

Bestemmingsplan Malburgen - Oost

Toelichting

bij het bestemmingsplan

"MALBURGEN-OOST"

plankaart 2007-RO-00047

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Situering en begrenzing plangebied

Dit bestemmingsplan geldt voor het plangebied Malburgen-Oost. Malburgen-Oost is gelegen in Arnhem Zuid, direct ten zuiden van de Rijn. Het plangebied ligt ten oosten van de Visserslaan en de Fluitekruidstraat. Het wordt aan de noordoostzijde begrensd door de Veerpolderstraat en de nieuwe Rijndijk. De zuidelijke grens wordt bepaald door de Bakenhofweg, Ir. Molsweg, Pleijweg (gedeelte) en de woningen aan de Zwanebloemlaan. De exacte begrenzing is op plankaart (2007-RO-00047) en op het kaartje ligging plangebied weergegeven.

1.2 Aanleiding en doel

Het plangebied Malburgen-Oost beslaat ruim eenderde deel van de totale wijk Malburgen. Malburgen is in de jaren '30 ontworpen als eerste uitbreidingswijk aan de zuidkant van de Rijn. De grote woningnood na de oorlog maakte een grondige wijziging van de oorspronkelijke planopzet als tuindorp noodzakelijk. Zo'n 60% van de woningen is gerealiseerd in middelhoogbouw, voornamelijk portiekflats. Van de samenhang en openheid naar het omliggende landschap in het oorspronkelijke plan bleef weinig over. Door de toenemende concurrentie van nieuwe wijken in Arnhem Zuid wordt Malburgen steeds minder gewaardeerd. De woningvoorraad is eenzijdig met vooral goedkope, kleine huurwoningen. Met als gevolg een eenzijdige bevolkingssamenstelling.

Om de neerwaartse spiraal te doorbreken is de afgelopen jaren in het kader van het wijkbeheer al veel inspanning verricht. Diverse projecten en activiteiten zijn gestart om de leefbaarheid in de wijk te verbeteren. Als voorbeelden kunnen de aanpak van de vervuiling, projecten in de woonomgeving, bevorderen van de veiligheid in de wijk en zelfwerkzaamheid van bewoners, herstructurering van de winkelveorzieningen en Justitie in de Buurt genoemd worden. Wijkbeheer is voor Malburgen echter niet voldoende. Er zijn ingrepen nodig in de structuur van de wijk: in de woningvoorraad, woonomgeving en in voorzieningen als winkels, scholen, sport en sociale activiteiten. Zo'n breed scala van maatregelen vergt een samenhangende visie op de ontwikkeling en een samenhangende aanpak. Voor geheel Malburgen zijn in het "Ontwikkelingsplan Malburgen" maatregelen geformuleerd om Malburgen weer aantrekkelijk te maken. Een uitwerking hiervan is te vinden in "Nota Bouwstenen Malburgen". De uitvoering van het Ontwikkelingsplan is inmiddels in volle gang.

Het "Ontwikkelingsplan Malburgen" en de "Nota Bouwstenen Malburgen" hebben grote consequenties voor de bestaande structuur. Het realiseren van de voorgestane herstructurering is binnen de geldende bestemmingsplannen niet realiseerbaar. Daarvoor moeten de geldende bestemmingsplannen worden aangepast.

Het voorontwerp-bestemmingsplan is in september 2001 in de inspraak geweest en naar verschillende instanties gestuurd in het kader van het artikel 10 Bro-overleg. De Provincie heeft in het kader van dit overleg de gemeente de mogelijkheid geboden om ontwikkelingen door middel van vrijstelling (ex. artikel 19.2 WRO) te realiseren. Daarom is gekozen om de procedure van het bestemmingsplan stil te leggen en ontwikkelingen door middel van een vrijstelling (ex. artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening) mogelijk te maken.

Voor heel Arnhem zijn en worden nieuwe bestemmingsplan opgesteld. Doel hiervan is om de Arnhemse bestemmingsplannen te standaardiseren en digitaliseren. Daarmee draagt dit bestemmingsplan bij aan de gemeentelijke taak om het planinstrumentarium voor de gehele gemeente juridisch en beleidsmatig te uniformeren.

Het bestemmingsplan is verder op te delen in drie gebieden:

1. Gebieden waar geen ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden, de zogenaamde beheergebieden; de bestaande situatie wordt vastgelegd om zo ongewenste

- ontwikkelingen tegen te gaan.
2. De gebieden waar ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden of hebben gevonden door het verlenen van een vrijstelling van het geldende bestemmingsplan; de vrijstelling worden vastgelegd in dit bestemmingsplan.
 3. De gebieden waar ruimtelijke ontwikkelingen gaan plaatsvinden; dit bestemmingsplan vormt de juridische basis voor deze ontwikkelingen. De ontwikkelingen worden in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt.

1.3 Opzet bestemmingsplan

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

De bestemmingsomschrijvingen zijn ruim gekozen. Hierdoor zijn binnen één bestemming meerdere planologische aanvaardbare invullingen mogelijk. Te gedetailleerde plannen leiden tot de noodzaak om voor bijna ieder bouwplan een (partiële herziening van een) bestemmingsplan te maken. Diverse facetbelangen zijn door andere regelgeving gewaarborgd, bijvoorbeeld de Bouwverordening, de Wet milieubeheer, de Huisvestingswet en de Monumentenwet. Het is niet nodig dat het bestemmingsplan dezelfde waarborgen nogmaals schept.

De planontwikkelingen van de projecten Kamillelaan, winkelsteunpunt Oost en Stadseiland (Bakenhof) hebben als basis gediend voor het opstellen van het bestemmingsplan. Deze ontwikkelingen zijn al juridisch mogelijk gemaakt door verleende vrijstellingen. Het bestemmingsplan maakt nog wel een aantal andere ontwikkelingen mogelijk (zie paragraaf 5.3). Voor de ontwikkelingslocaties zijn de bebouwingsgrenzen ruim gesteld, zodat planologisch gewenste ontwikkelingen daarbinnen plaats kunnen vinden. Voor de bestaande gebieden zijn de bebouwingsgrenzen strakker vastgelegd om ongewenste ontwikkelingen tegen te gaan.

1.4 Geldende plannen

Het bestemmingsplan is een algehele herziening van de geldende plannen, voor zover van toepassing op dit plangebied. Onderstaand overzicht geeft weer welke bestemmingsplannen (deels) komen te vervallen. De daarop van toepassing zijnde partiële herzieningen vervallen ook. Bij elk plan is eveneens de datum van vaststelling en goedkeuring weergegeven.

Plan nr.	Naam bestemmingsplan:	Datum vaststelling:	Datum goedkeuring:
23	Malburgen en de Koningspley	2 november 1953	19 mei 1954
67	Uitbreidingsplan in onderdelen Immerloo	14 mei 1962	17 oktober 1962
74	Uitbreidingsplan in onderdelen Groene Weide - Bakenhof	13 mei 1963	4 december 1963
102	Polder Malburgen	27 december 1965	21 december 1966
108	Immerloo II	13 maart 1967	31 mei 1967
113	Malburgen-Oost	20 februari 1967	31 januari 1968
129	Scholengemeenschap Immerloo II	23 september 1968	17 november 1969
161	Huissensestraat-Engelwortelstraat	10 mei 1971	9 februari 1972
165	Huissensestraat-Oude Huissenseweg	10 mei 1971	10 april 1972
174	De Wheme	21 juni 1971	10 juli 1972
285	Brandenburgseplein	8 oktober 1979	23 maart 1980
401	Pleyroute Het Duifje	12 juli 1982	5 oktober 1983
458	Zwanenbloemstraat	30 januari 1989	26 april 1989
4	Bestemmingsplan "Malburgen - Oost" (onherroepelijk)		

502	Ir. Molsweg	6 mei 1991	6 augustus 1991
519	Waterpompstation Immerloo	3 juni 1991	9 september 1991
575	Korianderstraat	2 september 1996	5 december 1996

Hoofdstuk 2 Beschrijving bestaande situatie

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt een beschrijving van het plangebied gegeven. Daar het een bestemmingsplan voor een bestaande wijk is, zal dit hoofdstuk voornamelijk ingaan op de huidige ruimtelijke structuur. De herstructurering (zie hoofdstuk 5) grijpt in op deze bestaande structuur. Uitgangspunt is dat de huidige ruimtelijke kwaliteiten worden gewaarborgd en zo mogelijk versterkt. Doel van dit bestemmingsplan is het aanreiken van een kader waarbinnen de bestaande en de nieuwe situatie beheerd kan worden.

2.2 Historische ontwikkeling

Het rivierengebied is niet alleen de laatste tijd, maar al gedurende een relatief lange historische periode een intensief bewoond gebied geweest. Dit heeft te maken met de diversiteit van het landschap. Op de hoger gelegen zandige delen kon men wonen en gewassen verbouwen, terwijl de lager gelegen komgebieden geschikt waren om het vee te weiden. Daarnaast boden de rivieren goede mogelijkheden voor transport.

In de directe omgeving van het plangebied zijn diverse sporen uit de Romeinse tijd en Middeleeuwen gevonden. De drie belangrijkste vindplaatsen betreffen het Romeins castellum in Meinerswijk (rijksmonument), een groot nederzettingsterrein uit de Romeinse tijd en Middeleeuwen in Elden en verschillende nederzettingsterreinen uit de IJzertijd/Romeinse tijd in Huissen. Uit het plangebied zelf zijn twee vondstmeldingen bekend:

1. resten van een mogelijk Romeins grafveld, aangetroffen in 1898, bij het afgraven van klei ten behoeve van de baksteenindustrie;
2. middeleeuwse bakstenen, geïnterpreteerd als de mogelijk locatie van kasteel Malburgen.

Op oude kaarten van het gebied is kasteel Malburgen aangegeven. Tevens is daarop de oude parochiekerk en enkele boerderijen van de middeleeuwse nederzetting Malburgen te herkennen, die net ten zuiden van de Bakenhofweg in de knik van de dijk heeft gelegen. Op dit punt is de dijk nog deels van middeleeuwse oorsprong.

De wijk Malburgen is voor de oorlog ontworpen. Malburgen zou de eerste, maar ook de enige uitbreidingswijk van Arnhem zijn aan de overkant van de Rijn, omringd door groen. De nieuwe dijk aanleg was het eerste begin van de woonwijk (1933). Het moest een tuindorp worden met veel groen en kleine eengezinshuizen. Een patroon van waaivormige straten en singels moest het groen van buiten tot diep in de wijk brengen. Op belangrijke plekken waren kerken en pleinen gedacht.

De oorlog bracht grote veranderingen in de planopzet. Door de grote woningnood moesten er snel veel goedkope woningen worden gebouwd. Behalve eengezinshuizen kwamen er veel flats. Zo'n 60% van de woningen in Malburgen is gerealiseerd in middelhoogbouw, voornamelijk portiek-etageflats. In Malburgen verrezen uiteindelijk 7000 woningen, waarvan zo'n 80% in de sociale sector. Daarnaast kwamen bedrijven en voorzieningen vaak op overgebleven locaties aan de rand van de wijk.

De ruimtelijke structuur van de wijk werd na de oorlog ingrijpend gewijzigd. Groene assen werden bebouwd. De nieuwbouw, die in de jaren '60 aan de randen van de wijk verrees, blokkeerde de open verbindingen van het waaivormige stratenpatroon met het buitengebied. Het gevolg was versnipperd groen in de woonbuurten, achterkanten van woningen georiënteerd op openbaar gebied en woonbuurten die door bebouwing afgesloten zijn van het groen dat om de wijk ligt. Van de eens bedoelde samenhang in de wijk en van de openheid naar het omringende landschap bleef weinig over.

Maar er veranderde meer. Malburgen bleef niet de enige wijk aan de overkant van de Rijn. De

wijk werd omgeven door nieuwe uitbreidingswijken in Arnhem-Zuid: Het Duifje, Vredenburg, Kronenburg, Elderveld, De Laar en Rijkerswoerd; daarvan overigens gescheiden door grote doorvoerwegen. Ook de komende jaren worden er in Arnhem en de regio nog veel woningen bijgebouwd. Die nieuwe woongebieden bieden veel keus aan aantrekkelijke, ruime woningen die voor veel mensen betaalbaar zijn. De belangstelling voor een woning in Malburgen wordt daardoor steeds minder. De woningvoorraad in Malburgen is erg eenzijdig en bestaat voornamelijk uit kleine en goedkope huurwoningen. Dat maakt de wijk aantrekkelijk voor starters op de woningmarkt en mensen met een laag inkomen, maar voor wie een ruimere woning wil of een koopwoning, zijn er binnen de wijk nauwelijks mogelijkheden om door te stromen. Het percentage koopwoningen in Malburgen bedraagt 12%, tegenover 28% in heel Arnhem. Het gevolg is dat de huishoudens met een wat hoger inkomen naar andere wijken verhuizen. Dit heeft in de loop der jaren geleid tot een eenzijdige bevolkingssamenstelling. Door de nieuwbouw in de regio zal die ontwikkeling zich voortzetten.

Het plangebied van Malburgen-Oost is in verschillende fasen gebouwd. Bij het eerste ontwerp voor Malburgen vormden de Venkelstraat, Kleefkruidstraat en Waterlelielaan de oostelijke grens van de bebouwing. Dit deel sluit aan bij de oorspronkelijke ontwerpgedachte van de wijk hoewel afgeweken is van het oorspronkelijk bebouwingsplan. Bij latere toevoegingen van bebouwing en bijzondere functies ten oosten van de wijk is afgeweken van de oorspronkelijke gedachte.

De wijk wordt steeds minder gewaardeerd. Daarnaast komt de leefbaarheid onder druk te staan door de overlast die bewoners ondervinden van inbraak, criminaliteit, vandalisme, drugsgebruik, zwerfvuil en (verkeers)onveiligheid, maar ook door de terugloop van voorzieningen. Verspreid over heel Malburgen liggen verschillende winkelstrips die slecht functioneren. Het draagvlak voor de winkels neemt af door de daling van het aantal inwoners en de schaalvergroting in de detailhandel. De winkelstrips liggen vaak op centrale plekken in de woonbuurten en hebben, door leegstand, slecht onderhoud en gebrek aan externe presentatie, een negatieve uitstraling op heel Malburgen.

2.3 Ruimtelijke en functionele structuur

Een groot deel van Malburgen-Oost bestaat uit beheergebieden. In deze gebieden blijven maatregelen in het kader van de herstructurering beperkt tot het verbeteren van de bestaande woonsituatie bij het regulier onderhoud. Tevens komen grote delen van de openbare ruimte in aanmerking voor herinrichting met een versterking van de boomstructuur.

De woonstraatjes in deze beheergebieden zijn karakteristiek voor het oorspronkelijke tuindorpplan, dat grotendeels in de dertiger jaren is ontworpen door het bureau Granpré Molière en Verhagen. Kenmerkend voor het ontwerp zijn de over het algemeen lange straten met doorzichten en een sterke groenstructuur in de vorm van beplanting, groenzones en asymmetrische profielen met straatbomen. De asymmetrie wordt versterkt door de verschillende maat van de voortuinen aan weerszijden van een straat. De groenzone langs de Fluitekruidstraat - Visserslaan is binnen de structuur van de wijk een belangrijke groene wig die via de groenzone langs de Zeegsingel doorloopt naar het park in Malburgen-West.

Naast de kenmerkende tuindorpstraatjes vormen de latere uitbreidingen ten oosten van de Venkelstraat, Kleefkruidstraat en Waterlelielaan een afwijking van de oorspronkelijke gedachte. Het betreft onder andere in het zuidoostelijke deel een aantal grote galerijflats uit jaren '60 en een aantal woonwagens.

In de beheergebieden bevinden zich naast de woonfunctie ook andere functies. Het betreft gemengde bebouwing met bedrijfjes en dienstverlenende functies aan de Zuringstraat-Kamillelaan en de Pijlkruidstraat en bedrijven aan de Veerpolderstraat – Korianderstraat. Daarnaast bevindt zich aan de Zwanebloemlaan en de Eimerssingel-oost een aantal scholen en andere maatschappelijke functies.

In het beheergebied is een volkstuinencomplex gesitueerd in de zone langs de Pleijroute, tussen de Huissensestraat en de Immerlooplas. De volkstuinen van de vereniging

Arnhem-Zuid zijn als gevolg van de dijkverlegging in Stadseiland (Bakenhof) naar deze locatie verplaatst. De locatie biedt ruimte aan circa 60 tuinen en een verenigingsgebouw. De locatie ligt in de 25-jaarszone voor de drinkwaterwinning, waardoor realisatie en gebruik van de volkstuinten aan stringente voorwaarden verbonden is, zoals de hantering van een bufferzone en een beperking van de uitstroom van voedingsstoffen en bestrijdingsmiddelen.

De overige gebieden zijn in ontwikkeling of zullen binnen kort ontwikkeld worden. Deze gebieden worden in hoofdstuk 5 uitgebreid beschreven.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Inleiding

Dit hoofdstuk beschrijft, voorzover relevant, het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifieke voor dit plangebied geldende uitgangspunten weergegeven. Het beleid is in dit bestemmingsplan afgewogen en doorvertaald op de plankaart en in de voorschriften.

3.2 Ruimtelijk beleid

3.2.1. Rijksbeleid

De Nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen. De nota bevat, in overeenstemming met het Hoofdlijnenakkoord van het kabinet, de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. Het gaat om de inrichtingsvraagstukken die spelen tussen nu en 2020, met een doorkijk naar 2030. Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies op het beperkte oppervlak dat ons in Nederland ter beschikking staat. Meer specifiek richt het zich hierbij op vier algemene doelen: versterking van de Nederlandse economie en concurrentiepositie, bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, waarborging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden, en waarborging van de veiligheid. In de Nota Ruimte komt Arnhem in combinatie met Nijmegen o.a. naar voren als één van een dertiental economische kerngebieden. De ontwikkeling van deze kerngebieden krijgt in het rijksbeleid prioriteit. Het nieuwe ruimtelijk rijksbeleid van de Nota Ruimte doorloopt de vaststellingsprocedure.

Voorts heeft de Rijksoverheid met de aanwijzing als stedelijk knooppunt de ontwikkeling van Arnhem, Nijmegen en de regio een nieuwe impuls gegeven. Het beleid is vastgelegd in de Vierde nota over de ruimtelijk ordening en de Vierde nota over de ruimtelijke ordening Extra (VINEX). De regio Arnhem-Nijmegen is een gebied met potentie en kwaliteit: het Knooppunt Arnhem-Nijmegen (KAN) moet zich kunnen ontwikkelen als internationaal en nationaal concurrerend kerngebied voor economische en ruimtelijke ontwikkeling.

3.2.2. Provinciaal en regionaal beleid

De provinciale visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Arnhem, zoals neergelegd in het *Streekplan Gelderland*, komt in hoofdlijnen overeen met het Regionaal Structuurplan 2015 van het Knooppunt Arnhem-Nijmegen.

In april 1998 is het *Regionaal Structuurplan 2015* (1998) voor het knooppunt Arnhem-Nijmegen vastgesteld. Hierin is in hoofdlijnen de beoogde ruimtelijke ontwikkeling van het knooppuntgebied beschreven. Een belangrijke doelstelling daarin is het ruimtelijk optimaal ondersteunen van de economische ontwikkelingsmogelijkheden van het KAN, met behoud en verbetering van het leefmilieu. Aan het stedelijk knooppunt Arnhem-Nijmegen moet vorm worden gegeven; Arnhem richt zich daarbij op versterking van de stedelijke functies. De bestaande specifieke eigenschappen moeten worden benut om het eigen karakter te benadrukken. In z'n algemeenheid zijn de maatregelen voor wat betreft Arnhem gericht op het versterken van het "vingerstadmodel", met een centrale ecologische verbindingzone langs de Rijn, en op het economisch uitbuiten van de bereikbaarheid.

In dit plangebied betekent uitwerking van dit beleid conserveren en waar mogelijk verbeteren van de woonfunctie en de ondersteunende functies.

3.2.3. Gemeentelijk beleid

Het gebruik van de ruimte in een stad verandert voortdurend. Om plannen en initiatieven goed op elkaar af te stemmen, stelt de gemeente met enige regelmaat een structuurplan vast. Het *Structuurplan Arnhem 2010* (2000) is de opvolger van het Structuurplan uit 1984. Het Structuurplan Arnhem 2010 beschrijft het ruimtelijk beleid voornamelijk in hoofdlijnen. Het plan is flexibel, zodat het kan inspelen op veranderende omstandigheden en inzichten. Formeel is het Structuurplan Arnhem 2010 tien jaar van kracht: van 2000 tot 2010. Maar de inrichting van de ruimte werpt haar schaduw veel verder vooruit. Waar dat mogelijk is, richt het Structuurplan zijn blik daarom op het jaar 2030. Het Structuurplan Arnhem 2010 is op 2 oktober 2000 door de raad vastgesteld.

In het Structuurplan is kwaliteit belangrijker dan kwantiteit. Arnhem moet niet zozeer uitbreiden, als wel de bestaande ruimte beter en intensiever gebruiken. De nadruk ligt dan ook op veranderingen in de bestaande stad, met het doel Arnhems kenmerkende kwaliteiten te versterken.

Arnhem is straks de enige halteplaats van de hogesnelheidstrein in Oost-Nederland. Mede daardoor kan Arnhem het centrum van oostelijk Nederland worden. Het Structuurplan Arnhem 2010 spreekt in dit verband van een schaalsprong. Dat stelt de stad voor een omvangrijke opgave, waarbij de ruimte vooral moet worden gevonden in het intensiever gebruiken ervan.

Die ruimte is onder meer nodig om de economie van de stad te versterken, om nieuwe voorzieningen mogelijk te maken en om tegemoet te komen aan de vraag naar aantrekkelijke woningen. Belangrijke factoren daarbij zijn de verwachte groei van het aantal inwoners en de toenemende mobiliteit. De ontwikkelingen die in het Structuurplan zijn aangegeven voor Malburgen zijn gebaseerd op het Ontwikkelingsplan Malburgen.

Het *Ontwikkelingsplan Malburgen* (1998) geeft de toekomstvisie weer voor de wijk Malburgen voor de komende 15 jaar. Hoofddoelstelling is de zorg dat Malburgen een leefbare en aantrekkelijke wijk wordt, waar het voor mensen prettig is te wonen en werken, en waarin bewoners, ondernemers, eigenaren en anderen weer vertrouwen hebben. In het plan worden voorstellen gedaan op het gebied van wonen, verkeer, groen, voorzieningen en werkgelegenheid.

Naast een goed voorzieningenniveau vraagt de herstructurering van Malburgen om een heldere structuur en een duidelijk beeld naar de rest van de stad. Daarvoor zijn op enkele plaatsen grote ingrepen nodig die door drie uitgangspunten worden bepaald: 'verstedelijken', 'vertuindorpen' en 'verparken'.

Verstedelijken is het versterken van de relatie met de rest van de stad, met de rivier en met het stadscentrum. Verstedelijking vindt plaats op locaties die het beeld van Malburgen naar buiten toe bepalen: langs de Nijmeegseweg, de Eldenseweg, de Rijn en (in veel mindere mate) langs de Huissensestraat.

Vertuindorpen houdt het herstel in van het oorspronkelijke tuindorpkarakter in Malburgen. Daarom wijkt de hoogbouw op verschillende plekken voor laagbouw en wordt het groen de wijk 'ingezogen'. Ook komen de centrale functies in de wijk weer op een herkenbare plek te liggen.

Verparken bestaat uit het verbeteren van de bereikbaarheid en toegankelijkheid van het groen in en om de wijk. Ook komt er meer groen in de wijk dat wordt gebundeld in grotere eenheden.

De *Nota Bouwstenen*, vastgesteld door de raad december 2000, is een uitwerking van het Ontwikkelingsplan. De Nota Bouwstenen Malburgen bevat de uitgangspunten voor de ontwikkeling van alle deelprojecten in Malburgen. De nota is opgesteld om de samenhang tussen de korte en de lange termijn projecten en de gebieden die niet ingrijpend veranderen te waarborgen. Op het niveau van de totale wijk worden vanuit deze samenhang richtlijnen voor de verdere uitwerking gegeven. Naast het realiseren van samenhang heeft de Nota Bouwstenen Malburgen ook tot doel het bieden van een ruimtelijk kader in het kader van de experimentenwet Stad en Milieu.

De *Structuurvisie Dijkzone Malburgen* (vastgesteld 2002) beschrijft de ruimtelijke ontwikkelingen in de dijkzone van Malburgen. Naast het toevoegen van aanvullende woonmilieus voor de dijk, worden ingrepen voorgesteld in de aanwezige groenstructuur. Het plangebied Malburgen-Oost omvat ook een deel van de dijkzone.

3.3 Woonbeleid

In de Woonvisie Gemeente Arnhem 2015 (vastgesteld in 2004) is de basis gelegd voor het gemeentelijk te voeren woonbeleid. De Provinciale kaders en ambities voor een kwalitatief woonprogramma maken deel uit van de Regionale Woonvisie van het KAN, deze zijn kaderscheppend geweest bij het opstellen van de Arnhemse Woonvisie. In de Arnhemse woonvisie staat het motto 'Arnhem aantrekkelijke woonstad in balans' centraal. Dit betekent dat Arnhem inzet op versnelling van de woningbouwproductie, het vergroten van de keuzevrijheid en zeggenschap van de woonconsument, het bevorderen van de doorstroming en het doorbreken en verbeteren van de eenzijdige grote goedkope woningvoorraad door datgene te bouwen waar vraag en een tekort aan is.

