

Toelichting bij de bestemmingsplannen "Transvaalbuurt", "Burgemeesterswijk" en "Oud Heyenoord"

Inhoudsopgave

	<u>blz.</u>
1. Inleiding	1
2. Ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied	8
3. Enkele kenmerkende ontwikkelingen	15
4. Het beleidskader	25
5. Vorm en inhoud van de bestemmingsplannen	29
6. Milieu-aspecten van de bestemmingsplannen	33
7. Toelichting bij de plankaarten en de bestemmingen	37

Kaarten

1. Ligging van het plangebied
2. Grens bestemmingsplannen
3. Vigerende plannen, plannen in procedure of in voorbereiding
4. Situatie ca. 1875
5. Leeftijd van de bebouwing
6. Gevoelig gebied en monumenten
7. Bomen
8. Gevelwand Van Pallandtstraat
9. Functionele structuur
10. Zonering bestemmingsplannen
11. Geluidhinder
12. ISR Oud-Heijenoord

Bijlagen

1. Samenvatting financiële toelichting bij het aanwijzingsbesluit en verbeteringsplan Oud-Heijenoord
2. Akoestisch onderzoeksrapport ten behoeve van het consoliderend bestemmingsplan Oud Heijenoord, Burgemeesterswijk, Transvaalbuurt
3. Aanvullend akoustisch rapport ten behoeve van het consoliderend bestemmingsplan Oud Heyenoord- Burgemeesterswijk, Transvaalbuurt
tekening S.83.712 Panden waarop wijzigingsbevoegdheid van B. & W.
van toepassing is.
tekening S.83.709 Huisnummerkaart

september 1984

1. Inleiding

1.1. Werkwijze

1.2. Het plangebied

1.3. Huidige beschermende maatregelen

1.1. Werkwijze

De bestemmingsplannen voor de Transvaalbuurt, Burgemeesterswijk en Oud Heyenoord zijn de eerste van een serie plannen welke de komende jaren voor het zogenaamde overgangsgebied in procedure worden gebracht. Bij de voorbereidingsprocedure van de bestemmingsplannen is uitgegaan van één plangebied ¹⁾, als zodanig is bij de eerste tervisielegging één bestemmingsplan voor het gehele gebied ter inzage gelegd. Hierbij zijn voor het deel Transvaalbuurt geen en voor het deel Oud Heyenoord relatief weinig bezwaren ingediend. Door de drie deelgebieden als afzonderlijke bestemmingsplannen vast te stellen wordt voorkomen dat bezwaarschriften in het deel Burgemeesterswijk het vigerend worden van beide andere delen zal vertragen. Het Arnhemse overgangsgebied bestaat uit de eind 19e en begin 20e eeuwse wijken, die als een schil rond de binnenstad zijn gelegen. In dit overgangsgebied vindt het belangrijkste gedeelte van de stadsvernieuwing plaats. De stadsvernieuwingsactiviteiten richten zich op de zg. ISR-wijken (Klarendal, St. Marten, Spoorhoek Spijkerkwartier en straks een deel van Oud Heyenoord) en op de wijken met corporatiewoningen (Broek, Van Verschuierwijk, Vogelwijk). In de eerstgenoemde wijken wordt door de stadsvernieuwing de ruimtelijke structuur ingrijpend gewijzigd; de bestemmingsplanvoorbereidingen zijn bijgevolg op deze wijken gericht geweest. De "corporatiebuurten" en de niet-stadsvernieuwingswijken met een omvangrijk bezit aan particuliere panden worden voor een groot deel niet of niet adequaat door bestemmingsplannen beschermd (kaart 1).

Ook in de eerstkomende jaren zullen de geldmiddelen vooral gericht worden op de bovengenoemde stadsvernieuwingswijken. Stadsvernieuwing zal in de overige wijken van het overgangsgebied niet integraal, maar slechts gericht op kleinere lokaties of op bepaalde facetten (verbetering woningwetwoningen) kunnen plaatsvinden. De ontwikkeling heeft in de "niet beschermde" wijken uiteraard niet stil gestaan.

Vanuit de wijken is door bewoners druk op het gemeentebestuur uitgeoefend om de woonsfeer te beschermen.

Aan de andere kant spelen bedrijfsbelangen een rol.

De ontwikkelingen spitsen zich toe op de verzakelijking, vermindering van de woningvoorraad ten gevolge van onttrekking, toename van kamer-verhuurbedrijven, toename van verkeer en parkeren, incidenteel ongewenste bedrijvigheid en in enkele gebieden verval.

De genoemde ontwikkelingen vormden de aanleiding om voor een groot deel van het plangebied te besluiten om een bestemmingsplan voor te bereiden.

Sinds een aantal jaren worden jaarlijks voorbereidingsbesluiten genomen; door gebrek aan middelen en door verschil in beleidsuitgangspunten werd geen plan in procedure gebracht.

Deze problematiek werd aan de orde gesteld in de nota "Onderzoek naar versnelling van de voorbereiding van bestemmingsplannen voor het zogenaamde overgangsgebied", welke nota eind 1981 bestuurlijk werd aangevaard. Hierbij werd besloten om voor die gebieden, waar een bestemmingsplan niet gevolgd wordt door een uitvoeringsprogramma, bestemmingsplannen op te stellen met een overwegend consoliderend karakter. Deze bestemmingsplannen, waarvan de voorbereidingsprocedure korter moet zijn, kunnen zo nodig als tussenfase dienen voor later op te stellen, meer uitvoeringsgerichte plannen.

¹⁾ wanneer in de toelichting wordt gesproken over plangebied wordt bedoeld de bestemmingsplangebieden Transvaalbuurt, Burgemeesterswijk en Oud Heyenoord

De kern van het verschil in voorbereidingsprocedure met de uitvoeringsgerichte, conditionerende plannen komt tot uiting in de volgende punten:

- Het onderzoek dat aan het plan vooraf gaat is beperkt.
- De inventarisatie van de bestaande situatie is zeer gedetailleerd.
- Doelstellingen worden niet expliciet geformuleerd; vooral het wegvallen van het overleg over de doelen betekent een aanzienlijke verkorting van de voorbereidingsprocedure.
- Na de inventarisatiefase volgt het programma waarin expliciet wordt geformuleerd hoe het bestemmingsplan wordt ingericht, met het doel de inhoudelijke discussie af te ronden voordat het bestemmingsplan zelf wordt opgesteld. (Het programma vormt als het ware de opdracht waaraan het bestemmingsplan moet voldoen.)
- Tenslotte wordt in het plan de bestaande situatie vastgelegd met inachtnaam van de flexibiliteit (vrijstellings-, wijzigings- en uitwerkingsbevoegdheden en "ruime" bestemmingen) en beperkte wijzigingen die in de programmanota zijn vastgelegd.

In de voorbereidingsprocedure van de consoliderende bestemmingsplannen is de programmanota het centrale onderdeel.

In deze fase komt de besluitvorming tot stand.

De daarop volgende fasen vormen in feite "slechts" de technische en administratieve verwerking van de opdracht.

De programmanota verscheen in eerste ontwerp-versie na behandeling door Burgemeester en Wethouders in juni 1982.

Per wijk werd de nota aan de bewoners voorgelegd en na bespreking met bedrijfsleven, ambtelijke diensten, afdelingen en bedrijven werden de reacties verwerkt en werd de programmanota behandeld in de raadscommissies voor het Stadsplan en voor Sociaal-economische Aangelegenheden. De commissies gingen in mei/juni 1983 accoord met de ingeslagen weg. Kernpunt in de discussies rond de nota was de verhouding tussen wonen en bedrijvigheid, de hierbij te hanteren flexibiliteit en de juridisch vormgeving daarvan.

Het ontwerp bestemmingsplan is na eerste behandeling in B. en W. gelijktijdig met het zg. artikel-8-BRO-overleg besproken met de bevolking en het bedrijfsleven in de drie wijken.

Bij het bestemmingsplan is geen integrale exploitatie-opzet gevoegd.

In de Transvaalbuurt en de Burgemeesterswijk geeft het bestemmingsplan op een aantal plaatsen de mogelijkheid tot wijziging van de bestemming van bestaande bebouwing. Eventuele kosten hiervan komen niet ten laste van de gemeente.

Het terrein tussen Sweerts de Landasstraat en Amsterdamseweg is particulier bezit. Uit de uitvoering van de hier geprojecteerde ontwikkelingen vloeien geen kosten voor de gemeente voort.

Hetzelfde geldt voor de ontwikkelingsmogelijkheden op het ziekenhuis-terrein in de Burgemeesterswijk.

In Oud-Heijenoord is op een aantal plaatsen, na een artikel-11-WRO-procedure, nieuwbouw van woningen mogelijk. Voor de financiële consequenties voor de gemeente bij uitvoering van deze mogelijkheden wordt verwezen naar de "Financiële Toelichting bij het Aanwijzingsbesluit en Verbeteringsplan Oud-Heijenoord" d.d. januari 1984.

Een samenvatting van deze financiële toelichting is als bijlage opgenomen.

1.2. Het plangebied

Het plangebied is aan de noord- en zuidzijde scherp ruimtelijk-functioneel begrensd.

Aan de noordzijde valt de plangrens samen met de grens tussen de be-

bouwde vingers en de groene lob Sonsbeek - Zijpendaal.*)
Aan de zuidzijde wordt het plangebied begrensd door het spoorwegem-
placement.

Aan de oostzijde vormt het hart van de Apeldoornseweg de plangrens;
de beide zijden van de Apeldoornseweg vormen een werkzone tussen het
gemengde woon-/werkgebied Transvaalbuurt en de woonbuurt Sint Marten.
De plangrens aan de westzijde wordt deels gevormd door elementen die
ook functioneel een grens of overgang zijn, zoals het open gebied
tussen Veluwestraat en Amsterdamseweg, de na-oorlogse bebouwing langs
de Bakenbergseweg en het ziekenhuis.

In het overgangsgebied van oud naar nieuw-Heijenoord en op de Roëll-
straat valt de plangrens samen met een overgang in leeftijd en karak-
ter van de bebouwing (kaart 2).

Intern is het plangebied in drie bestemmingsplannen met een eigen
karakter opgedeeld:

- de Transvaalbuurt, 8,3 ha. groot, begrensd door Sonsbeek, Apeldoorn-
seweg, spoorlijn en Zijpendaalseweg, kenmerkt zich door een gemengde
functie. De vroegere woonpanden zijn voor een groot deel in gebruik
voor kantoordeeleinden, kleine onderwijsinstellingen met een boven-
stedelijke functie, praktijken van vrije beroepen en kamerverhuur.
Het totaal aantal woningen bedraagt per januari 1983 235, het aantal
bewoners 609; het aantal arbeidsplaatsen bedraagt 1.276, verdeeld
over 76 vestigingen (per 1-5-1982).
Voorzieningen op wijkniveau zijn niet aanwezig.
- de Burgemeesterswijk, 32,2 ha. groot, begrensd door Sonsbeek, Zij-
pendaalseweg, Amsterdamseweg, Bakenbergseweg, Izaäk Evertslaan,
Van Nispenstraat en de Roëllstraat.
De woon- en werkfuncties zijn vooral in het zuidoostelijk deel van
de wijk gemengd.
De 2.571 arbeidsplaatsen (per 1-5-1982) concentreren zich in de me-
dische diensten (ziekenhuis), in de zakelijke dienstverlening,
banken, verzekeringswezen en in het maatschappelijk werk en sociaal
culturele instellingen. Er zijn 216 vestigingen.
Het totaal aantal woningen bedraagt per januari 1983 971, het aan-
tal inwoners 2.592.
- Oud-Heijenoord; onder Oud Heijenoord wordt in dit bestemmingsplan he-
gehele gebied ten zuiden van de Amsterdamseweg verstaan, waarbij de
bebouwing aan de noordzijde van de Veluwestraat en het spoorweg-
emplacement de westelijke en zuidelijke begrenzing vormen.
Het gebied, inclusief het emplacement, is 27,9 ha. groot.
De wijk verschilt sterk van karakter met beide andere wijken.
De (woon-)panden vertonen niet de monumentale kwaliteit van de pan-
den in de Transvaalbuurt en de Burgemeesterswijk.
De 230 arbeidsplaatsen zijn verdeeld over 43 vestigingen (per 1-5-
1982) en concentreren zich in de handel en in reparatiebedrijven
voor gebruiksgoederen.
Het aantal woningen bedraagt per januari 1983 453, het aantal in-
woners 1.093.**)

De oppervlakte van het totale plangebied bedraagt 68,4 ha., het aan-
tal inwoners per januari 1983 ca. 4.800, verdeeld over 1.854 woningen
het aantal arbeidsplaatsen bedraagt ruim 4.000, verdeeld over ruim
300 vestigingen (per 1-5-1982).

*) zie structuurplan Arnhem

**) exclusief omgeving Tulpplein (195 woningen, ± 500 inwoners)

1.3. Huidige beschermende maatregelen

Voor een groot deel van het plangebied geldt de in 1940 vastgestelde Verordening 1428 (kaart 3).

