zal een geleidelijke overgang van wijk naar landschap vormen. Deze dubbelbestemming garandeert de ecologische en landschappelijke kwaliteit. Door deze dubbelbestemming is een omgevingsvergunningstelsel van kracht voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden. Dat betekent dat binnen de bestemming een omgevingsvergunning noodzakelijk is om bepaalde werkzaamheden uit te voeren zoals het aanleggen van verharding boven een bepaald percentage van het perceelsoppervlak en het rooien en vellen van bomen / houtgewassen. Aantasting van het gebied wordt op deze wijze zoveel mogelijk tegen gegaan. Identiteit van het gebied voor de langere termijn borgen/veilig stellen.

Algemene aanduidingsregels / Overige zone - zichtlijn (45.11)

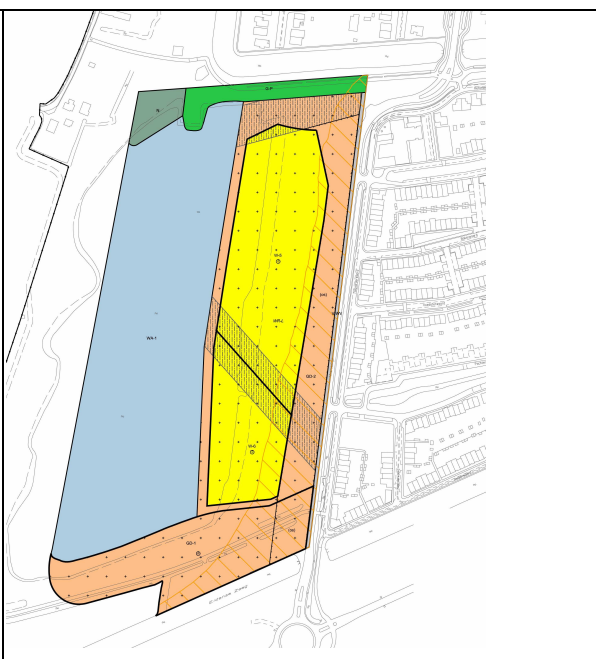
Deze gebiedsaanduiding ligt zowel over de bestemming Wonen - 5 en Wonen - 6 als over Gemengd - 2 en is bedoeld om het zicht op het Veluwemassief tussen de eilanden door te behouden.

4.3.2 Wijziging van de plankaart

- Verschuiving van de woonbestemming in westelijke richting waardoor de hele oost-oever van de zandwinplas geschikt is voor woonbebouwing.
- Bestemming "Gemengd - 1" en "Gemengd - 2" waardoor er flexibiliteit ontstaat en uitwisseling van de verschillende functies mogelijk is.
- De functieaanduiding voor een JOP (jongeren ontmoetingsplek) en een amfitheater die indertijd gepland waren in de bestemming "Recreatie" aan de zuidzijde van de plas zijn vervallen.



Fragment plankaart Schuytgraaf 2011



Plankaart Schuytgraaf 2011, gedeeltelijke herziening 2014-01

Hoofdstuk 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 (3^e herziening exploitatieplan Schuytgraaf 2011).

Hoofdstuk 6 Procedure

6.1 Vooroverleg

Bewonersoverleg

In het kader van het vooroverleg is het concept-bestemmingsplan besproken met de direct omwonenden en met alle bewoners van Schuytgraaf.

Artikel 3.1.1 Bro overleg

In het kader van artikel 3.1.1 Bro is het concept-bestemmingsplan opgestuurd naar Waterschap Rivierenland. Daarnaast is het bestemmingsplan ter informatie naar het wijkplatform gestuurd.

Publicatie voornemen

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 5 maart 2014.

6.2 Terinzagelegging (ontwerp-bestemmingsplan)

Het ontwerp-bestemmingsplan 'Schuytgraaf 2011, gedeeltelijke herziening 2014-01' heeft vanaf 3 april 2014 gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is één zienswijze ingediend. Deze zienswijze is ingediend door PSP'92.

Deze zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen. De samenvatting van de zienswijze en de gemeentelijke reactie op deze zienswijze is in de bijlage bij het raadsvoorstel opgenomen.

6.3 Vaststelling

De gemeenteraad heeft het bestemmingsplan 'Schuytgraaf 2011, gedeeltelijke herziening 2014-01' op 30 juni 2014 gewijzigd vastgesteld (doc.nr. 2014.0.054.356).

Het vastgestelde bestemmingsplan heeft vanaf 10 juli 2014 gedurende een termijn van zes weken (tot en met 20 augustus 2014) terinzage gelegen. Tegen het vastgestelde bestemmingsplan is geen beroep aangetekend. Dit betekent dat het bestemmingsplan 'Schuytgraaf 2011, gedeeltelijke herziening 2014-01' vanaf 21 augustus 2014 onherroepelijk is geworden.

Bijlagen

Bijlage 1 Startdocument

Bijlage 2 Landschapsvisie

Bijlage 3 Akoestisch onderzoek

Bijlage 4 Samenvatting NDFF geregistreerde waarnemingen

Regels

van het bestemmingsplan
Schuytgraaf 2011, gedeeltelijke herziening 2014-01
(plannummer: NL.IMRO.0202.834-0301)

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	39
Artikel 1	Begrippen	39
Artikel 2	Wijze van Meten	44
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	45
Artikel 3	Agrarisch met Waarden	45
Artikel 4	Bedrijf	45
Artikel 5	Bedrijf - Nutsvoorziening	45
Artikel 6	Bos	45
Artikel 7	Centrum - 1	46
Artikel 8	Centrum - 2	46
Artikel 9	Centrum - 3	46
Artikel 10	Centrum - 4	46
Artikel 11	Gemengd - 1	46
Artikel 12	Gemengd - 2	47
Artikel 13	Groen	48
Artikel 14	Groen - Park	48
Artikel 15	Horeca	48
Artikel 16	Maatschappelijk	48
Artikel 17	Natuur	48
Artikel 18	Recreatie	51
Artikel 19	Sport	51
Artikel 20	Verkeer - Railverkeer	52
Artikel 21	Verkeer - Verblijfsgebied	52
Artikel 22	Verkeer - Wegverkeer	52
Artikel 23	Water	52
Artikel 24	Water - 1	52
Artikel 25	Wonen - 1	53
Artikel 26	Wonen - 2	53
Artikel 27	Wonen - 3	53
Artikel 28	Wonen - 4	53
Artikel 29	Wonen - 5	53
Artikel 30	Wonen - 6	55
Artikel 31	Centrum - uit te werken	57
Artikel 32	Wonen - Uit te werken	57
Artikel 33	Leiding - Gas	60
Artikel 34	Leiding - Hoogspanning (dubbelbestemming)	60
Artikel 35	Leiding - Hoogspanningsverbinding (dubbelbestemming)	60
Artikel 36	Leiding - Riool (dubbelbestemming)	60
Artikel 37	Leiding - Water (dubbelbestemming)	60
Artikel 38	Waarde - Archeologie 1 (dubbelbestemming)	60
Artikel 39	Waarde - Archeologie 2 (dubbelbestemming)	60
Artikel 40	Waarde - Landschap	61
Artikel 41	Waterstaat - Waterkering (dubbelbestemming)	62

Hoofdstuk 3	Algemene regels	63
Artikel 42	Anti-dubbeltelbepaling	63
Artikel 43	Algemene bouwregels	63
Artikel 44	Algemene gebruiksregels	63
Artikel 45	Algemene aanduidingsregels	63
Artikel 46	Algemene afwijkingsregels	64
Artikel 47	Algemene wijzigingsregels	65
Artikel 48	Overige regels	65
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	66
Artikel 49	Overgangsrecht	66
Artikel 50	Slotregel	66

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Het bestemmingsplan met identificatienummer NL.IMRO.0202.834-0301 van de gemeente Arnhem.

