



Vastgesteld bestemmingsplan Schuytgraaf 2011, gedeeltelijke herziening 2014-01 ende derde herziening van het exploitatieplan Schuytgraaf 2011



Burgemeester en wethouders maken overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening bekend dat de gemeenteraad op 30 juni 2014 gewijzigd hebben vastgesteld

Het bestemmingsplan Schuytgraaf 2011, gedeeltelijke herziening 2014-01 en de derde herziening van het exploitatieplan Schuytgraaf 2011

Het bestemmingsplan 'Schuytgraaf 2011, gedeeltelijke herziening 2014-01', de derde herziening van het exploitatieplan Schuytgraaf 2011 en het besluit tot gewijzigde vaststelling liggen met ingang van 10 juli 2014 gedurende een termijn van zes weken (tot en met 20 augustus 2014) voor een ieder ter inzage op het stadhuis, loket BWL, Koningstraat 38.

De interactieve verbeeldingen van de plannen zijn te raadplegen op de webadressen:

<http://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/roo/bestemmingsplannen?planidn=NL.IMRO.0202.834-0301>

en

<http://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/roo/bestemmingsplannen?planidn=NL.IMRO.0202.EPP852-0301>

De digitale bestanden die gezamenlijk het vastgestelde bestemmingsplan en de herziening van het exploitatieplan vormen zijn te vinden op de webadressen:

<http://www.arnhem.nl/ruimtelijkeplannen/plannen/NL.IMRO.0202.834-/NL.IMRO.0202.834-0301/>

en

<http://www.arnhem.nl/ruimtelijkeplannen/plannen/NL.IMRO.0202.EPP852-/NL.IMRO.0202.EPP852-0301/>

Plangebied

Het betreft een herziening van het bestemmingsplan 'Schuytgraaf 2011'. Het veld wordt begrensd door de ringweg en veld 17 (De Waarden) aan de oostzijde, de groene corridor op wijkniveau aan de noordzijde, de natte ecologische zone met de zandwinplas ('Schuytse Laak') aan de westzijde en de N837 aan de zuidzijde.

Bij deze gedeeltelijke herziening van het bestemmingsplan hoort de derde herziening van het exploitatieplan. Het plangebied van het exploitatieplan is gelijk aan het plangebied van het bestemmingsplan. De exacte omvang van het plangebied is weergegeven op bijlage 1 bij de ontwerp-herziening van het exploitatieplan.

Aanleiding en doel

De Gemeentelijke Exploitatie Maatschappij (GEM) heeft in het verleden plannen ontwikkeld voor veld 17b. Deze plannen passen niet bij de huidige gedachten over de ontwikkeling van dit veld. Om deze nieuwe ontwikkeling mogelijk te maken moeten het geldende bestemmingsplan "Schuytgraaf 2011" worden herzien.



Door de zandwinplas verder uit te graven tot aan de ringweg (Minervasingel), en het oorspronkelijke bouwveld op te schuiven richting het westen kunnen twee eilanden worden gemaakt. Op het noordelijk eiland zullen vrije kavels in een lage dichtheid ontwikkeld worden, waarbij de mogelijkheid bestaat om een kavel op eigen maat te kiezen. Op het zuidelijk eiland zullen projectmatig kavels ontwikkeld worden. Dit zal in een iets hogere dichtheid gebeuren. Op beide eilanden ontstaan landschappelijke woonmilieus in het groen en aan het water. Aan de zuidoever van de plas (niet op de eilanden) wordt zowel plaats geboden aan gestapelde bebouwing als aan een horecapaviljoen. Beide worden projectmatig ontwikkeld.

Vanwege deze herziening van het bestemmingsplan moet het exploitatieplan eveneens worden aangepast. Het betreft hier een beperkt aantal aanpassingen.

Gewijzigde vaststelling

Ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan zijn bij de vaststelling de volgende wijzigingen aan- gebracht:

Ten aanzien van de regels:

- in artikel 1 Begrippen is het begrip 'voorgevelrooilijn' in artikel 1.81 toegevoegd;
Artikel 11 Gemengd - 1
- in artikel 11.1 sub f zijn naast steigers en terrassen, vlonders toegevoegd;
- in artikel 11.2 sub a is de maximale oppervlakte maat van de steiger / vlonder voor de horecavoor- ziening gewijzigd van 250m² naar 300m²;
- in artikel 11.2 sub b is de zinsnede "*met een bebouwingsaccent van maximaal 11 meter ten behoeve van de zichtbaarheid*" toegevoegd;
- in artikel 11.2 sub e is aan het eind van de zin "*per woongebouw*" toegevoegd;
- in artikel 11.3 is in de afwijking op de bouwregels sub c toegevoegd om af te wijken van: "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.";
- Artikel 12 Gemengd - 2**
- In artikel 12.2 sub b is de zin "*niet meer dan 25% van de breedte van het aangrenzend bouwperceel*" vervangen door de zin "*niet meer dan 1/3 deel van het aangrenzende deel van het betreffende bouwperceel*"
- In artikel 12.3 zijn in de bepaling om af te wijken ten behoeve van een bredere steiger of vlonder de volgende 2 criteria toegevoegd:
 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;
- De artikelen 14 "Groen – Park" en 17 "Natuur" zijn voor de leesbaarheid volledig opgenomen in plaats van een verwijzing naar het bestemmingsplan Schuytgraaf 2011;
- Artikel 24 Water**
- In artikel 24.1 is onder sub f 'knuppelpaden' toegevoegd;
- in artikel 24.2 sub a is de maximale oppervlakte maat van de steiger / vlonder voor de horecavoor- ziening gewijzigd van 250m² naar 300m²;
- in artikel 24.2 sub b is de zinsnede "*met een bebouwingsaccent van maximaal 11 meter ten behoeve van de zichtbaarheid*" toegevoegd;
- in artikel 24.3 is de zin "*groter dan 250m²*" gewijzigd in "*groter dan 300m²*";
- Artikel 29 Wonen - 5**
- in artikel 29.1 is onder sub d 'steigers en vlonders en onder sub e 'knuppelpaden' toegevoegd;
- in artikel 29.1 is aan het eind de volgende zinsnede opgenomen: "*met dien verstande dat voor be- bouwning, 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*";
- in artikel 29.2 zijn in sub d en e de zinsneden 'inclusief eventuele aan- en uitbouwen' en 'ter hoogte van de voorgevelrooilijn' vervallen;
- in artikel 29.2 is onder sub g toegevoegd: "*voor de voorgevel mag niet worden gebouwd*"
- in artikel 29.2 sub h is de zinsnede "*50% van de breedte van het aangrenzend of bouwperceel*" vervangen door "*50% van de breedte van de taludzone*";



- in artikel 29.2 sub f is de zinsnede “niet meer dan 25% van de breedte van het aangrenzend bouw-perceel” vervangen door “niet meer dan 1/3 deel van de rietzone”;
 - in artikel 29.3 is onder sub c de bepaling toegevoegd dat met een afwijking voor de voorgevelrooilijn mag worden gebouwd ten behoeve van de bouw van een toegangspoort;
 - in artikel 29.4 is sub b toegevoegd: “Bij de omgevingsvergunning voor de bouw van de woning dient een inrichtingsplan aanwezig te zijn waaruit blijkt, dat de inrichting voldoet aan de regels van dit bestemmingsplan”
- Artikel 30 Wonen - 6**
- in artikel 30.1 is onder sub b ‘steigers en vlonders’ en onder sub e’ knuppelpaden’ toegevoegd;
 - in artikel 30.1 is in de laatste zinsnede over de parkeernorm de zin “zoals opgenomen in bijlage 4 bij deze regels” vervangen door “van 2 parkeerplaatsen per woning op eigen terrein”
 - in artikel 30.2 onder sub d toegevoegd: “in de taludzone mag niet worden gebouwd, met uitzondering van trappartijen met een breedte van niet meer dan 50% van de breedte van de taludzone”
 - in artikel 30.2 onder sub d is toegevoegd: “voor de voorgevelrooilijn mag niet worden gebouwd”;
 - in artikel 30.3 is onder sub b de bepaling toegevoegd dat met een afwijking voor de voorgevelrooilijn mag worden gebouwd ten behoeve van de bouw van een toegangspoort;
 - in artikel 30.4 is sub b toegevoegd: “Bij de omgevingsvergunning voor de bouw van de woning dient een inrichtingsplan aanwezig te zijn waaruit blijkt, dat de inrichting voldoet aan de regels van dit bestemmingsplan”;
 - in artikel 45.11.2 zijn de bouwregels zodanig gewijzigd, dat binnen de zichtlijn in principe niet mag worden gebouwd, met dien verstande dat voor zover de aanduiding ‘overige zone – zichtlijn’ ligt over de bestemmingen “Wonen-5” of “Wonen-6”, de bouw mogelijkheden genoemd in de artikelen 29. 2 en 30.2
 - artikel 46 “Algemene afwijkingsregels” is voor de leesbaarheid volledig opgenomen in plaats van een verwijzing naar het bestemmingsplan Schuytgraaf 2011.

Procedure

De belanghebbende die tijdig zijn zienswijze bij de gemeenteraad kenbaar heeft gemaakt, alsmede een belanghebbende aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten dat hij niet overeenkomstig artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht zijn zienswijze bij de gemeenteraad naar voren heeft gebracht, kan gedurende de aangegeven termijn van zes weken na bekendmaking beroep aantekenen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State postbus 20019, 2500 EA Den Haag. Voorts kan, indien beroep is ingesteld, een verzoek om voorlopige voorziening worden ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, postbus 20019, 2500 EA Den Haag.

Ten aanzien van die onderdelen van het bestemmingsplan die bij vaststelling zijn gewijzigd ten opzichte van het ontwerp komt de bevoegdheid beroep in te stellen ook toe aan de belanghebbende die bezwaar heeft tegen deze wijzigingen.