De kern van deze bebouwingsverordening is dat de bebouwing moet bestaan uit woonhuizen. Mits het uiterlijk karakter van woonhuis gehandhaafd wordt mogen de betreffende panden als kantoor worden gebruikt.

Voor enkele delen van het gebied gelden wederopbouwplannen.

Voor het ziekenhuisterrein geldt in het in 1963 vastgestelde uitbreidingsplan "Hoogkamp - Sterrenberg - Gulden Bodem" de bestemming gast- en verpleeginrichting met als enig bebouwingsvoorschrift een bebouwingsgrens 15 - 20 meter uit de rand van het terrein.

Voor een klein deel van Heijenoord gelden het in 1964 vastgestelde voormalig uitbreidingsplan "Heijenoord" en het bestemmingsplan "Rozenstraat" uit 1977.

Tenslotte zijn in procedure de bestemmingsplannen "Amsterdamseweg - Bakenbergseweg" en "Amsterdamseweg - Sweerts de Landasstraat".

Beide plannen zijn integraal in het voorliggende plan opgenomen.

Behalve bovengenoemde maatregelen, die een "stedebouwkundige" achtergrond hebben, zijn er maatregelen van toepassing, die ieder vanuit een andere achtergrond mede de kwaliteit van dit gebied trachten te beschermen.

Ofschoon zij niet in het leven geroepen zijn ter bescherming van planologische doelstellingen hebben zij wel degelijk mede hun uitwerking op dit terrein.

Gebleken is echter, dat de lappendeken van maatregelen onvoldoende is om een zodanig sluitend geheel te vormen, dat het woon-, werk- en leefklimaat in deze wijken in voldoende mate beschermd is.

De planologische doelstelling is dikwijls anders gekleurd en gaat in sommige opzichten iets verder dan de doelstellingen uit de verschillende deelgebieden, zoals uit het onderstaande duidelijk zal worden. Immers, de facetten worden in onderlinge samenhang bekeken en gewogen bij de opstelling van de bestemmingsplannen.

Hierna te noemen maatregelen zullen ook na het van kracht worden van het bestemmingsplan hun diensten blijven bewijzen en waarborgen blijven scheppen voor kwaliteitsbeheersing op hun eigen terrein.

Naast genoemde maatregelen zijn er meer, die hun invloed doen gelden in het plangebied. Die worden echter buiten beschouwing gelaten, omdat deze invloed slechts weinig raakvlakken met de ruimtelijke inrichting en het bestemmingsplan heeft.

Woningwet, art. 56.1 : "In de gemeenten, door Ons op grond van bestaande of te duchten woningnood aan te wijzen, is het verboden zonder toestemming van Burgemeester en Wethouders een gebouw of een gedeelte van een gebouw, dat op of na de datum van inwerkingtreding van Ons besluit tot woning bestemd was, te slopen, te gebruiken voor een ander doel of op andere wijze aan de bestemming tot woning te onttrekken of onttrokken te houden."

art. 56.2 : "B. en W. kunnen aan de toestemming voorwaarden verbinden in het belang van de voorziening in de behoefte aan woon-gelegenheid."

art. 56.3 : "Van de beslissing van B. en W. kan de verzoeker binnen één maand na de dag, waarop zij hem is uitgereikt, bij Gedeputeerde Staten in beroep komen."

Arnhem is aangewezen bij KB van 2 oktober 1975 en de praktijk van afgelopen jaren heeft laten zien dat het onttrekken van woonruimte aan de woningvoorraad met het instrument van artikel 56 in handen kon worden teruggedrongen.

Woningen, die in of na 1975 als zodanig in gebruik waren kunnen niet zonder vergunning onttrokken worden.

Dit middel is onvoldoende voor het voeren van een ruimtelijk beleid. Dit vindt zijn oorzaak in het feit, dat artikel 56 gekoppeld wordt aan het begrip woningnood. Daar, waar duidelijk sprake is van woonruimte-onttrekking die feitelijk aan de woningvoorraad weinig schade veroorzaakt, moet vergunning worden afgegeven.

Voorbeelden zijn: het ingebruiknemen van een benedenverdieping als winkel, terwijl het daar wonende gezin op de bovenverdieping zijn intrek neemt, of ingebruikneming van de hoofdverdieping voor praktijkdoeleinden, waarnaast er in het pand gewoond wordt.

De ervaring heeft geleerd, dat een huurgrens van f 600,-- (prijsspeil 1983) de "volkshuisvestingsgrens" is. Veel boven dit huurbedrag kunnen woningzoekenden in het algemeen niet gaan.

De huurprijsgrens in het kader van de Woonruimtetwet is f 670,--.

Ook is er sprake van belangenafweging. Daar waar het belang van de aanvrager zwaarder woog dan het volkshuisvestingsbelang moest toestemming gegeven worden tot onttrekking van een woning aan de woningvoorraad.

Ofschoon de omvang woningvoorraad niet wezenlijk aangetast wordt zijn er wel planologische implicaties, zoals verkeersaantrekkende en een verandering van het aanzicht en de belevingswaarde van het pand.

Met deze aspecten mag een artikel 56 van de Woningwet zich niet inlaten.

Artikel 56 van de Woningwet biedt ook de basis voor het tegengaan van ingebruikneming van een woning als logeerinrichting.

Van een logeerinrichting is sprake indien er in een woning kamers verhuurd worden aan 5 of meer personen. Op dit soort inrichtingen is de logeerverordening van toepassing. De logeerverordening stelt eisen aan de inrichting ter bescherming van de veiligheid (brandtrappen e.d.) en de gezondheid (bijv. aanwezigheid sanitaire voorzieningen) van de huurders. Wederom is er sprake van een beleid, dat wordt ingegeven door volkshuisvestingsoverwegingen.

Uit een oogpunt echter van inrichting van de wijk kan het echter ongewenst zijn, dat te veel logeerinrichtingen in een relatief klein gebied ontstaan.

de Hinderwet; hinderlijkheid van de bedrijvigheid in deze wijken wordt ingeperkt, aan banden gelegd door toepassing van de Hinderwet, een zeer nuttig instrument, dat ook in de toekomst niet gemist kan worden. Veel verkeersaantrekkende bedrijven (m.n. kantoren) zijn echter niet hinderwetplichtig.

Juist de talloze kantoren in het plangebied trekken veel verkeer aan. Vooral de parkeerverlast is zodanig, dat het woon- en werkklimaat in de knel komt.

Om een verdere afbrokkeling van deze wijken te voorkomen wordt verder ontwikkeling van het aantal bedrijven gereguleerd middels de bestemmingsplannen.

de Verordening op de Sexinrichtingen; op grond van deze verordening is het mogelijk via een vergunningstelsel sexinrichtingen te weren die de "leef- en woonsituatie in de naaste omgeving op ontoelaatbare wijze nadelig beïnvloeden" (artikel 4 van de verordening).

Onder sexinrichtingen wordt verstaan:

1. sexbioscoop : elke voor het publiek toegankelijke ruimte waar voorstellingen van erotisch-pornografische aard worden gegeven met dia's en/of film;
2. sexclub : elke voor het publiek toegankelijke ruimte waar ook andere dan met dia's of films vertoningen van porno-erotische aard worden gegeven;
3. sex-automatenhal: elke voor het publiek toegankelijke ruimte waar door middel van automaten voorstellingen van erotisch-pornografische aard worden gegeven.

Regulering, beter gezegd een verbod in het plangebied op groei van het aantal van dit soort bedrijven is nodig.
Een bedrijf dat wel onder de verordening valt en voldoet aan de eisen is om planologische redenen onaanvaardbaar.
Aantrekking van verkeer, overlast van lawaai op voor een woonwijk niet aanvaardbare uren zijn redenen om groei van dit soort bedrijven in het bestemmingsplan aan banden te leggen.
Bordelen vallen onder artikel 250 bis van het Wetboek van Strafrecht.
Deze kunnen noch aan een vergunningenstelsel worden gebonden, noch worden bestemd of wegbestemd in een bestemmingsplan.
De politie houdt toezicht op het ontstaan van bordelen.
Dit bestemmingsplan biedt niet het instrumentarium om iets te doen aan dergelijke recente ontwikkelingen.

2. Ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied

2.1. Ontwikkelingsgeschiedenis

2.2. Monumentale kenmerken

2.3. Functionele kenmerken

2.1. Ontwikkelingsgeschiedenis

Het gebied ten noordwesten van de Arnhemse binnenstad kenmerkt zich in zijn oorsprong door het van noordwest naar zuidoost lopende dal van de Jansbeek.

Rond 1875 (kaart 4) zijn in het dal drie zones te onderscheiden:

1. de beek met daarlangs de weiden, die aan de westkant begrensd worden door de Zijpendaalseweg en aan de oostzijde overgaan in het parklandschap van Sonsbeek,
2. de oostelijke helling van het landgoed, waarop ten zuiden van de Sonsbeekweg akkers liggen,
3. de westelijke helling met akkerland, enkele industrieën en een aantal buitens.

Deze buitens (Rosorum, Mariënborg, Rozenburg) langs de postweg naar Amsterdam zijn met de grotere landgoederen (Sonsbeek, Zijpendaal, Gulden Bodem) kenmerkend voor Arnhem in de vorige eeuw.

Na 1850 vindt er plaatselijk rond de buitens een planmatige verdichting plaats met luxe villabebouwing (de zg. Fromberghuizen bij het buiten Beaulieu).

Langs de Velperweg is er sprake van eenzelfde ontwikkeling.

De op de kaart van 1875 voorkomende industrieën (bierbrouwerij, bandfabriek) werden in Heijenoord gevestigd na de aanleg van de spoorlijn Arnhem - Amsterdam (1845).

Rond deze, nu nog ter weerszijden van de Rozenstraat, aanwezige bedrijfsterreinen ontstond rond 1850 de woonbebouwing van Heijenoord.

De landbouwcrisis aan het eind van de vorige eeuw bracht de grootgrondbezitters in financiële problemen.

De eigenaar van Sonsbeek verkocht in 1880 het akkerland ten westen van de Zijpendaalseweg aan projectontwikkelaars. Onder de naam Etty-park werd dit gebied tussen van de Van Eckstraat en de Bouriciusstraat in exploitatie gebracht.

Het landgoed zelf werd met het gebied ten zuiden van de Sonsbeekweg in 1899 door de gemeente Arnhem aangekocht.

Mede door het in exploitatie brengen van de huidige Transvaalbuurt kon de aankoop en daarmee het behoud van Sonsbeek worden gefinancierd

Het behoud van Sonsbeek als openbaar parkgebied maakte Burgemeesterswijk en Transvaalbuurt aantrekkelijk als vestigingsplaats voor welgestelde landgenoten, onder wie veel oud-Indiëgangers.

De ontwikkeling van beide wijken kwam rond de eeuwwisseling, na de openstelling van Sonsbeek, de aanleg van riolering en de verbetering van de verbinding met de binnenstad (verbreding Zijpsepoort) goed op gang.

De Burgemeesterswijk werd afgebouwd volgens het plan Etty, het buiten Mariënborg kreeg deels een industriële functie (poetsdoekenfabriek Neproma) en werd deels voor woonbebouwing in exploitatie gebracht.

De Transvaalbuurt werd in de periode 1900 - 1910 bebouwd op basis van een strak stratenplan, ontworpen door de directeur Gemeentewerken, J.W.C. Tellegen.

Voor de oudste panden, bijv. villa "Molendal" op de hoek van de Cronjéstraat en de De la Reystraat, geven uitdrukking aan de grote welstand van de eerste bewoners.

In de dertiger jaren werd in het plangebied een aantal overgebleven "gaten" opgevuld met de voor die tijd kenmerkende woonbebouwing met

hoge pannen daken en brede goten.

In de wederopbouwperiode werden bomgaten gevuld met woningcomplexen. De grootschalige kantoorcomplexen werden voornamelijk in de jaren '60 en '70 gerealiseerd op sloopsituaties (kaart 5).

2.2. Monumentale kenmerken

De (concept-)Monumentenverordening van de gemeente Arnhem onderscheidt gemeentelijke monumenten, gemeentelijke beschermde stads- en dorpsgezichten*) en gevoelige gebieden.**)

Delen van het plangebied komen in aanmerking voor een aanwijzing tot gevoelig gebied of beschermd stadsgezicht; drie panden buiten bovengenoemde gebieden komen in aanmerking voor een aanwijzing tot (gemeentelijk) monument.

Monumenten en beschermde stadsgezichten die vermeld staan op de Rijkslijst komen binnen het plangebied niet voor.

De monumentale waarden in het plangebied nemen in het bestemmingsplan een eigen (beschermde) plaats in.