Op Regionaal niveau zijn voor de komende vijf jaar tot 2009 procentuele afspraken gemaakt voor sociale woningbouw. Voor Arnhem ligt er een inspanningsverplichting om gedurende deze periode op het totaal aan nieuwbouwplannen ten minste 35% betaalbare koop- en huurwoningen in de stad te realiseren. Door het accent te leggen op de bouw van middelduur en duurdere woningen ontstaat er een grotere differentiatie en een ruimer en gevarieerd aanbod van woningtypen en woon- en leefomgevingen. Ook ligt er een inspanningsverplichting om het eigen woningbezit in de stad te bevorderen om zo in 2015 meer evenwicht te bereiken in de eigendomsverhouding van huurwoningen en koopwoningen. In het te voeren woonbeleid spelen de behoefte en wensen van alle woonconsument een belangrijke rol evenals de diversiteit in de bevolkingsamenstelling en de kenmerken die verschillende wijken en buurten in het Arnhemse bezitten.

De landelijke ontwikkelingen op de beleidsdriehoek wonen, welzijn en zorg zijn vertaald in de gemeentelijke kaderstellende nota's, o.a. de Arnhemse Woonvisie en Stad in Balans. Er ligt dan ook op het gebied van wonen, welzijn en zorg bij de gemeente een stevige opgave om de doelstellingen uit deze driehoek in fysieke en sociale zin te realiseren. Dit betekent dat er in woonwijken voor bijzondere doelgroepen en m.n. voor mensen in kwetsbare posities meer geschikt en passend kleinschaliger aanbod aan levensloopbestendige woningen, woonvormen of andere bijz. woonconcepten, gerealiseerd en gefaciliteerd moet worden, eventueel aangevuld met (thuis)zorg, begeleiding, ondersteuning, toezicht of andere vormen van dienstverlening en welzijnsvoorzieningen in de directe of nabije woonomgeving.

Hoewel over sloop en transformatie in de woonvisie geen kwalitatieve doelstellingen zijn opgenomen, wordt het belang van sloop en transformatie in wijken voor de balans in de stad nadrukkelijk onderschreven. Het zijn ontwikkelingen waarmee een doorbraak kan worden bereikt om het gewenste evenwicht in een bepaald gebied te realiseren door o.a. de verkoop van huurwoningen, het plegen van kwaliteitsverhogende ingrepen in de bestaande voorraad dan wel de keuze te maken voor sloop en vervangende nieuwbouw.

Ook in gebieden die door hun karakteristieke bebouwing cq. leefomgeving zijn aangewezen als beschermde stads- of dorpsgezichten kunnen zich transformatie behoeften voordoen met name als de kwaliteit en de gebruikswaarde van de gebouwen niet meer aansluit of niet meer doeltreffend voldoet aan de vraag en behoefte van de gebruikers. Vanuit monumentenzorg zal hier met respect voor het aanwezige historische erfgoed op geanticipeerd moeten worden met een integrale beleid- en belangenafweging. Op basis van het principe van "wikken en wegen", zal dan een zorgvuldige keuze gemaakt moeten worden tussen het behoud en de instandhouding van de materie of het behoud van betekenis.

Het beleid ten aanzien van kamerverhuur staat het kamersgewijs verschaffen van woonverblijf aan maximaal vier personen per (zelfstandige) woning toe, zonder dat daarvoor een gebruiksvergunning nodig is. De intensiteit van de bewoning en de mate van overlast bij een

dergelijk gebruik zijn immers vergelijkbaar met die van een huishouden bestaande uit vier personen. Voor vijf of meer verschillende personen, die niet tot één huishouden zijn terug te voeren, is wel een vergunning vereist. In gebieden waar zich veel kamerverhuurbedrijven bevinden kan het noodzakelijk zijn om een maximum vast te leggen aan het aantal kamerverhuurbedrijven dan wel het aantal vergunningen te bevrozen of terug te dringen om de leefbaarheid in een gebied of wijk te waarborgen.

3.4 Monumenten- en archeologisch beleid

Nota Ruimte

De Nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en zal zijn invloed hebben op die van Arnhem.

De nota bevat de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. In de Nota Ruimte erkent het kabinet een specifieke verantwoordelijkheid voor de borging en ontwikkeling van gebieden en structuren, met zowel internationaal als voor Nederland kenmerkende landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Het kabinet heeft daartoe een aantal nationale landschappen (waaronder de Veluwe) aangewezen. Het beleid is gericht op behoud en ontwikkeling van de kernkwaliteiten. De betrokken provincies zijn verantwoordelijk voor de uitwerking van het beleid en stellen daarvoor ontwikkelingsprogramma's op, die door het rijk zullen worden ondersteund.

Actieprogramma Ruimte en Cultuur 2005-2008

Het actieprogramma Ruimte en Cultuur staat in het verlengde van de Nota Ruimte. Het programma richt zich op de culturele waarden: het meer betrekken van ontwerpende disciplines bij de ruimtelijke inrichting en een ontwikkelingsgerichte inzet van cultuurhistorie. De uitvoering van het architectuurbeleid en het Belvederebeleid wordt hierdoor in één programma verbonden. Het geeft een vervolg aan de architectuurnota "Ontwerpen aan Nederland" en actualiseert het Belvederebeleid, dat doorloopt tot 2010. Het belangrijkste doel is de versterking van de ruimtelijke kwaliteit van onze gebouwen, dorpen, steden en landschappen. Het programma stelt geen nadere verplichtingen, maar wil de uitvoerders van het ruimtelijk beleid verleiden tot stevige culturele ambities.

Cultuurhistorie

Het hoofduitgangspunt voor cultuurhistorie zoals opgenomen in het ontwerp Streekplan Gelderland 2005 luidt "behoud door ontwikkeling". Dit uitgangspunt is overgenomen uit de rijksnota Belvédère en de provinciale Nota Belvoir 2 en is gebaseerd op het idee dat omgaan met cultuurhistorische kwaliteiten niet het bevrozen van ontwikkelingen inhoudt, maar het omgaan met ontwikkelingen, zodanig dat de cultuurhistorische gegevens worden ingepast, waarbij ze beleefbaar blijven of juist worden.

In de Monumentennota van de Gemeente Arnhem is als uitgangspunt genomen dat de gemeentelijke overheid een duidelijke taak heeft op het gebied van de bescherming van het cultuurhistorisch erfgoed. Tevens wordt in deze nota een belangrijk uitgangspunt van het Verdrag van Malta als gemeentelijk beleid omarmd: het verstoorder-betaalt-principe.

In 2000 is de Koerswijziging uitvoering monumentenbeleid (de Koers) vastgesteld, waarin de gemeente heeft gekozen voor een actieve rol m.b.t. het cultuurhistorisch erfgoed. Bij de uitwerking van het gemeentelijk beleid met betrekking tot cultuurhistorisch erfgoed (lees: monumenten + archeologie + stedenbouwkundige/landschappelijke waarden) wordt uitgegaan van drie stappen:

- Inventariseren (kennis vergaren)
- Waarderen (incl. eventuele beschermingsmaatregelen)
- Ontwikkelen (wat willen we met het erfgoed; herbestemmingen; nieuwe functies in bestaande gebouwen, waarbij aanpassingen nodig zijn).

Deze stappen sluiten aan bij het beleid ten aanzien van ruimtelijke ordening en cultuurhistorie,

zoals dat door rijk (nota Ruimte en nota Belvedere) en provincie (nota Belvoir) gepropageerd en uitgewerkt wordt, gebaseerd op het beleidsmotto "Behoud door ontwikkeling".

Archeologie

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

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

Het verdrag werd in 1998 door een goedkeuringswet bekrachtigd, maar het verdrag is nog niet vertaald in nieuwe wetgeving. Inmiddels bestaat overal in het land regelgeving 'in de geest van Malta'.

In de Archeologienota van de gemeente Arnhem staat dat een gemeentelijk archeologisch beleid uit oogpunt van algemeen belang om verschillende redenen relevant is:

- er bestaat de wetenschappelijke noodzaak om vroegere beschavingen en eigen geschiedenis te leren kennen;
- het stadsbestuur heeft de culturele verantwoordelijkheid voor beheer en behoud van unieke archeologische artefacten;
- archeologische monumentenzorg maakt onderdeel uit van integraal erfgoedbeleid.

3.5 Verkeersbeleid

Rijksbeleid

De Nota Mobiliteit geeft de hoofdlijnen van het nationale verkeers- en vervoersbeleid voor de komende decennia. Centraal staat dat mobiliteit een noodzakelijke voorwaarde is voor economische en sociale ontwikkeling. Een goed functionerend systeem voor personen- en goederenvervoer en een betrouwbare bereikbaarheid zijn essentieel om de economie en de internationale concurrentiepositie van Nederland te versterken. De Nota Mobiliteit is een uitwerking van de Nota Ruimte en bij de totstandkoming van dit beleidsvoornemen hebben provincies, WGR-plusregio's, gemeenten en waterschappen conform de Planwet Verkeer en Vervoer hun bijdragen geleverd.

Provinciaal en regionaal beleid

De provincie Gelderland en het Knooppunt Arnhem-Nijmegen (KAN) kennen respectievelijk het Provinciaal Verkeers- en Vervoersplan-2 en het Regionaal Verkeers- en Vervoersplan.

Het PVVP-2 is op 30 juni 2004 vastgesteld door Provinciale Staten. In het nieuwe PVVP-2 geeft de provincie Gelderland aan hoe zij steden, bedrijventerreinen en voorzieningen bereikbaar wil houden op een veilige manier met zo min mogelijk schadelijke gevolgen voor de leefomgeving.

De provincie Gelderland kiest voor een duurzame mobiliteit, waarbij het verkeers- en vervoerssysteem een sterke economie ondersteunt, welvaart versterkt en de sociale integratie stimuleert. Om dat te bereiken kiest Gelderland voor de volgende aanpak: *voorkomen, beter benutten, bouwen en beprijzen*.

Voorkomen door ruimtelijke economische ontwikkelingen veel beter af te stemmen op de aanwezige infrastructuur en ze zo veel mogelijk te concentreren en te bundelen. Zo worden problemen op mobiliteitsgebied en in de leefomgeving voorkomen.

Beter benutten van de bestaande wegen, fietspaden en openbaarvervoersverbindingen.

Enerzijds door reizigers en goederenvervoerders aan te zetten om bewust te kiezen voor een manier van verplaatsen, waardoor de bestaande infrastructuur beter wordt benut. Hiervoor investeert Gelderland in fietsvoorzieningen, Hoogwaardig Openbaar Vervoer (zoals lightrail) maar ook in nieuwe stations aan bestaande spoorlijnen. Anderzijds door beter onderhoud van

wegen, fietspaden en openbaarvervoersvoorzieningen. Hier wil Gelderland een inhaalslag plegen. Beter benutten begint immers bij het behouden, doelmatig beheren en onderhouden van het bestaande.

Bouwen van de projecten uit het Statenakkoord en door het onderhoud van infrastructuur te combineren met het Duurzaam Veilig maken ervan. Hierbij start de provincie met het aanpakken van de grootste knelpunten.

Beprijzen wordt op termijn ook als een mogelijkheid gezien om bereikbaarheidsproblemen aan te pakken.

Op weg naar het PVVP-2 heeft Gelderland samengewerkt met gemeenten, regio's en maatschappelijke organisaties. Het PVVP-2 stelt overeenkomstig de Planwet Verkeer en Vervoer kaders aan het gemeentelijke verkeers- en vervoersbeleid. Ook bij de uitvoering van al deze plannen staat de samenwerking voorop.

Voor het KAN-gebied is het vigerende verkeersplan het Regionaal Verkeers- en Vervoersplan 1999-2003 RVVP KAN. De essentie van het KAN-verkeersbeleid is identiek aan dat van de provincie Gelderland. Voor Arnhem is het project RegioRail KAN in het bijzonder van belang. Het KAN kiest als ruggengraat van ontwikkeling en vervoer het spoor tussen Zutphen-Zevenaar via Arnhem en Nijmegen naar Boxmeer en Cuijk. Planontwikkeling en -realisatie vinden bij voorkeur in bebouwd gebied en in de omgeving van het spoor plaats.

Gemeentelijk beleid

Als resultaat van de wisselwerking tussen rijk, provincie/regio en gemeente, heeft de gemeente Arnhem haar actuele verkeersbeleid verwoord in het Structuurplan Arnhem 2010 en in het Stedelijk Verkeers- en Vervoersplan SVVP Arnhem 2010. De essentie ervan – overeenstemmend met die van rijk, provincie en regio – is het terugdringen van de verkeersonveiligheid en het geleiden van de mobiliteit. Daarbij geldt het principe van vrijheid van keuze voor de mobilist, die de gemeente probeert te beïnvloeden door “verleidelijke” alternatieven aan te bieden. Ook speelt het prijsmechanisme hierin een steeds grotere rol. Een voorbeeld hiervan is de hoogte van de parkeertarieven en het onderscheid daarin afhankelijk van de locatie.

Evenals rijk, provincie en regio treft Arnhem verkeersmaatregelen volgens het principe van de 3 B's: eerst *beter benutten*, tegelijkertijd werken aan *beprijzen* en pas daarna *bouwen* van nieuwe infrastructuur.

Voor de werkingsduur van voorliggend bestemmingsplan is de uitwerking van het SVVP in het Categoriseringsplan Arnhem 2000 richtinggevend. Het categoriseringsplan werkt uit hoe de verkeersruimte in Arnhem duurzaam veilig (her-)ingericht wordt. Arnhem kent twee typen wegen: 1) de verblijfsgebieden en 2) de verkeersaders. Deze laatste zijn de hoofd- en ontsluitingswegen en vormen het Arnhemse hoofdwegennet voor het autoverkeer. Deze wegen kennen een maximum snelheid van 50 km/uur of hoger. Alle andere wegen vallen onder de categorie verblijfsgebieden. Deze wegen en straten krijgen het karakter van de 30 km/uurzone. Ze hebben een verblijfsfunctie en ontsluiten percelen. Veelal zijn het woonstraten.

In het Categoriseringsplan Arnhem staat exact welke wegen de verkeersaders vormen en welke wegen en straten dat dus niet zijn en onder de categorie verblijfsgebied vallen.

Het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan Malburgen-Oost kent als verkeersader de Huissensestraat en de Ir. Molsweg.

De overige wegen en straten zijn typische woonstraten en zijn ingericht als 30 km/uurzone. Ook in de nieuwe buurten zijn/worden 30 km/uurzones ingevoerd.

3.6 Milieubeleid

Rijksbeleid

In de Experimentenwet Stad en Milieu (de wet “Regels over experimenten inzake zuinig en doelmatig ruimtegebruik en optimale leefkwaliteit in stedelijk gebied”) is Malburgen aangeduid

als experimenteergebied (artikel 2 eerste lid). Het Experiment Stad en Milieu is gericht op een integratie van stedelijke ontwikkeling en milieu, zodanig dat per saldo een verbetering ontstaat. In het belang een zuinig en doelmatig ruimtegebruik en een optimale leefkwaliteit te bereiken biedt de wet de mogelijkheid in laatste instantie buiten geldende wettelijke bepalingen te treden, indien gebleken is dat een goede afstemming van de verschillende belangen binnen de huidige regelgeving niet mogelijk is. De kern van de 'Stad en Milieu'-benadering bestaat uit drie stappen. Om te beginnen moet milieu vroegtijdig in het ruimtelijk plan worden geïntegreerd en wordt gezocht naar bronmaatregelen (stap 1). Vervolgens wordt in overleg met belanghebbenden gezocht naar oplossingen binnen de bestaande wet- en regelgeving (stap 2). Als milieunormen of wettelijke procedures de gewone stedelijke leefkwaliteit in de weg staan, kunnen gemeenten, in uitzonderingsgevallen en onder strenge voorwaarden, afwijken van bestaande regels (stap 3).

Minister Pronk (VROM) heeft de gemeente Arnhem het groene licht gegeven (juli 2002) om bij de herstructurering van de woonwijk 'Malburgen' voor een aantal nieuwe woningen af te wijken van wettelijke geluidsnormen. Malburgen is het tweede Stad & Milieuproject waarvoor de Experimentenwet gebruikt zal worden.

De Experimentenwet Stad en Milieu is op die op 1 januari 2004 afgelopen en opgevolgd door de Interimwet stad-en-milieubenadering. Deze is op 1 februari 2006 in werking getreden. In dit bestemmingsplan zal verwezen worden naar de Experimentenwet Stad en Milieu omdat op basis daarvan de ontheffing is verleend voor de overschrijding van de normen voor industrielawaai.

Gemeentelijk beleid

Eind 2000 is het Arnhems Milieubeleidsplan 2 verlengd tot en met 2002. Voor die milieubeleidsterreinen waarvoor op dat moment nog geen afzonderlijk beleidsplan gereed was, is het beleid uit het Arnhems Milieubeleidsplan 2 met ingang van 1 januari 2003 gecontinueerd.

Voor de volgende milieubeleidsterreinen geldt het Arnhems Milieubeleidsplan 2 (2000);

1. Gebiedsgerichte benadering blijft gelden;
2. Doelgroepgerichte benadering blijft gelden;
3. Bodembeschermingsbeleid blijft gelden tot aan de vaststelling van het 'Beleidsplan Bodem';
4. Energiebeleid blijft gelden tot aan de vaststelling van het 'Beleidsplan Energie'.

Voor de volgende milieubeleidsterreinen zijn inmiddels afzonderlijke beleidsplannen vastgesteld:

1. Afvalplan 2000-2005, vastgesteld in mei 2000.
2. Wegwijzer in bodemland, beleidsnota bodemsanering, deel 1, 2 en 3, vastgesteld op 25 maart 2003. Dit plan betreft de bodemsanering.
3. Waterplan Arnhem 2003-2007, vastgesteld op 17 november 2003.
4. Beleidsnota Lucht, vastgesteld in maart 2005.
5. Beleidsplan Externe Veiligheid, vastgesteld op 21 november 2005.
6. Beleidsplan geluid, vastgesteld in december 2006.

De visie die aan het Arnhems Milieubeleidsplan 2 ten grondslag ligt, wordt gekenmerkt door de begrippen leefbare stad en duurzaamheid. Een leefbare stad is een schone stad met volop groen. Het Arnhemse milieubeleid beoogt de kwaliteit van het milieu dusdanig te bewaken en te verbeteren dat bestaande en nieuwe gezondheidsrisico's worden beperkt respectievelijk worden voorkomen. Gelijktijdig wordt een duurzame ontwikkeling nagestreefd. Om deze visie vorm te geven is voor elk van de betrokken thema's, zoals vervuiling van de woonomgeving, lucht, geluid en energie beleid geformuleerd. Daarbij zijn de hoofdlijnen uitgezet voor een gebiedsgerichte en een doelgerichte benadering.

In het Structuurplan Arnhem 2010 is een zonering van milieukwaliteiten opgenomen. Daarbij is een differentiatie van milieukwaliteiten verbonden met een typologie van gebieden in de stad

en het omliggende landschap. De typologie geeft richting aan de toekomstige invulling van de ruimte. Daarbij moet rekening worden gehouden met grenswaarden en streefwaarden. Grenswaarden mogen niet worden overschreden. Van streefwaarden kan worden afgeweken als daar - op een hoger schaalniveau- aantoonbare milieuwinst tegenover staat en zolang er geen concentratiegebieden ontstaan waar de milieubelasting zich ophoopt. Naast duurzame ontwikkeling is een optimale leefbaarheid van de stad uitgangspunt. Deze uitgangspunten uit het structuurplan bepalen mede de richting van de actualisering van het milieubeleid zoals dat momenteel in verschillende beleidsklokken in gang is gezet.

3.6.1. Luchtbeleid

Europese richtlijnen en implementatie in Nederlandse regelgeving

Het doel van het Besluit luchtkwaliteit is het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging. Het besluit is primair gericht op het voorkomen van effecten op de gezondheid van de mens. Daarnaast zijn er voor de stoffen zwaveldioxide en stikstofoxiden ook normen opgenomen ter bescherming van ecosystemen.

In Nederland is de uitvoering van de EG-kaderrichtlijn luchtkwaliteit in de Nederlandse wetgeving vastgelegd met het 'Besluit uitvoering EG-kaderrichtlijn luchtkwaliteit van 24 april 1998'. Met het van kracht worden van het Besluit luchtkwaliteit op 19 juli 2001 zijn in de Nederlandse regelgeving luchtkwaliteitsnormen voor een zevental stoffen vastgelegd. Tevens is bepaald dat gemeenten en provincies de lokale luchtkwaliteit in kaart brengen en daarover rapporteren en dat ruimtelijke ontwikkelingen (waaronder ook bestemmingsplannen) moeten worden getoetst aan de luchtkwaliteitsnormen. Het gaat om luchtverontreiniging door zwaveldioxide, lood, stikstofdioxide, stikstofoxiden, zwevende deeltjes, koolmonoxide en benzeen. De grenswaarden voor deze stoffen moeten in acht genomen worden.

Voor het toetsen van ruimtelijke plannen zijn de volgende grenswaarden het meest relevant:

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

Voor de overige stoffen waarvoor in het Besluit luchtkwaliteit grenswaarden zijn opgenomen worden in Nederland geen overschrijdingen gerapporteerd.

Besluit Luchtkwaliteit 2005

Op 5 augustus 2005 is het nieuwe Besluit Luchtkwaliteit 2005 (BLK2005) met terugwerkende kracht vanaf 4 mei 2005 in werking getreden en is het Besluit luchtkwaliteit 2001 ingetrokken. Het nieuwe besluit is nodig bevonden omdat de aanleg van een groot aantal bouwprojecten en bestemmingsplannen stilgelegd zijn door uitspraken van de afdeling Bestuursrecht van de Raad van State. De grenswaarden zijn ongewijzigd gebleven maar het BLK2005 geeft meer armslag om ruimtelijke plannen die gevolgen hebben voor de luchtkwaliteit uit te voeren.

Het BLK2005 regelt dat zeezout in de lucht niet meegerekend hoeft te worden bij vaststelling van de concentraties fijnstof. Zeezout is van natuurlijke oorsprong en wordt verondersteld ongevaarlijk te zijn voor de gezondheid. In de Meetregeling luchtkwaliteit 2005 staat per gemeente hoeveel zeezout mag worden afgetrokken van de fijnstof-concentratie.

Voor Arnhem betekent dit een zeezoutaftrek van 4 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ voor het jaargemiddelde en 6 dagen per jaar voor het 24-uurgemiddelde.

Het BLK2005 maakt het verder mogelijk om ruimtelijke plannen uit te voeren in gebieden waar te veel fijnstof en stikstofdioxide in de lucht zit. Het gaat enerzijds om plannen die de luchtkwaliteit niet verslechteren of juist verbeteren. Anderzijds maakt het besluit het ook mogelijk om ruimtelijke plannen uit te voeren die de luchtkwaliteit iets verslechteren. In dat geval moet de luchtkwaliteit in een ander gebied (binnen of deels buiten een gemeente) wel aanzienlijk worden verbeterd. Per saldo vermindert dan de luchtvervuiling. Dit wordt de saldo-benadering of saldering genoemd. In een Kamerbrief van VROM van 20 juli 2005 staan de hoofdlijnen van de saldo-benadering.

Beleidsnota Lucht en Uitvoeringsprogramma Luchtkwaliteit

Het Arnhemse beleid op gebied van luchtkwaliteit is vastgelegd in de Beleidsnota Lucht uit 2005. Deze nota is erop gericht nieuwe overschrijdingen van de normen uit het Besluit Luchtkwaliteit te voorkomen en bestaande of dreigende overschrijdingen voor 2010 op te lossen. Daarnaast richt de Beleidsnota Lucht zich op het beperken van overlast door geurhinder. Voor wat betreft het halen van de normen uit het BLK2005 is de beleidsnota vertaald naar maatregelen in het Uitvoeringsprogramma Luchtkwaliteit 2005-2010 van februari 2006.

3.6.2. Geluid

De Wet geluidhinder heeft tot doel de mens te beschermen tegen geluidhinder. Dit is in de wet uitgewerkt in een normenstelsel voor de toelaatbare geluidbelasting in de woonomgeving. Alleen planologisch nieuwe situaties worden getoetst aan de wet. Naast woningen zijn er nog een aantal geluidgevoelige objecten aangewezen zoals bijvoorbeeld scholen en zorginstellingen. De openbare ruimte is in principe niet beschermd. De regels voor geluid binnen de woning zijn opgenomen in het Bouwbesluit en worden getoetst bij de bouw aanvraag.

In de Wet geluidhinder staan regels voor weg- en railverkeerslawaaï en voor gezonde industrieterreinen. De wet werkt verder met zones: dit zijn aandachtsgebieden rond geluidbronnen waarbinnen regels en normen gelden om de negatieve gevolgen van geluidhinder te beperken. Bij (planologische) wijzigingen moet er akoestisch onderzoek plaatsvinden naar de gevolgen. De bestaande situatie hoeft niet getoetst te worden bij het vaststellen van een bestemmingsplan.

De Wet geluidhinder kent een normenstelsel met een voorkeurswaarde en grenswaarden. Als de geluidbelasting beneden de voorkeurswaarde blijft dan zijn er vanuit de wet geen belemmeringen voor nieuwe geluidgevoelige situaties. Bij een geluidbelasting tussen de voorkeurswaarde en de grenswaarde moet er een gemotiveerd besluit genomen worden om nieuwe geluidgevoelige ontwikkelingen mogelijk te maken (hogere grenswaarde).