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

het bestemmingsplan "Schuytgraaf 2011, gedeeltelijke herziening 2014-01" van de gemeente Arnhem;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0202.834-0301.GML met de bijbehorende regels en bijlagen;

1.3 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.4 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 archeologisch monument:

monument opgericht om al dan niet in kunstzinnige vorm aandacht te geven aan de ter plaatse gevonden archeologische waarden;

1.6 bebouwing:

één of meer gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

1.7 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.8 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.9 bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;

1.10 bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.11 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.12 bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.13 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel;

1.14 bouwvlak:

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

1.15 dug-out:

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

1.16 gebouw:

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

1.17 hoofdgebouw:

een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste gebouw valt aan te merken;

1.18 bijgebouw:

een gebouw dat in bouwkundig en functioneel opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw;

1.19 aan-, uitbouw:

een bouwwerk verbonden met een hoofdgebouw dat bouwkundig ondergeschikt is aan het hoofdgebouw en in functioneel opzicht onderdeel uitmaakt van het hoofdgebouw;

1.20 garage

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

1.21 overige bouwwerken:

bouwwerken geen gebouw zijnde;

1.22 bouwlaag:

een geheel van voor personen toegankelijke ruimten, waarbinnen de vloerhoogte niet meer dan 1,20 meter varieert, met uitsluiting van onderbouw en zolder of vliering c.q. kapruimte;

1.23 onderbouw:

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

1.24 peil:

- a. voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg of pad grenst: de hoogte van die weg of dat pad ter plaatse van de hoofdtoegang;
- b. voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het afgewerkte terrein ter plaatse van de hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
- c. voor een ander bouwwerk: de hoogte van het afgewerkte terrein ter plaatse bij voltooiing van de bouw;

1.25 wonen:

voor de werking van dit bestemmingsplan wordt onder wonen in ieder geval begrepen: bijzondere woonvormen;

1.26 bijzondere woonvorm:

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

1.27 woning:

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

1.28 mantelzorg:

het op individuele basis, buiten organisatorisch verband, bieden van zorg aan personen die fysiek, psychisch of verstandelijk ernstig hulpbehoevend zijn;

1.29 afhankelijke woonruimte:

een bijgebouw behorend bij een woning op één bouwperceel, waarin een gedeelte van de huishouding uit een oogpunt van mantelzorg is gehuisvest;

1.30 woonwagen:

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

1.31 standplaats:

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

1.32 straatmeubilair:

onverminderd het bepaalde in het bijlage 2 van het Besluit omgevingsrecht wordt onder straatmeubilair voor de werking van dit bestemmingsplan mede verstaan: papier-, glas- en andere inzamelbakken, toegangsconstructies voor ondergrondse voorzieningen; kunstwerken, speeltoestellen en draagconstructies voor reclame, windwerende schermen, alsmedeabri's en kleinschalige bouwwerken ten behoeve van (openbare) nutsvoorzieningen;

1.33 bedrijfswoning / dienstwoning:

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

1.34 beroep aan huis:

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

1.35 praktijkruimte:

een ruimte die wordt gebruikt voor de uitoefening van een beroep aan huis;

1.36 bedrijf:

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

1.37 kantoor:

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

1.38 administratief kantoor:

een in beginsel niet voor het publiek openstaand kantoor;

1.39 publiekgericht kantoor:

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

1.40 detailhandel:

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

1.41 productiegebonden detailhandel:

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

1.42 winkel:

een ruimte of bij elkaar horende ruimten, die bestemd zijn voor de uitoefening van detailhandel, met inbegrip van bijbehorende magazijnruimte of werkruimte;

1.43 dienstverlenend bedrijf:

een bedrijf met een uitsluitend in hoofdzaak dienstverlenende of verzorgende taak, al dan niet met een baliefunctie, zoals een uitzendbureau, kapsalon, reisbureau, snelfoto-ontwikkel- en kopieerbedrijfservice, videotheek en andere verhuurbedrijven, een autorijschool en dergelijke, met uitzondering van garagebedrijven. Detailhandel wordt hieronder niet begrepen;

1.44 horecabedrijf:

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

1.45 horeca -A:

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

1.46 horeca -B:

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

1.47 horeca -C:

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

1.48 horeca -D:

horecabedrijven gericht op het verstrekken van dranken voor gebruik ter plaatse, waarbij het doen beluisteren van overwegend elektrisch versterkte muziek en het gelegenheid geven tot dansen een wezenlijk onderdeel vormen, zoals discotheken, alsmede horecabedrijven gericht op het verstrekken van dranken en kleine etenswaren voor gebruik ter plaatse, ook tussen 02:00 en 06:00 uur, zoals nachtclubs

1.49 horeca -E:

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

1.50 nutsbedrijven:

bedrijven die uitsluitend of in hoofdzaak zijn gericht op:

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

1.51 prostitutie:

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

1.52 prostitué(e):

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

1.53 seksinrichting:

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

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

1.54 raamprostitutie:

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

1.55 thuisprostitutie:

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

1.56 prostitutie werkplek:

een plaats, waar één prostitué(e) zijn of haar werk verricht;

1.57 wijk:

wijk, zoals gehanteerd wordt in de indeling van het Centraal Bureau voor de Statistiek;

1.58 vestigingsbeleid:

het beleid neergelegd in de nota "van Rood naar Groen prostitutie" vastgesteld 26 juni 2000;

1.59 veld:

een veld is een zelfstandige eenheid waar in hoofdzaak (woon)bebouwing is geprojecteerd en waarbij de te onderscheiden velden middels een specifieke gebiedsaanduiding onder de categorie "overig - veld" zijn genummerd;

1.60 maatschappelijk:

educatieve, medische, religieuze, sociale, culturele en overheidsdoeleinden, waaronder mede worden begrepen dansschool, kinderopvang, (dieren)artsenpraktijken, niet commerciële horeca en niet commerciële sport;

1.61 cultuur en ontspanning

het bedrijfsmatig verrichten van activiteiten gericht op cultuur en ontspanning; zoals bijvoorbeeld een atelier, bioscoop, bowlingbaan, casino, congrescentrum, creativiteitscentrum, dansschool, evenementterrein, kinderboerderij, museum, muziekschool, muziektheater, speeltuin en theater, met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie, dierentuinen en attractieparken]

1.62 land-art:

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

1.63 werkunit:

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

1.64 agrarisch bedrijf:

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

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

1.65 agrarische bedrijfswoning:

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

1.66 landschappelijke waarden:

de aan een gebied toegekende waarden in verband met de waarneembare verschijningsvorm van dat gebied;

1.67 bebouwingspercentage:

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

1.68 evenemententerrein:

een terrein voor het houden van periodieke en/of incidentele manifestaties zoals sportmanifestaties, concerten, bijeenkomsten, voorstellingen, tentoonstellingen, shows, thematische beurzen en markten;

1.69 speelaanleidingen:

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

1.70 struinroutes:

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

1.71 zelfredzame personen

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

1.72 niet-zelfredzame personen

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

1.73 landmark

bouwwerk of landschapselement dat oriëntatiepunt is in de omgeving.

1.74 afwijking van de bouwregels en/of van de gebruiksregels

een afwijking als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder c van de Wet ruimtelijke ordening;

1.75 omgevingsvergunning

een vergunning als bedoeld in artikel 1.1, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

1.76 omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden

een vergunning als bedoeld in artikel 3.3 onder a van de Wet ruimtelijke ordening;

1.77 omgevingsvergunning ten behoeve van het slopen van bouwwerken

een vergunning als bedoeld in artikel 3.3. onder b van de Wet ruimtelijke ordening;

1.78 Rietzone

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

1.79 Taludzone

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

1.80 Bruto vloeroppervlak

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

1.81 voorgevelrooilijn

een (denkbeeldig) doorgetrokken lijn waarop de voorgevels en - wanneer sprake is van hoeksituaties - ook de zijgevels van gebouwen zich bevinden.

Artikel 2 Wijze van Meten

Zie artikel 2 van het bestemmingsplan Schuytgraaf 2011 van de gemeente Arnhem, vastgesteld door de gemeenteraad van Arnhem op 5 juli 2011 onder nummer 2011.0.055.789, IMROID 0202.719-0301.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Aanpassing regels bestemmingsplan Schuytgraaf 2011

De regels van het bestemmingsplan Schuytgraaf 2011 van de gemeente Arnhem blijven gelden met dien verstande dat:

1. Aan artikel 1 "Begrippen", lid 1.78, lid 1.79, lid 1.80 en lid 1.81 worden toegevoegd, waarin de begrippen; Rietzone, Taludzone, Bruto vloeroppervlak en de voorgevelrooilijn worden gedefinieerd;
2. De artikelen 11 tot en met 21 worden hernummerd tot 13 tot en met 23;
3. Aan de regels een nieuw artikel 11 "Gemengd-1" wordt toegevoegd;
4. Aan de regels een nieuw artikel 12 "Gemengd-2" wordt toegevoegd;
5. De artikelen 22 tot en met 25 worden hernummerd tot 25 tot en met 28;
6. Aan de regels artikel 24 "Water-1" wordt toegevoegd;
7. De artikel 26 tot en met 34 worden hernummerd tot 31 tot en met 39;
8. Aan de regels een nieuw artikel 29 "Wonen-5" wordt toegevoegd;
9. Aan de regels een nieuw artikel 30 "Wonen-6" wordt toegevoegd;
10. Aan de regels een nieuw artikel 40 "Waarde - Landschap" wordt toegevoegd;
11. Artikel 32 (nieuw) als volgt wordt gewijzigd:
 - a. Lid 32.3 onder f wordt geschrapt;
 - b. Lid 32.3 onder h komt te luiden als volgt:

"ter plaatse van de aanduiding "other: veld 6 geldt dat het beeld in de velden wordt gekenmerkt door een markante, scherpe ruimtelijke overgang tussen het bebouwde gebied en de omliggende groenvoorzieningen. In de verkaveling dient rekening gehouden te worden met oriëntatie van de bebouwing op de aangrenzende groenvoorzieningen. Deze groenvoorzieningen dienen vanuit de velden goed bereikbaar te zijn.";
 - c. Lid 32.3 onderdeel j sub 1 wordt geschrapt;
 - d. Lid 32.3 onderdeel g tot en met s worden hernummerd tot de onderdelen f tot en met r;
12. Aan de regels artikel 39.11 "Overige zone - zichtlijn" wordt toegevoegd;
13. Aan de regels artikel 40 "Waarde - Landschap" wordt toegevoegd;
14. In onderdeel 39.3.2 onder a van lid 39.3 wordt de zinsnede 'de artikelen 3 tot en met 27' gewijzigd in 'de artikelen 3 tot en met 32';
15. De artikelen 35 tot en met 44 worden hernummerd tot de artikelen 41 tot en met 50;

Artikel 3 Agrarisch met Waarden

Zie artikel 3 van het bestemmingsplan Schuytgraaf 2011 van de gemeente Arnhem, vastgesteld door de gemeenteraad van Arnhem op 5 juli 2011 onder nummer 2011.0.055.789, IMROID 0202.719-0301.