Gevoelige gebieden en beschermde stadsgezichten De Zijpendaalseweg en de Sonsbeekweg vormen als scheiding tussen het bebouwde en onbebouwde gedeelte van het vroegere landgoed Sonsbeek tevens de grens van het wettelijk, als monument beschermde park met zijn beek, weiden en incidentele bebouwing. Tussen de bebouwing van de Transvaalbuurt en de Burgemeesterswijk en het monumentale park bestaat een directe ruimtelijke wisselwerking. De monumentale kwaliteit van Sonsbeek wordt mede bepaald door de ruimtelijk-bouwkundige kwaliteit van het aangrenzend bebouwd gebied.***)

*) "Groepen van onroerende zaken, hieronder begrepen bomen, wegen, straten, pleinen en bruggen, grachten, vaarten, sloten en andere wateren, welke met al dan niet één of meer tot de groep behorende monumenten een beeld vormen dat van algemeen belang is voor de gemeente wegens de schoonheid of het eigen karakter van het geheel."

**) "Op de lijst gevoelige gebieden als zodanig aangegeven te beschermen gebieden, geen stads- of dorpsgezicht zijnde, die voor de gemeente van belang zijn

- a. als beeldondersteunend gebied van monumenten, stads- en dorpsgezichten, landschappelijke monumenten, industrieel-archeologische monumenten en kerkelijke monumenten;
- b. als kenmerkende uitdrukking van opvattingen van architecten of stedenbouwkundigen op gebied van architectuur, parkaanleg of stadsontwikkeling;
- c. als kenmerkende uitdrukking van gehanteerde normen of toegepaste bouwstijlen met betrekking tot plattegrond, rooilijnen, materiaal en kleurkeuzes of bebouwingshoogte;
- d."

***) In het "Rapport over de parken Sonsbeek, Zijpendaal en Gulden Bodem", L.H. Wageningen, 1979 wordt hierover het volgende gesteld: "De meerderheid van de taferelen in het park is door hun pretentieloosheid en bescheidenheid bijzonder kwetsbaar voor veranderingen in woonwijken die de achtergrond vormen. Ook de meer fors vista's van het huis Sonsbeek zijn afhankelijk van de kwaliteit van de fjnischalige gevels van de omringende stadswanden. Bedoeld worden de eigenschappen van vorm en kleur, waardoor geve details van gebouwen tot een waas kunnen samensmelten en slechts de grote contouren de betekenis van de stadsdelen op de achtergrond laten raden", pag. 122-123.

Hierdoor komt het noordoostelijk deel van de Burgemeesterswijk en de Transvaalbuurt in aanmerking voor aanwijzing tot gevoelig gebied en mogelijk deels als beschermd stadsgezicht (kaart 6).

In de Burgemeesterswijk betreft het de volgende kenmerken:

- het loodrecht op Sonsbeek (beekdal) gerichte patroon van sterk hellende straten met brede doorzichten op het monumentale park;
- het lichtgebogen lengteprofiel van de straten met de kenmerkende afgeronde bouwblokken en pleinvormige verruimingen;
- het waardevolle bomenbestand op particuliere binnenterreinen; Dit groen fungeert in de wisselwerking park - bebouwd gebied als tegenhanger van het groen op de helling van het park (kaart 7).
- de op enkele uitzonderingen na nog gawe eind 19e-eeuwse, begin 20e-eeuwse, soms rijk gedetailleerde bebouwing. De panden zijn in het algemeen relatief smal en verticaal van opbouw met een sterk individueel "gezicht", ondiepe voortuinen en hekwerken (kaart 8).

In tegenstelling tot de Burgemeesterswijk is de Transvaalbuurt gelegen op beide hellingen van het beekdal. De beek doorsnijdt de buurt, gaat van landschappelijk in stedelijk element over en loopt vervolgens abrupt dood tegen de spoordijk.

De volgende kenmerken bepalen de kwaliteit van de Transvaalbuurt als gevoelig gebied:

- de beek in de De la Reystraat met taluds, treurwilgen, hekwerken en lantaarns, voor de helft nog aanwezig met een symmetrisch profiel gericht op het park;
- de gevelwanden, stervormig, gericht op het "Zijpseplein" en op de knik in de beekloop; De veelal rijk gedetailleerde panden uit het begin van deze eeuw vertonen elementen van Jugendstil, Eclecticisme en diverse Neo-stijlen.
- De voor een groot deel nog oorspronkelijke gevelwand aan de Sonsbeekweg, die met zijn korreling en in de helling oplopende, verspringende daklijnen het decor vormt van de grote weide in het park Sonsbeek;
- de Apeldoornseweg, een hellende straat met het kenmerkende Arnhemse symmetrische profiel, beplant met een dubbele bomenrij in de middenberm en de karakteristieke gevelwanden uit het begin van deze eeuw.

monumenten

Drie panden aan de Noordelijke Parallelweg (nrs. 1, 3 en 4) komen in aanmerking voor plaatsing op de gemeentelijke monumentenlijst. Het pand nr. 1, bekend als het "Loge-gebouw", maakte deel uit van de buitens ter weerszijden van de Amsterdamseweg (Beaulieu). Het wit gepleisterde, neo-klassieke bouwwerk is ondanks de vele wijzigingen door zijn bouwkundige verschijningsvorm en zijn markante situering op de helling als Arnhems monument van belang.

De beide naastgelegen panden, gebouwd bij de verdichtingen na 1850 zijn eveneens gepleisterd en vertonen de kenmerken van het classicisme uit de vorige eeuw met brede kroonlijsten en hoge afgeronde vensters.

De twee panden 3 en 4 zijn op zich en in samenhang met het Loge-gebouw van monumentale waarde.

2.3. Functionele kenmerken

Verkeer
en par-
keren

De verkeersstructuur wordt vanuit de historische situatie bepaald door de stedelijke hoofdwegen Apeldoornseweg en Amsterdamseweg (incl. deel Bouriciusstraat en Sweerts de Landasstraat).

Via deze beide wegen en (in mindere mate) via de Zijpendaalseweg word

een aanzienlijk gedeelte van het rijdend verkeer in het noordwestelijk deel van Arnhem afgewikkeld.

Daarnaast moet onderkend worden dat de Paul Krugerstraat en de Sonsbeekweg functioneren als dwarsverbindingen tussen de genoemde stedelijke hoofdwegen.

De sterk verspreide bedrijvigheid en de aanwezigheid van sluipverbindingen maken het verkeerspatroon buiten de stedelijke hoofdwegen diffeus van karakter.

De Van Lawick van Pabststraat en de eerdergenoemde Paul Krugerstraat hebben weliswaar een functie als wijkverkeersader, maar een duidelijk onderscheid met de meer verkeersluwe gebieden ontbreekt*) (kaart 9).

Het openbaar vervoer volgt grotendeels de genoemde hoofdwegen.

Mede door de nabijheid van het N.S.-station is het voorzieningenniveau wat het openbaar vervoer betreft uitstekend.

In het zuidoostelijk deel van de Burgemeesterswijk en in de gehele Transvaalbuurt zijn overdag de aanwezige openbare parkeerplaatsen volledig bezet door langparkeerders.

Deze parkeerdruk hangt samen met de vele kantoorvestigingen die niet of onvoldoende over eigen parkeerplaatsen beschikken en met de N.S.-reizigers voor wie bij de hoofdentree van het station geen parkeer ruimte beschikbaar is.

Het beeld van massaal geparkeerde auto's beïnvloedt het karakter van de wijk in negatieve zin. Dit komt uiteraard de kwaliteit van de woon-situaties niet ten goede.

Een specifiek probleem vormt de parkeersituatie rond het Diaconessen-ziekenhuis. Vooral tijdens de bezoeken staan de straten in de omgeving van het ziekenhuis (Van Lawick van Pabststraat, Izaäk Everts-laan) vol met geparkeerde auto's.

Wonen en werken

In de Burgemeesterswijk en de Transvaalbuurt is sprake van een specifieke woonsituatie.

De kwaliteit van de panden, de ligging van beide wijken ten opzichte van Sonsbeek, de grote binnenterreinen, de ruime verkaveling en de ligging ten opzichte van station en binnenstad geven het wonen een bijzondere kwaliteit.

Daar staat tegenover dat de grootte en het onderhoud van de panden en het ontbreken van voorzieningen voor kleinere kinderen een beperking vormen.

In de Van Eckstraat en aan de Bakenbergseweg is sprake van een situatie die afwijkt van de rest van de Burgemeesterswijk.

De woningen zijn kleiner en geringer van hoogte.

In de Van Eckstraat maakt op een aantal plaatsen de bouwkundige kwaliteit van de panden verbetering wenselijk.

De ligging (nabijheid centrum, station en uitvalswegen), het individuele representatieve karakter van panden en omgeving maken Burgemeesterswijk en Transvaalbuurt ook zeer geliefd als vestigingsplaats voor kleine (kantoor-)bedrijven, die geen directe relatie hebben met de bevolking van het gebied,

Door deze kwaliteit als werkmilieu is in beide wijken de werkfunctie sterk ten koste van de woonfunctie toegenomen.

Reeds vóór de Tweede Wereldoorlog uitte zich deze ontwikkeling in een toename van het aantal praktijkwoningen.

*) Het valt buiten het kader van dit bestemmingsplan hiervoor oplossingen aan te dragen. Voor Heijenoord is inmiddels een wijkverkeersplan ontwikkeld.

Na de oorlog vestigden zich vooral in de jaren 1960 - 1970 advocatenkantoren, architectenbureaus, groepspraktijken, kleine (semi-)overheidsinstellingen e.d.

Naast een functieverschuiving in de bestaande panden zijn vooral in de Burgemeesterswijk op enkele plaatsen grootschalige kantoor- en woongebouwen gerealiseerd, die zich slecht voegen in het karakter van het gebied.

De toename van de werkfunctie heeft langs de Apeldoornseweg geleid tot een vrijwel volledige verzakelijking en in de rest van de Transvaalbuurt en het zuidoostelijk deel van de Burgemeesterswijk tot een ongestructureerde menging van woon- en werkfuncties.

Het wonen is hierdoor in deze delen van het plangebied ook in kwalitatieve zin achteruit gegaan.

De woon- en werksituatie in Heijenoord verschilt sterk van beide andere wijken.

In het gebied Rozenstraat, Brouwerijweg, Schilderstraat en Pompstraat betreft het meest kleinere (boven- en beneden-)woningen.

Zowel bouwkundig als ruimtelijk is op een aantal plaatsen de woonsituatie slecht.

De gemengde woon-/werksituatie, die hier vanouds aanwezig is, is medebepalend voor de slechte ruimtelijke (woon-)kwaliteit.

Met name de bedrijvigheid tussen Rozenstraat en Frombergstraat verdraagt zich niet met het omliggende wonen.

Vooraf de verkeersaantrekkende werking van de grootschalige detailhandel speelt hierbij een rol.

De beide detailhandelsconcentraties op vroegere bedrijfsterreinen ter weerszijden van de Rozenstraat (totaal ca. 9.000 m²) vormen een voorziening met een stedelijke functie.

In het detailhandelspatroon van Arnhem is dit een storende ontwikkeling.

In het uiterst westelijk en uiterst oostelijk gedeelte van Heijenoord staan woningen uit de dertiger jaren van een goede kwaliteit.

Voor-
zieningen

De samenstelling van de bevolking (zie hoofdstuk 3) en de aard van de voorzieningen in het plangebied staan in relatie tot elkaar.

In de Burgemeesterswijk en de Transvaalbuurt komt dit vooral in de onderwijs- en speelvoorzieningen tot uiting.

Speelvoorzieningen en gewoon basisonderwijs ontbreken in beide buurten geheel.

Daar staat een hoogwaardig niveau van voorzieningen voor voortgezet onderwijs in de omgeving en Sonsbeek als direct uitloopgebied tegenover.

De situatie in Heijenoord met een relatief groter aantal kinderen tot 10 jaar wijkt ook wat betreft onderwijs en speelvoorzieningen af.

Verspreid zijn er enkele, kwalitatief voor verbetering en uitbreiding in aanmerking komende speelvoorzieningen aanwezig.

De basisscholen in nieuw Heijenoord en de Brugstraat liggen binnen loopafstand van de oudere delen van Heijenoord.

Het aan het plangebied grenzende open gebied tussen Veluwestraat en Amsterdamseweg heeft een functie als speelgebied voor de (oudere) jeugd.

De winkelconcentratie rond de kruising Burgemeester Weertsstraat - Van Lawick van Pabststraat is als wijkvoorziening en als ruimtelijke concentratie van activiteit voor het oostelijk deel van het plangebied van belang.

Daarnaast komen vooral in de Burgemeesterswijk verspreide buurtwinkels voor, waarvan het aantal afneemt. De eerdergenoemde detailhandelsvoorzieningen met een stedelijke functie in Heijenoord vervullen tevens een belangrijke functie voor de wijk. Behalve het ruime aanbod bieden deze vestigingen door hun schaal en onderlinge concurrentie een gunstig prijsniveau, waarvan de bevolking uit de omliggende wijken mede profiteert.