Beleidsplan Geluid

In december 2006 is het Beleidsplan Geluid door de gemeenteraad vastgesteld. Het Beleidsplan Geluid heeft tot doel geluidsnormen voor nieuwe situaties af te stemmen op de aard en de functie van een gebied. Hierdoor kan beter rekening gehouden worden met ontwikkelingen en verwachting van de gebruikers van een gebied. In het centrum en dichtbij goed openbaar vervoer wil de gemeente Arnhem veel functies mogelijk maken. De beleidslijnen hiervoor zijn opgenomen in het Structuurplan Arnhem 2010. Als gebieden intensiever gebruikt worden neemt de kans op geluidhinder ook toe. Andere gebieden zoals de parken worden juist gewaardeerd om hun relatieve rust. Deze uitgangspunten hebben geleid tot een gebiedsgerichte invulling van geluidskwaliteiten binnen Arnhem. Naar mate de geluidbelasting hoger is neemt het belang van een zorgvuldige invulling van de totale leefomgevingskwaliteit toe.

Het beleidskader voor nieuwe situaties is als volgt samen te vatten:

	Ambitie	Incidenteel

Stadswijk	Rustig	Redelijk rustig
Centrum	Redelijk rustig	Zeer onrustig
Stedelijke zone/ knooppunt	Zeer onrustig	Lawaaiig
Bedrijventerreinen	Onrustig	Zeer onrustig
Natuur	Rustig	Redelijk rustig
Gem. groene zones	Rustig	Redelijk rustig
Stedelijk groen	Redelijk rustig	Onrustig

3.6.3. Externe veiligheid

Besluit externe veiligheid voor inrichtingen

Op 27 oktober 2004 is het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) in werking getreden. In dit Besluit worden milieukwaliteitseisen op het gebied van externe veiligheid gesteld in de vorm van grenswaarden en richtwaarde voor het plaatsgebonden risico en een oriënterende waarde voor het groepsrisico. Met deze grenswaarden wordt een basisbeschermingsniveau geboden aan mensen die verblijven buiten een inrichting waarin gewerkt wordt met gevaarlijke stoffen.

Het *plaatsgebonden risico (PR)* is de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op een plaats buiten een inrichting zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

De grenswaarde en richtwaarde voor het PR moet bij de uitoefening van bevoegdheden krachtens de Wet milieubeheer en de Wet op de Ruimtelijke Ordening in acht worden genomen. De grenswaarde kan ruimtelijk worden weergegeven op een topografische kaart door middel van risicocirkels rondom een risicoveroorzakende bron, de zogenaamde plaatsgebonden risicocontouren. Hierbij worden in ieder geval 10^{-5} /jr en 10^{-6} /jr risicocontouren aangegeven.

Binnen de 10^{-6} /jr risicocontour mogen na 2010 geen kwetsbare objecten zoals woningen, kantoren voor meer dan 50 personen, ziekenhuizen, scholen etc. meer voorkomen.

Daarnaast is in het besluit een verantwoordingsplicht opgenomen ten aanzien van de ontwikkeling van het *groepsrisico (GR)*. Het GR is een oriënterende waarde. Dit betekent dat hier alleen goed gemotiveerd van kan worden afgeweken, middels een goed onderbouwde belangenafweging.

Het GR is de kans per jaar dat in een keer een groep personen van tenminste een bepaalde grootte overlijden ten gevolge van een ongewoon voorval binnen een inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

Naast bedrijven met een risicobenadering zijn er bedrijven met een effectgerichte benadering. Bedrijven met een effectgerichte benadering zijn bedrijven voor de opslag van vuurwerk en munitie.

De opslag van vuurwerk moet voldoen aan de regels en voorschriften zoals gesteld in het Vuurwerkbesluit. Ook in dit besluit worden grenswaarden genoemd waarmee zowel in het kader van de Wet milieubeheer als in het kader van de Wet op de ruimtelijke ordening rekening mee moet worden gehouden.

Voor de opslag van munitie is op dit moment nog geen wetgeving. Alleen een concept beleidsrichtlijn "Opslag ontplofbare stoffen voor civiel gebruik" uit 2004.

Externe veiligheid vervoer gevaarlijke stoffen

Het externe veiligheidsbeleid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is op dit moment gebaseerd op de nota "Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen" (RNVGS) van het ministerie van Verkeer en Waterstaat uit 1996.

Op 4 augustus 2004 is de "Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen" in de Staatscourant gepubliceerd. Met deze circulaire wordt het externe veiligheidsbeleid verder

geoperationaliseerd en verduidelijkt. Dit is nodig omdat de RNVGS niet of niet in alle gevallen eenduidig wordt uitgelegd en toegepast. Uiteindelijk is het de bedoeling om te komen tot een Algemene maatregel van bestuur betreffende (AMvB) externe veiligheid en transport.

Tevens heeft het ministerie van Verkeer en Waterstaat een aantal risicoatlassen (spoor, wegen en binnenwateren) opgesteld. Deze richtinggevende atlassen geven een inzicht in de risico's door de transporten van gevaarlijke stoffen.

Beleidsplan externe veiligheid

Op 21 november 2005 is het beleidsplan Externe Veiligheid vastgesteld. Dit beleidsplan beschrijft de mate van gewenste externe veiligheid in Arnhem. Uitgangspunt hierbij zijn de landelijke normen voor het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. In een groot gedeelte van de stad streven we naar het niet doen toenemen van de risico's. Op sommige plekken in de stad, op bedrijventerreinen voor zware industrie en de volgens het structuurplan stedelijke zone accepteren we een hoger risico dan op andere plaatsen. Wel moet daar extra aandacht zijn voor de beschikbare mogelijkheden voor rampenbestrijding, de zelfredzaamheid van mensen en de hulpverlening.

3.6.4. Bodem

Rijks en provinciaal beleid

In een gebied waarvan de bestemming wijzigt, of waarvan het bestemmingsplan wordt herzien, is inzicht in de milieuhygiënische bodemkwaliteit wettelijk vereist (artikel 9 Besluit ruimtelijke ordening). De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie of de financiële haalbaarheid van het plan. Het rijks- en provinciaalbeleid op het gebied van bodemkwaliteit in ruimtelijke plannen is in diverse wetten, nota's en handreikingen vastgelegd.

De belangrijkste wetten/nota's zijn:

- Wet Bodembescherming 1 januari 2006;
- Voor 2015 alle ernstige en spoedeisende gevallen van bodemverontreiniging saneren en/of beheersbaar maken (NMP -3 doelstelling).

De meest maatgevende handreikingen op het gebied van bodemkwaliteit in ruimtelijke plannen zijn (in afnemende mate):

- Van Streekplan naar bestemmingsplan", Gedeputeerde Staten van Gelderland, 22 april 1997; De provincie toetst hieraan;
- Inspectiewijzer van Inspectie milieuhygiëne, Ministerie van VROM, 1994 en aanvulling 1996;
- Handreiking ruimtelijke ordening en milieu (voor ruimtelijke plannen) maart 2005;
- Handreiking bodem GBB Bestemmingsplan en bodemkwaliteit, november 2005; Deze handreiking biedt aangrijpingspunten om invulling te geven aan de grondlaag als RO-planningsfactor.

Gemeentelijk bodembeleid

De gemeente Arnhem volgt het landelijke bodemsaneringbeleid. Wel heeft de gemeente het landelijke beleid nader ingevuld in de nota "Wegwijzer in bodemland, beleidsnota bodemsanering" van april 2003. Het doel van deze nota is om de voortgang van de saneringsoperatie te stimuleren en te bewaken en een kader te geven om onderzoeken en/of saneringsplannen te kunnen toetsen.

Daarnaast heeft de gemeente het beleid voor hergebruik van grond vastgelegd in de nota 'Hergebruik van licht verontreinigde grond in Arnhem', november 1999, met aanvullingen in 2001 en 2002.

De milieuhygiënische bodemkwaliteit speelt vooral een rol wanneer op een bepaalde locatie een functiewijziging plaatsvindt en bouwactiviteiten voorzien zijn. De nieuwe bestemming dient op een voor de functie geschikte ondergrond te worden gerealiseerd. Voordat een bouwvergunning voor de nieuwbouw verstrekt kan worden moet een zogeheten

“geschiktheidverklaring” afgegeven worden. Deze geschiktheidverklaring resulteert uit minimaal een historisch- (conform de NVN 5725) en verkennend bodemonderzoek (conform de NEN 5740).

Wanneer de bodem op een bepaalde locatie dusdanig verontreinigd is dat geen geschiktheid-verklaring kan worden afgegeven, zal deze locatie eerst gesaneerd moeten worden, voordat er bouwactiviteiten plaats kunnen vinden.

3.7 Groenbeleid

Rijksbeleid: Ecologische Hoofdstructuur (EHS)

De Veluwe, Neder Rijn, IJssel en uiterwaarden in Arnhem zijn onderdeel van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) en daarmee onderdeel van een samenhangende Europese ecologische hoofdstructuur; Natura 2000. In Natura 2000 wordt onder meer aangegeven dat de grote wateren een cruciaal en onverbrekelijk onderdeel van de Ecologische Hoofdstructuur beslaan. Het Arnhemse deel van het rivierengebied en de Veluwe liggen cruciaal in de natuurstructuur. Het rivierengebied vormt een verbinding tussen de natuurontwikkelingsprojecten van de Gelderse Poort en de Noordoever Neder Rijn. Meinerswijk is één van de natuurontwikkelingsprojecten. Het Arnhemse deel van de Veluwe vormt een onderdeel van de totale natuurstructuur van de Veluwe.

Natura 2000

Het tot stand brengen van een samenhangende Europese ecologische hoofdstructuur, genaamd Natura 2000, is per 1 oktober 2005 door de nieuwe Natuurbeschermingswet overgenomen. De Natura 2000 gebieden in Arnhem zijn: Veluwe, Gelderse Poort en IJssel. Voor elk van deze gebieden zijn habitattypen en soorten benoemd die beschermd zijn volgens de Natuurbeschermingswet 1998. De bescherming van de Natura 2000 gebieden is vergelijkbaar met de bescherming volgens artikel 6 van de Habitatrichtlijn, die de afgelopen jaren in Nederland is toegepast. Nederland past hiervoor een vergunningstelsel toe. Er geldt dat er door projecten en handelingen geen verslechtering van de kwaliteit van habitats of een verstoring effect op de soorten, waarvoor het gebied is aangewezen, mogen optreden.

De initiatiefnemer is verantwoordelijk voor het leveren van de informatie over de effecten op de instandhoudingsdoelstelling (zorgplicht, artikel 19l). Het bevoegd gezag toetst de gegevens. Het bevoegd gezag voor het verlenen van een natuurbeschermingswetvergunning is Gedeputeerde Staten van de provincie waarbinnen het beschermingsgebied ligt.

Structuurschema Groene Ruimte 2 (SGR2)

Het SGR2 (2003) is een uitwerking van het ruimtelijk beleid voor het landelijk gebied dat in grote lijnen beschreven staat in de Vijfde nota over de Ruimtelijke Ordening.

Flora- en Faunawet 2002

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

Provinciaal beleid: Gelderse EHS

De provincie heeft de Gelderse EHS nauwkeurig aangegeven in de gebiedsplannen Natuur en Landschap. Daarnaast is er het Streekplan Gelderland, vastgesteld door Provinciale Staten op 29 juni 2005.

Binnen de EHS geldt de 'nee-tenzij'-benadering. Bestemmingsplanwijziging is niet mogelijk als daarmee de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied significant worden aangetast, tenzij er geen reële alternatieven zijn en er sprake is van redenen van groot openbaar belang.

Provinciaal beleid: Richtlijn compensatie natuur en bos

De provincie heeft het compensatiebeleid "De Compensatierichtlijn natuur en bos" als uitwerking van het Streekplan Gelderland en de Structuurschema Groene Ruimte opgesteld. De gemeente zal dat compensatiebeleid uitvoeren. Uitgangspunt van het compensatiebeleid is dat natuur en bos alleen plaats kunnen maken voor een ander ruimtegebruik als er voor de specifieke locatiegebonden ontwikkeling geen alternatieve locaties aanwezig zijn (nee-tenzij-beleid). In principe dient natuur door natuur en bos door bos te worden gecompenseerd. Er kunnen zich echter situaties voordoen waarbij het acceptabel is dat bos door natuur vervangen wordt. Die situaties worden beschreven in de Nota Open Bos.

Boswet

Bos buiten de bebouwde kom wordt beschermd via de Boswet. Alle gebieden met de bestemming bos (natuur of park met functieomschrijving bos) vallen onder de Boswet, mits deze meer dan 10 are of meer dan 20 bomen in een rij omvatten. Het bos dat verdwijnt door een onvermijdbare ruimtelijke ingreep, waarvoor geen alternatieve locatie aanwezig is, moet zowel in oppervlakte als ook in kwaliteit worden gecompenseerd.

Groenplan Arnhem 2004 – 2007 / 2015

Het Groenplan Arnhem bevat een samenhangende visie op de ontwikkeling, inrichting en beheer van het groen in en om de stad Arnhem, voor de korte (2004-2007) en de middellange termijn (2015). Dit betekent dat het plan zowel een uitwerking van de groen'-ontwikkelingsvisie uit het structuurplan bevat als een kader voor het beheer van het groen in en om de stad. Het is een sectoraal plan, geschreven vanuit de wens om het groen in de stad te bewaren en te versterken. Visies op het gebied van ecologie, water, landschap en cultuurhistorie en gebruikswensen en beheer(on-)mogelijkheden zijn daarbij input voor de geformuleerde streefbeelden en acties.

De gemeente Arnhem streeft ernaar om de landschappelijke, cultuurhistorische en ecologische waarden van het groen, door versterking en zonering, optimaal tot hun recht te laten komen, waarbij voldoende ruimte voor gebruikswensen moet zijn. De ontwikkelingsinitiatieven en het beheer in en om de stad worden afgestemd op dat streefbeeld.

Het Groenplan Arnhem bevat een samenhangende visie op ontwikkeling, inrichting en beheer van het groen in en om de stad Arnhem. Dit betekent dat:

1. het Groenplan een uitwerking geeft van het Structuurplan Arnhem 2010 voor wat betreft de daarin beschreven 'groene ambities';
2. het plan als toetsingskader dient voor het beoordelen van ruimtelijke plannen en projecten en tevens een goede basis vormt voor mogelijke toekomstige subsidies en voor koppeling aan projecten en programma's van andere partijen;
3. het plan de basis biedt voor de planologische bescherming van waardevolle gebieden en dat op basis van het plan randvoorwaarden kunnen worden meegegeven aan stedenbouwkundige projecten;
4. het plan helderheid biedt bij de prioritering en programmering van het groenbeheer door de gemeente;
5. het plan daarnaast de kaders biedt voor vergunningverlening en handhaving, voor de uitgifte van snippergroen en voor groencompensatie.

Uitgangspunten

Arnhem heeft veel waardevol groen. Dit is een groot goed voor de leefbaarheid van de stad.

Uitgangspunten van het groenplan zijn:

1. bewaren en versterken
2. zuinig omgaan met bestaande en potentiële kwaliteiten
3. groen blijft groen

4. kansen benutten
5. alles op zijn plaats
6. tegengaan van versnippering.
7. schoon en netjes
8. beheer afgestemd op streefbeeld

Het Groenplan bevat een beleidsvisie en een uitwerkingsdeel met concrete streefbeelden voor verschillende gebieden en wijkkaarten. In de streefbeelden is de visie uitgewerkt voor verschillende gebiedstypen in de stad.

Op de wijkkaarten wordt tevens het onderscheid aangegeven tussen structureel en flexibel wijkgroen. Dit is onder meer van belang in het kader van de uitgifte van snippergroen, het verlenen van kapvergunningen en toepassen van groencompensatie.

In het *Wijkgroenplan Malburgen (1994)* wordt het gemeentelijk beleid voor ecologie, sociale vernieuwing en wijkgericht werken gecombineerd. Het plan speelt in op het ruimtelijke en sociale karakter van de wijk en biedt oplossingen voor een natuurvriendelijk groenbeheer. Bovendien is het een bewonersplan: bewoners zijn nauw betrokken geweest bij de begeleiding en het biedt voorstellen om bewoners actief te betrekken bij het groenbeheer in hun wijk.

Het *Speelplan Malburgen (1996)* vloeit voort uit het Wijkgroenplan Malburgen en is in opdracht van het wijkplatform Malburgen opgesteld. Dit plan kan worden uitgevoerd voor onderdelen waar in het Ontwikkelingsplan geen ingrijpende veranderingen worden voorgesteld. Door het Ontwikkelingsplan zal het Speelplan echter wel op een aantal onderdelen wijzigen.

In de *Beleidslijn Ruimte voor de rivier (1996)* van het Rijk is het creëren van meer ruimte voor de rivier opgenomen (de Beleidslijn is inmiddels vervangen door de Beleidslijn Grote Rivieren waar aandacht aan wordt besteedt in paragraaf 3.8). Daarbij werden stappen aangegeven, die gericht zijn op:

1. het creëren van meer ruimte voor de rivier;
2. duurzame bescherming van mens en dier tegen overstromingen bij hoog water;
3. het opheffen van ecologische knelpunten langs de grote rivieren.

In de beleidslijn wordt een koers ingeslagen gericht op duurzaamheid.

Ten gevolge van deze beleidslijn heeft een dijkverlegging in de Bakenhof plaatsgevonden. Op initiatief van het Rijk en Rijkswaterstaat is de dijk langs de Nederrijn ter hoogte van de Bakenhof landinwaarts verplaatst. Naast veiligheid en een meer duurzame bescherming tegen hoogwater wordt met het project de ontwikkeling van een ecologische verbindingzone in het uiterwaardengebied en het creëren van een nieuwe samenhang tussen Malburgen-Oost en de rivier beoogd. De verlegde dijk is gerealiseerd over een gedeelte van het terrein van de voormalige steenfabriek Bakenhof en het volkstuintencomplex.

Deze gebieden liggen nu in het winterbed, waardoor ze samen met het huidige uiterwaardengebied een functie krijgen bij het beheersen van hoogwater, het ontwikkelen van nieuwe aan de rivier gekoppelde natuurwaarden en het versterken van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

3.8 Waterbeleid

Europees beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Streefdatum voor het bereiken van gewenste waterkwaliteit is 2015. Eventueel kan er, mits goed onderbouwd, uitstel (derogatie) verleend worden tot uiteindelijk 2027. Voor het uitwerken van de doelstellingen worden er op (deel)stroomgebied

plannen opgesteld die in 2009 definitief worden goedgekeurd en vastgesteld door “Den Haag” en “Brussel”. In deze (deel)stroomgebiedsbeheerplannen staan de ambities en maatregelen beschreven voor de verschillende (deel)stroomgebieden. Met name de ecologische ambities worden op het niveau van de deelstroomgebieden bepaald.

Rijksbeleid

Het Rijksbeleid op het gebied van het waterbeheer is in diverse nota's vastgelegd. Het meest directe beleidsplan is de *Vierde Nota Waterhuishouding* en het *Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW, juli 2003)*. Het bestuursakkoord heeft tot doel “om in de periode tot 2015 het hoofdwatersysteem in Nederland te verbeteren en op orde te houden”. Belangrijk onderdeel is om de drietrapsstrategie 'vasthouden, bergen, afvoeren' in alle overheidsplannen als verplicht afwegingsprincipe te hanteren. In het Nationaal Bestuursakkoord is vastgelegd dat de watertoets een verplicht te doorlopen proces is in waterrelevante ruimtelijke planprocedures, waarbij een vroegtijdige betrokkenheid van de waterbeheerder in de planvorming wordt gewaarborgd. Verder is in de *Vijfde Nota Ruimtelijke Ordening water* een medeordenend principe, blijkens de noodzaak meer ruimte aan water toe te kennen en de bestaande ruimteclaims te behouden. De kern voor de opgave in de toekomst is het afstemmen van de vorm van grondgebruik op het hoofdwatersysteem. Hierbij dienen de ruimtelijke functies van wateren en de waterhuishoudkundige functies op elkaar te zijn afgestemd.

Provinciaal en regionaal beleid

Op provinciaal niveau is het waterbeheer vastgelegd in het *Streekplan* (juni 2005), *Waterhuishoudingsplan Gelderland* (december 2004) en het *Gelders Milieuplan* (juni 2004).

Het Waterhuishoudingsplan is gebouwd op drie onderdelen:

- Het uitvoeren van de in beeld gebrachte wateropgaven uit de stroomgebiedsvisies
- Grondwaterbeheer; voor het onttrekken van grondwater wordt gelet op de functies en de waterbalans van het gebied om te bepalen of het onttrekken van grondwater kan toenemen of moet afnemen.
- Relevant hierin is het voorkomen van achteruitgang van de waterkwaliteit, realiseren van de door de KRW (zie boven) gewenste waterkwaliteit en bescherming van de waterhuishoudkundige functies. Vooral voor de functies natuur en waterberging vraagt planologische bescherming in de gemeentelijke bestemmingsplannen.

Aan het eind van de planperiode van het Waterhuishoudingsplan in 2008 vindt een evaluatie plaats van het WHP3 om een afweging te maken of het provinciaal beleid voldoende is om te kunnen voldoen aan de doelstellingen voor de Kaderrichtlijn Water. Eventueel wordt het beleid aangepast zodat het inpas loopt met de Europese doelstellingen.

Beleid waterschap en gemeente

Aangezien het stedelijk waterbeheer in Arnhem-Zuid is overgedragen aan het waterschap Rivierenland dient de gemeente Arnhem ook rekening te houden met het vigerende beleid van waterschap Rivierenland. Relevant beleid voor de gemeente Arnhem is het *Intergraal Waterbeheersplan Gelders Rivierengebied 2002-2006 (IWGR2)* verlengd tot 2009, en de *Keur* en de *legger* van het waterschap.

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

- *Gemeentelijk Riolerings Plan* (2003-2007 verlengd tot en met 2008); dit plan richt zich op een verbetering van de kwaliteit van het rioleringsstelsel, op de vermindering van de vuiluitwerp naar het oppervlaktewater, de bodem en het grondwater, op het voorkomen van overlast en op het vasthouden van schoon hemelwater in stedelijk gebied.
- *het Structuurplan Arnhem 2010* beschrijft het ruimtelijk beleid, voornamelijk op hoofdlijnen. Water heeft een nadrukkelijke plaats gekregen in het Structuurplan. Arnhem moet zuiniger met water van goede kwaliteit omspringen en dit beter ecologisch gaan benutten. Water moet een grotere rol gaan spelen in het stadsbeeld. Dit gaat samen met het realiseren van een duurzaam watersysteem met een grote bergingscapaciteit en hoge

waterkwaliteit.

- *Waterplan Arnhem*. Door de gemeente Arnhem en haar waterpartners is het Waterplan Arnhem opgesteld. Hierin is het beleid voor waterbeheer in Arnhem geformuleerd. Het Waterplan Arnhem is door de gemeenteraad op 17 november 2003 vastgesteld. Vanuit de watersysteembenadering is een beleidsrichting geformuleerd voor aspecten als gebruik en veiligheid. De opstelling is ingestoken vanuit zes thema's: verdroging beperken, wateroverlast tegengaan, water meer beleven, goed rioolstelsel, water(bodem)kwaliteit verbeteren en zuinig omgaan met drinkwater en veiligheid tegen overstromingen.

Uitgangspunt in het huidige beleid van gemeente, waterschap en provincie is dat planontwikkeling moet aansluiten bij een duurzaam integraal waterbeheer. Dit betekent dat:

- er grondwaterneutraal gebouwd moet worden;
- er geen negatieve verstoring van de grondwaterstanden en -stromingen mag worden veroorzaakt om grondwateroverlast en/of verdroging op de locatie en het boven- en benedenstrooms gelegen gebied te voorkomen;
- het regenwater binnen het plangebied afgekoppeld moet worden van de riolering, bij voorkeur door infiltratie;
- het verhard oppervlak zoveel mogelijk beperkt wordt;
- er maatregelen getroffen moeten worden ter voorkoming van grondwatervervuiling;
- het gebruik van uitloegbare materialen niet is toegestaan.

Grondwaterbescherming

In bijna alle gevallen is de provincie het bevoegd gezag wat betreft de grondwateronttrekkingen en de bescherming van de intrekzones (25-jaarszone). Uitzondering hierop zijn de stedelijke winningen van o.a. Arnhem-zuid. Voor deze uitzonderingen moet de bescherming van de intrekzones geregeld worden via de bestemmingsplannen. Het grondwater moet uiteindelijk wel aan dezelfde voorwaarden voldoen. Aangezien het einddoel voor stedelijke als niet-stedelijke winningen hetzelfde moet zijn, volgt de gemeente dan ook de provinciale richtlijnen.

Dit houdt in dat vanuit het Gelders milieuplan voor de grondwaterbescherming het "stand still/step forward" principe gehanteerd wordt. Dit betekent dat er geen veranderingen in het gebied mogen plaatsvinden die een negatief effect hebben op de kwaliteit van het grondwater. Dit stelt tevens beperkingen aan het (ongecontroleerd) afvoeren van hemelwater naar het oppervlaktewater of van infiltratie naar het grondwater. Uitbreiding van al bestaande risicovolle situaties is slechts aanvaardbaar als door de gemeente wordt aangetoond dat daardoor de risico's van de winning van drinkwater niet worden vergroot.