Artikel 4 Bedrijf

Zie artikel 4 van het bestemmingsplan Schuytgraaf 2011 van de gemeente Arnhem, vastgesteld door de gemeenteraad van Arnhem op 5 juli 2011 onder nummer 2011.0.055.789, IMROID 0202.719-0301.

Artikel 5 Bedrijf - Nutsvoorziening

Zie artikel 5 van het bestemmingsplan Schuytgraaf 2011 van de gemeente Arnhem, vastgesteld door de gemeenteraad van Arnhem op 5 juli 2011 onder nummer 2011.0.055.789, IMROID 0202.719-0301.

Artikel 6 Bos

Zie artikel 6 van het bestemmingsplan Schuytgraaf 2011 van de gemeente Arnhem, vastgesteld door de gemeenteraad van Arnhem op 5 juli 2011 onder nummer 2011.0.055.789, IMROID 0202.719-0301.

Artikel 7 Centrum - 1

Zie artikel 7 van het bestemmingsplan Schuytgraaf 2011 van de gemeente Arnhem, vastgesteld door de gemeenteraad van Arnhem op 5 juli 2011 onder nummer 2011.0.055.789, IMROID 0202.719-0301.

Artikel 8 Centrum - 2

Zie artikel 8 van het bestemmingsplan Schuytgraaf 2011 van de gemeente Arnhem, vastgesteld door de gemeenteraad van Arnhem op 5 juli 2011 onder nummer 2011.0.055.789, IMROID 0202.719-0301.

Artikel 9 Centrum - 3

Zie artikel 9 van het bestemmingsplan Schuytgraaf 2011 van de gemeente Arnhem, vastgesteld door de gemeenteraad van Arnhem op 5 juli 2011 onder nummer 2011.0.055.789, IMROID 0202.719-0301.

Artikel 10 Centrum - 4

Zie artikel 10 van het bestemmingsplan Schuytgraaf 2011 van de gemeente Arnhem, vastgesteld door de gemeenteraad van Arnhem op 5 juli 2011 onder nummer 2011.0.055.789, IMROID 0202.719-0301.

Artikel 11 Gemengd - 1

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Gemengd - 1 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

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

11.2 Bouwregels

Op de in lid 11.1 van dit artikel bedoelde gronden mogen met inachtneming van de aangegeven maximumbouwhoogte, uitsluitend de in de gegeven bestemming passende bouwwerken worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. maximaal 1 horecavoorziening in één bouwwerk in het hele plangebied is toegestaan van maximaal 1000 m² bruto vloeroppervlak, met een steiger / vlonder van maximaal 300m² en deze horecavoorziening alleen in de zuidwesthoek van het plangebied mag worden gerealiseerd;
- b. de bouwhoogte voor de horecavoorziening maximaal 8 meter mag bedragen, met een bebouwingsaccent van maximaal 11 meter ten behoeve van de zichtbaarheid;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van horeca maximaal 5 meter mag bedragen;

- d. de bouwhoogte voor speelvoorzieningen maximaal 5 meter mag bedragen;
- e. maximaal 4 woongebouwen zijn toegestaan, met een footprint van maximaal 400m² per woongebouw;
- f. voorzover gebouwde parkeervoorzieningen ten behoeve van het wonen worden gerealiseerd mogen deze uitsluitend als intern gebouwd onderdeel van de afzonderlijke woongebouwen worden gebouwd.

11.3 Afwijken van de bouwregels

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

- a. artikel 11.2 onder a ten behoeve van de bouw van een steiger / vlonder groter dan 300 m² mits dit vanuit stedenbouwkundig, landschappelijk en ecologisch oogpunt niet op bezwaren stuit;
- b. artikel 11.2 onder d ten behoeve van een grotere footprint, mits dit vanuit stedenbouwkundig, landschappelijk en ecologisch oogpunt niet op bezwaren stuit.
- c. artikel 11.2 onder f ten behoeve van de bouw van gebouwde parkeervoorzieningen ten behoeve van het wonen niet zijnde een intern onderdeel van het woongebouw, met een maximale bouwhoogte van 4 meter.

11.4 Specifieke gebruiksregels

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

Artikel 12 Gemengd - 2

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Gemengd - 2 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterpartijen, watergangen en waterlopen met bijbehorende oevers en de daarbij behorende voorzieningen zoals stuwen, duikers en bruggen, alsmede openbaar verblijfsgebied;
- b. park- en groenvoorzieningen;
- c. wandel- en fietspaden;
- d. knuppelpaden;
- e. voorzieningen ten behoeve van het verkeer;
- f. wonen, zoals bedoeld in artikel 29 en 30;
- g. steigers en vlonders;
- h. (buurt) ontsluitingswegen uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'os';
- i. nutsvoorzieningen.

12.2 Bouwregels

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

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

12.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 12.2 onder b ten behoeve van de breedte van steigers en vlonders, mits:

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

12.4 Specifieke gebruiksregels

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

Artikel 13 Groen

Zie Artikel 11 van het bestemmingsplan Schuytgraaf 2011 van de gemeente Arnhem, vastgesteld door de gemeenteraad van Arnhem op 5 juli 2011 onder nummer 2011.0.055.789, IMROID 0202.719-0301.

Artikel 14 Groen - Park

14.1 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 maxi-maal 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".

14.2 Bouwregels

- a. Op deze gronden mogen uitsluitend in de gegeven bestemming passende bouwwerken worden gebouwd.
- b. Op deze gronden mogen rioolgemalen 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.

14.3 Afwijking van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd af te wijken van het bepaalde in artikel 14.1 onder n voor de realisatie van jongerenontmoetingsplekken buiten de aanduidingsvlakken, met in achtneming van het gestelde onder 14.2 onder e.

14.4 Specifieke gebruiksregels

14.4.1 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.

14.4.2 Uitzondering

De in dit lid onder 14.4.1 genoemde gebruiksvormen zijn niet verboden indien en voorzover deze onlosmakelijk verbonden zijn met werken en werkzaamheden, waarvoor een omgevingsvergunning voor aanleggen is verleend.

14.5 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;

14.5.1 Uitzonderingen omgevingsvergunningenplicht

Het in lid 14.5. vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van:

- a. werken of werkzaamheden ter realisering van de bestemming, zoals aangegeven in lid 14.1
- b. werken of werkzaamheden, welke op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt, in uitvoering zijn;
- c. werken of werkzaamheden die van geringe omvang zijn, dan wel het normale onderhoud betreffen.

14.5.2 Toelaatbaarheid werken en werkzaamheden

Werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 14.5 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 15 Horeca

Zie artikel 13 van het bestemmingsplan Schuytgraaf 2011 van de gemeente Arnhem, vastgesteld door de gemeenteraad van Arnhem op 5 juli 2011 onder nummer 2011.0.055.789, IMROID 0202.719-0301.

Artikel 16 Maatschappelijk

Zie artikel 14 van het bestemmingsplan Schuytgraaf 2011 van de gemeente Arnhem, vastgesteld door de gemeenteraad van Arnhem op 5 juli 2011 onder nummer 2011.0.055.789, IMROID 0202.719-0301.

Artikel 17 Natuur

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Natuur" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het behoud, herstel en/of ontwikkeling en versterking van de op deze gronden voorkomende landschappelijke, ecologische en natuurwaarden;
- b. (onverharde) wegen ten behoeve van bestemmingsverkeer;
- c. extensieve recreatie, zoals wandelen, fietsen en paardrijden met de daarbij behorende voorzieningen;
- d. een evenemententerrein met een oppervlakte van maximaal 16.000 m², uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "evenemententerrein";
- e. een tunnel voor langzaam verkeer, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "tunnel";
- f. een bestaande schuur (uilenschuur), uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van natuur - 1";
- g. struinroutes en speelaanleidingen;
- h. watergangen, waterpartijen, water infiltratievoorzieningen alsmede schouwpaden en andere voorzieningen voor de waterhuishouding;
- i. duikers, steigers, 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 meter van de "figuur - relatie";
- k. nutsvoorzieningen en civieltechnische kunstwerken;
- l. geluidswallen;
- m. land-art.