Wijkgebonden sociaal-culturele en medische (uitgezonderd artsen en tandartsen) voorzieningen zijn alleen in Heijenoord aanwezig. Het betreft een buurthuis, enkele clubgebouwen en een kruisgebouw. Bejaarden zijn voor het dienstencentrum aangewezen op de wijk Lombok, ten zuiden van de spoorlijn.

Tenslotte dient als belangrijk structurelement het Diaconessenziekenhuis genoemd te worden, een stedelijke voorziening die zich ruimtelijk gezien afkeert van de wijk. De groene "achterkant" is voor de woonomgeving van visueel belang.

3. Enkele kenmerkende ontwikkelingen

3.1. Verloop van de bevolking in omvang en samenstelling

3.2. Ontwikkeling van de woningvoorraad

3.3. Ontwikkeling van de werkgelegenheid

3.1. Verloop van de bevolking in omvang en samenstelling

Het plangebied valt grotendeels samen met de CBS-telgebieden 73*), 61 en 60.

Bij de berekeningen wordt van die telgebieden uitgegaan.

In onderstaande tabel is de omvang van de bevolking op vijf data weer gegeven.

Opvallend is de sterketerugval in de periode 1960 - 1975, een terugval van 2.522 personen, d.i. 35%.

Na 1975 treedt een zekere stabilisatie van de bevolkingsomvang op.

De Burgemeesterswijk heeft met 1.621 personen het grootste aandeel in de teruggang.

Relatief is met 39,3% de teruggang in de Transvaalwijk het grootst.

In de Burgemeesterswijk loopt ook na 1975, zij het vertraagd, de omvang van de bevolking verder terug.

Tabel 1 Stand van de bevolking naar buurt per 1 januari

Buurt	1956	1960	1971	1975	1983
73 Oud Heijenoord	1.678	1.643	1.275	1.133	1.093
61 Burgemeesterswijk	4.203	4.567	3.380	2.946	2.592
60 Transvaalbuurt	1.035	995	650	604	609
totaal	6.916	7.205	5.305	4.683	4.294

In de Burgemeesterswijk zijn in de periode 1975 - 1983 alle leeftijds-groepen in omvang teruggelopen, met uitzondering van de groep 15 - 19-jarigen en de groep 0 - 4-jarigen (natuurlijke aanwas).

Ditzelfde geldt in relatief nog sterkere mate voor de Transvaalbuurt en in mindere mate voor Heijenoord.

In de twee laatstgenoemde wijken geeft ook de leeftijdsgroep 20 - 24 jaar een positief saldo te zien.

Het is opvallend dat de uitstroom in de leeftijdsgroep 20 - 24-jariger in de Burgemeesterswijk tot stilstand is gekomen.

In het gehele plangebied vindt een uitstroom plaats in de leeftijds-groepen 25 jaar en ouder; die uitstroom wordt gedeeltelijk gecompenseerd door 0 - 4-jarigen en 15- 25-jarigen.

De jongste leeftijdsgroep 0 - 4 jaar is daardoor in vergelijking met 8 jaar geleden sterker vertegenwoordigd.

De instroom van jongeren wordt in de Burgemeesterswijk voor ongeveer de helft veroorzaakt door mensen die van buiten Arnhem afkomstig zijn.

Tabel 2 Migratie en natuurlijke aanwas naar buurt en leeftijdsgroep

	Migratiesaldo 1975-1980 / 1981-1983				Nat. aanwas 1975-1980 / 1981-1983			
	73	61	60	tot.	73	61	60	tot.
0- 4 jr.	- 48/-21	- 43/-24	-15/- 9	-106/-54	115/43	157/45	22/10	194/98
5-14 jr.	- 36/- 7	- 16/-11	- 5/- 7	- 57/-35	-	-	-	-
15-19 jr.	70/ 25	356/ 96	103/31	529/152	-	- 2/-	-	- 2/-
20-24 jr.	115/ 3	-120/ 9	36/25	31/ 37	-	-	-/-1	-/-1
25-29 jr.	- 56/-25	-167/-54	-47/-25	-270/-104	-	-/-2	-1/-	- 1/-2
30-64 jr.	- 97/-31	-157/-81	-22/-15	-276/-127	-10/-3	-18/-5	-4/-1	-32/-9
65 jr. e.o.	- 58/-7	-140/-22	-27/-11	-225/-40	-25/-10	-139/-29	-26/-8	-190/-47
totaal	-110/-63	-287/-87	23/-11		80/30	- 2/9	- 90	

Bovengenoemde migratiebewegingen hebben mede geleid tot een bevolking-opbouw die afwijkt van zowel Arnhem als geheel als Arnhem-noord

*) uitgezonderd omgeving Tulpplein; dit valt in telgebied 74

Tabel 3 Bevolkingsopbouw per leeftijdsgroep per 1-1-1975 en 1-1-1983

	73	61	60	totaal	%	Arnhem- noord	Arnhem geheel
0- 9 jr.	178/ 135	263/ 167	32/ 28	473/ 320	10,1/ 7,5	11,9/ 8,7	13,3/10,6
10-19 jr.	159/ 154	423/ 344	74/ 43	656/ 541	14,0/12,6	16,6/14,1	16,9/14,8
20-29 jr.	302/ 351	778/ 829	207/264	1287/1444	27,5/33,6	18,6/21,1	18,8/19,7
30-54 jr.	269/ 327	657/ 631	127/163	1053/1121	22,5/26,1	27,6/28,7	28,4/30,3
55-64 jr.	92/ 39	359/ 231	70/ 46	521/ 316	11,1/ 7,4	11,4/11,4	10,6/10,7
65 jr. e.o.	133/ 87	466/ 390	94/ 75	693/ 552	14,8/12,8	13,9/16,0	12,0/13,9
totaal	1133/1093	2946/2592	604/609	4683/4294			

Het meest opvallend is de relatieve oververtegenwoordiging van de groep 20 - 29 jaar en de sterke ondervertegenwoordiging van de groep 0 - 9-jarigen in de Transvaalbuurt (4,6%) en in mindere mate in de Burgemeesterswijk (6,4%).

Ook de burgerlijke staat en de gezinssamenstelling wijken af van de Arnhemse gemiddelden.

Opvallend zijn het relatief hoge percentage ongehuwden, de lage percentages gezinshoofden en gezinsleden en het hoge percentage alleenstaanden (46,1% tegenover 29,5% in geheel Arnhem-noord).

De alleenstaanden zijn in de tijd gezien niet alleen procentueel, maar ook in absolute zin sterk gegroeid.

In de periode 1960 - 1983 is het aantal alleenstaanden in de Transvaalbuurt en de Burgemeesterswijk verdubbeld en in Heijenoord vervijfvoudigd; toch ligt in Heijenoord het aantal alleenstaanden relatief gezien aanmerkelijk lager dan in beide andere wijken.

De gemiddelde gezinsomvang ligt in Heijenoord duidelijk hoger en daalt minder snel.

Tabel 4 Burgerlijke staat per 1-1-1983

	buurten 73 + 61 + 60		Arnhem-noord	Arnhem geheel
ongehuwd	2427	/ 56,5%	45,5%	44,3%
gehuwd	1429	/ 33,3%	42,4%	44,5%
weduwstaat	216	/ 5,0%	7,5%	6,7%
gescheiden	222	/ 5,2%	4,6%	4,5%

Tabel 5 Gezinssamenstelling per buurt

	73			61			60			1983	
	1960	1971	1983	1960	1971	1983	1960	1971	1983	Ah nrd	Ah geheel
gezinshoofd	413	325	225	939	735	475	255	140	76		
gezinslid	1159	720	493	3055	1625	922	592	250	122		
gem. gezins- grootte	3,8	3,2	3,2	4,3	3,2	2,9	3,3	2,8	2,6	3,0	3,1
alleen- staanden	71	230	375	573	1020	1195	188	260	411		

Alleen in Heijenoord wonen relatief meer vreemdelingen dan in Arnhem als geheel. Verreweg het merendeel heeft de Turkse nationaliteit.

Tabel 6 - Vreemdelingen per buurt per 1-1-1981 (excl. Nederlanders afkomstig uit Suriname)

	percentage	aantal
73	21	230
61	1,8	46
60	1,3	8
Arnhem- noord	6,5	5321
Arnhem totaal	5,3	6841

Samenvattend zijn er de volgende kenmerkende ontwikkelingen in de omvang en samenstelling van de bevolking binnen het plangebied:

- stabilisatie van het inwonertal in de wijken Heijenoord en Transvaalbuurt, vermindering van de terugloop in de Burgemeesterswijk na een zeer sterke terugval in de 60-er jaren;
- toename, door natuurlijke aanwas, van 0 - 4-jarigen in Heijenoord en de Burgemeesterswijk, waarbij het percentage 0 - 4-jarigen in de Transvaalbuurt en de Burgemeesterswijk achter blijft bij Arnhem-noord als geheel;
- sterke toename van het aantal 15 - 19-jarigen, vooral in de Burgemeesterswijk en de Transvaalbuurt;
- de migratiesaldi voor het gehele plangebied voor de groep 20.- 24-jarigen zijn gering, maar de verschillen per wijk en per periode zijn groot;
- ten opzichte van geheel Arnhem-noord is de groep 20 - 29-jarigen opvallend groot;
- het aantal alleenstaanden (jongeren) is relatief hoog en neemt in de tijd absoluut en relatief toe;
- het percentage vreemdelingen in Heijenoord ligt ver boven het Arnhemse gemiddelde.

3.2. Ontwikkeling van de woningvoorraad

De hoeveelheid geregistreeerde woningen in de wijken Transvaalbuurt en Heijenoord is in zijn totaliteit vrij constant.

De geregistreeerde woningonttrekkingen worden gecompenseerd door (kleine) nieuwbouwprojecten aan de Sonsbeekweg, Sonsbeeksingel en Rozenstraat.

In de Burgemeesterswijk, waar de oorlogsschade groot was, worden in de jaren '50 de "bomgaten" gevuld en neemt het woningaantal duidelijk toe.

Na 1960 neemt hier onder invloed van woningonttrekkingen de geregistreeerde woningvoorraad af.

Tabel 7 Aantal geregistreeerde woningen per 31-12

	1950	1960	1971	1975	1983	uitbreiding van de woningvoorraad door nieuwbouw 1975 - 1983
73, Heijenoord	445	450	445	436	453	38 won. Rozenstraat
61, Burgemeestersw.	914	1016	950	955	971	42 won. Amsterdamseweg
60, Transvaalbuurt	222	203	174	177	235	62 won. Sonsbeekweg/-singel
totaal	1581	1727	1569	1568	1659	141 woningen

Opvallend is dat na 1971 de geregistreerde woningvoorraad tengevolge van woningonttrekkingen in de Transvaalbuurt nauwelijks afneemt en in Heijenoord juist sterker afneemt. In de Transvaalbuurt gaat de in de vorige paragraaf gesignaleerde stabilisatie van de bevolkingsomvang samen met een toename van de totale woningvoorraad.

Uit de vergunningen voor woningonttrekking sinds het eind van de jaren '60 blijkt dat in de Burgemeesterswijk en in de Transvaalbuurt van de legale onttrekkingen $\pm 70\%$ is onttrokken ten behoeve van kantoor- en andere bedrijfsruimten en $\pm 15\%$ ten behoeve van kamerverhuur. In Heijenoord blijken vooral woningen ten behoeve van samenvoeging en kamerverhuur onttrokken te zijn. Door deze samenvoegingen van kleine boven- en benedenwoningen verandert de woningvoorraad van karakter; het aantal voor bejaarden in Heijenoord geschikte woningen vermindert.

Tabel 8 Gemiddelde woningbezetting per wijk

	1960	1971	1983
73	3,65	2,83	2,41
61	4,50	3,50	2,67
60	4,90	3,61	2,59
Arnhem noord	3,90	3,27	2,51
Arnhem	4,03	3,30	2,58

In de ontwikkeling van de gemiddelde woningbezetting valt het op dat de gemiddelden van de wijken steeds dichterbij elkaar komen te liggen.

De bezetting in Heijenoord met de relatief kleinste woningen blijft het laagst, terwijl de gezinsomvang in deze wijk het grootst is.

Onderzoek naar de kwaliteit van de bebouwing heeft alleen in het kader van de actieve woninginspectie in Heijenoord plaatsgevonden. Bij de panden met kwaliteitstekorten betreft het vooral tekorten in de onderhoudstoestand en de woonkwaliteit (indeling, bezonning e.d.) van de woningen. Beide facetten worden bij een deel van de rond de eeuwwisseling gebouwde woningen als slecht aangemerkt. Woningen met een slechte bouwkundige kwaliteit (niet renoveerbaar) komen weinig voor.

3.3. Ontwikkeling van de werkgelegenheid

Van het totaal aantal arbeidsplaatsen zijn alleen gegevens per 1-5-198 bekend.

Het blijkt dat het totaal aantal arbeidsplaatsen ongeveer gelijk is aan het aantal inwoners.