Voor nieuwe ontwikkelingen geldt dat de risico's moeten worden afgewogen tegen de risico's van de huidige activiteiten. Aanbevolen wordt alleen grondwaterriendelijke functies toe te staan. Onder voorwaarden is ook een intensiever gebruik mogelijk. Voor de lijst met verboden inrichtingen wordt verwezen naar de Provinciale Milieuverordening.

3.9 Sport- en recreatiebeleid

In 2005 is de Sportnota "Sport over de breedte" vastgesteld. Het sportbeleid concentreert zich rond vijf thema's:

1. Samenhang tussen bewegingsonderwijs, sportbuurtwerk en sportverenigingen met het doel meer mensen in beweging te krijgen;
2. Verbeteren van de kwaliteit van sportverenigingen, uitgaande van de cruciale rol van sterke sportverenigingen voor het sportaanbod in Arnhem;
3. Voldoende en kwalitatief goede sportaccommodaties: bestaande accommodaties aanpassen aan de huidige kwaliteitsnormen, goede spreiding van voorzieningen over de

- stad en nieuwe voorzieningen waar dat wenselijk is;
4. Topsport in de stad als het evenementen betreft;
 5. Dienstverlening in de sport: ondersteuning van verenigingen, informatie en advies en belangenbehartiging.

Het oude sportpark Bakenhof is in het kader van de planontwikkeling Bakenhof vernieuwd en verplaatst naar een locatie in het oosten van het plangebied.

3.10 Economisch beleid

In de *Kadernota Economisch beleid 2003-2006 (2003)* is het economisch beleid voor de komende jaren neergelegd. De nota bouwt voort op de ambities van de Stadsvisie Arnhem 2015 en kiest op economisch gebied voor: Arnhem Dienstenstad van Oost-Nederland. Tegelijkertijd dient de Arnhemse ruimte en het Arnhems potentieel beter benut te worden en neemt Arnhem de taak op om uit te bouwen tot attractieve stad. Dit wordt uitgewerkt via vier strategische sporen: verbetering dienstverlening, het bieden van ruimte, promotie en acquisitie en structuurversterkende maatregelen.

In de Kadernota wordt, onder meer, gesteld dat Arnhem er voor kiest de belevingswaarde van de stad te vergroten. Arnhem is voor de wijde omgeving het regionaal centrum met de daarbij behorende voorzieningen op het gebied van detailhandel, horeca, kunst, cultuur, sport, recreatie en dergelijke. De gewenste schaa sprong van Arnhem kan niet zonder vergroting, aanpassing en modernisering van deze voorzieningen. Kwaliteit staat hierbij voorop.

Wijkeconomie

Het stimuleren van 'werken in de wijk' oftewel wijkeconomie, zoals vastgelegd in de gelijknamige *Nota Wijkeconomie (2001)* blijft een belangrijk thema. De ontwikkeling van kleinschalige bedrijvigheid en werkgelegenheid levert een bijdrage aan de verbetering van de leefbaarheid en sociale samenhang in de wijk. In dit verband is het werken aan huis, binnen duidelijk beperkte kaders, toegestaan. Concreet betekent dit dat de gemeente actief blijft bij het stimuleren van woon-werkeenheden en het ontwikkelen van kleinschalige bedrijfsverzamelgebouwen in wijken, bedoeld voor bedrijven in de ambachtelijke bedrijvigheid en de persoonlijke, zakelijke en overige dienstverlening.

Detailhandel

In september 2001 heeft de gemeenteraad een nieuwe *Beleidsnota Detailhandel Arnhem* vastgesteld. Belangrijk uitgangspunt hierbij is dat detailhandel wordt geconcentreerd in winkelcentra, met supermarkten als centrale trekker. Dit betekent dat detailhandel buiten de in bestemmingsplannen aangegeven locaties niet tot de mogelijkheden behoort. In Malburgen-Oost is winkelsteunpunt Oost aangeduid als winkelconcentratiegebied, naast de Drieslag en winkelsteunpunt West.

3.11 Horecabeleid

De horecanota *Gastvrij Arnhem (2005)* geeft de uitgangspunten aan voor de gewenste ruimtelijke ontwikkeling ten aanzien van horeca. Hoofddlijn van de nota is de randvoorwaardenschepende en faciliterende rol van de gemeente zodat een evenwichtig aanbod van horeca ontstaat. Horecaontwikkeling is afgestemd op de functie van het gebied. De ontwikkeling van de attractieve stad vraagt om horecaontwikkeling met name in de binnenstad en omgeving.

In de detailhandelgebieden (Kronenburg, Presikhaaf) heeft horeca vooral een belangrijke ondersteunende functie voor de detailhandel. Ook in de toeristische centra van de stad heeft de horeca een ondersteunende functie. In woonwijken heeft horeca een verzorgende functie. En langs de radialen heeft het een bovenwijkse of stedelijke functie.

Het gemeentelijk beleid krijgt mede gestalte door vergunningverlening en handhaving. Dit

gebeurt integraal; dat wil zeggen dat de verschillende beleidsterreinen op elkaar worden afgestemd (bijvoorbeeld openbare orde en veiligheid, voedsel- en brandveiligheid, milieu, gezondheid). Zo ontstaat duidelijkheid voor de horecaondernemers en andere belanghebbenden. Daarnaast wil de gemeente ook een goede gesprekspartner zijn voor ondernemers en ontwikkelingen stimuleren.

Het aantal horecagelegenheden op wijkniveau is voldoende om aan de behoefte te voorzien. Gezien het aantal horecagelegenheden in de omliggende wijken is uitbreiding van het aantal gelegenheden niet gewenst. Horeca bevindt zich bij voorkeur binnen de winkelconcentratiegebieden.

3.12 Coffeeshopbeleid

De nota *Arnhems Coffeeshopbeleid (1998)* heeft als hoofddoelstelling: het terugdringen van de overlast c.q. het beperken van de inbreuk op het woon- en leefklimaat door softdrugshandel. Er is beleid geformuleerd om de handhaving te intensiveren. Tevens is aangegeven met welk instrumentarium dit wordt gedaan en door wie dit wordt uitgevoerd. Uitvoering van dit beleid waarborgt ook in dit plangebied beheersing van de problematiek. Er is geen aparte bestemmingscategorie voor coffeeshops gecreëerd in dit plan. In het plangebied zijn geen coffeeshops aanwezig of toegestaan.

3.13 Prostitutiebeleid

In de nota *Van Rood naar Groen Arnhemse Prostitutie op weg naar normalisatie (2000)* is het beleid neergelegd, dat gevoerd wordt in verband met de afschaffing van het wettelijke bordeelverbod per 1 oktober 2000. Gemeenten krijgen hierdoor de mogelijkheid en de verantwoordelijkheid om de prostitutie te reguleren.

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

1. concentratie van de raamprostitutie op één plek;
2. het aan een maximum binden van het aantal ramen en werkplekken, waarbij het huidige aantal van 240 ramen verlaagd wordt naar 120;
3. het aan een maximum binden van het aantal overige seksinrichtingen op 8 in heel Arnhem, waarbij in elke wijk (CBS-wijkindeling) maximaal 1 seksinrichting gevestigd mag zijn, ook hierbij worden beperkingen toegepast;
4. concentratie van de tippelprostitutie.

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

In het plangebied is geen seksinrichting aanwezig en ook in het CBS-telgebied is geen seksinrichting aanwezig. In Arnhem mogen maximaal 8 seksinrichtingen zijn, waarbij er maximaal één seksinrichting per telgebied is toegestaan. In Arnhem zijn op dit moment 9 seksinrichtingen. Hierdoor is het onwaarschijnlijk dat een nieuwe aanvraag voor een seksinrichting zal worden gehonoreerd.

3.14 Politiekeurmerk

Projectmatige nieuwbouwplannen in bestaand stedelijk gebied moeten voldoen aan de specificaties die het "*Politiekeurmerk Veilig Wonen*" stelt aan woningen en woongebouwen.

Voor het bestemmingsplan is vooral van belang dat indien de omgevingssituatie dit mogelijk maakt ook de woonomgeving aan de eisen van het keurmerk dient te voldoen.

Hoofdstuk 4 Uitgangspunten

In dit hoofdstuk worden de uitgangspunten benoemd die van belang zijn bij de ruimtelijke ontwikkeling in het plangebied. Een groot deel van de ontwikkelingen zijn of worden al gerealiseerd. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de ontwikkelingen en wordt aangegeven welke projecten al in ontwikkeling zijn en welke ontwikkeling mogelijk worden gemaakt door dit bestemmingsplan.

4.1 Ruimtelijke uitgangspunten

4.1.1. Hoofdpijnen van het plan

Het Ontwikkelingsplan Malburgen biedt het kader waarbinnen de concrete projecten zullen worden uitgevoerd en is een bijstelling van het Masterplan Malburgen (1996). Daarbij is gelet op reacties uit de wijk en de maatregelen zijn getoetst op haalbaarheid en uitvoerbaarheid. De belangrijkste hoofdpijnen van het Ontwikkelingsplan Malburgen zijn:

- Nijmeegseweg: verbinding tussen Oost en West en met de stad;
- Stadsfronten: presentatie van de wijk;
Langs de rivier kan Malburgen zich aan de buitenkant presenteren. Deze presentatie bestaat uit een combinatie van bebouwing en groen. Langs de rivier draagt dit groene stadsfront bij aan de visuele verbinding tussen het noordelijke en zuidelijke stadsdeel. Door de toevoeging van 300 woningen binnen de dijkzone wordt Arnhem-Zuid zichtbaar en herkenbaar. Ter plekke ontstaat een interessant woonmilieu dat tevens het contrast versterkt tussen de stad en de rivier met uiterwaarden. Op deze bijzondere locatie wonen mensen in een groene en landelijke omgeving dichtbij het centrum van de stad.
- Ecologische verbindingen: natuur in de stad;
Tussen de Immerlooplas en Meinerswijk en tussen de Immerlooplas en de uiterwaarden worden ecologische verbindingen gelegd. Zo worden belangrijke natuurgebieden met elkaar verbonden en krijgt Malburgen een aantal groene aders waar veel woningen aan grenzen. Een samenhangend en gevarieerd groengebied dichtbij huis. Bij de inrichting met groen worden natuur en recreatie gecombineerd, waardoor de groenzone een grote gebruikswaarde krijgt. Malburgen wordt aan drie zijden omgeven door het prachtige open rivierenlandschap van dijk, uiterwaarden en Rijn. Om de verbinding met deze gebieden te versterken worden op een aantal plaatsen in de wijk doorzichten gemaakt. Daardoor komt Malburgen meer in beeld vanaf de rivier gezien en vanuit het stadscentrum.
- Parken: bereikbaar, toegankelijk en veilig;
Het park in Malburgen-Oost is nu een restgebied tussen de wijk en het sportcomplex. Latere toevoeging van bebouwing heeft het wonen van het groen afgesneden. Op zijn beurt snijdt het sportcomplex de woonbuurt van de Rijndijk af. Om de rivier meer ruimte te geven is de Rijndijk verlegd. Deze verlegging maakt het mogelijk om de structuur van dit deel van de wijk te verbeteren.
Door verplaatsing van het sportcomplex en sloop van de afsluitende bebouwing kan een nieuw park worden aangelegd. Dat park krijgt een open verbinding met de omliggende woonbuurten en loopt tot aan de Rijndijk en het uiterwaardengebied. Het ligt als een wig langs de Graslaan ingebed in de wijk. Bereikbaar en toegankelijk.
- Voorzieningen: goed aanbod op loopafstand
De bewoners van Malburgen moeten in hun eigen wijk boodschappen kunnen doen. Bij voorkeur te voet of op de fiets. De winkels moeten makkelijk bereikbaar zijn en goed uitgerust. Om het winkelbestand in Malburgen voor de toekomst veilig te stellen wil de gemeente de winkels concentreren op drie locaties: winkelcentrum De Drieslag en de winkelsteunpunten in West en Oost. Zo wordt de hele wijk bediend en is voor de winkels voldoende draagvlak aanwezig. Samen met ondernemers en eigenaren wordt naar de gewenste situatie toegewerkt. Vrijkomende winkelpanden worden in principe gebruikt voor niet-hinderlijke bedrijvigheid.
Scholen en andere voorzieningen worden geclusterd op drie centrale plaatsen in de wijk. Bewoners kunnen zo op één plek terecht voor onder meer onderwijs, kinderopvang en

peuterspeelzaal. Deze clusters met een zogeheten brede school liggen aan de groengebieden en aan veilige routes.

- Wonen: ruimte variatie dichtbij stad en natuur

Door verbetering van de wijkstructuur krijgen de woongebieden een duidelijk eigen plaats, met herkenbare en karakteristieke woningtypes en woonmilieus. De verscheidenheid wordt vergroot door toevoeging van nieuwe woongebieden. Ook de vervanging van bestaande woningen door nieuwe en de verbetering en verkoop van woningen zorgen voor meer variatie. Gekoppeld aan andere maatregelen (groen, winkels, scholen, sport en inrichting buitenruimtes) ontstaan daardoor veel verschillende soorten woonmilieus. Daarmee wordt Malburgen voor een veel grotere en gevarieerdere groep bewoners aantrekkelijk. Meer mensen zullen in de wijk willen wonen. Binnen de wijk en binnen stad komt meer differentiatie.

4.1.2. Ruimtelijke opzet en structuur

De ruimtelijke hoofdstructuur van Malburgen-Oost wordt bepaald door de Huissensestraat als stedelijke ader voor de wijk en daarnaast de groenzones langs de Fluitekruidstraat – Visserslaan, de dijkzone en het groengebied bij de Wheme. Winkelvoorzieningen worden geconcentreerd in het nieuw te realiseren winkelsteunpunt-oost Kruidenhof aan de Huissensestraat, scholen zijn gesitueerd aan de Zwanebloemlaan, Eimerssingel-oost en aan de Graslaan. De locaties aan de Zuringstraat-Kamillelaan en de Pijlkruidstraat zijn geschikt voor kleinschalige bedrijvigheid en dienstverlenende functies gecombineerd met wonen.

De bebouwing ten westen van de Venkelstraat, Kleefkruidstraat en Waterlelielaan sluit aan op de oorspronkelijke ontwerpgedachte voor Malburgen: een verkaveling in half gesloten bouwblokken met kleine grondgebonden woningen in rode bakstenen, groene wiggen als Visserslaan en Graslaan leggen de relatie naar het omringende groen evenals de zichtlijnen vanuit de woonstraten ten zuiden van de Huissensestraat, de voorzieningen liggen op centrale plekken. Latere uitbreidingen wijken af van deze opbouw. Zo werden de groene wiggen en zichtlijnen van de Graslaan en Kamillelaan richting park en dijkzone verstoord door de bebouwing aan de Herminiumstraat en Pluimzeggelaan. Daarnaast is er in de loop der jaren in het oostelijk deel een stadsrandzone ontstaan met een grote diversiteit aan functies. Ten noorden van de Huissensestraat ligt de Bakenhofweg met oude woningen als relict tussen de sportvelden, volkstuinen, huis van bewaring en bedrijventerrein. Ten zuiden staan grote galerijflats uit de jaren '60 naast vrijstaande woningen, scholen en woonwagens.

De herstructurering van Malburgen wordt aangegrepen om de ontstane structuur te verbeteren. Belangrijkste ingreep in het plangebied vindt ten noorden van de Huissensestraat plaats in Stadseiland (Bakenhof). Als gevolg van de dijkverlegging is er een mogelijkheid om de ruimtelijk-functionele structuur ingrijpend te veranderen. Door de verplaatsing van de volkstuinen en sportvelden werd het mogelijk een nieuwe structuur te realiseren met wonen, sport en park. De ligging van het nieuwe buurtpark speelt een centrale rol in de opzet. Het is een nieuwe ruimtelijke drager die in het verlengde van de Graslaan een verbindend element vormt naar de nieuwe woningen, de dijk en de rivier. Aan de Valeriaanstraat is een aantal woningen gesloopt om de verbinding van het park met de Graslaan mogelijk te maken.

Het nieuwe winkelsteunpunt-oost aan de Huissensestraat moet zorgen voor een concentratie van de detailhandel om het draagvlak te vergroten en hiermee het behoud van detailhandel in dit deel van de wijk veilig te stellen voor de toekomst.

Bij de projecten aan de Huissensestraat en Waterlelielaan worden portiekflats vervangen door verschillende typen eengezinswoningen om de woningvoorraad in Malburgen meer te differentiëren.

De vervangende nieuwbouw aan de Huissensestraat is samen met het winkelsteunpunt-oost en de Stadseiland (Bakenhof) beeldbepalend voor de vernieuwing van Malburgen. Een goede begeleiding van de hoofdontsluitingsweg als een herkenbare entree van de wijk aan de oostkant wordt hiermee beoogd. Daarnaast wordt de presentatie van de wijk naar de andere stadsdelen (Arnhem-noord) en de Pleijroute versterkt door middel van dijkbebouwing in Stadseiland (Bakenhof).

4.2 Programma

4.2.1. Wonen

Meer woningen en meer verscheidenheid aan woningen en woonmilieus vormen belangrijke middelen om Malburgen aantrekkelijker te maken. Zo worden er op diverse plekken woningen toegevoegd zoals in het gebied Stadseiland (Bakenhof), Kamillelaan en bij het nieuwe winkelsteunpunt-oost. Deze nieuwbouw draagt bij aan de vergroting van zowel het aantal woningen als de verscheidenheid van woningen. Daarnaast worden huurwoningen verkocht.

De nieuwbouw in Stadseiland (Bakenhof) bestaat voor ongeveer 65% uit eengezinshuizen en 35% uit gestapelde bouw. Een grote variëteit aan woningen is mogelijk bijvoorbeeld in de vorm van urban villa's, patio-woningen, ouderenwoningen, terraswoningen en boven- en benedenwoningen. De verscheidenheid aan woningtypes wordt vergroot door de verscheidenheid in de woonomgeving, bijvoorbeeld wonen aan de dijk, het park, een straat, de groensingel. In het totaal worden ongeveer 580 nieuwe woningen gebouwd. Een deel hiervan is in de sociale sector.

Een andere ingreep is sloop en vervangende nieuwbouw. Om de woningvoorraad in Malburgen meer te differentiëren worden er portiekflats en galerijflats gesloopt en vervangen door verschillende typen eengezinswoningen. Bij sloop en nieuwbouw is rekening gehouden met het behoud van goede woningen, maar dit is niet altijd mogelijk. Om de ruimtelijke kwaliteit van de wijk te verbeteren en goede woonmilieus te krijgen is het soms noodzakelijk ook goede woningen te slopen. In Malburgen-Oost worden portiekflats vervangen door nieuwe woningen aan de Huissensestraat, Waterlelielaan, Zwanebloemlaan, Kamillelaan en Engelwortelstraat.

4.2.2. Winkels

Gemakkelijk bereikbare en goed uitgeruste winkelvoorzieningen, bij voorkeur op loop- en fietsafstand, zijn nodig zodat de bewoners van Malburgen in hun eigen wijk boodschappen kunnen doen. Om de winkelvoorziening in Malburgen veilig te stellen voert de gemeente al enige jaren een concentratiebeleid, gericht op drie punten in de wijk: het wijkwinkelcentrum Drieslag, een winkelsteunpunt in Malburgen-West en een winkelsteunpunt in Malburgen-Oost. Buiten deze centra is geen detailhandelsbestemming toegewezen. Vrijkomende winkelpanden kunnen in de regel gebruikt worden voor niet-hinderlijk bedrijvigheid, zoals kleinschalige maatschappelijke- of kantoorfuncties. In het plangebied betreft het de locaties Zuringstraat-Kamillelaan en Pijlkruidstraat.

In het concentratiebeleid is de locatie Zuringstraat-Kamillelaan aangewezen als concentratiegebied voor Malburgen-Oost. In het Ontwikkelingsplan Malburgen is opnieuw gekeken naar de lange termijn mogelijkheden voor de detailhandel. Hierin is vastgesteld dat aan de Huissensestraat een nieuw winkelsteunpunt gerealiseerd wordt voor Malburgen-Oost. Dit nieuwe steunpunt heeft tevens een functie voor de nieuwbouw van Stadseiland (Bakenhof), Immerloo en het Duifje. Verplaatsing van winkels moet leiden tot beëindiging van de winkelfuncties in de oude winkelconcentraties. Vrijkomende winkelpanden kunnen in de regel gebruikt worden voor andere functies zoals bedrijvigheid, kantoren en maatschappelijke functies.

De gemeente heeft een regeling ter ondersteuning van de gevestigde winkeliers in oostelijk Malburgen opgesteld, die naar het nieuwe winkelsteunpunt willen verhuizen of hun bedrijf willen beëindigen. In deze regeling, het zogenaamde flankerend beleid, is opgenomen onder welke voorwaarden verplaatsing en eventuele beëindiging van bestaande zaken financieel gesteund kunnen worden.

4.2.3. Werken

Vanuit het Ontwikkelingsplan wordt een positief effect op de werkgelegenheid verwacht. Door het aanbod van bedrijfsruimten ontstaan met name mogelijkheden voor startende ondernemers. Daarnaast zal de aanpak van de wijk werk genereren. Het accent ligt vooral op het aanbod van ruimtes voor kleinschalige bedrijvigheid. Dit is mogelijk in voormalige winkelcomplexen aan de Zuringstraat-Kamillelaan en de Pijlkruidstraat, in de te realiseren nieuwbouw aan de Huissensestraat en binnen de mogelijkheden van de beleidsregels voor beroep aan huis. Dit biedt vooral vestigingsmogelijkheden voor dienstverlenende activiteiten, zowel in de commerciële als in de niet commerciële sfeer, en voor vrije beroepen.

De toename van het aantal inwoners zal bijdragen aan het behoud van het voorzieningenniveau en de daarmee samenhangende werkgelegenheid. In Malburgen-Oost is maar een beperkte hoeveelheid kantoorruimte beschikbaar omdat het aanbod elders in Arnhem (Gelderse Poort en Arnhem-Centraal) ruim voldoende is. Door de verlegging van de dijk is de aanvankelijk geplande bedrijfsontwikkeling op het terrein van de voormalige steenfabriek Bakenhof onmogelijk geworden.

4.2.4. Maatschappelijke voorzieningen

Sociaal-culturele en maatschappelijke voorzieningen, zoals scholen, kinderopvang, fysiotherapie en maatschappelijk werk, worden geconcentreerd in zogenaamde multifunctionele zorg- en onderwijscentra. Hierdoor zijn functies onderling uitwisselbaar of kunnen gecombineerd worden. Bewoners kunnen op één centraal gelegen locatie terecht voor verschillende voorzieningen. De locaties liggen nabij groen- en speelvoorzieningen en zijn goed en veilig bereikbaar.

Voor Malburgen-Oost liggen de nieuwe zorg- en onderwijscentra aan de Graslaan (huidige Monchyschool-buiten het plangebied) en de Zwanebloemlaan. De scholen aan de Eimerssingel-Oost blijven voor de looptijd van dit bestemmingsplan gehandhaafd. Het Ontwikkelingsplan geeft voor zorgvoorzieningen voor ouderen nog geen specifieke locaties aan. Vooral locaties nabij voorzieningen en openbaar vervoer zullen hiervoor het meest geschikt zijn. Inmiddels is bekend dat het woonzorgcomplex aan de Huissensestraat wordt gesitueerd.

4.2.5. Sport en spel

In het Ontwikkelingsplan is de nieuwe functionele indeling voor het gebied vastgelegd. Ten zuiden van het park van Stadseiland bevinden zich de nieuwe sportvelden voor voetbal, tennis en handboogschieten.

Voor delen waar geen ingrijpende veranderingen worden voorgesteld in de bebouwing wordt het Speelplan Malburgen uitgevoerd. Bij nieuwbouw en sloop/nieuwbouw zal het Speelplan echter wel op een aantal onderdelen wijzigen. Er zal rekening worden gehouden met de behoefte aan speelruimte voor kinderen in een verkeersveilige omgeving. In groenzones tussen de buurten zullen spelaanleidingen ingericht worden. Deze natuurlijke spelaanleidingen liggen veelal op de routes naar school. Er is rekening gehouden met speelplekken bij schoollocaties, die ook na schooltijd te gebruiken zijn.

4.3 Verkeer en vervoer

Malburgen heeft een ligging vlak bij het centrum met goede fietsvoorzieningen en goed openbaar vervoer. Een goede bereikbaarheid en veilige routes zijn de uitgangspunten voor het verkeer in de wijk. Het huidige patroon van wegen en straten biedt een goede basis om door inrichtingsmaatregelen deze uitgangspunten te concretiseren.

4.3.1. Auto

De Nijmeegseweg, Eldenseweg, Batavierenweg en Pleijweg zijn de hoofdwegen met een regionale betekenis. De Huissensestraat ontsluit Malburgen-Oost. De nieuwbouw van Stadseiland (Bakenhof) en het sportcomplex in Bakenhof hebben ieder een eigen nieuwe ontsluiting vanaf de Huissensestraat. De overige woongebieden worden ontsloten door de bestaande ontsluitingsstructuur. De Huissensestraat is in het Categoriseringsplan Verkeer aangegeven als verkeersader (50 km/uur). Alle overige straten zijn woonstraten vormen onderdeel van het verblijfsgebied en zijn of worden ingericht als 30 km/uur-gebied. Voor parkeren bij nieuwe woningen en voorzieningen worden de vastgestelde parkeernormen aangehouden.