17.2 Bouwregels

- a. Op deze gronden mogen uitsluitend in de gegeven bestemming passende bouwwerken worden gebouwd;
- b. Op deze gronden mogen rioolgemalen met een oppervlakte van maximaal 100 m² per bouw-werk en een bouwhoogte van maximaal 5 meter worden gebouwd. Tevens mag één polder-ge-maal 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", "Groen-Park" en/of "Water" is gebouwd;
- c. Op deze gronden mogen andere gebouwen ten dienste van de bestemming worden gebouwd, zoals schuilhutten en observatieposten - waaronder een vogelkijkhut - met een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 400 m²;
- d. Op deze gronden mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming worden gebouwd met een hoogte van maximaal 9 meter, met uitzondering voor land-art waarvoor een hoogte van maximaal 25 meter wordt toegelaten.

17.3 Specifieke gebruiksregels

17.3.1 Strijdig gebruik

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

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

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

17.4.1 Uitzonderingen omgevingsvergunningenplicht

Het in lid 17.4 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van:

- a. werken of werkzaamheden ter realisering van de bestemming, zoals aangegeven in lid 17.1;
- 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.

17.4.2 Toelaatbaarheid werken en werkzaamheden

Werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 17.4 zijn slechts toelaatbaar, indien:

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

Artikel 18 Recreatie

Zie artikel 16 van het bestemmingsplan Schuytgraaf 2011 van de gemeente Arnhem, vastgesteld door de gemeenteraad van Arnhem op 5 juli 2011 onder nummer 2011.0.055.789, IMROID 0202.719-0301.

Artikel 19 Sport

Zie artikel 17 van het bestemmingsplan Schuytgraaf 2011 van de gemeente Arnhem, vastgesteld door de gemeenteraad van Arnhem op 5 juli 2011 onder nummer 2011.0.055.789, IMROID 0202.719-0301.

Artikel 20 Verkeer - Railverkeer

Zie artikel 18 van het bestemmingsplan Schuytgraaf 2011 van de gemeente Arnhem, vastgesteld door de gemeenteraad van Arnhem op 5 juli 2011 onder nummer 2011.0.055.789, IMROID 0202.719-0301.

Artikel 21 Verkeer - Verblijfsgebied

Zie artikel 19 van het bestemmingsplan Schuytgraaf 2011 van de gemeente Arnhem, vastgesteld door de gemeenteraad van Arnhem op 5 juli 2011 onder nummer 2011.0.055.789, IMROID 0202.719-0301.

Artikel 22 Verkeer - Wegverkeer

Zie Artikel 20 van het bestemmingsplan Schuytgraaf 2011 van de gemeente Arnhem, vastgesteld door de gemeenteraad van Arnhem op 5 juli 2011 onder nummer 2011.0.055.789, IMROID 0202.719-0301.

Artikel 23 Water

Zie Artikel 21 van het bestemmingsplan Schuytgraaf 2011 van de gemeente Arnhem, vastgesteld door de gemeenteraad van Arnhem op 5 juli 2011 onder nummer 2011.0.055.789, IMROID 0202.719-0301.

Artikel 24 Water - 1

24.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Water aangewezen gronden zijn bestemd voor

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

24.2 Bouwregels

Op de in lid 1 genoemde gronden mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken, geen gebouw zijnde worden gebouwd, met dien verstande dat ten behoeve van horeca:

- a. maximaal 1 horecavoorziening in één bouwwerk is toegestaan in het hele plangebied van maximaal 1000 m² bruto vloeroppervlak, met een steiger en vlonders van maximaal 300 m² en deze horecavoorziening alleen in de zuidwesthoek van het plangebied mag worden gerealiseerd;
- b. de bouwhoogte voor de horecavoorziening maximaal 8 meter mag bedragen, met een bebouwingsaccent van maximaal 11 meter ten behoeve van de zichtbaarheid;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van horeca ten hoogste 5 meter mag bedragen;
- d. de maximale bouwhoogte voor speelvoorzieningen 5 meter mag bedragen.

24.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 24.2 onder a ten behoeve van de bouw van een steiger groter dan 300 m², mits:

- a. dit vanuit stedenbouwkundig, landschappelijk en ecologisch oogpunt niet op bezwaren stuit;
- b. de waterstaatkundige functie niet (onevenredig) wordt geschaad, gehoord de waterbeheerder.

24.4 specifieke gebruiksregels

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

Artikel 25 Wonen - 1

Zie artikel 22 van het bestemmingsplan Schuytgraaf 2011 van de gemeente Arnhem, vastgesteld door de gemeenteraad van Arnhem op 5 juli 2011 onder nummer 2011.0.055.789, IMROID 0202.719-0301.

Artikel 26 Wonen - 2

Zie artikel 23 van het bestemmingsplan Schuytgraaf 2011 van de gemeente Arnhem, vastgesteld door de gemeenteraad van Arnhem op 5 juli 2011 onder nummer 2011.0.055.789, IMROID 0202.719-0301.

Artikel 27 Wonen - 3

Zie artikel 24 van het bestemmingsplan Schuytgraaf 2011 van de gemeente Arnhem, vastgesteld door de gemeenteraad van Arnhem op 5 juli 2011 onder nummer 2011.0.055.789, IMROID 0202.719-0301.

Artikel 28 Wonen - 4

Zie artikel 25 van het bestemmingsplan Schuytgraaf 2011 van de gemeente Arnhem, vastgesteld door de gemeenteraad van Arnhem op 5 juli 2011 onder nummer 2011.0.055.789, IMROID 0202.719-0301.

Artikel 29 Wonen - 5

29.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen - 5 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen, hieronder niet begrepen bewoning van woonwagens of woonschepen; en daaraan ondergeschikt voor:
- b. tuinen en erven;
- c. water en oevers;
- d. steigers en vlonders;
- e. knuppelpaden;
- f. groen- en speelvoorzieningen;
- g. nutsvoorzieningen;
- h. openbare wegen (woonstraten) en andere voorzieningen ten behoeve van het verkeer;
- i. verblijfsgebieden en parkeervoorzieningen

met dien verstande dat voor bebouwing, waarbij gelet op de omvang of functie daarvan ruimte nodig is voor het parkeren of stallen van auto's, alleen is toegestaan indien uit de aanvraag voor de omgevingsvergunning tot bouwen blijkt dat voldaan wordt aan de parkeernorm van 2 parkeerplaatsen per woning op eigen terrein.

29.2 Bouwregels

- a. Op de in lid 1 van dit artikel bedoelde gronden mogen, met inachtneming van de aangegeven maximumbouwhoogten uitsluitend de in de gegeven bestemming passende hoofdbebouwing aan- of uitbouwen, bijgebouwen en andere binnen de bestemming passende bouwwerken worden gebouwd, met dien verstande dat:
- b. uitsluitend vrijstaande en twee-aaneen woningen zijn toegelaten;
- c. het bruto vloeroppervlak van de bebouwing maximaal 50 % van het totale oppervlak van het bouwperceel mag bedragen;
- d. de afstand van het hoofdgebouw van vrijstaande woningen tot de zijdelingse perceelsgrens, moet minimaal 3 meter bedragen;
- e. de afstand van het hoofdgebouw, van de niet aangebouwde gevel van twee-aaneen woningen tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 3 meter bedraagt;
- f. de afstand van de voorgevelrooilijn van het oorspronkelijke hoofdgebouw tot aan de naar de openbare weg gekeerde perceelsgrens minimaal 3 meter bedraagt;
- g. vóór de voorgevelrooilijn niet mag worden gebouwd;
- h. in de taludzone niet mag worden gebouwd, met uitzondering van trappartijen, steigers en vlonders met een breedte van niet meer dan 50% van de breedte van de taludzone;
- i. in de rietzone niet gebouwd mag worden, met uitzondering van steigers en vlonders met een breedte van niet meer dan 1/3 deel van de rietzone.

29.3 Afwijken van de bouwregels

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

- a. lid 29.2 onder b, ten behoeve van het bouwen van rijwoningen met inachtneming van het bepaalde in lid 29.2 onder e;
- b. lid 29.2 onder c, ten behoeve van een groter bruto vloeroppervlak;
- c. lid 29.2 onder g ten behoeve van de bouw van een toegangspoort vóór de voorgevelrooilijn;
- d. lid 29.2 onder h en i, ten behoeve van het bouwen van een hoofdgebouw in de taludzone en de rietzone;
- e. lid 29.2 onder i, ten behoeve van de breedte van steigers en vlonders, mits:
 1. dit vanuit stedenbouwkundig, landschappelijk en ecologisch oogpunt niet op bezwaren stuit en
 2. de belangen van omwonenden met betrekking tot privacy, uitzicht en bezonning niet worden geschaad.