Het plangebied vervult daarmee een werkgelegenheidsfunctie voor een bevolkingspotentieel dat van grotere omvang is dan de bevolking die in het plangebied woont.

De onderlinge verschillen tussen de wijken sluiten aan bij verschillen uit paragraaf 3.1.

In de Transvaalbuurt is het aantal arbeidsplaatsen groter dan het aantal bewoners; in Heijenoord kleiner.

Deze cijfers bevestigen de veronderstelling dat Heijenoord in sterkere mate een woongebied (voor gezinnen) is dan de Transvaalbuurt, terwijl de Burgemeesterswijk een tussenpositie inneemt.

Tabel 9 Aantal bedrijfsvestigingen en arbeidsplaatsen per wijk per 1-5

	1976 aantal vestigingen	1980 aantal vestigingen	1982 aantal vestigingen	1982 aantal arb.plaat- sen	% part- time	gem. aantal arb.plaatsen per vestiging
Oud- Heijenoord	?	39	43	230	20,3	6,6
Burg.wijk	230	245	216	2571	9,8	11,9
Transvaalb.	69	73	76	1276	45,3	16,8
totaal		357	336	4137	21,5	12,3

Het grote percentage parttime arbeidsplaatsen in de Transvaalbuurt wordt veroorzaakt door 493 vrouwen, werkzaam in het maatschappelijk werk.

Het centrale administratie-adres van de Arnhemse kruisverenigingen aan de Apeldoornseweg zorgt voor dit beeld.

Het gemiddelde aantal arbeidsplaatsen per vestiging wordt in de Transvaalbuurt door dezelfde oorzaak vertekend.

Wanneer de sector "maatschappelijk werk" buiten beschouwing wordt gelaten daalt het gemiddelde tot 9,7.

Bij een beschouwing van de verdeling van arbeidsplaatsen over de verschillende bedrijfssectoren wordt het beeld van het werkgelegenheidsgebied voor werknemers in kantoren en kantoorachtige sectoren voor de Burgemeesterswijk en de Transvaalbuurt bevestigd.

In Heijenoord ligt het accent op de handel en op reparatiebedrijven. Enkele grotere kantoorvestigingen en administratieve vestigingen voor verspreid werkenden in aanmerking genomen, bevestigen de cijfers in tabel 10 de functie van de Burgemeesterswijk en de Transvaalbuurt voor kleine kantoren.

Door het verschil in karakter van de bedrijvigheid en de wijze waarop de bedrijvigheid is gesitueerd conflicteert de bedrijvigheid in Heijenoord direct met de woonfunctie.

In beide andere wijken is sprake van indirecte hinder (parkeren).

Tabel 10 Aantal vestigingen en arbeidsplaatsen per 1-5-1982 voor de omvangrijkste bedrijfssectoren per wijk

	4 groothandel			5 detailhandel			7 reparatie v. gebruiksgoederen			9 bank- + verzekerings- wezen + zakelijke dienstverlening			10 openb. bestuur, defensie, soc. verz., onderw. eredienst			11 medische en veterinaire diensten			12 + 13 maatsch. werk + soc.-cult. instellingen		
	vestigingen	arb.plaats	per vest.	vestigingen	arb. plaats	per vest.	vestigingen	arb.plaats	per vest.	vestigingen	arb.plaats	per vest.	vestigingen	arb.plaats	per vest.	vestigingen	arb.plaats	per vest.	vestigingen	arb.plaats	per vest.
Heijenoord	6	36	6	12	75	6,3	3	66	22	3	5	1,7	-	-	-	1	1	1	-	-	-
Burg.wijk	10	21	2,1	35	107	3,1	4	34	8,5	58	436	7,5	19	234	12,3	24	659	27,5	16	816	51
Transvaalb.	7	26	3,7	3	10	3,3	3	10	3,3	26	339	13,0	7	111	15,9	13	127	9,8	10	640	64
totaal	23	83	3,6	50	192	3,8	10	110	11	87	780	8,9	26	345	13,3	38	787	20,7	26	1456	56

Vorengaande gegevens geven slechts een indruk van de werkgelegenheidsfunctie op één moment.
Een (beperkt) beeld van de ontwikkeling kan voor de drie wijken worden gegeven door middel van de uitkomsten van de Provinciale Werkgelegenheidsenquêtes voor vestigingen met 6 of meer werkzame personen.

Heijenoord Een gedeelte van het telgebied CBS 74 behoort tot het plangebied (per 1-5-1982 17 arbeidsplaatsen in het plangebied). Gegevens van dit telgebied zijn niet in tabel 11 opgenomen.

Tabel 11 Aantal vestigingen (met 6 of meer werkzame personen) en aantal arbeidsplaatsen per 1-5-1976 en 1-5-1980 in Heijenoord

bedrijfssector	1976		1980	
	aantal vestigingen	aantal arbeidsplaatsen	aantal vestigingen	aantal arbeidsplaatsen
4 groothandel	4	105	4	114
5 detailhandel	2	36	2	30
7 reparatie	1	32	1	31
8 transport, opslag communicatie	2	38	1	15
9 bank + verz.	-			
10 openbaar bestuur etc.	-			
11 medische en veterinaire diensten	-			
12 + 13 soc.-cult. + maatsch. werk	-			
totaal (incl. overige sectoren)	10	218	9	196
totaal Arnhem	1.251	50.900	1.256	52.070

Uit een vergelijking met de gegevens uit 1982 (tabel 9) die de totale bedrijvigheid omvatten blijkt een verschil van 30 arbeidsplaatsen. Uit het basismateriaal blijkt dat vooral in de detailhandel en de horeca het aantal vestigingen groter is. Voor een deel zal het kleinere in tabel 11 niet opgenomen vestigingen betreffen en voor een deel zal er van uitbreiding sprake zijn (Praxis e.o.). Door de relatief geringe omvang van de werkgelegenheidsfunctie zijn uit de vergelijking 1976 - 1980 weinig conclusies te trekken. De verdwenen vestiging in de categorie 8 heeft zich elders in Arnhem op het industrieterrein gevestigd.

Burgemeesterswijk

Tabel 12 Aantal vestigingen (met 6 of meer werkzame personen) en aantal arbeidsplaatsen per 1-5-1976 en 1-5-1980 in de Burgemeesterswijk

bedrijfssector	1976		1980	
	aantal vesti- gingen	aantal arbeids- plaatsen	aantal vesti- gingen	aantal arbeids- plaatsen
1 industrie	5	80	3	40
5	6	50	5	40
9	26	660	26	570
10	13	260	11	240
11	9	690	8	680
12 + 13	8	140	10	210
14 overige maatsch. diensten en dienstverl. be- drijvigheid	10	220	7	30
totaal (incl. ove- rige sectoren)	83	2.170	75	1.880
totaal Arnhem	1.251	50.900	1.256	52.070

Het aantal vestigingen van 6 en meer daalt tussen 1976 en 1980 per saldo met 8. 9 bedrijven vestigden zich nieuw. 15 bedrijven vertrokken naar een andere vestiging of gingen op in een groter geheel. 2 bedrijven werden opgeheven.

Van de 15 bedrijven is nagegaan welke de reden van verhuizing is of kan zijn geweest.

In drie gevallen betreft het verplaatsing van voor het wonen hinderlijke bedrijvigheid naar het industrieterrein.

In zes gevallen is waarschijnlijk ruimtegebrek (kwalitatief en kwantitatief) en bundeling of concentratie van activiteiten het motief. In twee gevallen betreft het "inwonende" vestigingen, die waarschijnlijk door de grote "hoofdbewoner" zijn verdrongen.

Voor de overige vier gevallen is geen oorzaak aan te wijzen.

Bij 13 van de 17 vertrokken/opgeheven bedrijven was sprake van een vrijkomend pand. Hiervan werden er drie gesloopt; negen panden werden opnieuw door bedrijven in gebruik genomen. Eén pand werd kamerverhuur bedrijf.

Van de negen opnieuw in gebruik genomen panden is in 5 gevallen sprake van één der 9 nieuwe bedrijven uit de PWE-registratie.

Niet duidelijk is waar de andere vier bedrijven zich vestigden (woningonttrekking?).

De vier resterende panden kunnen betrokken zijn door kleinere bedrijven of zijn samengevoegd met een bestaand bedrijf.

Uit de vergelijking van de tabellen 9 en 11 blijkt dat in de meeste vestigingen in de Burgemeesterswijk minder dan 6 personen werkzaam zijn.

Hierdoor kunnen uit de PWE-cijfers op zich geen eenduidige conclusies worden getrokken over de ontwikkeling van de "verkantoring" van de Burgemeesterswijk.

De terugloop van het aantal woningen in de periode 1975 - 1983 is beperkt (26 na correctie nieuwbouw); het aantal arbeidsplaatsen en vestigingen van bedrijven met meer dan zes werknemers loopt in de periode 1976 - 1980 terug met ca. 10%.

Het aantal kleinere bedrijven neemt toe in de periode 1976 - 1980 van 147 naar 170.

Na 1980 neemt het totaal aantal vestigingen af (tabel 9).

Als (voorzichtige) conclusie kan worden gesteld dat de "verkantoring" van de Burgemeesterswijk in de laatste jaren zeker niet is toegenomen (De cijfers van het totaal aantal vestigingen wijzen eerder op het tegendeel.) en dat er een zekere verschuiving plaatsvindt naar kleinere vestigingen.

Transvaalbuurt

Tabel 13 Aantal vestigingen (met 6 of meer werkzame personen) en aantal arbeidsplaatsen per 1-5-1976 en 1-5-1980 in de Transvaalbuurt

bedrijfssector	1976		1980	
	aantal vestigingen	aantal arbeidsplaatsen	aantal vestigingen	aantal arbeidsplaatsen
1	-	-	-	-
4 groothandel	6	60	3	20
9	16	310	17	350
10	3	40	4	70
11	4	420	3	80
12 + 13	3	420	3	350
14	3	30	1	10
totaal (incl. overige sectoren)	39	1.000	34	920

Het aantal vestigingen van 6 en meer daalt tussen 1976 en 1980 per saldo met 5. 6 bedrijven vestigden zich nieuw. 11 vestigingen verdwenen.

Van deze 11 bedrijven vestigden zich 5 elders in Arnhem; 2 vertrokken naar een andere gemeente. Van de overige 4 bedrijven is niets bekend.

2 van de 6 nieuwe vestigingen zijn afkomstig van elders uit Arnhem.
2 vormen een onderdeel van een andere (Arnhemse) onderneming en
2 nieuwe vestigingen lijken nieuw voor Arnhem.

Van de 11 verlaten bedrijfspanden kregen 9 opnieuw een bedrijfsbestemming. Eén pand werd kamerverhuurbedrijf. Het gebruik van één pand was niet duidelijk.

Van de genoemde 9 panden zijn er 5 in gebruik genomen door "nieuwe" bedrijven uit de bovengenoemde groep van 6.

De resterende 4 zullen mogelijk in gebruik zijn genomen door kleinere bedrijven. Een beperkte groei van kleinere bedrijven is in tabel 9 enigszins zichtbaar.

Het nog "ontbrekende" nieuwe bedrijf uit de groep van 6 heeft zich kennelijk gevestigd in een pand dat of door een kleiner bedrijf werd gebruikt of dat een andere functie had.

Uit een voorzichtige vergelijking tussen de tabellen 9 en 13 blijkt dat ongeveer de helft van het aantal vestigingen bestaat uit bedrijven met minder dan 6 arbeidsplaatsen, maar dat het totaal aantal werknemers in de "grotere" bedrijven ongeveer de helft groter zal zijn. Door het grote aantal kleinere, niet in de PWE opgenomen bedrijven kunnen ook in de Transvaalbuurt maar beperkte conclusies worden getrokken over de ontwikkeling van de werkgelegenheid. Uit tabel 7 blijkt dat in de periode 1975 - 1983 het aantal onttrekkingen van woningen tot slechts enkele panden is beperkt. Evenals in de Burgemeesterswijk lopen in de periode 1976 - 1980 het aantal vestigingen en het aantal arbeidsplaatsen bij bedrijven van 6 en meer met ca. 10% terug.

Het aantal arbeidsplaatsen per grotere vestiging blijft overigens stabiel.

In tegenstelling tot de Burgemeesterswijk neemt ook na 1980 het totaal aantal vestigingen nog licht toe, waarschijnlijk door groei van het aantal kleinere bedrijven.

Conclusie: De werkgelegenheidsfunctie van de Transvaalbuurt stabiliseert, waarbij er waarschijnlijk een verschuiving naar kleinere bedrijven plaatsvindt, mogelijk ten koste van arbeidsplaatsen.

4. Het beleidskader

4.1. Rijk

4.2. Provincie

4.3. Gemeente

De sterk consoliderende opzet van de bestemmingsplannen beperkt de ruimte voor beleidsmatige veranderingen in de ruimtelijke ordening van de Transvaalbuurt, de Burgemeesterswijk en voor delen van Oud Heijenoord.