4.3.2. Fiets en voetganger

Voor het langzaam verkeer zijn stedelijke hoofdfietsroutes en wijkroutes te onderscheiden. Aan de hoofdroutes worden hoge eisen gesteld met betrekking tot verkeersveiligheid, sociale veiligheid, directheid, comfort en herkenbaarheid. Deze routes zijn een onderdeel van korte en rechtstreekse verbindingen tussen verschillende delen van de stad. In Malburgen vallen de hoofdroutes voor een belangrijk deel samen met de hoofdroutes van het autoverkeer. In Malburgen-Oost zijn dit de Huissensestraat en de Visserlaan. Op delen van deze routes is het gewenst om de kwaliteit voor de fietser te verbeteren. Overige routes bieden daarnaast soms aantrekkelijke alternatieven, die doorgaans in verkeersluwe gebieden liggen.

De aan te leggen en te verbeteren groenzones bieden ruimte voor veilige en rustige fietsroutes door de wijk. De Graslaan en de Kamillelaan/Bakenhofweg en de buurtontsluitingsweg voor de woningen van Stadseiland (Bakenhof) zijn de nieuwe fietsroutes op wijkniveau. Daarnaast is er een recreatieve fietsroute op de dijk.

4.3.3. Openbaar vervoer

Het openbaar vervoer wordt onderscheiden in hoogwaardige buslijnen (hoofdroutes) en lijnen voor aanvullend vervoer (overige routes). Malburgen-Oost wordt ontsloten door een hoogwaardige busroute over de Huissensestraat. De hoogwaardige lijnen voorzien in snelle verbindingen en een goede bediening van de gehele wijk met een goede bereikbaarheid van bushaltes.

4.3.4. Brandweer en ander hulpdiensten

De stedenbouwkundige opzet van de wijk moet zodanig zijn dat er een goede bereikbaarheid van de gebouwen voor de brandweer en hulpdiensten is. De inrichtingsmaatregelen van de wegen moeten zo gekozen worden, dat brandweer en andere hulpdiensten tijdig ter plaatse kunnen zijn, zonder dat dit ten koste gaat van de verkeersveiligheid.

4.4 Milieuaspecten

In de milieuaspectenstudie Malburgen-Oost (mei 2007) wordt uitgebreid ingegaan op alle milieuaspecten. Onderstaand worden de meest relevante conclusies kort toegelicht. Deze conclusies hebben voor het grootste deel van het plangebied met name een alarmerende functie omdat in dit gebied geen ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden. In paragraaf 5.3 wordt ingegaan op de gevolgen van de ontwikkelingen voor de verschillende milieuaspecten.

Malburgen is één van de vijftientig projecten in Nederland die zijn geselecteerd in het kader van Stad en Milieu (zie paragraaf 3.6). In dit kader is onderzocht hoe de kwaliteit van het leefmilieu verbeterd zou kunnen worden. Het Ministerie van VROM heeft in juli 2002 het gebruik van de Experimentenwet in Arnhem geaccordeerd. Naast de aspecten die in dit hoofdstuk genoemd zijn, gaat het hierbij ook om de leefbaarheid. De verschillende milieuaspecten zijn in een vroeg stadium ingebracht als onderdeel van de Nota Bouwstenen Malburgen.

4.4.1. Geluid

Wegverkeer

Aan weerszijden van de meeste wegen bevindt zich een zone (artikel 74 Wet geluidhinder). Deze zone is het aandachtsgebied waarbinnen de regels van de Wet geluidhinder van toepassing zijn. Niet alle wegen hebben een zone, uitgesloten zijn de wegen met een maximumsnelheid van 30 km/uur en woonerven.

In onderstaande tabel is een overzicht gegeven van de verschillende breedten van geluidzones.

Aantal rijstroken	Breedte van de geluidzone (m)	Binnenstedelijk gebied
	Buitenstedelijk gebied	
5 of meer	600	350
3 of 4	400	350
1 of 2	250	200

Definitie Wet geluidhinder buitenstedelijk gebied:

Het buitenstedelijk gebied wordt gevormd door het gebied buiten de bebouwde kom en het gebied binnen de zone van een autoweg of autosnelweg dat binnen de bebouwde kom ligt.

Definitie Wet geluidhinder binnenstedelijk gebied:

Het binnenstedelijk gebied is het gebied gelegen binnen de bebouwde kom, met uitzondering van de geluidzones van autowegen en autosnelwegen.

Als er binnen de zone van een weg (planologisch) een nieuwe situatie ontstaat, met betrekking tot een geluidsgevoelige bestemmingen, moet er een akoestisch onderzoek uitgevoerd worden (artikel 76 e.v. Wet geluidhinder). Uit het onderzoek kunnen drie typen resultaten komen:

1. Geluidbelasting bij geluidsgevoelige bestemming is maximaal 48 dB en voldoet dus aan de voorkeurgrenswaarde van 48 dB.
Gevolg: geen belemmering vanuit de Wet geluidhinder.
2. Geluidbelasting bij geluidsgevoelige bestemming ligt tussen de voorkeurgrenswaarde en de grenswaarde (63 dB binnenstedelijk/53 dB buitenstedelijk).
Gevolg: er moet een hogere waarde vastgesteld worden conform de criteria van het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen. De ontheffing moet aangevraagd worden bij het college van B&W. De ontheffing moet verleend zijn voor vaststelling van het plan door de gemeenteraad en het ontwerpbesluit op de aanvraag moet gelijktijdig ter inzage liggen met het ontwerpbesluit van het bestemmingsplan.
3. De geluidbelasting bij geluidsgevoelige bestemming overschrijdt de grenswaarde.
Gevolg: De voorgenen wijziging is niet toegestaan ingevolge de Wet geluidhinder.

Conform artikel 110 Wet geluidhinder mag de berekende geluidbelasting verminderd worden met een correctiefactor. Door deze correctiefactor wordt rekening gehouden met het stiller worden van motorvoertuigen in de toekomst. Conform het Reken- en Meetvoorschrift wegverkeerslawaaï 2006 artikel 3.6 bedraagt de correctie factor:

- 2 dB voor wegen waarvoor de representatief te achten snelheid van lichte motorvoertuigen 70 km/uur of meer bedraagt;
- 5 dB voor de overige wegen.

Hogere grenswaarde Wegverkeerslawaaï

Een hogere grenswaarde is noodzakelijk voor nieuwe woonbestemmingen waar een geluidbelasting groter dan 48 dB te verwachten is. Het Besluit grenswaarden binnen zones

langs wegen is hiervoor het toetsingskader. De gemeente toetst conform de nota 'Uitvoeringsbeleid hogere grenswaarden gemeente Arnhem' die gebaseerd is op het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen Wet geluidhinder en de uitgangspunten van het beleidsplan geluid. De hoofdcriteria zijn:

- Is alles, wat redelijkerwijs kan, gedaan om de geluidbelasting terug te brengen tot 48 dB? Hierbij geldt de volgorde eerst kijken naar bronmaatregelen (bv stiller wegdek of een grotere afstand van de woningen tot de weg), dan kijken of afscherming mogelijk is (bv een geluidscherm).
- Zijn er redenen van “stedenbouwkundige, verkeerskundige, landschappelijke of financiële aard” waarom geluidbelasting niet terug gebracht kan worden?

Verder zijn voor het verlenen van een hogere grenswaarde de criteria zoals deze opgenomen zijn in het Beleidsplan Geluid en de Nota Uitvoeringsbeleid hogere grenswaarde gemeente Arnhem van toepassing.

In paragraaf 5.3 wordt ingegaan op de geluidbelastingen bij de ontwikkelingslocaties. Hierbij wordt aangegeven of geluid een knelpunt is en of er hogere waarden aangevraagd dienen te worden. In de Milieuaspectenstudie (zie bijlage 2) staan de resultaten van de geluidsberekeningen voor de ontwikkellocaties. Voor het overige gebied in Malburgen-Oost is de bestaande situatie bestemd en daarvoor hoeft geen geluidsonderzoek te worden gedaan.

Industrielawaai

Een deel van het plangebied is gelegen binnen de zone industrielawaai van het bedrijventerrein Arnhem Noord. De zone is het aandachtsgebied waarbinnen de spelregels uit de Wet geluidhinder van toepassing zijn en is op de plankaart aangeduid. Doel van de zone is het beschermen van bestaande woonbestemmingen binnen de zone en het voorkomen van nieuwe knelpunten.

Malburgen is aangewezen als Stad & Milieuproject in het kader van de Experimentenwet Stad & Milieu (zie paragraaf 3.6). Zoals hier is aangegeven kan worden afgeweken van de milieukwaliteitseisen in het kader van het “Stap 3 besluit” van de experimentenwet Stad & Milieu. Aanleiding voor het Besluit Stap 3 industrielawaai Malburgen is de ontwikkellocatie Bakenhof in combinatie met de zone industrielawaai Arnhem-Noord. De Bakenhof is een ontwikkellocatie die deel uit maakt van het ontwikkelingsplan Malburgen. Na onderzoek bleek dat het voorgenomen plan niet mogelijk was met in achtname van de geldende milieukwaliteitseisen. Op 4 februari 2002 heeft de raad van de gemeente Arnhem besloten de grenswaarde voor industrielawaai aan te passen voor het plangebied de Bakenhof en een klein deel van de dijkzone in Malburgen. Het raadsbesluit is vervolgens voorgelegd aan de minister van VROM en goedgekeurd bij brief van 27 juni 2002. Het besluit is opgenomen in de Milieuaspectenstudie (zie bijlage 2).

4.4.2. Luchtkwaliteit

Malburgen wil in de toekomst voor veel mensen een aantrekkelijke woonomgeving bieden. Om dit te bereiken worden ten eerste woningen gesloopt, worden nieuwe woningen gebouwd en vindt renovatie plaats van bestaande woningen in het gebied. Goudappel Coffeng BV heeft in juni 2006 een integrale studie uitgevoerd om de effecten voor de luchtkwaliteit inzichtelijk te maken (de rapportage “Onderzoek luchtkwaliteit Malburgen”, d.d. 2 juni 2006 met als kenmerk: ARH136/Anf/1098). Dit onderzoek is opgenomen als (separate) bijlage bijgevoegd (zie bijlage 3). Het bestemmingsplan maakt een aantal ontwikkelingen mogelijk die niet als zodanig zijn opgenomen in het onderzoek en sinds de uitvoering van de integrale studie is de wetgeving veranderd. Daarom is door een Erratum Luchtkwaliteit opgesteld welke is opgenomen in de Milieuaspectenstudie (zie bijlage 2).

Het betreft de volgende ruimtelijke ontwikkelingen:

1. Stadseiland – bouw 3 urban villa's;
2. Realisatie woon- werk combinaties Huissensestraat;

3. Bebouwing aan Waterlelielaan;
4. Bebouwing Zwanebloemlaan;
5. Bouw verenigingsgebouwen Ir. Molsweg.

Uit de analyse komt naar voren dat de wijzigingen geen/marginale invloed hebben op de luchtkwaliteit in Malburgen. Alleen de ontwikkelingen van woon-werk combinaties aan de Huissensestraat kunnen leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Echter, ook inclusief bovenstaande ontwikkellocaties wordt in het studiegebied voldaan aan de normen uit het Besluit Luchtkwaliteit 2005.

4.4.3. Hinder

In het kader van bedrijven en milieuzonering dienen de effecten van inrichtingen op hun omgeving (gevoelige bestemmingen, in dit geval de nieuw te ontwikkelen woningen) in beeld gebracht te worden. Voorbeelden van hinder zijn geluid, geur, stof of gevaar. In de VNG publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' is een lijst van inrichtingen opgenomen waarbij de inrichtingen op grond van de hinder die zij veroorzaken, zijn opgedeeld in 6 categorieën. Hierbij wordt er vanuit gegaan dat een inrichting uit categorie 1 relatief weinig hinder veroorzaakt en een inrichting uit categorie 6 bijzonder veel hinder veroorzaakt.

Per type inrichting is aangegeven in welke categorie het valt en is tevens aangegeven wat de grootste hinderafstand is die voor dat type geldt. Hierbij wordt uitgegaan van een inrichting van gemiddelde omvang met een gemiddelde bedrijfsvoering.

Bij beoordeling van de inpasbaarheid van de verschillende inrichtingen dient als richtlijn de grootste hinderafstand en de daadwerkelijke afstand tussen inrichting en milieugevoelige bestemming in acht genomen te worden. Bovenstaande methode berust op een gemiddelde situatie (doorsnee inrichtingen) in een rustige woonwijk. Hanteren van kleinere afstanden is mogelijk mits voldoende onderbouwd dat een aanvaardbaar woonmilieu bereikt en gehandhaafd kan worden en hinder niet toeneemt of zal toenemen.

In en rond het plangebied bevinden zich bedrijven en instellingen (inrichtingen). De inrichtingen kunnen mogelijk hinder veroorzaken bij gevoelige bestemmingen in de omgeving. Bij nieuwe ontwikkelingen of het veranderen van bestaande bedrijfsbestemmingen moeten de gevolgen naar de omgeving getoetst worden. Inrichtingen zijn ingedeeld in een bepaalde milieucategorie (I t/m V). Deze indeling is afhankelijk van de activiteiten die er binnen de inrichting plaatsvinden (SBI-indeling). In de publicatie "Bedrijven en milieuzonering" van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) zijn op basis van deze milieucategorie voorkeursafstanden weergegeven tot woningen/objecten van derden. Deze afstanden zijn indicatief en gelden voor een gemiddeld bedrijf van de betreffende categorie dat is gevestigd in een rustige woonwijk. De milieucategorie met voorkeursafstand zoals weergegeven in de publicatie "Bedrijven en milieuzonering" kan worden toegepast indien er plannen worden ontwikkeld voor bedrijven en woningen waarbij de invulling van het bedrijf onbekend is. Een categorie 4 bedrijf betreft een milieubelastende inrichting. Terwijl een categorie I inrichting een lage milieubelasting kent. In zijn algemeenheid kan gesteld worden dat categorie I en II bedrijven goed inpasbaar zijn in de (stedelijke) woonomgeving.

4.4.4. Externe veiligheid

Binnen het plangebied zijn geen risicovolle activiteiten aanwezig. Wel is het plangebied gelegen aan de Nederrijn en de Pleijweg (N325) waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

Water (Nederrijn)

Het transport van gevaarlijke stoffen via de Nederrijn is dusdanig dat er geen 10-6 PR contour is. Binnen het invloedsgebied voor het groepsrisico (200 meter vanaf de oever) vinden geen ontwikkelingen plaats. Dit betekent dat er geen verantwoording van het groepsrisico hoeft plaats te vinden.

Weg (Pleijweg N-325)

De Pleijweg loopt langs het plangebied. Via de Pleijweg vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats. Uit de risicoatlas wegen volgt dat er een 10-6 plaatsgebonden risicocontour is van 17 meter vanuit het midden van de weg. Dit betekent dat er binnen deze 17 meter geen objecten mogen komen waarin mensen verblijven.

Omdat er geen ontwikkeling binnen het invloedsgebied voor het groepsrisico is vindt er geen verantwoording van het groepsrisico plaats.

Conclusie

Binnen het plangebied zijn geen risicovolle activiteiten. Het plangebied is gelegen aan de Nederrijn en de Pleijweg (N-325) waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. De Pleijweg heeft een 10-6 plaatsgebonden risicocontour van 17 meter vanuit het midden van de weg. Er vindt geen verantwoording van het groepsrisico plaats omdat er geen ontwikkeling binnen het invloedsgebied voor het groepsrisico langs de Nederrijn en de Pleijweg is.

4.4.5. Bodem

Uit de inventarisatie is gebleken dat er binnen het beheerbestemmingsplan een aantal (mogelijke) gevallen van ernstige bodemverontreiniging aanwezig zijn. Deze gevallen zijn beschreven in de bij dit bestemmingsplan horende milieuaspectenstudie (zie bijlage 2).

Indien er in of nabij deze locaties in de toekomst ontwikkelingen plaatsvinden, zal nader onderzoek gedaan moeten worden naar de aanwezige bodemverontreiniging. Omdat in dit bestemmingsplan de bestaande situatie wordt bestemd voor deze locaties is een uitvoerig onderzoek niet noodzakelijk. In paragraaf 5.3 wordt per ontwikkelingslocatie ingegaan op het aspect 'bodem'.

4.5 Omgevingsaspecten

4.5.1. Duurzaamheid

Duurzaamheid wordt niet alleen bepaald door de mate waarin woningen duurzaam gebouwd worden volgens de uitgangspunten van het Nationaal Pakket Woningbouw. Door verbetering en toevoeging van woningen wordt het toekomstperspectief van de wijk vergroot. Het draagvlak voor voorzieningen wordt vergroot, waardoor deze behouden kunnen worden. Bouwen in de stad betekent ook minder druk op het gebied buiten de stad. Tevens worden reeds aanwezige kwaliteiten beter benut en krijgen investeringen die in het verleden zijn gedaan een hoger rendement. Ingrepen in Malburgen staan niet alleen op zichzelf, maar staan in een bredere context, waarin de aanpak van een wijk ook relaties heeft met de omliggende natuur, met verbreding van de rivier, het realiseren van ecologische verbindingen door een bestaande wijk heen.

Kortom duurzaamheid heeft betrekking op alle aspecten die bijdragen aan een verhoging van de leefmilieukwaliteit voor nu en in de toekomst. De Nota Bouwstenen Malburgen (vastgesteld december 2000) geeft de doelstellingen op het gebied van duurzaamheid voor heel Malburgen.

Duurzaam bouwen richt zich op het niveau van bestemmingsplannen, stedenbouwkundige plannen, concrete bouwplannen/inrichtingsplannen en op het niveau van gebruik en beheer. Op elk schaalniveau moeten thema's als leefbaarheid, groen, water, verkeer, energie, grondstoffen en afval in samenhang worden behandeld.

Keuzes maken en maatregelen op elkaar afstemmen is onvermijdelijk om het milieu en het ruimtegebruik per saldo te verbeteren. De gemeente wordt hierin gesteund met het Experiment Stad en Milieu van het ministerie van VROM. In het kader van Experiment Stad en Milieu (zie paragraaf 3.6) worden probleemsituaties aangepakt.

4.5.2. Leefmilieukwaliteit (uitwerking Experiment Stad en Milieu)

Leefmilieukwaliteit wordt bepaald door milieuaspecten (zie paragraaf 4.4) en ruimtelijke aspecten (zie paragrafen 4.1 en 4.2). In Malburgen-Oost gaat het voor een groot deel om de verbetering van de kwaliteit van het bestaande leefmilieu. Ook de nieuwbouwprojecten hebben invloed hierop. Ten aanzien van de geluidbelasting is het uitgangspunt om de belasting te beperken tot de in de Nota Bouwstenen aangegeven zones voor wegverkeer en industrieterrein.

Voor het bereiken van een optimale leefmilieukwaliteit in Malburgen bood de Experimentenwet Stad en Milieu mogelijkheden. In het gebied Stadseiland (Bakenhof) treedt er een overschrijding op van de uiterste grenswaarde voor woningbouw door het industrielawaai van Arnhem-Noord. Door afscherpende bebouwing te realiseren in de vorm van dijkwoningen vermindert de geluidbelasting voor het achterliggende gebied en kan in Stadseiland (Bakenhof) woningbouw worden gerealiseerd wat een verbetering van de leefkwaliteit betekent. Voor de overschrijding van de normen voor industrielawaai voor de woningen aan de dijk is door de minister in 2002 ontheffing verleend op grond van de Experimentenwet Stad en Milieu (stap 3).

4.5.3. Water

In deze paragraaf worden vanuit het aspect water de beperkingen aangegeven die van belang kunnen zijn bij ruimtelijke ontwikkelingen in het plangebied. Het is echter mogelijk dat oplossingen worden gevonden door al tijdens de planvormingfase maatregelen te treffen en/of door randvoorwaarden op te nemen in de milieuvergunningen. De beperkingen hebben dus met name een alarmerende functie voor eventuele nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. De beperkingen aan het ruimtelijk gebruik ten aanzien van het aspect water komen voort uit de bestaande wet- en regelgeving c.q. beleidsvoornemens.

Waterkering

De grens van het noordoostelijke deel van het plangebied wordt gevormd door de zuidelijke banddijk langs de Nederrijn, een primaire waterkering. De dijk is in eigendom en beheer bij het waterschap Rivierenland en heeft primair een waterkerende functie. Om deze functie te kunnen waarborgen is het dijklichaam, van binnenteen tot buitenteen, en een strook van 4 meter breed ter weerszijden van het dijklichaam benoemd als kernzone. Binnendijs grenst er aan de kernzone nog een 20 meter brede beschermingszone. Het geheel van kernzone en beschermingszone is beschermd door de Keur en legger waterkering van het waterschap Rivierenland.

In principe is het niet toegestaan om binnen de kernzone van de waterkering werken uit te voeren die een negatief effect kunnen hebben op de primaire functie, waterkering, van de dijk. Ook binnen de beschermingszone is er een terughoudend beleid van kracht. Dit houdt niet in dat niets mogelijk is, maar voor alle werkzaamheden binnen de kern- en beschermingszone is goedkeuring van het waterschap Rivierenland verplicht.

Oppervlaktewater

Waterkwantiteit

Het plangebied maakt deel uit van het bemalingsgebied Brinkman-Visser. Het overtollige water wordt nu uitgemalen door het gemaal Drielse Dijk bij de afvalwaterzuiveringsinstallatie Arnhem-zuid. Binnen 1 tot 2 jaar wordt het overtollige oppervlaktewater niet meer naar de Rijn afgevoerd, maar naar de Betuwe. Hiervoor wordt een nieuwe watergang inde wijk De Laar west gegraven. In het bemalingsgebied wordt een oppervlaktewaterpeil van 9,00 m. + N.A.P. nagestreefd. Alleen de watergang lang de Pluimzeggelaan heeft een iets afwijkend hoger peil.

Het watergangenstelsel begint bij de Pluimzeggelaan en stroomt door het park richting de Huissensestraat en vervolgens langs de wijk Immerloo richting de Nijmeegseweg. Dit hoofdwatersysteem is in beheer bij het waterschap Rivierenland, dat zorg draagt voor zowel de waterkwantiteit (peilbeheer) als de waterkwaliteit. De watergangen zijn onderling verbonden door middel van bruggen en duikers die in beheer zijn bij de gemeente.

Zowel de watergangen als de kunstwerken zijn opgenomen in de legger van het waterschap. De Keur van het waterschap regelt de bescherming van watergangen en kunstwerken. Langs de weg Bakenhof ligt een moerasachtige waterpartij en ten zuiden van de Ir. Molsweg ligt nog een sloot die in beheer zijn bij de gemeente Arnhem.

Vermelding verdient nog de vijver van het waterwinbedrijf Vitens bij het pompstation Sijmons. Via deze vijver wordt spuiwater van het drinkwaterproductieproces geloosd op het watersysteem.

De watergangen maken deel uit van de bestemmingen "Groen" en "Groen-Park". Ontwikkelingen in het plangebied moeten passen in de uitgangspunten van duurzaam stedelijk waterbeheer. Enkele verplichtingen ten aanzien van het ruimtegebruik zijn als volgt:

- Het stelsel van de stedelijke watergangen is afgestemd op berging en afvoer van regenwater. Bij uitbreiding van verhard oppervlak zal er meer regenwater versneld worden afgevoerd. Om te voorkomen dat door de plantontwikkeling elders in het peilgebied problemen ontstaan, moet de versnelde afvoer gecompenseerd worden. Bijvoorbeeld door het graven van extra open water. (Het waterschap hanteert als vuistregel dat 8 - 10 % van het toegenomen verhard oppervlak als watercompensatie moet worden gerealiseerd.
- Extra oppervlaktewater moet zo ontworpen worden dat het aansluiting heeft op het bestaande watersysteem. Bij het ontwerpen van waterpartijen moet rekening gehouden worden met ecologie en (kind)veiligheid.
- Aandacht verdienen de verbinding tussen de watergangen in het plangebied; de bruggen en duikers. Ontwikkelingen in het plangebied mogen het functioneren van het watersysteem en de mogelijkheid voor beheer en onderhoud niet nadelig beïnvloeden.

Waterkwaliteit

Op dit moment zijn de normen die de Kaderrichtlijn Water aan de waterkwaliteit gaat stellen nog niet bekend. Algemeen verwacht wordt dat deze normen zwaarder zullen zijn dan de huidige eisen. In ieder geval moet al het oppervlaktewater gaan voldoen aan de chemische kwaliteitsdoelen zoals die in 2009 definitief worden vastgesteld. Vanuit de Kaderrichtlijn Water moeten gebieden die binnen de 25-jaarszones van drinkwateronttrekkingen vallen, apart worden vermeld in een register (een bijlage). Vooralsnog wordt aangenomen dat het oppervlaktewater in deze registergebieden al in 2015 moeten voldoen aan de gestelde eisen. Verder is geen oppervlaktewater binnen het plangebied met een speciale functietoekenning.

Om de kwaliteit van het oppervlaktewater zo goed mogelijk te houden geldt voor het afvoeren van regenwater op het oppervlaktewater de beslisboom afkoppelen van de provincie Gelderland (BOR-G)

Daarnaast moet het in de toekomst mogelijk zijn hemelwater afkomstig van vervuilde oppervlakken via een reinigende constructie zoals een bodempassage, een helofytenfilter of groengoot af te voeren naar het oppervlaktewater. De bestemmingen "Groen" en "Groen-Park" geven hiervoor de mogelijkheid.