29.4 Specifieke gebruiksregels

- a. Onder gebruik van de gronden en opstallen in strijd met de bestemming wordt in elk geval begrepen;
 1. gebruik als beroeps- of bedrijfsmatige werk- of opslagruimte;
 2. het gebruik van bijgebouwen als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte. Het bepaalde in lid 29.4 onder a. is niet van toepassing op het gedeelte van een woning in gebruik ten behoeve van beroep aan huis, hieronder mede begrepen bed en 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.
 3. het gebruik van de gronden als ligplaats voor (woon)schepen en het gebruik van gemotoriseerde vaartuigen op het water.
- b. Bij een omgevingsvergunningaanvraag voor de bouw van de woning dient een inrichtingsplan aanwezig te zijn voor het bouwperceel waaruit blijkt dat de inrichting van het bouwperceel voldoet aan de regels van dit bestemmingsplan.

29.5 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 29.1 onder a. van de regels ten behoeve van het gebruik als afhankelijke woonruimte mits:

1. het gebruik als afhankelijke woonruimte noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg, waartoe advies van een onafhankelijk deskundige wordt ingewonnen;
2. de afhankelijke woonruimte qua oppervlakte past in de voor deze bestemming geldende regeling voor bijgebouwen tot een maximum van 60 m²;

3. de belangen van omwonenden en bedrijven niet onevenredig worden aangetast, waarbij rekening wordt gehouden met milieu-aspecten als geur, geluid, hinder en externe veiligheid;
4. het bijgebouw, dat als afhankelijke woonruimte wordt gebruikt, is gelegen op maximaal 20 meter afstand van het hoofdgebouw (op hetzelfde bouwperceel);
5. geen splitsing van eigendom van het betreffende bouwperceel plaatsvindt;
6. het aantal gebruikers van afhankelijke woonruimte maximaal twee bedraagt;
7. het gebruik als afhankelijke woonruimte onmiddellijk wordt beëindigd, vanaf het moment dat de mantelzorg niet meer is vereist. Hiertoe controleren burgemeester en wethouders tweejaarlijks of nog aan de voorwaarden wordt voldaan, waaronder met een omgevingsvergunning van de regels is afgeweken.

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

Het is verboden om zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning)

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

29.6.1 Uitzonderingen omgevingsvergunningsplicht

Het in lid 29.6 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van:

- a. werken of werkzaamheden ter realisering van de bestemming, zoals aangegeven in lid 29.1;
- 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.

29.6.2 Toelaatbaarheid van werken en werkzaamheden

Werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 29.6 zijn slechts toelaatbaar, indien:

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

Artikel 30 Wonen - 6

30.1 bestemmingsomschrijving

De voor Wonen - 6 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen, hieronder niet begrepen bewoning van woonwagens of woonschepen; en daaraan ondergeschikt voor:
- b. tuinen en erven;
- c. water en oevers;
- d. steigers en vlonders;
- e. knuppelpaden;
- f. groen- en speelvoorzieningen;
- g. nutsvoorzieningen;
- h. openbare wegen (woonstraten) en andere voorzieningen ten behoeve van het verkeer;
- i. verblijfsgebieden en parkeervoorzieningen

met dien verstande dat voor bebouwing, waarbij gelet de omvang of functie daarvan ruimte nodig is voor het parkeren of stallen van auto's, alleen is toegestaan indien uit de aanvraag voor de omgevingsvergunning tot bouwen blijkt dat voldaan wordt aan de parkeernorm van 2 parkeerplaatsen per woning op eigen terrein.

30.2 bouwregels

- a. Op de in lid 1 van dit artikel bedoelde gronden mogen, met inachtneming van de aangegeven maximumbouwhoogten uitsluitend de in de gegeven bestemming passende hoofdbebouwing aan- of uitbouwen, bijgebouwen en andere binnen de bestemming passende bouwwerken worden

gebouwd, met dien verstande dat:

- b. het bruto vloeroppervlak van de bebouwing maximaal 60 % van het totale oppervlak van het bouwperceel mag bedragen;
- c. de afstand van de voorgevelrooilijn van het oorspronkelijke hoofdgebouw tot aan de naar de openbare weg gekeerde perceelsgrens minimaal 2 meter bedraagt;
- d. vóór de voorgevelrooilijn niet mag worden gebouwd;
- e. in de taludzone niet mag worden gebouwd, met uitzondering van trappartijen, steigers en vlonders met een breedte van niet meer dan 50% van de breedte van de taludzone
- f. in de rietzone niet gebouwd mag worden, met uitzondering van steigers en vlonders met een breedte van niet meer dan 1/3 deel van de rietzone.

30.3 Afwijken van de bouwregels

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

- a. lid 30.2 onder b, ten behoeve van het bruto vloeroppervlak;
- b. lid 30.2 onder e en f, ten behoeve van het bouwen van een hoofdgebouw in de taludzone en de rietzone;
- c. lid 30.2 onder d ten behoeve van de bouw van een toegangspoort vóór de voorgevelrooilijn, mits:
 - 1. dit vanuit stedenbouwkundig, landschappelijk en ecologisch oogpunt niet op bezwaren stuit en
 - 2. de belangen van omwonenden met betrekking tot privacy, uitzicht en bezonning niet worden geschaad.

30.4 Specifieke gebruiksregels

- a. Onder gebruik van de gronden en opstallen in strijd met de bestemming wordt in elk geval begrepen;
 - 1. gebruik als beroeps- of bedrijfsmatige werk- of opslagruimte;
 - 2. het gebruik van bijgebouwen als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte.
Het bepaalde in lid 30.4 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.
 - 3. het gebruik van de gronden als ligplaats voor (woon)schepen en het gebruik van gemotoriseerde vaartuigen op het water.
- b. Bij een omgevingsvergunningaanvraag voor de bouw van de woning dient een inrichtingsplan aanwezig te zijn waaruit blijkt dat de inrichting van het bouwperceel voldoet aan de regels van dit bestemmingsplan.

30.5 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 30.1 onder a. van de regels ten behoeve van het gebruik als afhankelijke woonruimte mits:

- 1. het gebruik als afhankelijke woonruimte noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg, waartoe advies van een onafhankelijk deskundige wordt ingewonnen;
- 2. de afhankelijke woonruimte qua oppervlakte past in de voor deze bestemming geldende regeling voor bijgebouwen tot een maximum van 60 m²;
- 3. de belangen van omwonenden en bedrijven niet onevenredig worden aangetast, waarbij rekening wordt gehouden met milieu-aspecten als geur, geluid, hinder en externe veiligheid;
- 4. het bijgebouw, dat als afhankelijke woonruimte wordt gebruikt, is gelegen op maximaal 20 meter afstand van het hoofdgebouw (op hetzelfde bouwperceel);
- 5. geen splitsing van eigendom van het betreffende bouwperceel plaatsvindt;
- 6. het aantal gebruikers van afhankelijke woonruimte maximaal twee bedraagt;
- 7. het gebruik als afhankelijke woonruimte onmiddellijk wordt beëindigd, vanaf het moment dat de mantelzorg niet meer is vereist. Hiertoe controleren burgemeester en wethouders tweejaarlijks of nog aan de voorwaarden wordt voldaan, waaronder met een omgevingsvergunning van de regels is afgeweken.

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

Het is verboden om zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning)

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

30.6.1 Uitzondering omgevingsvergunningsplicht

Het in lid 30.6 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van:

- a. werken of werkzaamheden ter realisering van de bestemming, zoals aangegeven in lid 30.1;
- 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.

30.6.2 Toelaatbaarheid van werken en werkzaamheden

Werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 30.6 zijn slechts toelaatbaar, indien:

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

Artikel 31 Centrum - uit te werken

Zie artikel 26 van het bestemmingsplan Schuytgraaf 2011 van de gemeente Arnhem, vastgesteld door de gemeenteraad van Arnhem op 5 juli 2011 onder nummer 2011.0.055.789, IMROID 0202.719-0301.

Artikel 32 Wonen - Uit te werken

Artikel 27 van het bestemmingsplan Schuytgraaf 2011 van de gemeente Arnhem, vastgesteld door de gemeenteraad van Arnhem op 5 juli 2011 onder nummer 2011.0.055.789, IMROID 0202.719-0301 komt als volgt te luiden:

32.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. het wonen, waaronder niet begrepen bewoning van woonwagens of woonschepen;
- b. beroep aan huis, mits dit niet meer bedraagt dan 1/3 van de vloeroppervlakte van de woning;
- c. werkunits in categorie 1 en 2 zoals genoemd in de bij deze regels behorende bijlage "Bedrijvenlijst Algemeen" of daarmee gelijk te stellen bedrijven of activiteiten, met dien verstande dat een werkunit uitsluitend in combinatie met een woning is toegestaan, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf -1";
- d. maatschappelijk;
- e. kinderdagverblijven al dan niet aan huis;
- f. groen- en speelvoorzieningen;
- g. fiets-, wandel en toegangspaden;
- h. parkeervoorzieningen en straatmeubilair;
- i. buurtontsluitingswegen, wegen, woonstraten en andere voorzieningen ten behoeve van het verkeer;
- j. hoofdroutes voor langzaam verkeer ter plaatse van de aanduiding "other: langzaamverkeersroute" voor zover gelegen binnen een afstand van 50 meter van de figuur "as van de weg";
- k. waterlopen en waterpartijen;
- l. nutsvoorzieningen;
- m. geluidsafschermende voorzieningen of -bebouwing;
- n. transportleidingen.