Veranderingsmogelijkheden zullen vooral neergelegd moeten worden in de flexibiliteit van het plan en de richting waarbinnen van deze flexibiliteit gebruik gemaakt kan worden.

Deze richting wordt mede bepaald door beleidsdoelen zoals deze op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau zijn vastgesteld of in ontwerp zijn.

4.1. Rijk

Het rijksbeleid ten aanzien van de oude stedelijke gebieden wordt geformuleerd in de Derde Nota over de Ruimtelijke Ordening, waarbij met name de Verstedelijkingsnota en de door de regering in de Structuurschets Stedelijke Gebieden 1983 voorgestelde wijzigingen voor het plangebied van belang zijn.

De structuurschets laat een aantal opvallende verschuivingen in het beleidsvoornemen van de regering zien.

Sterker dan in de Verstedelijkingsnota wordt de aandacht gericht op de belangen van de bedrijven in de oude stedelijke gebieden.

Door voorgestelde wijzigingen van Planologische Kernbeslissingen komt dit direct tot uiting (PKB Structuurschets Stedelijke Gebieden, pag. 39 e.v.): In algemene lijnen is het beleid onder meer gericht op "herstel, behoud en verbetering van het leef- en productiemilieu (was "woon- en leefklimaat) in de stedelijke gebieden, met name in de verouderde stadsdelen" (was "woongebieden").

Uit de nieuwe, in de Structuurschets voorgestelde Planologische Kernbeslissingen blijkt een toenemende aandacht voor het beheer van het stedelijk gebied, zodanig dat geen nieuwe achterstanden ontstaan.

Bij het benutten van de ruimtelijke mogelijkheden in de steden wordt gestreefd naar (Structuurschets, pag. 41):

- "- een zo intensief mogelijk ruimtegebruik (bij stadsvernieuwing in middelgrote steden 50 - 70 won./ha.),
- een zo gering mogelijk verlies aan woningen, bedrijfs- en andere gebouwen bij stadsvernieuwing,
- het opvullen van open gaten,
- het benutten van buiten gebruik geraakte bedrijfsterreinen, kazer-
neterreinen en spoorwegemplacementen."

Bijzondere aandacht vraagt de regering voor de afweging van functies in de directe omgeving van stations; juist deze gebieden komen volgens de regering voor meervoudig ruimtegebruik in aanmerking.

4.2. Provincie

Het Streekplan Midden Gelderland wijst er in zijn algemeenheid op dat "met bestaande maatschappelijke aspecten, zoals leefgemeenschappen, buurtgebondenheid en bevolkingssamenstelling rekening gehouden moet worden", waarbij onder meer gedacht moet worden aan de gevolgen van veranderingsprocessen in oudere stadsdelen en aan problemen van stagnatie, verval en terugval van de levensvatbaarheid in de steden (pag. 21).

Het streekplan wijst daarbij op de gewenste bescherming van waardevolle stadsgezichten in bestemmingsplannen en op de mogelijkheid in de oudere stadsdelen ook werkplaatsen, winkels, kantoren, inrichtingen en dergelijke onder te brengen.

Deze elementen moeten wat betreft omvang, verkeersaantrekkende werking en milieu-effecten aansluiten bij het karakter van de woongebieden.

Voor de oudere stadsdelen rond de binnenstad dient de aandacht vooral gericht te zijn op het instandhouden en het versterken van de woonfunctie (pag. 26).

Het levendige en afwisselende karakter van deze stadswijken moet in stand gehouden en verbeterd worden. Het is gewenst dat bestaande activiteiten zoveel mogelijk behouden blijven.

Er moet een actief beleid gevoerd worden om de ontwikkeling van bedrijven in goede banen te leiden. Er wordt daarbij op gewezen dat deze ontwikkeling vooral dient te geschieden langs de invalswegen naar het centrum of aan de dwarsstraten die voor doorgaand verkeer zijn bestemd.

Vestiging van grootschalige omvangrijke detailhandelsbedrijven in de oudere stadsdelen is ongewenst.

4.3. Gemeente

Het structuurplan Arnhem stelt dat, uitgaande van de gemengde functie van Transvaalbuurt en Burgemeesterswijk gestreefd moet worden naar een betere zonering van de woon- en werkfunctie door middel van een ontmengingsbeleid.

Volgens het streefbeeld voor de ruimtelijke opbouw dient de werkgelegenheid te worden geconcentreerd in de zogenaamde centrale zone, welke grotendeels gesitueerd is langs de radiale verkeersaders.

De woonfunctie dient beschermd en in de Burgemeestersbuurt door aanvullende woningbouw versterkt te worden.

In Heijenoord dient de nadruk te liggen op herinrichting en kwaliteitsverbetering.

De werkfunctie buiten de zone langs de Amsterdamseweg mag in geen geval toenemen. De resterende woonfunctie vereist duidelijke bescherming (ook renovatie).

Het westelijk gedeelte van Heijenoord (Pompstraat en omgeving) komt voor stadsvernieuwing in aanmerking.

Bij vervangende nieuwbouw en invulling van niet bebouwde terreinen moet de nadruk liggen op de bouw van grote woningen en bejaardenwoningen.

De twee grote concentraties van winkelbedrijven worden als ongunstig gesitueerd aangemerkt. Zij liggen (deels) buiten de centrale zone en brengen overlast aan de woonfunctie met zich mee. Realiteitshalve is de sanering van de bedrijven met name aan de Amsterdamseweg niet mogelijk. Wel moet uitbreiding worden voorkomen en moeten de conflict-situaties met de woonfunctie tot een minimum worden beperkt.

Het terrein tussen Rozenstraat en Frombergstraat dient volgens het structuurplan als potentiële veranderingsmarge ten behoeve van de woonfunctie te worden beschouwd.

Het structuurplan gaat in op een groot aantal verkeers- en daarmee samenhangende aspecten binnen het plangebied.

Het betreft aanpassingen in de hoofdwegenstructuur (vermindering functie autoverkeer Zijpendaalseweg), ruimtelijke scheiding van vervoerswijzen, barrièrewerking van wegen en parkeerproblematiek.

Hoewel het structuurplan de Sonsbeekweg niet nadrukkelijk noemt als onderdeel van de hoofdwegenstructuur zal deze weg in het kader van het verkeerscirculatieplan wel degelijk als een onderdeel van de hoofdwegenstructuur worden meegenomen. Dit is o.a. het gevolg van de nu afgeronde besluitvorming over de Sonsbeeksingel.

Het structuurplan wijst op de parkeerproblematiek in de Transvaalbuurt en het zuidelijk deel van de Burgemeesterswijk, veroorzaakt door verzakelijking en door de nabijheid van centraal station en binnenstad.

Als maatregelen worden genoemd het tegengaan van niet wijkgebonden parkeren en in de Burgemeesterswijk de concentratie van de werkfunctie in het zuidoostelijk deel van de wijk, inclusief de opname van parkeervoorzieningen op het terrein "Neproma".

Daarnaast brengt het structuurplan de parkeeroverlast tengevolge van het ziekenhuis in het noordelijk deel van de Burgemeesterswijk onder de aandacht.

De groene lob 5 uit het structuurplan, die functioneel en ruimtelijk vooral tussen Amsterdamseweg en Veluwestraat van belang is, moet geconsolideerd en zo mogelijk versterkt worden. De groenstructuur van het bebouwde gebied en de voorzieningen voor langzaam verkeer dienen op de groene lob aan te sluiten.

5. Vorm en inhoud van de bestemmingsplannen

Bij de voorbereiding van de plannen heeft de verhouding tussen wonen en werken centraal gestaan. De druk van de verzakelijking op het plangebied is zichtbaar groot. Burgemeesterswijk / Transvaalbuurt zijn als locatie bij kleine bedrijven zeer geliefd.*)

Toch blijkt uit het beschikbare materiaal dat de verzakelijking wat betreft aantal vestigingen de laatste jaren niet meer toeneemt en wat betreft het aantal arbeidsplaatsen licht daalt.

Het aantal woningen neemt (door nieuwbouw) iets toe; het aantal inwoners daalde in de jaren '60 - '70 zeer sterk. In deze periode nam de werkgelegenheidsfunctie van het gebied belangrijk toe.

Door de algehele "bevolkingsverduunning" nam de bevolking na 1970 verder in omvang af.

In zijn algemeenheid kan worden gesteld dat de verhouding wonen - werken zich min of meer stabiliseert.

Juist in een dergelijke situatie waarin de druk kennelijk vermindert geeft een bestemmingsplan de mogelijkheden om ruimtelijk bij te sturen.

Binnen het consoliderende kader ontbreken in dit plan de middelen om actief te sturen door aan- en verkoop van panden.

Gewenste wijzigingen in de ruimtelijke structuur moeten worden bereikt door een passieve stimulans waarmee de mobiliteit binnen de verzakelijking in de gewenste richting wordt gestuurd.

Het beleidskader (hoofdstuk 4) geeft het belangrijkste thema voor het plangebied aan; handhaven en verbeteren van de kwaliteiten van wonen en werken door middel van een ontmenging van beide functies in Transvaalbuurt en de Burgemeesterswijk door plaatselijke nieuwbouw van woningen en kantoren op de vrije locaties in de Burgemeesterswijk (zie ook het in het plan opgenomen bestemmingsplan "Amsterdamseweg - Sweert de Landasstraat", 5**)) en door stadsvernieuwing in Heijenoord.

In de Transvaalbuurt en de Burgemeesterswijk worden de panden in principe consoliderend bestemd naar huidig gebruik, waarbij door de in het plan ingebouwde flexibiliteit de bestaande gebruikssituatie niet wordt ingevroren, maar marges en ontwikkelingsrichtingen mogelijk gemaakt worden.

Het beleidskader geeft aan dat de bedrijvigheid in de zg. centrale zone langs de radiale wegen moet worden geconcentreerd.

In de plannen kunnen daartoe de "woonbestemmingen"***)) in "werkbestedingen" worden gewijzigd (procedure ex. art. 11 W.R.O.).

In de verkeersluwe gebieden dient het wonen prioriteit te krijgen.

Het bestemmen naar huidig gebruik voorkomt hier uitbreiding van niet-woonfuncties. De werkfuncties kunnen in de woonzones door wijziging in woonfuncties worden omgezet (zie kaart 10).

Daarnaast bieden de bestemmingsplannen in aanvullende zin (zie hoofdstuk 7) in de werkzones ruimere mogelijkheden voor het gebruik van het erf ten behoeve van parkeren.

*) "kantorenmarkt Arnhem, in soort en maat" 1982

**)) voor nummering zie kaart 10; betreffend plan maakt de nieuwbouw een aanleg van 9000 m² kantoorvloeroppervlak, ± 70 woningen en 120 parkeerplaatsen mogelijk.

***)) het betreft hier voornamelijk woonpanden, gebouwd rond de eeuwwisseling. Na-oorlogse en juist vóór de oorlog gebouwde woonpanden lenen zich (naar blijkt) nauwelijks voor kantoorgebruik.

Ter bescherming van de huidige woonsituatie moet voorkomen worden dat de verzakelijking in de werkzones zal toenemen zonder dat daar een versterking van de woonfunctie in de woonzones tegenover staat. Om tenminste een evenwicht in aantallen vestigingen ten opzichte van de huidige situatie te garanderen is in de bestemmingsplannen "Transvaalbuurt" en "Burgemeesterswijk" het aantal kantoorbestemmingen gebonden aan het huidige maximale niveau (kaart 10). Op deze wijze is gegarandeerd dat de woonfunctie kwantitatief op hetzelfde niveau blijft en kwalitatief ruimtelijk via de zonering verbeterd kan worden, zonder dat de werkfunctie van het gebied hoeft te verminderen.

De geschiedenis leert dat de gebruiksmogelijkheden van de rond de eeuwwisseling als woningen gebouwde panden in de Transvaalbuurt en de Burgemeesterswijk ruim zijn.

Er is niet alleen een verschuiving door de jaren heen van woon- naar werkfuncties zichtbaar, ook binnen de beide hoofdfuncties zijn de gebruiksmarges van de panden groot.

De bestemmingsplannen laten binnen deze beide hoofdfuncties de marges bestaan. Dit betekent dat binnen de oude panden diverse woonvormen mogelijk zijn (eengezinshuis, meergezinsbewoning, groepsbewoning, praktijkwoning). Alleen kamerverhuur wordt expliciet geregeld vanwege de neveneffecten (onderhoud, concentratie, geluidsoverlast en te intensief gebruik, onttrekking woonruimte).

De explosieve groei van het aantal kamerverhuurbedrijven maakt dat het plangebied wat deze functie betreft "vol" is.

Ook binnen de hoofdfunctie kantoor geven de plannen voor de oude panden ruime gebruiksmarges.