Grondwater

Er zijn in het plangebied twee grondwaterstromingen te onderscheiden; een diepe en een ondiepe. Deze verschillen zeer sterk van elkaar. De diepe grondwaterstroming is een grondwaterstroming op grotere, regionale schaal en is globaal noord-zuidwest gericht; dat wil zeggen van de Veluwe, onder de Nederrijn door, naar de Betuwe. Op plangebiedniveau zal deze diepe stroming in grote lijnen hetzelfde zijn. Deze laag is vooral van belang voor de drinkwaterwinning Ir. Sijmons in Arnhem-zuid.

De ondiepe grondwaterstroming, het freatisch grondwater, is vooral afhankelijk van de waterstanden in de Nederrijn. Bij een hoge rivierwaterstand stroomt er grondwater vanuit de rivier het plangebied binnen (kwelsituatie). Bij normale of lage rivierwaterstanden zal er water uit het plangebied naar de rivier toe verdwijnen (drainerende situatie). De gemiddeld hoogste grondwaterspiegel in het gebied varieert van 8.50 tot 10.00 m. + N.A.P. In zomersituatie, bij

een lage Rijnwaterstand, staat het grondwater op 2 à 3 meter onder het maaiveld.

Bij ontwikkelingen in het plangebied geldt het uitgangspunt "Stand still-step forward"-principe: voor het grondwater is het niet toegestaan dat er een verslechtering ontstaat. Vanuit het waterbeleid gelden onder andere de volgende beperking:

- Er mogen geen negatieve verstoringen van de grondwaterstanden en –stromingen worden veroorzaakt om grondwateroverlast en/of verdroging op de locatie en het boven- en benedenstrooms gelegen gebied te voorkomen.
- Bij de ontwikkeling van bouwplannen moet rekening worden gehouden met de stand en de stromingsrichting van het grondwater. Voor de eventuele ondergrondse bouwwerken geldt als uitgangspunt dat deze de lokale grondwaterstroming en het grondwaterpeil niet permanent significant beïnvloeden. Bij ondergrondse bouw wordt in dit kader uitgegaan dat de constructie zodanig van aard zal zijn dat een permanente grondwateronttrekking niet noodzakelijk is.
- Verder moet aangetoond worden dat de aanpassing geen negatieve effecten veroorzaken op de al bestaande omgeving.

Grondwaterbeschermingsgebied

De grondwaterstand wordt sterk beïnvloed door de drinkwateronttrekking Ir. Sijmons nabij de Immerloo-plas. Het plangebied is grotendeels gelegen binnen de 25-jaarszone voor de grondwaterbescherming.

In bijna alle gevallen is de provincie het bevoegd gezag wat betreft de grondwateronttrekkingen ten behoeve van drinkwaterwinning en de bescherming van de intrekzones (25-jaarszone). Uitzondering hierop zijn de stedelijke winningen in onder andere Arnhem-zuid. Voor deze uitzonderingen moet de bescherming van de intrekzones geregeld worden via de bestemmingsplannen. Het grondwater moet uiteindelijk wel aan dezelfde voorwaarden voldoen; het einddoel voor zowel stedelijke als niet-stedelijke winningen is hetzelfde. Voor de eenduidigheid volgt de gemeente dan ook de provinciale richtlijnen. Daarom is een aanlegvergunning nodig voor alle werkzaamheden in de ondergrond binnen de berekende 25-jaarszone. Uitzondering op dit principe is dat normale stedelijke functies mogelijk zijn. Vanuit het provinciaal beleid is specifiek benoemd dat koude-warmteopslag binnen de 25-jaarszone niet is toegestaan.

Voor nieuwe ontwikkelingen geldt dat de risico's moeten worden afgewogen tegen de risico's van de huidige activiteiten ("Stand still-Step forward"-principe).

Regen- en afvalwatersysteem

Binnen het plangebied komen twee types rioolstelsels voor; het grootste en oudere gedeelte van het plangebied heeft een (traditioneel) gescheiden rioolstelsel; een aparte regenwater- en vuilwaterleiding. De nieuwe gebieden, Stadeiland en het winkelsteunpunt aan de Huissensestraat, hebben een geïntegreerd rioolstelsel. Bij dit type stelsel wordt het regenwater oppervlakkig via grijsgoten en bodempassages afgevoerd naar het oppervlaktewater. Het regenwater wordt voordat het geloosd wordt op de watergangen gereinigd om te voldoen aan de waterkwaliteitseisen. De Ir. Molsweg en een gedeelte van de Huissensestraat zijn niet voorzien van een regenwaterriool en het regenwater stroomt af over de bermen.

Het plangebied ligt in het hoofdbemalingsgebied Gelderse Rooslaan maar is onderverdeeld in drie kleinere onderbemalingsgebieden met elk een eigen gemaal. Dit zijn de rioolgemalen Bakenhof (Huissensestraat), Immerloo (Eimersingel-Oost) en Stadseiland (Pluimzeggelaan). Verder zijn de sportvelden met een persleiding aangesloten op stelsel van Stadseiland zuid. De gemalen Bakenhof, Immerloo en Stadseiland lozen via persleidingen op het vuilwaterstelsel van het hoofdbemalingsgebied Gelderse Rooslaan; het gemaal Bakenhof in de Huissensestraat, het gemaal Immerloo in de Keurvorstenlaan en het gemaal Stadseiland in de Graslaan.

Het afvalwater van deze onderbemalingen wordt uiteindelijk in het hoofdgebied gepompt en afgevoerd naar het gemaal Gelderse Rooslaan in Malburgen-west. De gemalen staan aangegeven op de beperkingenkaart.

Ontwikkellocaties moeten voorzien worden van een geïntegreerd rioolstelsel, waarbij het regenwater oppervlakkig afgevoerd wordt naar het oppervlaktewater. Voor regenwater afkomstig van schone oppervlakken zoals daken en voet- en fietspaden mag direct op het oppervlaktewater worden geloosd. Regenwater afkomstig van vervuilde oppervlakken, wegen en parkeerplaatsen en dakwater dat afstroomt over deze oppervlakken, moet eerst gereinigd worden voordat het op het oppervlaktewater geloosd kan worden. Bij (gedeeltelijke) herinrichtingen moet rekening gehouden worden met de bestaande stelsels. Speciale aandacht vragen de uitlopers van het r.w.a.-stelsels. Bij aanpassingen aan watergangen moeten deze uitlopers in stand gehouden worden.

4.5.4. Groen en ecologie

Een goede bereikbaarheid van groen nabij woongebieden bevordert het gebruik en de sociale controle. Een beperkt aantal grote aaneengesloten gebieden heeft de voorkeur boven een grote verzameling slecht beheerbaar snippergroen. Die grotere eenheden bieden bovendien meer mogelijkheden voor een gevarieerde inrichting waarin zowel de natuur als de recreatie tot hun recht kunnen komen. Grote eenheden zijn ook beter te beheren. Het groen heeft tevens een belangrijke ecologische betekenis; met het oog daarop wordt de relatie voor dieren en wilde planten tussen groengebieden onderling versterkt.

Bij nieuwbouw verdwijnen een aantal groenelementen. Deze groenelementen met bijbehorende ecotopen worden in het totale gebied gecompenseerd. De totale groenstructuur met nieuwe ecotopen wordt zo in de gehele wijk verbeterd.

Malburgen ligt aan de belangrijke natuurroute van de Rijn en de uiterwaarden. Deze natuurroute is onderdeel van de Ecologische Hoofdstructuur van Nederland. Ook in Malburgen zelf zijn belangrijke natuurwaarden aanwezig, zoals de Immerlooplas, de uiterwaarden en de groenzone langs de bandijk. In het plan Stadseiland (Bakenhof) wordt het buurtpark zo verschoven dat er een groene wig ontstaat vanuit de Graslaan naar de dijk en de Rijn. In noordzuid richting loopt via de Lisdoddelaan en de Visserslaan een groenzone, die de Immerlooplas verbindt met het park langs de dijk en de uiterwaarden van de Rijn. De verlegging van het dijktracé landinwaarts heeft de Ecologische Hoofdstructuur versterkt.

De bomenstructuur in de gehele wijk zal verduidelijkt en versterkt worden met meer duurzame boomsoorten. De verschillende groengebieden vormen door hun aaneenschakeling een doorlopende en samenhangende groenstructuur. De gevarieerde inrichting biedt ruimte voor spelen, wandelen, fietsen, vissen, zitten en beleving van de natuur.

Voor Malburgen Oost is de natuurwaarde als redelijk hoog aan te merken. Het gebied in en rondom het nieuwe park is structuurrijk met water, bos, struweel en ruigte. Op het talud van de rijdijk zijn soorten gevonden van het type stroomdalgrasland en de watergangen in de wijk zijn plaatselijk soortenrijk. Dit vindt zijn oorsprong het afwisselend groene beeld met verschillende ecotopen en in het feit dat de zone een schakel is binnen de ecologische structuren van de wijk Malburgen en vooral de uiterwaarden (EHS).

De aansluiting van de toekomstige groenstructuur in geheel Malburgen op de uiterwaarden, zal de relatie met het rivierensysteem vergroten. Het netwerk van water en groene eenheden in de wijk wordt versterkt tot een samenhangende en herkenbare structuur. De inrichting van het groen krijgt hier meer variatie en meer (potentieel) leefgebied voor dieren, zoals amfibieën, vleermuizen en vogels. Het samenhangend natuurnetwerk wordt versterkt. Dit is ook van belang voor een goed beheer.

In Malburgen-Oost komen er 84 verschillende diersoorten voor, beschermd conform de Flora- en faunawet. De 53 broedvogels zijn tevens beschermd conform de EU Vogelrichtlijn. De 4 vleermuizen, de kamsalamander en de rugstreeppad zijn tevens beschermd conform de EU Habitatrichtlijn. Meer informatie hierover is terug te vinden in de milieuaspectenstudie (zie

bijlage 2).

Om een bestemmingplan goed te keuren, moet duidelijk zijn of een ontheffing nodig is en is te verkrijgen op basis van de huidige ecologische gegevens en inzichten.

Voor Malburgen is op 26 juli 2002 (FEF27b/2002/063) een ontheffing conform artikel 75C van de Flora- en faunawet verkregen. Aan de ontheffing zijn voorwaarden verbonden. Onder andere vindt er monitoring van flora en fauna plaats. Bij de monitoring worden de effecten van de stedelijke herontwikkeling op de natuur nagegaan. De soortgroepen vogels, zoogdieren, vlinders, vaatplanten en amfibieën zijn en worden in beeld gebracht in de periode 2004 – 2007.

Aanvullend is voor gewone dwergvleermuis, laatvlieger, ruige dwergvleermuis en watervleermuis ontheffing conform artikel 75C van de Flora- en faunawet verkregen op 18 september 2006 (FF/75C/2006/0130). Aan de ontheffing zijn aanvullende voorwaarden t.a.v. van de sloop verbonden. Verder moeten er in de nog te bouwen delen van de woonwijk vleermuiskasten en openingen in de spouwmuren worden aangelegd. Verdere uitwerking vindt plaats gedurende de herontwikkeling.

Het bestemmingplan kan dus worden goedgekeurd.

4.5.5. Erfgoed

Archeologie en cultuurhistorie

Een rivier zet in en direct naast de bedding grof materiaal (zand) en verder van de bedding het fijner materiaal (klei) af. Daardoor ontstaan langs de rivier zandige oeverwallen die hoger liggen dan de daarachter liggende komgebieden, waar klei is afgezet. Het geheel van bedding, oeverwal en komgebied noemen we een stroomgordel. Doordat een rivier in de loop der tijd verschillende malen haar loop verlegt, ontstaat er in het rivierenlandschap een ingewikkeld patroon van tal van stroomruggen die door latere afzettingen zijn afgedekt. Op het moment van bedijking is het hierboven beschreven proces een halt toegeroepen. De ondergrond van het plangebied Malburgen-Oost bestaat uit relatief jonge stroomgordelafzettingen. Deze gronden kennen een lage archeologische verwachting. Het rivierengebied is niet alleen de laatste tijd, maar al gedurende een relatief lange historische periode een intensief bewoond gebied geweest. Dit heeft te maken met de diversiteit van het landschap. Op de hoger gelegen zandige delen kon men wonen en gewassen verbouwen, terwijl de lager gelegen komgebieden geschikt waren om het vee te weiden. Daarnaast boden de rivieren goede mogelijkheden voor transport. In de directe omgeving van het plangebied zijn diverse sporen uit de Romeinse tijd en Middeleeuwen gevonden. Het betreft het romeins castellum in Meinerswijk (rijksmonument) en een groot nederzettingsterrein uit de Romeinse tijd en Middeleeuwen in Elden.

Net buiten het plangebied (bedrijventerrein Bakenhof) zijn mogelijk de resten van kasteel Malburgen gelokaliseerd. Dit kasteel is op oude kaarten van het gebied aangegeven. Tevens is daarop de oude parochiekerk en enkele boerderijen van de middeleeuwse nederzetting Malburgen te herkennen, die net ten zuiden van de Bakenhofweg in de knik van de dijk heeft gelegen. Op dit punt is de dijk nog deels van middeleeuwse oorsprong. Voor een deel van het plangebied is in 1999 een archeologisch verwachtingskaart opgesteld ten behoeve van de m.e.r. Hiervoor is een booronderzoek uitgevoerd waaruit de volgende conclusies zijn te trekken. Op het terrein van de voormalige baksteenfabriek is de bodem grotendeels verstoord als gevolg van kleiwinning en de afbraak van de fabriek en de daaropvolgende sanering van het terrein. Ook ter plaatse van de sportvelden is in de boorprofielen een verstoring aangetroffen van circa 0.75 m. diep. Ten zuiden hiervan (terrein van de voormalige volkstuinen) is het bodemprofiel nog intact. In de strook ten noorden van de Bakenhofseweg zijn geulafzettingen aangeboord. Voor het westelijk deel van het plangebied zijn geen boorgegevens voorhanden.

Voor het plangebied geldt een lage archeologische verwachting, maar langs de Bakenhofweg (oostzijde) kunnen mogelijk sporen van middeleeuwse bewoning worden aangetroffen.

In het plangebied zijn geen rijks- of gemeentelijke monumenten aangewezen.

Hoewel in plangebied Bakenhof-Oost geen vindplaatsen bekend zijn, heeft het volgens de

archeologische verwachtingskaart van Arnhem-Zuid toch een middelhoge trefkans op archeologische sporen. Dit vanwege de aanwezigheid van stroomgordels in de ondergrond waarvan de datering grotendeels onbekend is. Langs de Bakenhofweg kunnen resten van middeleeuwse bewoning worden verwacht.

Bij bodemverstorende activiteiten dient getoetst te worden of deze ter hoogte van stroomgordels plaatsvinden of waar deze redelijkerwijs verwacht mogen worden. Hier dient vervolgens Inventariserend Veldonderzoek (IVO) plaats te vinden, voorafgegaan door een bureauonderzoek. Met betrekking tot de genoemde ontwikkellocaties geldt dit voor:

- ontwikkellocatie Huissensestraat;
- ontwikkellocatie Zwanebloemlaan;
- ontwikkellocatie Ir. Molsweg.

Ter hoogte van ontwikkellocatie Ir. Molsweg, hebben mogelijk vergravingen plaatsgevonden. De diepte daarvan is echter niet bekend, evenals de diepte van eventueel aanwezige archeologische resten. Voor de overige ontwikkellocaties geldt dat bij het aantreffen van archeologische vondsten direct het bevoegd gezag (de gemeente Arnhem; de gemeentelijke archeoloog namens deze) direct in kennis moet worden gesteld.

Hoofdstuk 5 Planbeschrijving

5.1 Inleiding

Malburgen-Oost is een wijkdeel in opbouw. Er wordt hard gewerkt aan de totstandkoming van de plannen die zijn opgenomen in het Ontwikkelingsplan. Er zijn al diverse projecten afgerond zoals het nieuwe sportpark en het nieuwe winkelcentrum. Daarnaast worden de eerste dijkwoningen en andere woningen in Stadseiland Noord al bewoond.

Er wordt ook hard gebouwd aan een aantal projecten. Malburgen-Oost is dus volop in beweging. De meeste ontwikkelingen zijn in strijd met de vigerende bestemmingsplannen. Om deze ontwikkelingen te realiseren moet er een nieuw bestemmingsplan zijn of er moet vrijstelling worden verleend van het vigerende bestemmingsplan. Voor een groot aantal projecten die zijn gerealiseerd of in aanbouw zijn is al vrijstelling verleend (door middel van artikel 19 van de wet op de Ruimtelijke Ordening). Dit geldt voor:

1. Bakenhof Noord en Sportpark, juli 2004;
2. Ronde Huissensestraat-Stadseiland, december 2004;
3. Winkelsteunpunt Oost 2^e fase, juli 2005/aangepast augustus 2005;
4. Woonzorgcomplex Huissensestraat (vlek 1), augustus 2005;
5. Stadseiland Zuid (vlekken 2,3,4,5 en 14), juni 2006;
6. Kamillelaan 2^e fase, juni 2006.

In paragraaf 5.2 wordt o.a. aandacht besteedt aan bovenstaande projecten. De (juridische) onderbouwing en procedure heeft plaatsgevonden bij de vrijstelling.

Dit bestemmingsplan maakt ook een aantal nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Dit zijn ontwikkelingen waarvoor nog geen vrijstelling is verleend en waarvoor dit bestemmingsplan de onderbouwing biedt. Dit bestemmingsplan vormt dus de juridische basis voor deze ontwikkelingen. In paragraaf 5.3 wordt ingegaan op deze ontwikkelingen.

5.2 Nieuwe ruimtelijke structuur Malburgen-Oost

Tot op heden werden/worden in het plangebied Malburgen-Oost de volgende plannen uitgewerkt en uitgevoerd.

5.2.1. Stadseiland (Bakenhof)

De ontwikkeling van Stadseiland (Bakenhof) is beeldbepalend binnen de totale vernieuwing van Malburgen. De presentatie van de wijk naar de andere stadsdelen wordt in het plan versterkt door bebouwing aan de dijk. Met de bebouwing aan de Huissensestraat beoogt het plan, samen met het nieuwe Winkelsteunpunt-oost, een goede begeleiding van deze hoofdontsluitingsweg te bereiken als een herkenbare entree van de wijk aan de oostkant.

Het gebied bestaat in hoofdlijnen uit vier deelgebieden: het noordelijke woongebied (Stadseiland-Noord), het park, het zuidelijke woongebied (Stadseiland-Zuid) en het sportcomplex. De twee woongebieden worden met een eigen directe buurtontsluiting voor autoverkeer vanaf de Huissensestraat ontsloten; de Stadswaardenlaan. Ten behoeve van een veilige ontsluiting is een rotonde gerealiseerd. De buurtontsluitingsweg zal een ruim profiel krijgen ondersteund met een laanbeplanting. Het sportcomplex heeft een eigen ontsluiting vanaf de Huissensestraat. In de woonbuurten zijn groen- en grijsgoten opgenomen in de straatprofielen voor de afvoer van regenwater naar het oppervlakte water.

Noordelijk woongebied: Stadseiland Noord

De singel langs de Pluimzeggelaan is de ruimtelijke schakel tussen bestaand en nieuw Malburgen. Langs de nieuwe buurtontsluitingsweg Stadswaardenlaan is een aantal

Bestemmingsplan "Malburgen - Oost" (onherroepelijk)

drie-onder-een-kapwoningen geprojecteerd. Deze 20 woningen (twee bouwlagen met kap) in het dure koopsegment staan tegenover de huidige woningen van de Pluimzeggelaan. Hiermee wordt de singel langs de laan ruimtelijke begeleid richting de dijk.

Aansluitend op de buurtontsluiting liggen de Laantjes die qua sfeer aansluiten op de laantjes zoals die elders in Malburgen te vinden zijn. Langs deze laantjes staan twee-onder-een-kapwoningen, vier-onder-een-kapwoningen, alle in het dure koop segment. Uitzondering hierop is de zuidelijke laan waar langs de noordzijde rijenwoningen geprojecteerd zijn in een combinatie van dure huurwoningen en middeldure woningen. Langs de zuidzijde van deze laan, grenzend aan de noordzijde van het park, is de zogenaamde *Parkwand* geprojecteerd.

De bebouwing aan de Parkwand bestaat uit grondgebonden woningen die georiënteerd zijn op het park maar aan de noordzijde worden ontsloten. Bij het ontwerp is ingezet op de realisatie van statige architectuur en een vorm van consumentgericht bouwen. Aan deze beeldbepalende rand ontstaat een gedifferentieerde gevelwand met verschillende bouwhoogtes (2 tot 4 lagen) en een duidelijk gevelreliëf. Op drie plaatsen is de bebouwing slechts één bouwlaag hoog waardoor er een ruimtelijke relatie ontstaat tussen het park en de achtergelegen straat. De woningen krijgen een buitenruimte aan de parkzijde. De erfscheiding tussen deze buitenruimte en het park krijgt vorm door een muur van schanskorven, zoals deze ook in het park worden toegepast. In de bebouwingswand komt één doorgang die de aansluiting maakt tussen het park en het woongebied.

Aansluitend op de laantjes is de zogenaamde Meander geprojecteerd. Deze 36 woningen ademen qua sfeer de architectuur van de achterliggende uit en vormen daarmee een contrast met de dijkwoningen. Deze woningen, met een hoogte van twee bouwlagen met kap, zijn grotendeels gedacht als dure huurwoningen met uitzondering van de woningen aan de uiteinden van de blokken die gedacht zijn in de middeldure koop.

In het stedenbouwkundige plan dat als basis heeft gediend voor het voorontwerpbestemmingsplan wordt voorgesteld om door middel van het plaatsen van de woningblokken in verschillende dwarsrichtingen de meanderende loop van de rivier te verbeelden. Bij de verdere uitwerking van dit concept is dit vertaald naar bouwblokken die ofwel haaks ofwel in het verlengde van de laantjes geprojecteerd zijn aan de groenzone tussen de dijkwoningen en de laantjes.

Langs de dijk komen grondgebonden woningen in vijf bouwblokken. Deze Dijkwoningen vormen een goede afschermende werking van het industrielaan voor de achterliggende woonbuurt. Daarnaast wordt Malburgen hierdoor ook gezien vanaf de binnenstad, de overzijde van de Rijn en de Pleijweg. De dijkwoningen bestaan overwegend uit drie bouwlagen waarvan twee lagen boven de dijk uitsteken. De 2 oostelijke woningen van ieder bouwblok hebben een extra laag. De tussenliggende woningen hebben drie bouwlagen met daarbovenop een dakterras. Optioneel hebben deze woningen een vierde bouwlaag in de vorm van een dakopbouw. De afwijkende vorm van de eindwoningen van de bouwblokken accentueren de doorgangen tussen de bouwblokken. Door toepassing van dakterrassen en statige architectuur zal het uitkijkende karakter van deze woningen over de dijk worden benadrukt. Doordat zowel de voor- als achtergevel van de dijkwoningen aan het openbaar gebied geldt is het noodzakelijk geweest deze woningen zeer stringent te bestemmen en is om de bouw van balkons aan de voorgevel mogelijk te maken een aparte regeling opgesteld.

Op de rivierdijk ligt een pad dat gebruikt kan worden door wandelaars en fietsers, zowel uit de wijk als doorgaand recreatief fietsverkeer. Daarnaast wordt het pad gebruikt voor onderhoud en beheer van de waterkering en de nieuwe buitendijkse terreinen.

In het bestemmingsplan, waarover in 2001 inspraak is verleend, is uitgegaan van drie bouwblokken met daartussen een (beperkt) aantal doorgangen. Een kritiekpunt van de welstandscommissie was dat hierdoor een te sterke wandvorming langs de dijk zou ontstaan en de relatie tussen de dijk en het achterliggende woongebied zou blokkeren. Aan deze kritiek is tegemoet gekomen door de bouwblokken verder op te splitsen.

Aan de oostzijde van de dijkwoningen zal de Dijktoren worden gesitueerd. Van dit appartementencomplex, op de overgang naar het park, steken 8 woonlagen boven de dijk uit. Het complex is in totaal 9 bouwlagen hoog en heeft een ondergrondse parkeergarage onder het park. Alleen ontluchtingsgaten zullen boven het maaiveld uitkomen.

Ten opzichte van het bestemmingsplan, waarover in 2001 inspraak is verleend, is deze toren verder van de dijk af gepositioneerd. Voor deze nieuwe positie is gekozen in verband met de eigendomsgrenzen van het waterschap. Tevens komt hierdoor de toren meer solitair en in het park te staan waarmee een betere verweving van groen en bebouwing kan worden bereikt.

Park

Het park heeft de vorm van een wig, een uitlopende vorm van relatief smal ter hoogte van de bestaande bebouwing aan de Graslaan tot relatief breed aan de Rijndijk. Deze vorm maakt een sterke verbinding mogelijk tussen de landschappelijke ruimte aan de rivier en de uitwaarden, en bestaand Malburgen. Met de vorm van een wig vindt een verandering plaats van het stedelijke karakter in het westen naar een landschappelijke in het oosten, in de omgeving van de dijk. Het park heeft een terrasvormige opbouw waarbij de aanwezige hoogteverschillen benut kunnen worden. Deze derde dimensie van het park wordt versterkt door de ligging en detaillering van de watergang. Voor de buitenzijde van de watergang is sprake van een oever in strakke rechte lijnen terwijl de oever aan de binnenzijde meer organisch van vorm is. De randen van het schiereiland zullen geleidelijk oplopen zodat er overgangen van nat naar droog ontstaan; basis voor een natuurlijke rijkdom.