32.2 Algemene uitwerkingsregels

Burgemeester en wethouders werken de in lid 1 omschreven bestemming uit met inachtneming van de volgende regels:

- a. uitgangspunt voor het in het gehele plangebied te realiseren minimaal en maximaal aantal woningen over een periode van tien jaar alsmede de aan te houden minimale en maximale percentages "sociale huur en sociale koop" en de minimale en maximale percentages voor gestapelde woningen geldt hetgeen is bepaald in artikel 48;
- b. de woonstraten worden ingericht als 30-km-gebied;
- c. er mag geen verdiept bouwen plaatsvinden;
- d. de afstand van bebouwing tot het hart van de ringvormige hoofdontsluitingsweg bedraagt ten minste 15 meter;
- e. binnen de buitenste contour van de op de verbeelding aangegeven "geluidzone - weg" - zijnde de 48dB contour wegverkeerslawaaï - en de as van de wijkontsluitingsweg mogen geen woningen worden gebouwd, tenzij wordt voldaan aan de wettelijke voorkeursgrenswaarde of een verkregen hogere grenswaarde op grond van de Wet geluidhinder;
- f. bebouwing binnen de op de verbeelding aangegeven "geluidzone - weg" - zijnde 48dB contour wegverkeerslawaaï - dient een geluidsafschermende functie te hebben;
- g. ter plaatse van de buitenste contour van de op de verbeelding aangegeven "geluidzone - spoor - 1" zijnde de 55dB contour spoorwegverkeerslawaaï en de bestemming "Verkeer-Railverkeer" mogen geen woningen worden gebouwd, tenzij wordt voldaan aan de wettelijke voorkeursgrenswaarde of een verkregen hogere grenswaarde op grond van de Wet geluidhinder;
- h. bebouwing langs de spoorbaan dient een geluidsafschermende functie te hebben.
- i. ter plaatse van de op de verbeelding voorkomende aanduiding "veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen -1" mogen geen gebouwen worden gebouwd;
- j. bij de toepassing van parkeernormen in het plangebied wordt de normering gehanteerd zoals opgenomen in de bij deze regels behorende "bijlage parkeernormen Schuytgraaf";
- k. de aan de onderscheiden velden grenzende groenvoorzieningen dienen goed bereikbaar te zijn;
- l. buurtontsluitingswegen, met dien verstande dat buurtontsluitingswegen ten behoeve van de bestemmingen Wonen, Wonen - uit te werken en Centrum - Uit te werken uitsluitend zijn toegestaan ter plaatse van de zijde van het veld waar de "figuur - relatie" is weergegeven en met dien verstande dat de buurtontsluitingswegen uitsluitend mogen worden gerealiseerd binnen een afstand van maximaal 50 meter van de "figuur - relatie". De onderlinge afstand tussen buurtontsluitingswegen bedraagt minimaal 50 meter en de afstand tussen een buurtontsluitingswegen en woningen dient voldoende te zijn vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid.

32.3 Specifieke uitwerkingsregels

Burgemeester en wethouders werken de in lid 1 omschreven bestemming uit met inachtneming van de volgende regels:

- a. ter plaatse van de aanduiding "other: veld 1a" dient minimaal 10% groen te worden ingericht;
- b. ter plaatse van de aanduiding "other: veld 1b", geldt een minimum aantal te bouwen woningen van vijftien woningen per hectare en een maximum van 30 woningen per hectare;
- c. ter plaatse van de aanduiding "other: veld 1a" geldt een maximum aantal van 5 woningen; bijgebouwen zijn niet toegestaan;
- d. ter plaatse van de aanduiding "other: veld 1a" zijn uitsluitende vrijstaande en twee-aaneen woningen toegestaan;
- e. ter plaatse van de aanduiding "other: veld 6" geldt een minimum aantal te bouwen woningen van 20 woningen per hectare en een maximum van 40 woningen per hectare;
- f. ter plaatse van de aanduiding "other: veld 2" en "other: veld 3" geldt een minimum aantal te bouwen woningen van vijftien woningen per hectare en een maximum van 45 woningen per hectare;
- g. ter plaatse van de aanduiding "other: veld 6" geldt dat het beeld in de velden wordt gekenmerkt door een markante, scherpe ruimtelijke overgang tussen het bebouwde gebied en de omliggende groenvoorzieningen. In de verkaveling dient rekening gehouden te worden met oriëntatie van de bebouwing op de aangrenzende groenvoorzieningen. Deze groenvoorzieningen dienen vanuit de velden goed bereikbaar te zijn;
- h. de bouwhoogte bedraagt maximaal 15 meter;
- i. in afwijking van de onder i genoemde bouwhoogte geldt:
 1. ter plaatse van de aanduiding "other: veld 1a" een bouwhoogte van maximaal 11,5 meter;

2. ter plaatse van de aanduiding "other: veld 2" een bouwhoogte van maximaal 18 meter, uitsluitend voor gestapelde woningen;
 3. ter plaatse van de aanduiding "other: veld 22 een bouwhoogte van maximaal 18 meter;
 4. ter plaatse van de aanduiding ""other: veld 23", ""other: veld 26" en ""other: veld 27" een bouwhoogte van maximaal 11 meter mag bedragen;
- j. het totaal aantal te realiseren woningen ter plaatse van de aanduiding ""other: veld 22", ""other: veld 23", ""other: veld 24", ""other: veld 26" en ""other: veld 27" mag niet meer bedragen dan 750;
- k. het totaal aantal te realiseren woningen ter plaatse van de aanduiding ""other: veld 22" en ""other: veld 24" mag niet meer bedragen dan 610, met dien verstande dat dit aantal met maximaal 61 mag worden verhoogd, mits het totaal aantal woningen, zoals vermeld in dit lid onder a. niet wordt overschreden;
- l. het totaal aantal te realiseren woningen ter plaatse van de aanduiding ""other: veld 23", ""other: veld 26" en ""other: veld 27"" mag niet meer bedragen dan 140, met dien verstande dat dit aantal met maximaal veertien mag worden verhoogd, mits het totaal aantal woningen, zoals vermeld in dit lid onder a. niet wordt overschreden;
- m. ter plaatse van de aanduiding ""other: veld 22" en ""other: veld 24" wordt bij de uitwerking respectievelijk minimaal 33% en minimaal 35% van de oppervlakte aan gronden bestemd voor wegen, openbare groenvoorzieningen en overige infrastructurele voorzieningen;
- n. ter plaatse van de aanduiding ""other: veld 23", ""other: veld 26" en ""other: veld 27"" wordt bij de uitwerking voor deze velden gezamenlijk minimaal 26,5% van de oppervlakte aan gronden bestemd voor wegen, openbare groenvoorzieningen en overige infrastructurele voorzieningen, met dien verstande dat van dit percentage minimaal 40% als groenvoorziening worden bestemd;
- o. in aanvulling op het bepaalde onder o mag het minimum oppervlak aan gronden bestemd voor wegen, openbare groenvoorzieningen en overige infrastructurele voorzieningen ter plaatse van de aanduiding ""other: veld 23", "other: veld 26" en "other: veld 27" afzonderlijk per veld 20% bedragen, mits het percentage van minimaal 26,5% voor deze velden gezamenlijk niet wordt onderschreden.
- p. ter plaatse van de aanduiding "other: veld 23", "other: veld 26" en "other: veld 27" mag bij de uitwerking in totaal maximaal 25% van de oppervlakte aan gronden niet bestemd voor wegen, openbare groenvoorzieningen en overige infrastructurele voorzieningen, worden bestemd voor bebouwing;
- q. in aanvulling op het bepaalde onder q. mag het maximum van de gronden bestemd voor bebouwing zoals aangegeven onder f. per veld afzonderlijk worden verhoogd tot 35%, mits het percentage van maximaal 25% voor deze velden gezamenlijk niet wordt overschreden;
- r. de totale bruto vloeroppervlakte van maatschappelijk, waaronder scholen en maatschappelijke voorzieningen, in het plangebied voor zover aan de velden geen bestemming "Centrum - Uit te werken" is toegekend, bedraagt maximaal 25.000 m², met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding ""other: veld 23", "other: veld 26" en "other: veld 27" maatschappelijke functies zijn uitgesloten.