Uit de voorgaande hoofdstukken blijkt dat de woon- en werksituatie in Heijenoord sterk afwijkt van de situatie in beide andere wijken. Stadsvernieuwing is noodzakelijk om de kwaliteit van het woon- en leefmilieu op een aanvaardbaar niveau te brengen.

De Raad heeft hiertoe een aanwijzingsbesluit tot ISR-gebied genomen; en een verbeteringsplan vastgesteld.

Het bestemmingsplan schept de voorwaarden en de marges om de verbetering te realiseren.

Het betreft in de eerste plaats de nader uit te werken woonbestemming tussen Pompstraat en Brouwijerweg (kaart 10, nr. 1)

Door sloop van een oud schoolgebouw, sloop en/of verbetering van woningen aan de Schilderstraat (nader te onderzoeken) en bebouwing van vrijkomende en braakliggende terreinen met woningen kan de woonsituatie kwalitatief en kwantitatief worden verbeterd.

In de hoofdstukken 2, 3 en 4 is ingegaan op de beide concentraties van discountbedrijven.

De situatie van beide locaties is in zoverre verschillend dat de locatie aan de Frombergstraat (3) dieper het woongebied indringt en bouwkundig gezien veel ouder is dan de recent gerealiseerde hallen aan de Amsterdamseweg (2).

Binnen het consoliderende karakter worden beide situaties naar huidige gebruik en omvang bestemd.

Hierbij wordt onderkend dat wanneer de middelen daarvoor aanwezig zijn aankoop en sloop van de opstallen aan de Frombergstraat en de aanleg van een verbinding Rozenstraat - Frombergstraat zeer gewenst is.

Het bestemmingsplan geeft deze mogelijkheid door middel van een wijzigingsbevoegdheid naar een (globale) woonbestemming.

Eenzelfde mogelijkheid wordt, vanwege het tijdelijke gebruikskarakter dat de eigenaar aan het gebouw heeft gegeven, open gehouden voor het zg. Loge-gebouw aan de Noordelijke Parallelweg (4).

Specifieke bescherming krijgen de in hoofdstuk 2 beschreven gevoelige gebieden (zie kaart 6).
Het beeldbepalende gegeven van afzonderlijke panden wordt door een bestemming per pand vastgelegd.
Daarnaast worden specifieke bepalingen opgenomen over kapvorm en over het bouwen in de bebouwingsgrens.
Waardevolle binnenterreinen en voortuinen worden in beschermende zin bestemd.
De karakteristieke dwarsprofielen van de De La Reystraat en de Apeldoornseweg worden gedetailleerd opgenomen,

De in het plangebied voorkomende panden van monumentale waarde worden in hun begrenzing nauwkeurig in het plan vastgelegd.

Verkeersmaatregelen in het bestemmingsplan worden niet aangegeven.
Voor het bestaande openbare verkeersgebied wordt één bestemming verkeersdoeleinden opgenomen.
Binnen deze bestemming kunnen maatregelen, voortkomende uit wijkverkeersplannen, worden gerealiseerd.
Voor ingrepen van structurele aard (structuurplan) zal zo nodig het bestemmingplan in de toekomst moeten worden aangepast.

Voor de parkeerproblematiek biedt het consoliderende bestemmingsplan voor de meeste situaties geen oplossing.
Een actief beleid en beheer kan via parkeerplannen met daaraan gekoppeld parkeerregulatiesystemen worden gevoerd.
Op het ziekenhuisterrein geeft het bestemmingsplan de mogelijkheid om (deels in gebouwde vorm) parkeerplaatsen te realiseren.
Daarnaast zijn op het zg. "Nepromaterrein" (5) in het bestemmingsplan parkeervoorzieningen opgenomen ten behoeve van de hier te realiseren woon- en kantoorbestemmingen.

6. Milieu-aspecten van de bestemmingsplannen

6.1. Geluidhinder

6.2. Bedrijven en woonmilieu

6.1. Geluidhinder

In het plangebied ligt een aantal belangrijke verkeerswegen.

In het zuidelijk deel van het plangebied ligt het spooremlacement en aan de zuidzijde grenst het plangebied aan het hoofdstation van de Nederlandse Spoorwegen.

Dit heeft tot gevolg dat in het plangebied zowel sprake is van invloed van wegverkeerslawaaï als van invloed van railverkeerslawaaï.

Uit het ingestelde akoestisch onderzoek*) blijkt dat op een aantal wegen de intensiteit hoger is dan de grenswaarde van 2.450 motorvoertuigen per etmaal (kaart 11).

De verwachting is dat deze intensiteit de komende 10 jaar niet principieel zal wijzigen.

Bijgevolg zijn voor een aantal situaties de bepalingen betreffende wegverkeerslawaaï van de Wet Geluidhinder van toepassing.

Het betreft de volgende in de zin van de Wet Geluidhinder nieuwe situaties:

- a. vier gebieden in Heijenoord met een globale woonbestemming of met een wijzigingsbevoegdheid van B. en W. naar een globale woonbestemming
- b. de wijzigingsbevoegdheid van B. en W. voor een aantal aangewezen panden van kantoor naar woning
- c. de wijzigingsbevoegdheid van B. en W. voor een aantal aangewezen panden van woning naar kantoor
- d. terrein "Neproma" aan de Amsterdamseweg
- e. het Diaconessenziekenhuis

De globale woonbestemmingen

De drie gebieden in Heijenoord (Pompstraat - Schilderstraat, Rozenstraat - Frombergstraat, omgeving Beaulieu) liggen binnen de 200-m-geluidszone van de Amsterdamseweg. Door de afscherming van de bestaande bebouwing speelt het geluidhinderaspect geen rol in deze gebieden. De vier gebieden liggen binnen de geluidsinvloedsfeer van het spoorwegemplacement.

De betreffende hoofdstukken van de Wet Geluidhinder zijn nog niet in werking getreden. Vooruitlopende hierop is een onderzoek ingesteld naar de geluidhindersituatie in de drie betreffende gebieden. Uit het onderzoek **) blijkt dat nabij de gebieden met globale bestemming de geluidsbelasting als gevolg van passerende treinen 64 dB(A) etmaalwaarde is. De voorlopige beleidsgrenswaarden worden hiermee niet overschreden.

De wijzigingsbevoegdheid van kantoorpand naar woonhuis

Op het moment dat B. en W. van de wijzigingsbevoegdheid gebruik maken is er sprake van een "nieuwe situatie".

Voor tot woning te wijzigen panden met een geluidsbelasting (dagwaarde) kleiner dan 50 dB(A) zijn er geen belemmeringen.

Tussen 50 en 65 dB(A) bestaat de mogelijkheid tot ontheffing door Gedeputeerde Staten en boven de 65 dB(A) is een wijziging naar een woonbestemming op grond van de Wet Geluidhinder niet mogelijk.

Voor de betreffende panden is de geluidsbelasting berekend.

Het blijkt dat bij een aantal panden, vooral in de Transvaalbuurt, de geluidsbelasting lager is dan 50 dB(A), dat belastingen hoger dan 65 dB(A) niet voorkomen en dat voor ruim 50 panden de geluidsbelasting 50 - 65 dB(A) bedraagt (met correctie -5 dB(A) volgens art. 103 Wet Geluidhinder).

*) zie bijlage 2

**) zie bijlage 3

Door het incidentele karakter van de wijzigingen en de ruimtelijke situatie liggen collectieve maatregelen (afscherming, verkeersregeling) niet voor de hand en zal van de ontheffingsmogelijkheid gebruik moeten worden gemaakt.

Om in de toekomst wijzigingsaanvragen snel te kunnen effectueren wordt de ontheffingsprocedure voor alle betreffende panden voor de vaststelling van het bestemmingsplan afgerond.

In de uitwerkingsregels zijn de door G.S. te stellen ontheffingsvoorwaarden opgenomen ten aanzien van de maximaal toelaatbare geluidsbelasting in geluidsgevoelige ruimten.

De wijzigingsbevoegdheid van woonhuis naar kantoorpand

Formeel geldt voor een "nieuw" kantoorpand, ontstaan na wijziging van het woonhuis, de grenswaarde 55 - 70 dB(A).

Blijkens de brief van de ministers van EZ en VROM d.d. 27 juni 1983 aan de Tweede Kamer komen de betreffende bepalingen voor kantoren voor deregulering in aanmerking.

Naar aanleiding van het overleg met de P.P.C. wordt ook voor deze panden (in de bestemming kantoor is o.m. onderwijs mogelijk) ontheffing bij G.S. aangevraagd.

Het terrein "Neproma" aan de Amsterdamseweg

In het gebied tussen Amsterdamseweg en Sweerts de Landasstraat spelen het wegverkeerslawaaï van de Amsterdamseweg en het spoorweglawaaï van het station een rol.

In verband met de nieuwbouw van woningen en kantoren is voor dit gebied een apart bestemmingsplan "Amsterdamseweg - Sweerts de Landasstraat" in procedure gebracht (zie p.5).

Voor de geluidhinderaspecten wordt verwezen naar het ten behoeve van dit plan ingestelde onderzoek.

Het Diaconessenziekenhuis

Het bestemmingsplan maakt een uitbreiding van het ziekenhuis mogelijk. Vanwege de ligging van het ziekenhuis binnen de 100 meter brede geluidszone van de Van Lawick van Pabststraat is de geluidsbelasting van het ziekenhuis bepaald.

Na aftrek van de 5-dB(A)-correctie ex. artikel 103 Wet Geluidhinder bedraagt de te verwachten geluidbelasting van de nieuwe gevel 50 dB(A). Hiermee wordt aan de geluidsnorm voldaan.

De bestaande situatie

De onderdelen van de Wet Geluidhinder met betrekking tot bestaande situaties zijn nog niet in werking getreden.

Vooruitlopende op de inwerkingtreding van de betreffende onderdelen van de wet is onderzocht van welke bestaande woningen de geluidsbelasting tengevolge van wegverkeer meer bedraagt dan 65 dB(A) (correctie 5 dB(A) is niet van toepassing).

Het blijkt dat langs de hoofdverkeersaders (de Apeldoornseweg en de Amsterdamseweg - Sweerts de Landasstraat - Bouriciusstraat) en langs de Sonsbeekweg de genoemde grenswaarde wordt overschreden.

Collectieve afschermende maatregelen zijn gezien het stedelijk karakter van het gebied niet realiseerbaar. Verkeersbeperkende maatregelen zijn alleen voor de Sonsbeekweg uitvoerbaar, maar zijn mede afhankelijk van de besluitvorming in het kader van het structuurplan Arnhem.

Met name voor die panden langs de hoofdverkeersaders met een blijvende woonbestemming (wijzigingsbevoegdheid naar kantoorpand niet van toepassing) kan alleen door middel van "sanering" (in dit geval geluidwerende maatregelen aan de gevels), de geluidsbelasting in geluidsgevoelige ruimten tot een wettelijk aanvaardbaar niveau worden teruggebracht.

6.2. Bedrijven en woonmilieu

Op een aantal plaatsen in het plangebied, in het bijzonder in Heijenoord en aan de Sonsbeeksingel, komen bedrijven en woningen naast elkaar voor.

In de bestemmingsplannen wordt deze gemengde situatie bestendigd. Dit vereist in het bestemmingsplan een aantal "afspraken" om de aard van de bedrijvigheid en de woonfunctie zoveel mogelijk op elkaar af te stemmen en te voorkomen dat nog niet aanwezige planologisch ongewenste hindersituaties ontstaan.

Hiertoe is in de voorschriften van de bestemmingsplannen een zg. categorale bedrijvenlijst opgenomen met twee categorieën, zijnde de twee laagste categorieën van een binnen de gemeente Arnhem gebruikt model met in totaal 9 naar milieubelasting toenemende categorieën bedrijven.

Bij de toepassing van de categorieën gelden de volgende criteria:

- categorie 1 - bedrijven die toelaatbaar zijn onmiddellijk naast of onder woningen; het betreft hier voor het merendeel bedrijven met een ambachtelijk karakter, verspreid in het plangebied.
- categorie 2 - bedrijven als genoemd onder 1, maar in concentraties bijeen ofwel verspreid niet direct naast of onder woningen.

In verband met de flexibiliteit is in de voorschriften een vrijstellingsregeling opgenomen, waarbij B. en W., gehoord de Inspecteur van de Volksgezondheid voor de Hygiëne van het Milieu vrijstellingen moeten verlenen.

De drie eerdergenoemde gebieden in Oud Heijenoord met een (potentiële globale woonbestemming zijn of waren in het verleden als bedrijfsterreinen in gebruik. Afhankelijk van de aard van deze bedrijvigheid zal voorafgaande aan eventuele woningbouw de bodem op verontreinigingen moeten worden onderzocht.

7. Toelichting bij de plankarten en de bestemmingen

De plankaarten

Het plangebied is in drie bestemmingsplannen verdeeld. Om kraktische redenen is hierbij de verdeling naar de buurten Transvaalbuurt, Burgemeesterswijk en Oud Heyenoord aangehouden.