Het park zet zich buitendijks voort in de nieuwe oeverzone met ooibos, die zal ontstaan nu de dijkverlegging gereed is. De sterke relatie tussen 'binnen' en 'buiten', het intensief gebruik als verblijfs- en recreatieplaats en de openheid van de ruimte met de lange zichtlijnen richting de dijk, staan centraal binnen het ontwerp van het park. De ruimte wordt voornamelijk ingericht met gras en water. De ruimte krijgt verder zijn belevingswaarde door de brede natuurlijke oeverzones, overgaand in een "wilde tuin". De ruimte wordt verder geleed door forse boomgroepen.

Het park heeft een terrasvormige opbouw waarbij gebruik gemaakt wordt van de ter plaatse aanwezige hoogteverschillen (in totaal 4 meter). Deze derde dimensie wordt versterkt door de tratering van de watergang.

Langs de randen van het park worden wandelpaden gerealiseerd en is de ruimte opengelaten waardoor er lange zichtlijnen ontstaan. Centraal door het park loopt een route voor langzaam verkeer die een verbinding vormt tussen de Graslaan en de dijk en die de verschillende niveaus verbindt. Waar deze route de verschillende niveaus overbrugt is aanleiding voor bijzondere beeldende vormgeving van taluds en de brug.

Ten behoeve van de realisatie van het park, dat aansluit op de groenstructuur van Malburgen, zijn de bouwblokken aan de Valeriaanstraat en de oostelijke zijde van de Pluimzeggelaan gesloopt. Verder is een deel van het bouwblok aan de Venkelstraat, dat aansluit op het blok aan de Valeriaanstraat gesloopt. Door deze sloop komen de zijtuinen van de overgebleven bouwblokken aan de Venkelstraat en de Pluimzeggelaan en de achtertuinen van het bouwblok aan de Ganzerikstraat aan het openbaar gebied te liggen. Voor deze situatie is een nieuwe afscheiding met schanskorven ontworpen, die reeds is uitgevoerd.

Door het park lopen paden die naar de verschillende speelplekken leiden. In de westelijke uithoek van het park zal een speelplek komen voor kinderen tot 7 jaar. Over het schiereiland loopt een aantal paden, dat een veilige autovrije verbinding mogelijk maken tussen de geprojecteerde woongebieden. In deze route ligt, centraal op het schiereiland, een speelplek die geschikt is voor meerdere leeftijdsgroepen. Richting het oosten is voor de brug een speelaanleiding geprojecteerd. De brug over de watergang sluit met een trap aan op het pad dat langs de watergang loopt en daarmee bijna gelijk ligt. In het zuidoostelijke deel van het park komt een trap- en vliegveld dat ook geschikt is voor manifestaties. Het plateau in de noordoostelijke uithoek zal worden beplant met bomen en zal uitzicht bieden over de rivier en

het park.

Op de locatie waar de nieuwe dijk aansluit op de oude dijk wordt een speciale plek ingericht waar de verschillende lagen uit de historie herkenbaar zijn. Het betreft de Bakenhofweg als oudste dijk nog daterend uit de middeleeuwen, de oude dijk die ter plaatse van de aansluiting een knik maakt en de nieuwe dijk.

Zuidelijk woongebied: Stadseiland-Zuid

Om de samenhang tussen het bestaande en het nieuwe woongebied te versterken wordt de watergang direct achter de woningen van de Herminiumstraat verplaatst naar het oosten. Dit biedt de mogelijkheid om de huidige achterkantsituatie op te heffen door hier nieuwe woningen te situeren die de nieuwe buurtontsluitingsweg ruimtelijk begeleiden.

De woonvlekken in Stadseiland Zuid onderscheiden zich naar woonthema:

1. Aan de hoofdentree (vlekken 4 en 14)
2. De laantjes (vlekken 2 en 3)
3. Aan de singel (vlek 5)

De Stadswaardenlaan is de hoofdentree vanaf de Huissensestraat. Hieraan liggen begeleidende bebouwingswanden. Aan de westzijde (vlek 14) zijn dat 23 rijenwoningen in twee bouwblokken, die met de achterzijde grenzen aan de bestaande woningen van de Herminiumstraat. De structuur van de bestaande wijk wordt met deze rij nieuwe woningen afgemaakt. Aan de oostzijde (vlek 4) zijn dat 16 twee-onder-éénkappers, gelegen aan de groene wig die zich opent richting park.

De Laantjes zijn doodlopende woonstraatjes toegankelijk vanaf de Stadswaardenlaan. Ze bewerkstelligen openheid tussen de Stadswaardenlaan en de oostelijk gelegen singel. Bepalend voor het beeld van de woonstraten is de bomenrij in de middenberm. De laantjes worden gefaseerd uitgevoerd; eerst zijn de meest noordelijke laantjes uitgevoerd (vlek 3, 38 woningen) later volgen de zuidelijke laantjes (vlek 2).

De 16 woningen aan de Singel (vlek 5) zijn georiënteerd op de watergang en het sportpark. Deze woningen zijn bereikbaar via het wandelpad aan de singel, voor de auto-ontsluiting kan gebruik gemaakt worden van de Laantjes. Deze woningen vormen de beëindiging van de woonwijk en de overgang naar het sportpark.

Bijzondere element in deze structuur vormt de plaats waar de Bakenhofweg het woongebied binnenkomt. De overgang van het dijkje waar de Bakenhofweg op ligt naar het woongebied wordt op markante wijze vormgegeven en het beeld langs de Bakenhofweg zet zich door in de Kamillelaan.

Aan de noordzijde van het zuidelijk woongebied wordt door een drietal urban villa's een open overgang naar het park gecreëerd waardoor een verweving van het woongebied met het park tot stand komt (zie paragraaf 5.3.1).

Sportcomplex

Het sportcomplex bestaat uit een zuidelijk en een noordelijk deel, gescheiden door de Bakenhofweg. De centrale parkeervoorziening wordt vanaf de Huissensestraat ontsloten. Het zuidelijk deel omvat een openbaar veld, een tenniscomplex met zes velden, een clubgebouw en het parkeerterrein. Door de situering van het parkeerterrein kan de Bakenhofweg autovrij worden, met uitzondering van autoverkeer voor laden en lossen en aanwonenden. Het ten noorden van de Bakenhofweg gelegen sportcomplex is te bereiken via een trap en hellingbaan in het talud.

Het noordelijk deel biedt ruimte aan een handboogvereniging en vijf voetbalvelden voor twee voetbalverenigingen met twee afzonderlijke clubgebouwen. Voor de handboogvereniging is eveneens een clubgebouw geprojecteerd. In het plan is het sportcomplex naar het westen en noorden begrensd door een bomenrij en hagen. Om het totale complex ligt een hek van 1,8 meter hoogte, ingepast in een haag. Door de verdiepte ligging is er zicht in en uit het park

mogelijk. Tussen het complex en de Bakenhofweg ligt een laaggelegen zone, als een verbrede greppel ten behoeve van de afwatering van onder andere de sportveld drainage. Deze zone zal zich als moeraszone ontwikkelen.

Tussen de Bakenhofweg en het huis van bewaring zal beplanting aan worden gebracht om het zicht op de muur af te schermen. De bomen ten westen van het huis van bewaring worden gehandhaafd als bosperceel. In overleg met het huis van bewaring is bepaald dat binnen 25 meter vanaf de muur van het huis van bewaring geen bebouwing ten behoeve van sport mag worden gerealiseerd. Het gebied binnen 5 meter tot de muur moet obstakelvrij zijn vanwege de bereikbaarheid door de brandweer en andere hulpdiensten. Het deel van de oorspronkelijke dijk, dat door de dijkverlegging buitendijks is komen te liggen, is gehandhaafd als wandelroute.

In verband met een continue huisvesting van de sportverenigingen binnen het projectgebied werd de bouw van de verenigingsgebouwen gefaseerd. Wat betreft verlichting zijn bij de twee noordelijke voetbalvelden en de tennisvelden verlichtingsmasten geplaatst. Voor deze masten gelden de volgende randvoorwaarden:

1. de lichtmasten dienen te voldoen aan de eisen die het gemeentelijke beleid op dit gebied, te vinden in de *Beleidsregels lichtmasten bij sportvelden*, vastgesteld door de gemeenteraad op 20 augustus 2002;
2. conform dit bestemmingsplan is de maximumhoogte van de lichtmasten 15 meter;
3. de lichtmasten dienen te worden gepositioneerd ter hoogte van de locaties zoals die worden weergegeven op de situatietekening van het gehele sportpark bij de bouw aanvraag voor de clubgebouwen.

5.2.2. Kamillelaan

Met de herstructurering van 'Kamillelaan' en omgeving worden meerdere doelen beoogd:

1. Het verbeteren van de bereikbaarheid en de toegankelijkheid van het buurtgroen, de dijk en de uiterwaarden, middels een nieuw aan te leggen wijkpark. Het nieuwe park prikt als een groene wig de wijk in.
2. Verbetering van de ruimtelijke structuur van Malburgen-Oost door herstructurering van de functies in dit gebied en het afronden van de verkavelingstructuur.
3. Aanbrengen van meer verscheidenheid in de huidige woningvoorraad in dit deel van de wijk door toevoeging van ondermeer vrije sector woningen.
4. Het ruimtelijk voortzetten van de bestaande groenzone langs de Kamillelaan tot aan de huidige Bakenhofweg.

In de zone die de voeg vormt tussen het oude en het nieuwe Malburgen (waarin het project Kamillelaan) wordt de bestaande bebouwing afgerond en worden en achterkantsituaties door middel van nieuwbouw opgeheven. In aansluiting op de omgeving bestaat het project uit laagbouw in een oost-west georiënteerd bouwblok dat de groene zones ten noorden en ten zuiden van het plangebied, de Graslaan en de Kamillelaan, begeleidt. Het concept daarbij is de bestaande bebouwing te continueren en de structuur af te ronden. De stadswoningen in de kop (4 lagen met kap) begeleiden de hoofdonthutingsweg Stadswaardenlaan en vormen één rooilijn met de zuidelijk gelegen nieuwbouw. De kleuren van de gevels en de daken zijn karakteristiek voor het oude Malburgen. Overwegend rode baksteen en oranje/rode pannendaken is het materiaal waarmee een groot deel van Malburgen vormgegeven is.

Het parkeren voor de bewoners wordt hoofdzakelijk aan de binnenkant van het bouwblok gesitueerd. Er is hiervoor voldoende ruimte aanwezig door de "gerende" rooilijnen. Het overige parkeren, inclusief bezoekersparkeren, dient plaats te vinden ter hoogte van de Stadswaardenlaan en langs de Kamillelaan.

In het nieuwe bouwblok worden de rooilijnen, de overgangen tussen privé en openbaar en de hoogtes doorgezet vanuit de bestaande situatie. Ten noorden van de nieuwbouw aan de Graslaan komt een groengebied te liggen, grenzend aan het trottoir. Het groen maakt deel uit van het nieuwe park van Stadseiland. De woningen aan de Graslaan kijken uit op het groen.

Langs de Venkelstraat, de buurtontsluitingsweg die tussen het bestaande en het nieuwe deel van het bouwblok loopt, zijn bijzondere kopgevels gerealiseerd die zorgen voor een ruimtelijke en voor sociale controle. Het binnengebied heeft voldoende maat om het eigen parkeren in op te nemen, in de vorm van carports. Deze worden met het ontwerp van de erfscheiding meegenomen. Het binnenterrein heeft een private eigendomssituatie met gemeenschappelijk beheer.

Volkshuisvesting Arnhem neemt het initiatief voor deze ontwikkeling, waarvan reeds 15 eengezinswoningen en 4 seniorenwoningen zijn gerealiseerd in de eerste fase. De tweede fase betreft 27 eengezinswoningen en 18 stadswoningen. Deze tweede fase zal volledige aansluiting vinden bij de reeds gerealiseerde woningen. Aanvankelijk waren hier 'drive-in' types gepland met parkeermogelijkheden half onder de achtergevel. Nu zijn stadswoningen ontworpen, waarvan 6 met carport en de overigen met een berging op eigen terrein.

5.2.3. Winkelsteunpunt Oost

Langs de Huissensestraat, ten westen van de grens van het stedenbouwkundige plan voor geheel Stadseiland (Bakenhof), is het Winkelsteunpunt Oost gerealiseerd. De eerste fase van het winkelsteunpunt is reeds uitgevoerd ter plaatse van de voormalige apotheek en bestaat uit een bouwblok met een ondergrondse parkeerplaats voor de woningen, winkelruimtes op de begane grond en 3 bouwlagen appartementen. Het tweede bouwblok komt ter plaatse van de gesloopte flat aan de Engelwortelstraat en telt 43 appartementen. De openbare ruimte tussen beide gebouwen maakt integraal onderdeel uit van het project en is ingericht als plein, groen/speelvoorziening en parkeerterrein.

Door de vergroting van het water werd de onduidelijke vorm van de huidige watergang verbeterd en tevens een bijzonder element vormen aan het openbare plein. Het plein kan een ontmoetingspunt vormen, ondersteunend voor de functies van het winkelsteunpunt. Het bestaande rioolgemaal wordt opgeknapt in samenhang met de inrichting van het plein. De ontsluiting vindt plaats via de Engelwortelstraat en de Stadswaardenlaan (nieuwe ontsluiting van Stadseiland (Bakenhof)). Het laden en lossen zal plaatsvinden via een laad/loshaven langs de Huissensestraat.

De twee bouwblokken van het Winkelsteunpunt Oost hebben als bouwmassa een verwantschap met de (toekomstige) woontoren en het woonzorgcomplex aan de Huissensestraat. Samen vormen ze een overgang van het stedelijke karakter van de Huissensestraat naar een open verkavelingstructuur en markeren ze de entree naar Stadseiland.

5.2.4. Woonzorgcomplex Huissensestraat

Het project ligt aan de hoofdstructuur en is beeldbepalend voor de vernieuwing van Malburgen. Het woonzorgcomplex (L-vormig gebouw en woontoren) heeft een verwantschap met het winkelsteunpunt-Oost aan de Huissensestraat. Deze vier gebouwen gaan samen een ruimtelijke overgang vormen van het stedelijke karakter van de Huissensestraat naar een open verkavelingstructuur. De hoge woontoren markeert de toegang tot de nieuwe woonwijk Stadseiland. Het woonzorgcomplex heeft 3 bouwlagen en de woontoren 18 bouwlagen (16 lagen en een penthouse in 2 lagen). Het geheel komt op een verhoogde parkeerplint van 1,55 meter en heeft een begane grond met een hoogte van 4,5 meter.

Niet alleen de bebouwing maar ook de inrichting van de openbare ruimte is integraal ontworpen. De ruimte op het verhoogde basement wordt ingericht als verblijfsruimte. Dit plein blijft beschikbaar voor activiteiten vanuit het zorgcentrum en moet beperkt toegankelijk zijn voor auto's (halen en brengen). Via hellingbanen, hefplateaus en trappen staat het verhoogde plein in verbinding met het Abe Lenstrahof. Dit hof wordt ingericht met parkeerplaatsen, een groenzone en bomen. De groenzone is enigszins verhoogd, waardoor de geparkeerde auto's aan het oog onttrokken worden vanuit de woningen aan de overzijde van het Abe Lenstrahof.

De locatie wordt ontsloten vanaf de Stadswaardenlaan en het Abe Lenstrahof. De parkeergarage onder het complex is bereikbaar via de hellingbaan aan het einde van het Abe

Lenstrahof. Deze hellingbaan ligt in het zicht van (de galerij van) de bovengelegen appartementen.

5.3 Ontwikkelingen

Dit bestemmingsplan maakt een aantal ontwikkelingen mogelijk die nog niet tot uitvoering zijn gekomen door middel van een artikel 19 procedure. Ze maken deels onderdeel uit van de reeds beschreven stedenbouwkundige structuur. Het gaat om nieuwe situaties die op basis van de geldende bestemmingsplannen niet gerealiseerd kunnen worden.

5.3.1. Stadseiland - urban villa's

De ontwikkeling van Stadseiland is al in vergevorderd stadium zie hiervoor ook paragraaf 5.2. De meeste nieuwbouwprojecten zijn (juridisch) mogelijk gemaakt door het verlenen van een vrijstelling (ex. artikel 19 WRO) van het vigerende bestemmingsplan. Dit geldt niet voor een drietal urban villa's aan het Charley Bosveldhof.

Huidige situatie

Er wordt druk gebouwd aan het nieuwe deel van Malburgen: Stadseiland. Een belangrijk onderdeel hiervan is de aanleg van het centraal gelegen park. De locatie waar de urban villa's komen, is onderdeel van het oude sportterrein en grenst aan de zuidzijde van het park.

Geldend bestemmingsplan

De ontwikkellocatie valt binnen de grenzen van het bestemmingsplan "Malburgen-Oost" (vastgesteld: 20-1-1967, goedgekeurd: 31-1-1968) en heeft de bestemming 'Sportterrein'. Hier was voor de verplaatsing het sportpark Bakenhof gelegen.

Milieuaspecten

Hinder

De urban villa's zijn gelegen binnen de zone industrielawaai van het gezoneerde Industrierrein Arnhem-Noord. Dit betekent dat de geluidbelasting als gevolg van het industrierrein de grenswaarden kan overschrijden. Hiervoor is op 27 juni 2002 door minister van VROM hogere grenswaarden vastgesteld in het kader Experimentenwet Stad & Milieu. Hieraan is in het besluit als voorwaarde gekoppeld dat er binnen het gebied 'Stadseiland-Zuid', zoals aangeduid op plankaart en/of het plankaartonderdeel 'Stad en Milieu' met de 'zone D', maximaal 185 woningen mogen worden gerealiseerd. Voor dit gebied zijn de hogere grenswaarden vastgesteld tot 55 d(B)A.

Wegverkeerslawaaï

De wegen in dit gebied zijn allen ingericht als 30-km weg en zijn daarom niet gezoneerd. De gezoneerde wegen (Koningsplein en Huissensestraat) liggen allen op een te grote afstand van deze locatie. Er kan geconcludeerd worden dat in het kader van de Wet geluidhinder geen akoestisch onderzoek noodzakelijk is. Voor een goede ruimtelijke onderbouwing is het wel noodzakelijk inzicht te hebben in de geluidbelasting van de 30 km-wegen voor deze locatie. Uit berekeningen blijkt dat deze maximaal 41 dB bedraagt ter plaatse van de locatie. Dit is ruim onder de voorkeursgrenswaarde van de Wet geluidhinder. Hiermee is dan ook een goed woon- en leefklimaat gerealiseerd.

Bodem

De bodemkwaliteit van het ontwikkelingsgebied Stadseiland, gelegen in Malburgen-Bakenhof, is met verschillende bodemonderzoeken onderzocht. De bodemonderzoeksgegevens geven voldoende inzicht in de bodemkwaliteit in het plangebied. De bodemlaag waarin asbest is gevonden ter plaatse van het toekomstige park op dijkhoogte vormt geen belemmering voor het toekomstige gebruik. Wel dient de grond als asbesthoudend te worden beschouwd met een asbestconcentratie onder de hergebruiknorm en de restconcentratienorm. In verband met de risicoperceptie die mensen hebben ten aanzien van asbest, wordt geadviseerd de grond

niet toe te passen in tuinen of kinderspeelplaatsen. Bij de uitvoering van de plannen, ook al zijn geen saneringsmaatregelen noodzakelijk, zal licht verontreinigde grond vrijkomen. Uit de opgestelde grondbalans voor Malburgen Stadseiland blijkt dat alle vrijkomende grond binnen het herinrichtingsplan kan worden hergebruikt. Dit moet gebeuren conform het grondstromenplan Malburgen. Indien bij de grondwerkzaamheden duidelijk afwijkend (bodem)materiaal en/of verontreinigingen worden waargenomen, moet dit materiaal apart gehouden en separaat worden onderzocht voorafgaande aan toepassing.

Uitgangspunten/projectbeschrijving

Het zuidelijk deel van Stadseiland wordt aan de noordrand afgerond met de bouw van een drietal urban villa's. Deze staan aan de rand van het park en kijken hierop uit.

Op de plankaart van het bestemmingsplan is een bouwzone opgenomen. Binnen deze bouwzone mag bebouwing worden gerealiseerd in maximaal 5 bouwlagen en met een maximumbouwhoogte van 18 meter. Er geldt een bebouwingspercentage van 40% en door middel van een aanduiding op de plankaart is in de voorschriften vastgelegd dat minimaal 30% van deze gronden moeten worden ingericht als park. Hierdoor behoudt het gebied een groene uitstraling en sluit het aan op het aan de noordzijde gelegen centrale park.

5.3.2. Huissensestraat

De portiekflats aan de Huissensestraat worden vervangen door nieuwbouw. Het is één van de beeldbepalende projecten binnen Malburgen, in samenhang met de nieuwbouw van het Winkelsteunpunt Oost.

Huidige situatie

Langs de Huissensestraat (ten westen van de Visserlaan) staan aan weerszijde van de Huissensestraat portiekflats. De meeste flats zijn gelegen aan de noordzijde (tussen de Visserlaan en Kleefkruidstraat). Aan de zuidzijde gaat het om twee flats (tussen de Lisloddelaan en Kalmoesstraat). Deze portiekflats zijn eigendom van Volkshuisvesting. De flats voldoen niet meer aan de eisen van deze tijd en dragen niet bij aan de ruimtelijke kwaliteit die wenselijk is langs de Huissensestraat.

Geldend bestemmingsplan

De portiekflats aan de noordzijde van de Huissensestraat zijn gelegen binnen de grenzen van het bestemmingsplan "Groene Weide - Bakenhof" (vastgesteld: 13-5-1963, goedgekeurd: 4-12-1963) en zijn bestemd als 'Meergezinshuizen - etage- of flatbouw'. Dit betekent dat binnen deze gronden uitsluitend woningen in drie of meer bouwlagen mogen worden gebouwd.

De flats aan de zuidzijde van de Huissensestraat vallen binnen de grenzen van het bestemmingsplan "Immerloo" (vastgesteld: 14-5-1962, goedgekeurd: 17-10-1962) en zijn bestemd voor 'meergezinshuizen'. Op deze gronden mogen uitsluitend in twee of meer bouwlagen woningen worden gebouwd, welke door middel van een gemeenschappelijke toegang en/of trap met de openbare weg zijn verbonden.

Milieuaspecten

Geluid

Deze nieuwbouwlocatie ligt in de geluidzone van de Huissensestraat. In de Milieuaspectenstudie (zie bijlage 2) zijn de rekenresultaten opgenomen. De maximale geluidbelasting is 57 dB. Voor de woningen met een geluidbelasting boven de 48 dB moet een hogere grenswaarde worden aangevraagd (zie algemene informatie wegverkeerslawaaier in paragraaf 3.6). Bij een geluidbelasting boven de 53 dB, zoals hier het geval, moet dit nader onderbouwd worden conform de criteria zoals deze opgenomen zijn in het beleidsplan Geluid. Indien er een bouwvergunning wordt aangevraagd zal uit een akoestisch onderzoek moeten blijken dat voldaan kan worden aan de binnenwaarde zoals genoemd in het Bouwbesluit.

Hinder

De nieuwe woningen maken deel uit van een bestemmingsgebied waar ook de vestiging van bedrijven mogelijk is. Er zijn alleen bedrijven toegestaan die passend zijn in een woonomgeving (categorie 1 bedrijven). Voor alle nieuw te vestigen bedrijven geldt dat bij de ruimtelijk invulling rekening gehouden moet worden met relevante aspecten die de kwaliteit van de leefomgeving beïnvloeden. Het gaat om de volgende aspecten:

- Plaatsing van apparatuur voor verwarming en koelen; bij voorkeur in pandig en vooraf afgestemd op de ligging van buitenruimtes van woningen;
- Situering van afvalfaciliteiten. Stalling van containers bij voorkeur in pandig;
- Goede dampafdichting tussen de bedrijven en de woonbestemmingen om geuroverlast te voorkomen.

Bodem

Ter plaatse van de deellocatie Huissensestraat zijn geen historische gegevens bekend. De deellocatie Huissensestraat Noord grenst aan een locatie Huissensestraat 145, waarbij een sterke verontreiniging met minerale olie is aangetroffen. Er is hier sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Dit geval is al gesaneerd, maar er is nog sprake van een sterke restverontreiniging met minerale olie en aromaten. Als saneringsfase 2 vindt op dit moment vindt halfjaarlijks monitoring van het grondwater plaats. Ter plaatse van de ontwikkelde deellocatie Huissensestraat ligt een demping (niet gespecificeerd). Deze demping loopt noordoostelijk over het ontwikkelgebied. Uit het historisch onderzoek blijkt dat deze demping verdacht zijn van bodemverontreiniging en dat bodemonderzoek (bij een eventuele bouwaanvraag) noodzakelijk is.

Uitgangspunten/projectbeschrijving

Ter plaatse van de te slopen flats wordt statige bebouwing gerealiseerd die past bij het beoogde nieuwe laankarakter van de Huissensestraat. Voor de bebouwing aan de noordzijde van de Huissensestraat is voorzien in de mogelijkheid voor woon-werkcombinaties. Hier worden op de begane grond naast wonen ook andere functies zoals kantoren, praktijkruimten en ateliers mogelijk gemaakt. Deze woonwerk functie geldt niet voor de bebouwing tussen de Visserslaan en de Zuringstraat. Deze bebouwing is, net zoals de bebouwing ten zuiden van de Huissensestraat, uitsluitend bestemd voor wonen.