32.4 Afwijkingen

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

- a. het verkleinen van in de uitwerking voorgeschreven afstanden van aan- of uitbouwen, bijgebouwen en/of overkappingen tot bouwperceelsgrenzen en (het verlengde van) de voorgevel van de hoofdgebouwen;
- b. het vergroten van in de uitwerking voorgeschreven oppervlakten van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen;
- c. van het bepaalde in lid 32.1 sub c ten behoeve van het toestaan van bedrijfsruimte in categorie 1 zoals genoemd in de bij deze regels behorende bijlage "Bedrijvenlijst Algemeen" of daarmee gelijk te stellen bedrijven of activiteiten bij een woning met een maximum van 100 m² worden gerealiseerd, mits:
 1. maximaal 50% van het bouwperceel bij de woning wordt gebruikt voor bedrijfsruimte;
 2. geen ontoelaatbare milieuhinder wordt veroorzaakt;
 3. goede bereikbaarheid is verzekerd; en
 4. is voorzien in voldoende parkeermogelijkheid;
- d. van het bepaalde in lid 32.2 sub j ten behoeve van het afwijken van de parkeernormen waarbij een tuinparkeerplaats als 1 parkeerplaats mag worden meegerekend, mits:
 1. de betreffende kavels voldoende van omvang zijn;
 2. de noodzaak is aangetoond in verband met het stedenbouwkundige beeld;

- e. het bepaalde in lid 32.1 onder a ten behoeve van het gebruik als afhankelijke woonruimte mits:
1. het gebruik als afhankelijke woonruimte noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg, waartoe advies van een onafhankelijk deskundige wordt ingewonnen;
 2. de afhankelijke woonruimte qua oppervlakte past in de voor deze bestemming geldende regeling voor bijgebouwen tot een maximum van 60 m²;
 3. de belangen van omwonenden en bedrijven niet onevenredig worden aangetast, waarbij rekening wordt gehouden met milieuaspecten als geur, geluid, hinder en externe veiligheid;
 4. het bijgebouw, dat als afhankelijke woonruimte wordt gebruikt, is gelegen op maximaal 20 meter afstand van het hoofdgebouw (op hetzelfde bouwperceel);
 5. geen splitsing van eigendom van het betreffende bouwperceel plaatsvindt;
 6. het aantal gebruikers van afhankelijke woonruimte maximaal twee bedraagt;
 7. het gebruik als afhankelijke woonruimte onmiddellijk wordt beëindigd, vanaf het moment dat de mantelzorg niet meer is vereist. Hiertoe controleren burgemeester en wethouders tweejaarlijks of nog aan de voorwaarden, waaronder kan worden afgeweken, wordt voldaan.

32.5 Procedure

Burgemeester en wethouders werken de bestemming uit met het oog op de algehele inrichting van het gebied voor de in lid 32.1 genoemde doeleinden; uitwerking van de bestemming per veld of gedeelte daarvan is daarbij mogelijk.

Artikel 33 Leiding - Gas

Zie artikel 28 van het bestemmingsplan Schuytgraaf 2011 van de gemeente Arnhem, vastgesteld door de gemeenteraad van Arnhem op 5 juli 2011 onder nummer 2011.0.055.789, IMROID 0202.719-0301.

Artikel 34 Leiding - Hoogspanning (dubbelbestemming)

Zie artikel 29 van het bestemmingsplan Schuytgraaf 2011 van de gemeente Arnhem, vastgesteld door de gemeenteraad van Arnhem op 5 juli 2011 onder nummer 2011.0.055.789, IMROID 0202.719-0301.

Artikel 35 Leiding - Hoogspanningsverbing (dubbelbestemming)

Zie artikel 30 van het bestemmingsplan Schuytgraaf 2011 van de gemeente Arnhem, vastgesteld door de gemeenteraad van Arnhem op 5 juli 2011 onder nummer 2011.0.055.789, IMROID 0202.719-0301.

Artikel 36 Leiding - Riool (dubbelbestemming)

Zie artikel 31 van het bestemmingsplan Schuytgraaf 2011 van de gemeente Arnhem, vastgesteld door de gemeenteraad van Arnhem op 5 juli 2011 onder nummer 2011.0.055.789, IMROID 0202.719-0301.

Artikel 37 Leiding - Water (dubbelbestemming)

Zie artikel 32 van het bestemmingsplan Schuytgraaf 2011 van de gemeente Arnhem, vastgesteld door de gemeenteraad van Arnhem op 5 juli 2011 onder nummer 2011.0.055.789, IMROID 0202.719-0301.

Artikel 38 Waarde - Archeologie 1 (dubbelbestemming)

Zie artikel 33 van het bestemmingsplan Schuytgraaf 2011 van de gemeente Arnhem, vastgesteld door de gemeenteraad van Arnhem op 5 juli 2011 onder nummer 2011.0.055.789, IMROID 0202.719-0301.

Artikel 39 Waarde - Archeologie 2 (dubbelbestemming)

Zie artikel 34 van het bestemmingsplan Schuytgraaf 2011 van de gemeente Arnhem, vastgesteld door de gemeenteraad van Arnhem op 5 juli 2011 onder nummer 2011.0.055.789, IMROID 0202.719-0301.

Artikel 40 Waarde - Landschap

40.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Landschap aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor behoud, het herstel en de versterking van de op deze gronden voorkomende dan wel daaraan eigen landschappelijke waarden.

40.2 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen ten aanzien van de situering van bouwwerken die mogen worden gebouwd op grond van de andere bestemming(en) nadere eisen stellen ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de aanwezige landschappelijke waarden.

40.3 Specifieke gebruiksregels

Onder gebruik van de gronden en opstallen in strijd met de bestemming wordt in elk geval begrepen:

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

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

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

- a. het vellen, rooien of beschadigen van houtgewassen;
- b. het verharden van de onbebouwde delen voor meer dan 50%;
- c. het aanbrengen van leidingen, constructies, installaties of apparatuur;
- d. het realiseren van steigers, vlonders en knuppelpaden;
- e. het afgraven of verlagen van de bodem;
- f. het ophogen, egaliseren of ontginnen van de bodem, waaronder tevens wordt verstaan het het aanleggen van wegen t.b.v. bestemmingsverkeer;
- g. het gebruik van groeistoffen, stoorstoffen of kunstmest;
- h. het verbreden of verharden van voetpaden, rijwielpaden, ontsluitingswegen en parkeerplaatsen;
- i. het aanbrengen van recreatievoorzieningen;
- j. het graven, dichten, verdiepen of verbreden van sloten, greppels, beken en andere waterpartijen;
- k. aanleggen van reservoirs;
- l. aanbrengen van rasters en erfafscheidingen.

40.4.1 Uitzonderingen omgevingsvergunningsplicht

De in lid 40.4 vervatte verboden gelden niet voor het uitvoeren van:

- a. werken of werkzaamheden ter realisering van de bestemming, zoals aangegeven in de leden 11.1, 12.1, 29.1 en 30.1 ;
- 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.

40.4.2 Toelaatbaarheid werken en werkzaamheden

Werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 40.4 zijn slechts toelaatbaar, indien:

- a. deze verband houden met de doeleinden, die aan de desbetreffende bestemmingen zijn toegekend en

- b. hierdoor dan wel door daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen de landschappelijke waarden en kwaliteiten van de gronden onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

Artikel 41 Waterstaat - Waterkering (dubbelbestemming)

Zie artikel 35 van het bestemmingsplan Schuytgraaf 2011 van de gemeente Arnhem, vastgesteld door de gemeenteraad van Arnhem op 5 juli 2011 onder nummer 2011.0.055.789, IMROID 0202.719-0301.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 42 Anti-dubbeltelbepaling

Zie artikel 36 van het bestemmingsplan Schuytgraaf 2011 van de gemeente Arnhem, vastgesteld door de gemeenteraad van Arnhem op 5 juli 2011 onder nummer 2011.0.055.789, IMROID 0202.719-0301.

Artikel 43 Algemene bouwregels

Zie artikel 37 van het bestemmingsplan Schuytgraaf 2011 van de gemeente Arnhem, vastgesteld door de gemeenteraad van Arnhem op 5 juli 2011 onder nummer 2011.0.055.789, IMROID 0202.719-0301.

Artikel 44 Algemene gebruiksregels

Zie artikel 38 van het bestemmingsplan Schuytgraaf 2011 van de gemeente Arnhem, vastgesteld door de gemeenteraad van Arnhem op 5 juli 2011 onder nummer 2011.0.055.789, IMROID 0202.719-0301.

Artikel 45 Algemene aanduidingsregels

45.1 Wro -zone - wijzigingsgebied

Zie artikel 39.1 van het bestemmingsplan Schuytgraaf 2011 van de gemeente Arnhem, vastgesteld door de gemeenteraad van Arnhem op 5 juli 2011 onder nummer 2011.0.055.789, IMROID 0202.719-0301.