In de bestemmingen is een onderscheid gemaakt tussen:

- a. de panden die rond de eeuwwisseling (als woning) zijn gebouwd of later zijn gebouwd binnen de oorspronkelijke perceelsmaten;
- b. de gebouwen die in de meeste gevallen van jongere bouwdatum zijn, grootschaliger van aard zijn en over het algemeen door hun bouwwijze niet geschikt zijn voor wijziging van het huidige gebruik.

In geval a. betreft het de bestemmingen wonen, winkel en kantoor; in geval b. onder meer de bestemmingen woongebouw, winkelgebouw en kantoorgebouw.

De wijzigingsbevoegdheden

In het plangebied is het aantal kantoren aan een maximum gebonden; 67 voor de Transvaalbuurt en 89 voor de Burgemeesterswijk.

Deze aantallen zijn gelijk aan de op het moment van het gereedkomen van het ontwerp-bestemmingsplan aanwezige panden met het gebruik kantoor.

Door bovengenoemde driedeling vallen deze gebieden ieder in een afzonderlijk bestemmingsplan.

In Heyenoord beperkt de wijzigingsmogelijkheid van wonen naar kantoor zich tot één pand. Een maximum aan het aantal bestemmingen kantoor is vanwege het incidentele karakter van de wijzigingsmogelijkheid voor Heyenoord niet gesteld.

Er is gekozen voor een wijzigingsbevoegdheid per pand, van kantoor naar wonen en omgekeerd.

Dit sluit direct aan op de praktijk in het plangebied: gebruikswijzigingen vinden vrijwel uitsluitend per pand plaats.

Daarnaast is op deze wijze het maximum op eenvoudige wijze meetbaar en daarmee objectief begrensd.

Bij wijziging van kantoor naar wonen worden in de voorschriften eisen gesteld aan de maximaal toelaatbare geluidbelasting binnen geluidgevoelige ruimten.

De overige wijzigingsbevoegdheden betreffen een zestal situaties in Heyenoord, waar bestemmingen kantoorgebouw, winkelgebouw en bedrijven gewijzigd kunnen worden in de nader uit te werken woonbestemming.

Uit overwegingen van eenduidigheid is voor alle wijzigingsbevoegdheden ex. artikel 11 W.R.O. op de plankaart dezelfde aanduiding gekozen, te weten een omcirkeling van de bestemmingsaanduiding.

Het gevoelig gebied

De grens van de in hoofdstuk 2 beschreven gevoelige gebieden is op de plankaarten van de bestemmingsplannen Transvaalbuurt en Burgemeesterswijk aangegeven.

Naast een aantal maatregelen ter handhaving van de ruimtelijke kwaliteit, welke ook elders in het plangebied zijn opgenomen (bijv. tuinbestemmingen), gelden vier specifieke maatregelen:

- de voorgevelbebouwingsgrens inclusief erkers en andere uitbouwen is nauwkeurig op de plankaart vastgelegd; afwijking van de erkerbelij-

- ning is alleen met vrijstelling van B. & W. mogelijk.
- in tegenstelling tot het overige plangebied bestaat niet de mogelijkheid bij nauwe doorgang de bestemming zijdelings in één laag uit te breiden;
 - in het gevoelig gebied is het aantal bouwlagen per pand bepaald naar de hoogteligging van de laagste goot; door middel van de zg. "kaplaag" kan bij de panden met twee bouwlagen over de helft van het pand een derde bouwlaag gerealiseerd worden.
 - in het gevoelig gebied is een regeling opgenomen, waardoor bij het functioneel samentrekken van panden de beeldwaarde behouden blijft.

De aanduidingen

Enkele aanduidingen worden hieronder nader toegelicht.

- Onderbroken bebouwingsgrens;
In principe is het mogelijk de panden over een diepte van 3 meter op de begane grond uit te breiden. Beperkingen zijn aangebracht in situaties, waarbij de diepte van het erf achter de achtergevel sterk wordt beperkt (tot 4 meter of minder), op hoeksituaties in het gevoelig gebied en bij een enkel monumentwaardig pand (zie ook hoofdstuk 2). Een onderscheid naar de bestemmingsaard (winkel, woning, kantoor) van de panden is bij het onderbreken van de bebouwingsgrens niet gemaakt.
- Maximum bouwhoogte;
Voor de "panden" wordt het aantal bouwlagen aangegeven; voor de "gebouwen" wordt bij een aantal bestemmingen de maximum-bouwhoogte aangegeven. In de meeste situaties is de maximum-bouwhoogte gerelateerd aan het omliggend maaiveld. Vanwege de grote hoogteverschillen in het terrein zijn bij het Diaconessenziekenhuis de maximum-bouwhoogten aangegeven ten opzichte van de N.A.P.
Ter informatie zijn enkele NAP.maten van de omliggende wegen op de kaart vermeld.
Op de plankaarten is het militair straalverbindingstraject Arnhem - Vught en een PTT-straalpad als aanduiding aangegeven. De bouwhoogtebeperkingen ter plaatse van de trajecten hebben geen invloed op de in het plan aangegeven bebouwingshoogten.
- Grens van een gebied met toegestaan afwijkend gebruik;
In de bestemming "winkelgebouw" is op twee plaatsen in het terrein Amsterdamseweg - Rozenstraat afwijkend gebruik toegestaan in verband met een daar gevestigd taxibedrijf/bandenhandel en groothandel in dranken.
- Begrenzing als bedoeld in art. 12.4 van de voorschriften (Oud Heyenoord) is ten behoeve van de bestaande ondergrondse bebouwing.
- Begrenzing als bedoeld in art. 7.3 van de voorschriften (Oud Heyenoord)
In de tuinbestemming kan een weg naar het aangrenzende terrein aangelegd worden.
- Winkel toegestaan;
Uit een oogpunt van flexibiliteit is het in een aantal panden toegestaan winkels te vestigen. Het betreft panden, met name in Heyenoord die vroeger als winkel werden gebruikt en dikwijls als winkel zijn gebouwd (de verdwenen winkel op de hoek) en een aantal panden tussen de winkels op de kruising Van Lawick van Pabststraat - Burgemeester Weertsstraat.
- Overbouwing;
Overbouwingen zijn op de plankaart alleen daar vastgelegd, waar dit van uitdrukkelijk stedenbouwkundig belang is (bijv. verbinding Rozenstraat - Frombergstraat) of direct samenhangt met de bereikbaarheid van bestemmingen (bijv. garage op binnenterrein Amsterdamseweg).
- Hotel, café, restaurant toegestaan;
Legaal gevestigde bedrijven zijn als zodanig in het bestemmingsplan opgenomen

- Kamerverhuurbedrijf toegestaan;
Legaal gevestigde bedrijven (vergunning "Verordening op de verblijfsinrichtingen") zijn op de plankaart aangegeven.
- Sex-inrichtingen toegestaan;
Legaal gevestigde bedrijven (vergunning "Verordening op de sexinrichtingen") zijn op de plankaart aangegeven. Vestiging van sexinrichtingen buiten de aangegeven panden wordt hiermee afgewezen. Bij het vervallen van de vergunning wordt middels een wijzigingsbevoegdheid de aanduiding ongedaan gemaakt.
- Sociaal-culturele voorzieningen toegestaan;
In één specifieke situatie aan de Sweerts de Landasstraat zijn in de bestemming woonpand sociaal-culturele voorzieningen toegestaan. Het betreft hier vergaderruimte en ontmoetingsruime voor enkele organisaties in de cultureel-maatschappelijke sfeer.
- Bedrijven toegestaan;
Naast de in hoofdstuk 6 genoemde bedrijfscategorieën is het garagebedrijf vanwege zijn specifieke karakter als apart bedrijf op de plankaart opgenomen.
Uit een oogpunt van flexibiliteit zijn, gekoppeld aan de categorale bedrijvenlijst, binnen de garagebestemming ook andere bedrijven toegestaan.
Waar mogelijk is op de plankaart een onderscheid gemaakt tussen het showroom-gedeelte (bestemd als winkel) en het werkplaatsgedeelte.

De bestemmingen

Een aantal bestemmingen wordt hieronder ander toegelicht:

- Verkeersdoeleinden;
Gezien het consoliderend karakter is in het bestemmingsplan geen onderscheid gemaakt in verkeersbestemmingen.
De bestemming verkeersdoeleinden maakt in principe toekomstige wijzigingen in de inrichting van straten mogelijk.
De profielen geven de bestaande situatie weer. Middels een wijzigingsbevoegdheid is aanpassing van de profielen mogelijk.
- Spoorwegdoeleinden;
Het emplacement is bestemd naar huidig gebruik, onder andere opstelruimte personeelmaterieel, wasplaats, tankstation); een uitbreiding van gebruiksactiviteiten, zoals opslag en overslag van goederen welke niet samenhangen met onderhoud van rail- en spoorwegmateriaal, wordt uitgesloten.
- Openbaar groen;
Deze bestemming beperkt zich tot enkele groenelementen in of grenzend aan wegen, welke bepalend zijn voor het karakter van het plangebied.
- Groenvoorziening;
Een groot aantal binnenterreinen met hoge bomen is van belang voor de monumentale kwaliteiten van het plangebied (zie hoofdstuk 2) en/of is van belang als kwaliteitselement voor de omringende panden en gebouwen.
Mede door middel van deze bestemming met een sterk beschermend karakter wordt getracht hoge bomen te beschermen.
De bestaande bebouwing in deze bestemming is wegbestemd.
- Tuin;
De bestemming tuin tussen de voorgevelbebouwingsgrenzen en de openbare weg is gericht op het behoud van de veelal karakteristieke, diepvoortuinen en sluit parkeren in de voortuinen uit.
- Erf;
Binnen de erfbestemming is naast de eerdergenoemde uitbreiding van aangrenzende woon-, kantoor- of winkelbestemming bebouwing met bergringen/garages mogelijk tot een maximum van 40 m², na aftrek van eventueel in de bij het perceel behorende bestemming groenvoorzieningen aanwezige bebouwing

Het aantal parkeerplaatsen is per erfperceel aan een maximum van 2 gebonden, met uitzondering van de erven behorende bij de percelen aan en toegankelijk vanaf de Apeldoornseweg, Sonsbeeksingel, Amsterdamseweg, Bouriciusstraat (gedeelte westelijk van de Sweerts de Landasstraat) en de Sweerts de Landasstraat (gedeelte oostelijk van de Bouriciusstraat). Deze erven mogen geheel voor parkeren worden ingericht.

- Wonen;
Uit een oogpunt van flexibiliteit is binnen het consolideren kader van de bestemmingsplannen gekozen voor een ruime bestemmingsplanomschrijving, waarbinnen alle woonvormen, uitgezonderd kamerverhuur, mogelijk zijn.
- Winkel;
Behoudens een vrijstellingsmogelijkheid in bepaalde gevallen mag de verdieping van een winkelpand slechts als woning worden gebruikt.
- Kantoor;
Uit een oogpunt van flexibiliteit is gekozen voor een ruime kantoorbestemming, waarbinnen naast kantoren ook groepspraktijken en onderwijsdoelen mogelijk zijn. De verdieping van een kantoorpand mag, zoals voor voorkomt, als woning worden gebruikt. In een groot aantal panden met de bestemming kantoor bieden de plannen hierdoor de mogelijkheid tot een uitbreiding van de kantoorvloeroppervlakte.
- Woongebouw, winkelgebouw en kantoorgebouw;
Deze bestemmingen zijn van toepassing op de meer grootschalige bebouwing, waarin in tegenstelling tot de panden, geen sprake is van (verbouw van) vroegere eengezinshuizen, maar sprake is van woonbebouwing, gebouwd voor meer gezinnen, grootschalige winkels en kantoren.
Het gebruik van kantoorgebouwen is in de bestemmingsplannen tot kantoren beperkt.
- Woonbebouwing nader uit te werken;
Op één plaats is Heyenoord (omgeving Pompstraat) dient de woonbestemming nader te worden uitgewerkt. Op een aantal andere plaatsen is wijziging in deze bestemming mogelijk.
Onderzoek moet uitwijzen in hoeverre bestaande woonbebouwing binnen de vlek gehandhaafd kan worden en moet worden ingepast in een nieuwbouwplan.
De woningdifferentiatie van de te realiseren woonbebouwing is nog niet bekend.
Om deze reden is naast de maximum-hoogte een maximum-bebouwingspercentage aangegeven en geen maximum aantal woningen per hectare.
Het percentage is gebaseerd op elders in Arnhem in stadsvernieuwingsgebieden in voorbereiding zijnde plannen.
Het percentage betreft zowel de woning als de bijgebouwen.
- Ziekenhuis;
De bestemming ziekenhuis geeft de in overleg met de ziekenhuisdirectie opgestelde ontwikkelingsmogelijkheden van het ziekenhuis aan.
De maximaal toelaatbare hoogte (72 m + NAP) komt overeen met de huidige maximum-hoogte van de ziekenhuisbebouwing (het vigerende plan kent geen hoogtebeperkingen).