45.2 Geluidzone - spoor

Zie artikel 39.2 van het bestemmingsplan Schuytgraaf 2011 van de gemeente Arnhem, vastgesteld door de gemeenteraad van Arnhem op 5 juli 2011 onder nummer 2011.0.055.789, IMROID 0202.719-0301.

45.3 Geluidzone - weg

45.3.1 Aanduidingomschrijving

De gronden ter plaatse van de aanduiding "geluidzone - weg" zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van het woon- en leefklimaat in verband met de geluidsbelasting van de weg.

45.3.2 Bouwregels

- a. In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen in de artikelen 3 tot en met 32 mogen geen nieuwe woningen en andere geluidsgevoelig gebouwen worden gebouwd binnen de "geluidzone - weg" (48dB contour wegverkeerslawaaï), tenzij wordt voldaan aan de wettelijke voorkeursgrenswaarde of een verkregen hogere grenswaarde op grond van de Wet geluidhinder en, voorzover van toepassing, de voorwaarden die zijn opgenomen in het besluit hogere grenswaarden.
- b. Bebouwing binnen de "geluidzone - weg" dient een geluidsafschermende functie te hebben, met uitzondering van de bebouwing in het plangebied.

45.4 Veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen 1

Zie artikel 39.4 van het bestemmingsplan Schuytgraaf 2011 van de gemeente Arnhem, vastgesteld door de gemeenteraad van Arnhem op 5 juli 2011 onder nummer 2011.0.055.789, IMROID 0202.719-0301.

45.5 Veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen 2

Zie artikel 39.5 van het bestemmingsplan Schuytgraaf 2011 van de gemeente Arnhem, vastgesteld door de gemeenteraad van Arnhem op 5 juli 2011 onder nummer 2011.0.055.789, IMROID 0202.719-0301.

45.6 Vrijwaringszone - straatpad

Zie artikel 39.6 van het bestemmingsplan Schuytgraaf 2011 van de gemeente Arnhem, vastgesteld door de gemeenteraad van Arnhem op 5 juli 2011 onder nummer 2011.0.055.789, IMROID 0202.719-0301.

45.7 Milieuzone - geurzone

Zie artikel 39.7 van het bestemmingsplan Schuytgraaf 2011 van de gemeente Arnhem, vastgesteld door de gemeenteraad van Arnhem op 5 juli 2011 onder nummer 2011.0.055.789, IMROID 0202.719-0301.

45.8 Other: langzaamverkeerroute

Zie artikel 39.8 van het bestemmingsplan Schuytgraaf 2011 van de gemeente Arnhem, vastgesteld door de gemeenteraad van Arnhem op 5 juli 2011 onder nummer 2011.0.055.789, IMROID 0202.719-0301.

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

Zie artikel 39.9 van het bestemmingsplan Schuytgraaf 2011 van de gemeente Arnhem, vastgesteld door de gemeenteraad van Arnhem op 5 juli 2011 onder nummer 2011.0.055.789, IMROID 0202.719-0301.

45.10 Other: Overbouwing

Zie artikel 39.10 van het bestemmingsplan Schuytgraaf 2011 van de gemeente Arnhem, vastgesteld door de gemeenteraad van Arnhem op 5 juli 2011 onder nummer 2011.0.055.789, IMROID 0202.719-0301.

45.11 overige zone - zichtlijn

45.11.1 Aanduidingsomschrijving

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

45.11.2 Bouwregels

Op deze gronden mag niet worden gebouwd, met dien verstande dat voor zover de aanduiding 'overige zone – zichtlijn' ligt over de bestemmingen "Wonen-5" of "Wonen-6", de bouwmogelijkheden, genoemd in de artikelen 29.2 en 30.2 en de afwijkingsregels in de artikelen 29.3 en 30.3 gelden.

in afwijking van het bepaalde in de bestemmingsregels van de onderliggende bestemmingen mogen er op de gronden ten plaatse van de aanduidingen "overige zonzichtlijn" uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd.

45.11.3 Afwijking van de bouwregels

in afwijking van het bepaalde in artikel 45.11.2 mogen binnen de zichtlijn hoofdgebouwen worden gebouwd, mits:

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

Artikel 46 Algemene afwijkingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van:

- a. de in deze regels opgenomen bebouwingsregels, voor zover betreffende de maximum bouwhoogte, de maximumgoothoogte, het maximumvloeroppervlak en de maximuminhoud, mits de afwijking niet meer bedraagt dan 10% van de in de regels vastgelegde maten;
- b. de verplichting tot het bouwen binnen het bouwvlak, zoals bedoeld in *lid 37.1 van het bestemmingsplan Schuytgraaf 2011 van de gemeente Arnhem, vastgesteld door de gemeenteraad van Arnhem op 5 juli 2011 onder nummer 2011.0.055.789, IMROID 0202.719-0301*, mits:
 1. de overschrijding van het bouwvlak niet meer bedraagt dan 2 meter, de bestemmingsgrens niet wordt overschreden en het de bouw betreft van erkers, luifels, balkons of galerijen;
 2. de bouw van volledig beneden peil gelegen bouwwerken betreft, mits:
 - aangetoond wordt dat de waterhuishouding in het gebied niet wordt aangetast;
 - een diepte van 6 meter niet wordt overschreden;
 - het maaiveld wordt afgewerkt op een wijze die past binnen de bestemming;
 - geen onevenredige toename van de parkeerdruk plaatsvindt;
 - de bestemmingsgrens niet wordt overschreden;
- c. de bestemmingsregels voor het oprichten van:
 1. kunstobjecten en niet voor bewoning bestemde bouwwerken van openbaar nut, zoals transformatorstations, rioolgemalen, schakelhuisjes, telefooncellen voorzover met een inhoud groter dan 3 m³, en haltes van vervoersdiensten, alle met een inhoud van maximaal 75 m³;
 2. sirenemasten met een hoogte van maximaal 18 meter;
 3. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van (tele)communicatie:
 - voorzover vrijstaand, met een hoogte van maximaal 20 meter;
 - voorzover op of aan een ander bouwwerk te plaatsen, met een hoogte van maximaal 8 meter boven de aangegeven maximumbouwhoogte;
 - geluidwerende voorzieningen voor zover deze noodzakelijk zijn ingevolge de bepalingen van de Wet geluidhinder;
- d. de in deze regels opgenomen bepalingen omtrent de maximumbouwhoogte voor het oprichten van hekwerken ten behoeve van het gebruik van platte daken als dakterras tot een maximum van 1 meter boven de maximaal toegestane bouwhoogte mits:
 1. dit passend is in het bebouwingsbeeld van de omringende bebouwing; en
 2. de belangen van omwonenden met betrekking tot privacy, uitzicht en bezonning niet onevenredig worden geschaad;
- e. het bepaalde in *artikel 38.1 van het bestemmingsplan Schuytgraaf 2011 van de gemeente Arnhem, vastgesteld door de gemeenteraad van Arnhem op 5 juli 2011 onder nummer 2011.0.055.789, IMROID 0202.719-0301* voor de vestiging van maximaal één seksinrichting per wijk onder voorwaarde dat:
 1. het geen raamprostitutie betreft;
 2. de aanvraag past binnen de ruimtelijk relevante aspecten van het vestigingsbeleid prostitutie;
 3. het aantal seksinrichtingen, niet zijnde raamprostitutiebedrijven, op het grondgebied van de gemeente Arnhem na het verlenen van afwijking niet meer dan acht zal bedragen;
 4. er in de wijk nog geen seksinrichting is;
 5. de seksinrichting niet in een appartementengebouw wordt gevestigd;
 6. het woon- en leefklimaat niet onevenredig wordt aangetast;
 7. er geen onevenredige parkeerdruk ontstaat;
 8. de afstand tot de dichtstbijzijnde seksinrichting hemelsbreed tenminste 250 meter bedraagt;
 9. de inrichting niet meer dan acht werkplekken bevat.

Artikel 47 Algemene wijzigingsregels

Zie artikel 41 van het bestemmingsplan Schuytgraaf 2011 van de gemeente Arnhem, vastgesteld door de gemeenteraad van Arnhem op 5 juli 2011 onder nummer 2011.0.055.789, IMROID 0202.719-0301.

Artikel 48 Overige regels

Zie artikel 42 van het bestemmingsplan Schuytgraaf 2011 van de gemeente Arnhem, vastgesteld door de gemeenteraad van Arnhem op 5 juli 2011 onder nummer 2011.0.055.789, IMROID 0202.719-0301.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 49 Overgangsrecht

Zie artikel 43 van het bestemmingsplan Schuytgraaf 2011 van de gemeente Arnhem, vastgesteld door de gemeenteraad van Arnhem op 5 juli 2011 onder nummer 2011.0.055.789, IMROID 0202.719-0301.

Artikel 50 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Schuytgraaf 2011, gedeeltelijke herziening 2014-01.