5.3.3. Waterlelielaan

Aan de Waterlelielaan worden portiekflats vervangen door nieuwe woningbouw.

Huidige situatie

Aan de zuidwestzijde van de Waterlelielaan staan een drietal portiekflats. De portiekflats zijn eigendom van Volkshuisvesting en bestaan uit drie verdiepingen die zijn gesitueerd op een onderbouw. Aan de achterzijde van de flats is een groenstrook met een watergang gelegen.

Geldend bestemmingsplan

De portiekflats langs de Waterlelielaan vallen binnen de grenzen van het bestemmingsplan "Immerloo" (vastgesteld: 14-5-1962, goedgekeurd: 17-10-1962) en zijn bestemd voor 'meergezinshuizen'. Op deze gronden mogen uitsluitend in twee of meer bouwlagen woningen worden gebouwd, welke door middel van een gemeenschappelijke toegang en/of trap met de openbare weg zijn verbonden.

Milieuaspecten

Geluid

Ook voor deze locatie is een onderzoek gedaan naar de geluidbelasting. Deze gegevens zijn opgenomen in de milieuaspectenstudie (zie bijlage 2). Voor de woningen met een geluidbelasting boven de 48 dB moet een hogere grenswaarde worden aangevraagd.

Bodem

Ter plaatse van deze ontwikkellocatie liggen twee demping (niet gespecificeerd). Een hiervan loopt dwars door het ontwikkelgebied. De tweede demping ligt zuidwestelijk van deze ontwikkellocatie. Uit het historisch onderzoek blijkt dat deze beide dempingen verdacht zijn van bodemverontreiniging en dat bodemonderzoek (voorafgaand aan een eventuele bouwaanvraag) noodzakelijk is.

Uitgangspunten/projectbeschrijving

De portiekflats voldoen niet mee aan de eisen van deze tijd. De portiekflats zullen worden vervangen door nieuwe grondgebonden woningen. Er waren plannen om de watergang (gelegen aan de achterzijde van de huidige woningen) te verplaatsen naar de voorzijde. Dit gaat vanwege kostentechnische redenen niet door. De exacte ligging van de nieuwe bebouwing is nog niet helder. Daarom is een ruim bouwvlak opgenomen met daarin een bebouwingspercentage. Hierdoor is de ontwikkeling nog enigszins flexibel.

De Waterlelielaan is een buurtontsluitingsweg (max 30 km/uur) en wordt na de bouw van woningen langs de Immerlooplas ook deels voor deze nieuwe woningen de ontsluitingsweg. Er zal een goede aansluiting tussen de nieuwe woningen aan de Waterlelielaan en de woningen in De Wheme moeten komen.

De bestemming 'wonen' wordt mede mogelijk gemaakt over een bestaande watergang. Deze watergang zal eerst moeten worden verlegd voordat de woningen kunnen worden ontwikkeld. Dit hangt samen met de ontwikkelingen in De Wheme.

5.3.4. Zwanebloemlaan

Huidige situatie

Op het terrein ten zuiden van de Zwanebloemlaan en ten oosten van de Fluitekruidstraat zijn een aantal maatschappelijke functies gelegen. Op het terrein staan een viertal afzonderlijke gebouwen. Twee gebouwen zijn in gebruik als basisschool, één voor een wijkcentrum en één als gymzaal. Ten zuiden van de gebouwen is een trapveld, de bouwspeelplaats 'De Habbebrak' en een speelterrein gelegen.

Geldend bestemmingsplan

Voor het terrein geldt het bestemmingsplan "Zwanebloemlaan" (vastgesteld: 30-1-1989, goedgekeurd: 26-4-1989). De bestaande functies en bebouwing zijn als zodanig bestemd. Dit betekent dat:

- de basisscholen zijn bestemd als 'Sociaal-culturele doeleinden - onderwijs/ontwikkeling' met een maximumbouwhoogte van 6 en 8 meter;
- het wijkcentrum is bestemd als 'Sociaal-culturele doeleinden - welzijn' met een maximumbouwhoogte van 8 meter;
- de gymzaal is bestemd als 'Sociaal-culturele doeleinden - recreatie' met een maximumbouwhoogte van 6 meter.
- de bouwspeelplaats is bestemd als 'Recreatieve doeleinden - dagrecreatie';
- het trapveld en de speeltuin als 'Recreatieve doeleinden - groen';
- het omliggende terrein is bestemd als 'Groen'.

Milieuaspecten

Geluid

De school (bestemming 'maatschappelijk') ter plaatse van de Zwanebloemlaan wordt ruimer bestemd zodat in de toekomst hier een multifunctioneel onderwijs- en zorgcluster gerealiseerd kan worden. Het gebied ligt ten noorden van de gezoneerde Pleijweg. De zone van de Pleijweg is 400 meter van de kant van de weg omdat het geldt als buitenstedelijk gebied en het een autoweg betreft. Aan de noordzijde is de Huissensestraat gesitueerd met een zone van 200 meter van de kant van de weg. De locatie is gesitueerd buiten de zone van beide wegen. Voor een goede ruimtelijke onderbouwing is het wel noodzakelijk inzicht te hebben in de geluidbelasting van de 30 km-wegen voor deze locatie. Uit berekeningen blijkt dat deze maximaal 52 dB bedraagt ter plaatse van de grens van de locatie. Dit is weliswaar

boven de voorkeursgrenswaarde van de Wet geluidhinder echter vanwege de ligging buiten de zone is een hogere waarde procedure niet noodzakelijk. Bij een nader uitwerking van de bouwplannen dient in het kader van het bouwbesluit echter wel rekening gehouden te worden met deze geluidbelasting. Hiermee wordt dan tevens ook een goed woon- en leefklimaat gerealiseerd.

Hinder

De school (bestemming 'maatschappelijk') ter plaatse van de Zwanebloemlaan wordt ruimer bestemd. Dit betekent dat in de toekomst mogelijk een multifunctioneel onderwijs en zorgcluster gerealiseerd wordt. De milieuhygiënische inpassing van "bedrijfsactiviteiten" moet zorgvuldig gebeuren.

De Wet milieubeheer biedt de waarborgen om het woon- en leefklimaat voldoende te kunnen beschermen.

Bodem

Ter plaatse van de Zwanebloemlaan 2a liggen een aantal ondergrondse tanks voor stookolie. Ook is een vergunning afgegeven voor een timmerwerkplaats, werkplaats voor metaal en houtbewerking. Uit het bodemonderzoek 'Immerloo grondwaterbeschermingsgebied Malburgen' blijkt dat de zintuiglijke waarnemingen niet op bodemverontreinigingen duidt. Ter plaatse van de ondergrondse tank bij de Zwanebloemlaan 4 is oriënterend onderzoek uitgevoerd. Er is hierbij geen bodemverontreiniging met minerale olie aangetoond.

Uitgangspunten/projectbeschrijving

Aan de Zwanebloemlaan, de locatie waar nu scholen gesitueerd zijn, komt mogelijk een multifunctioneel onderwijs- en zorgcluster. Binnen een dergelijk cluster zal onderwijs en zorg geconcentreerd en gecombineerd worden. Dit cluster is één van de drie multifunctionele onderwijs- en zorgclusters die in het kader van de herstructurering van Malburgen gerealiseerd zullen worden.

Er is gekozen om het gebied in dit bestemmingsplan globaler te bestemmen. Hierdoor passen de huidige functies en bebouwing binnen het bestemmingsplan maar is ook ruimte voor de komst van een brede school. Het terrein heeft deels een bestemming 'Maatschappelijk' en binnen deze bestemming zijn maatschappelijke functies zoals scholen, een wijkcentrum etc. toegestaan. Er is een ruimte bouwzone die voor 60% een maximumbouwhoogte van 13 meter.

Aan de zuidzijde van het terrein ligt het ontwikkelgebied Malburgen De Wheme. De exacte invulling van dit gebied is op dit moment niet bekend. Bij de plannen moet rekening worden gehouden met de aanwezige watergang. Afhankelijk van de nieuwbouw zal de watergang verlegd moeten worden. Een goede afstemming met de plannen voor De Wheme is hierbij van belang.

5.3.5. Ir. Molsweg

Aan de Ir. Molsweg is de ontwikkeling van een aantal verenigingsgebouwen mogelijk gemaakt.

Huidige situatie

Het gebied tussen de Ir. Molsweg, de Pleijweg en de Huissensestraat ligt aan de rand van Malburgen. In het gebied zijn een tweetal functies gelegen: een woonwagenstandplaats aan de noordzijde van het gebied met ontsluiting vanaf de Ir. Molsweg en de waterzuivering van Vitens aan de zuidzijde met ontsluiting aan de Huissensestraat.

Het gebied waarop deze ontwikkeling van toepassing is ligt aan de zijde van de Ir. Molsweg en is nu grasland/akker in gebruik.

Geldend bestemmingsplan

De gronden waar de nieuwbouw gepland is, valt binnen de grenzen van het bestemmingsplan "Polder Malburgen" (vastgesteld: 27-12-1967, goedgekeurd: 31-5-1967). Dit bestemmingsplan is opgesteld door, de toenmalige eigenaar van de gronden, de gemeente Huissen ten behoeve van de zuidelijke uitbreiding van Malburgen. Deze uitbreiding is nooit als zodanig gerealiseerd. De gronden waar de verenigingsgebouwen zijn gepland hebben de bestemming 'Sportterrein'.

Milieuaspecten

Geluid

Aan de Ir. Molsweg is de ontwikkeling van een verenigingsgebouw mogelijk gemaakt. Het gebied waarop de ontwikkeling van toepassing is ligt aan de zuidzijde van de Ir. Molsweg. De locatie is gelegen in de zone van verschillende wegen. Onder andere de zone van de Pleijweg, Huissensestraat en de Ir. Molsweg.

Uit berekeningen (vrijeveld contouren) blijkt dat de voorkeursgrenswaarde ter plaatse van deze locatie overschreden wordt. Echter vanwege het feit dat er geen geluidgevoelige bestemmingen gerealiseerd worden is een hogere waarde procedure niet noodzakelijk.

Bodem

Ter plaatse van deze deellocatie ligt een stortplaats op land (niet gespecificeerd) bekend als stadswaarden. Vanaf 1922 is hier gestort. Uit een steekproefonderzoek blijkt dat er onvoldoende aanwijzingen aanwezig zijn voor een stortplaats. Sporadische zijn puin- en kooldeeltjes in de bodem gevonden maar de locatie niet verdacht is van bodemverontreiniging. Op het zuidelijk deel van de locatie ligt een demping. Uit het historisch onderzoek blijkt dat de locatie verdacht is van bodemverontreiniging en dat bodemonderzoek (voorafgaand aan een eventuele bouwaanvraag) noodzakelijk is.

Uitgangspunten/projectbeschrijving

De scouting Lido '76 is nu gelegen aan de Veerpolderstraat in Malburgen-Midden. Vanwege bouwplannen op deze locatie is een nieuwe locatie gezocht voor de scouting. De locatie aan de Ir. Molsweg is hiervoor geschikt. Mogelijk zal ook de drumvereniging hier worden gevestigd.

De plannen moeten nog worden uitgewerkt. Er is een globale bouwvlek opgenomen met een bebouwingspercentage. Er is met de ligging van de bouw- en bestemmingsgrenzen rekening gehouden met de afstand tot de omliggende functies. Ontsluiting kan plaatsvinden vanaf de Huissensestraat.

Hoofdstuk 6 Juridische aspecten

6.1 Toelichting op de voorschriften

6.1.1. Inleiding

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit voorschriften en bijbehorende plankaart waarop de bestemmingen zijn aangegeven. De kaart en de voorschriften dienen in samenhang te worden bekeken.

De voorschriften zijn onderverdeeld in drie hoofdstukken:

1. Inleidende bepalingen;
2. Bestemmingsbepalingen;
3. Algemene bepalingen.

In het navolgende worden de voorschriften per hoofdstuk toegelicht.

6.1.2. Inleidende bepalingen

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende bepalingen. Deze voorschriften gelden voor het gehele plangebied.

Artikel 1.1 Begripsomschrijvingen

In dit artikel zijn definities van de in de voorschriften gebruikte begrippen opgenomen, waarmee een eenduidige interpretatie van deze begrippen is vastgelegd.

Artikel 1.2 Wijze van meten en overige toepassingen

Dit artikel geeft onder meer bepalingen waar mag worden gebouwd en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

Op de plankaart zijn bouwhoogten en soms bebouwingspercentages aangegeven. Als er geen percentages zijn aangegeven, mag het hele bouwvlak worden bebouwd. De aangegeven bouwhoogte wordt gemeten vanaf peil tot het hoogste punt (exclusief elementen zoals een schoorsteen, liftopbouw en dergelijke). Uitgangspunt is dat alleen gebouwd mag worden binnen de bouwgrenzen.

6.1.3. Bestemmingsbepalingen

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

Deze bepalingen zijn in de voorschriften onderverdeeld in o.a.:

- I. Doeleinden: omschrijving van de activiteiten/funcities die zijn toegestaan (wonen, bedrijvigheid etc.);
- II. Bouwvoorschriften: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bebouwingshoogte, bebouwingspercentage etc.);
- III. Verboden gebruik: welke vormen van gebruik zijn uitgesloten.

Hieronder worden de verschillende bestemmingen toegelicht.

Artikel 2.1 Bedrijf

De hout- en metaalafdeling van het Rijn-IJssel College is gelegen aan de Korianderstraat. Dit is een werktrainingscentrum waar leerlingen bedrijfsmatige activiteiten uitvoeren. Deze locatie is in het bestemmingsplan bestemd als bedrijf.

Binnen deze bestemming zijn bedrijven toegestaan zoals genoemd in de bedrijvenlijst die als bijlage bij de voorschriften is opgenomen. Deze bedrijvenlijst is gebaseerd op de categorale bedrijfsindeling uit de herziene uitgave van de publicatie *Bedrijven en milieuzonering*

(Vereniging van Nederlandse Gemeenten 1999).

Het betreft een selectie uit de volledige opsomming van bedrijven, die is gebaseerd op de SBI (Standaardbedrijfsindeling) van het Centraal Bureau voor de Statistiek.

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

Op grond van deze afstanden is een indeling opgesteld van bedrijfstypen in milieucategorieën. In de bedrijvenlijst bij dit bestemmingsplan zijn bedrijfstypen uit de categorie-I opgenomen. Dit is de laagste categorie.

De in de bedrijvenlijst genoemde afstanden dienen als indicaties te worden gehanteerd. Dit betekent dat de bedrijvenlijst wel het middel is om te toetsen of een bedrijf van een bepaald bedrijfstype op grond van het bestemmingsplan toelaatbaar is, maar dat de werkelijk optredende hinder van een bepaald bedrijf sterk kan worden beïnvloed door de ruimtelijke opzet en de feitelijke bedrijfsvoering; dit dient te worden gezien in het kader van de verlening van de benodigde vergunningen.

Artikel 2.2 Bedrijf - nutsvoorzieningen

Deze bestemming is bedoeld voor nutsbedrijven of soortgelijke instellingen. Dit zijn bedrijven, gericht op de levering van elektriciteit, gas, water en warmte, de verzorging van telecommunicatie of de afvoer en verwerking van afvalstoffen. In Malburgen-Oost is de installatie van Vitens (aan de Eimersingel-Oost) ten behoeve van het waterwingebied als zodanig bestemd.

Daarnaast zijn er nutsvoorzieningen van geringe omvang zoals transformatorstations en schakelhuisjes, die niet apart bestemd zijn. Voor dergelijke voorzieningen kunnen burgemeester en wethouders vrijstelling verlenen tot maximaal 75 m³ binnen elke bestemming.

Artikel 2.3 Centrum

De bestemming 'Centrum' is een verzameling van stedelijke bestemmingen. Binnen deze bestemming zijn de bestemmingen "Maatschappelijk", "Kantoren", "Detailhandel", "Horeca-A, -B en -C", "Dienstverlenende bedrijven" en "Bedrijf" toegestaan. Er geldt een maximum van 4 horecabedrijven binnen deze bestemming.

De bestemming geldt voor het winkelcentrum dat is gelegen aan de Huissensestraat.

Artikel 2.4 Gemengd

De bestemming "Gemengd" is een samenstelling van de bestemmingen "Wonen", "Maatschappelijk", "Kantoren", "Horeca A en -B" en "Bedrijf". In Malburgen-Oost geldt deze bestemming aan de Pijlkruidstraat en de locatie Zuringstraat/Kamillelaan, hier bevinden zich kleinschalige bedrijvigheid en dienstverlenende functies gecombineerd met wonen. Er geldt een maximum aantal horeca-inrichtingen.

Artikel 2.5 Groen

De groenstroken die structuurbepalend zijn op wijkniveau, zijn bestemd als "Groen". Binnen deze bestemming is het toegestaan om groen in de breedste zin (grasvelden, struiken, speelvelden) aan te leggen en in stand te houden. Daarnaast zijn de belangrijkste waterlopen en waterpartijen opgenomen in deze bestemming. Het aanleggen van voetpaden, fietspaden en voorzieningen voor bestemmingsverkeer zijn eveneens toegestaan. Wegen voor doorgaand autoverkeer zijn niet toegestaan.

Artikel 2.6 Groen - park

Het park in Bakenhof/Stadseiland heeft deze bestemming. Vanwege de belangrijke ecologische en recreatieve waarde van dit park is er een stelsel van aanlegvergunningen opgenomen in de voorschriften. Aantasting van het gebied wordt op deze wijze zoveel

mogelijk tegen gegaan.

Artikel 2.7 Maatschappelijk

De bestemming "Maatschappelijk" is bedoeld voor functies ten behoeve van onderwijs en ontwikkeling, welzijn, zorg, cultuur, sport, openbaar bestuur en levensbeschouwelijke doeleinden. Voorbeelden hiervan zijn scholen en kerken. Dienstwoningen die horen bij de bestemming, zoals bijvoorbeeld een conciërgewoning of pastorie, zijn indien noodzakelijk toegestaan. Aan de hoofdfunctie ondergeschikte horeca (kantine) is eveneens toegestaan. De schoollocaties aan de Eimersingel-Oost en aan de Zwanebloemlaan hebben deze bestemming.

Artikel 2.8 Recreatie

De bestemming "Recreatief" is bedoeld voor recreatieve activiteiten en instellingen. In Malburgen-Oost is een locatie aan de Ir. Molsweg als zodanig bestemd. Deze locatie is bedoeld om recreatieve functies die elders uit Malburgen moeten verdwijnen te vestigen. Het gaat dan (mogelijk) om de Scoutinggroep Lido '76.

Het volkstuintencomplex in de zone langs de Pleijroute, tussen de Huissensestraat en de Immerlooplas is ook als 'Recreatief' bestemd alleen hier is ook een aanduiding opgenomen dat de gronden uitsluitend bestemd zijn voor volkstuinten. Hier kunnen dan ook geen andere maatschappelijk functies worden gevestigd.

Artikel 2.9 Sport

De bestemming "Sport" is uitsluitend voor sportvelden e.d.. Deze bestemming geldt voor het nieuwe sportpark Bakenhof waar onder andere een tennisvereniging en twee voetbalverenigingen gebruik van maken.

Voor het oprichten van lichtmasten kunnen burgemeester en wethouders vrijstelling verlenen onder de in de voorschriften genoemde voorwaarde.

Artikel 2.10 Verkeer-wegverkeer

De bestemming "Verkeer – wegverkeer" is bedoeld voor verkeerszones die een doorgaand karakter hebben. Vaak zijn dit wegen waar maximaal 50 km/uur gereden mag worden, of wegen die onderdeel uitmaken van een doorgaande busroute. Onder andere wegen, fietspaden, parkeerplaatsen, bushaltes met wachtruimten, trottoirs en groenaanleg zijn mogelijk in deze bestemming. De woonstraten zijn gelegen in de bestemming "Verkeer - verblijfsgebied".

Artikel 2.11 Verkeer - verblijfsgebied

Deze bestemming geldt voor de verblijfsgebieden zoals woonstraten en woonerven. Deze wegen zijn ingericht als 30 kilometer gebied en zijn bedoeld voor bestemmingsverkeer en hebben een verblijfsfunctie. Naast (woon)straten zijn binnen deze bestemming ook parkeerplaatsen, groen- en watervoorzieningen en speelplaatsen toegestaan.

Artikel 2.12 Wonen

Verscheidene woonvormen passen binnen deze bestemming zoals gezinsbewoning, woonzorgcentra, kamerbewoning, serviceflats, etc. Er is geen onderscheid gemaakt tussen vrijstaande-, halfvrijstaande-, aaneengesloten- en gestapelde woningen.

Binnen de bestemming woondoeleinden zijn drie zones te onderscheiden: de bouwzone, de bebouwbare zone en de onbebouwbare zone.

De bouwzone omvat het eigenlijke woongebouw met, daar waar mogelijk en gewenst, uitbreidingsmogelijkheden. Als geen bebouwingspercentage is vermeld, mag deze gehele zone worden bebouwd in de aangegeven bouwhoogte, mits aan andere vereisten (bijvoorbeeld welstand) is voldaan.

De bebouwbare zone is bedoeld voor garages, schuren en beperkte uitbreidingen aan het woonhuis, zoals serres. De maximale bouwhoogte van de bijgebouwen is 3 meter, exclusief kap. De maximale bouwhoogte voor uitbreidingen aan het woonhuis is gelijk aan de hoogte

van de begane-grondbouwlaag.

De onbebouwbare zone is bedoeld voor de (voor)tuinen en binnen deze zone mag niet worden gebouwd.

Binnen de bestemming "Wonen" zijn in principe beroepsmatige activiteiten toegestaan. Om hinder voor de directe omgeving te voorkomen zijn hieraan wel een aantal voorwaarden verbonden. In de eerste plaats mag slechts een gedeelte van de woning, inclusief de bijgebouwen (maximaal 1/3 van de totale vloeroppervlakte van de woning) worden gebruikt als praktijkruimte door de bewoner. Is er meer dan 1/3 van de woning in gebruik voor het uitoefenen van een beroep, dan is er geen sprake meer van een 'beroep aan huis' en derhalve strijd met het bestemmingsplan. Voorts mag door dit gebruik geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat (bijvoorbeeld beperkte reclamemogelijkheden) noch een onevenredige parkeerdruk ontstaan. Tot slot zijn er vormen van beroepsuitoefening expliciet uitgezonderd, omdat ze te veel overlast voor de omgeving veroorzaken (detailhandel, prostitutie, horeca-activiteiten en beroepen die milieuoverlast veroorzaken).

Garageboxen zijn op de plankaart als zodanig aangeduid binnen de bestemming woondoeleinden. Naast het stallen van auto's is een beperkte opslag toegestaan, mits gerelateerd aan de woonfunctie. Wonen in garageboxen is niet toegestaan evenmin als bijvoorbeeld detailhandel, prostitutie en bedrijfsmatige activiteiten.

In de bestemming "Woondoeleinden" zijn woonwagens, woonschepen en bijvoorbeeld zorgtehuizen, gevangenissen en asielzoekerscentra niet inbegrepen. Deze vormen van wonen zijn, indien van toepassing, in een aparte bestemming opgenomen.

Voor een aantal locaties wordt naast wonen ook een andere functie(s) mogelijk gemaakt. Het betreft:

- Bebouwing aan de noordzijde van de Huissensestraat. Hier kan naast het wonen op de begane grondbouwlaag ook maatschappelijke functies, bedrijfjes of kantoren worden gerealiseerd. Dit heeft als doel hier woon-werkunits mogelijk te maken (zie ook paragraaf 5.3.2).
- In het woonzorgcentrum aan het Abe Lenstrahof zijn ruimten gereserveerd voor maatschappelijke functies ten behoeve van de bewoners. Deze in het bestemmingsplan mogelijk gemaakt. Daarnaast zijn er commerciële ruimtes die verhuurd kunnen worden. Deze zijn bestemd zoals de woon-werkunits aan de Huissensestraat.
- Voor de nieuwe Urban villa's (zie paragraaf 5.3.1) is een ruim bouwvlak opgenomen met een bebouwingspercentage. Hierdoor is er enige flexibiliteit bij het uitwerken van de plannen. Om te garanderen dat een groot deel van deze gronden aansluiten bij het noordelijk gelegen park, is in de voorschriften opgenomen dat 30% van deze gronden moeten worden ingericht als park.

Artikel 2.13 Wonen - woonwagenstandplaats

De bestemming "Wonen" aangevuld met "Woonwagenstandplaats" is bestemd voor de woonwagenstandplaats aan de Ir. Molsweg. Binnen deze bestemming is ook een bouwzone en een bebouwbare zone opgenomen. Hiervoor geldt dat de hoofdbebouwing (de woonwagen) alleen binnen de bouwzone mag worden geplaatst. De maximale hoogte is zo gekozen, dat er één bouwlaag en een (lage)kap binnen passen. In de bebouwbare zone is het mogelijk om bij elke woonwagen één bijgebouw te bouwen dat (in tegenstelling tot de woonwagen) wel aan de grond verankerd is. De bouwhoogte voor de bijgebouwen is maximaal 3 meter exclusief kap. Voor beroep aan huis is de toelichting onder "Wonen" overeenkomstig van toepassing.

Artikel 2.14 Waterkering

De dubbelbestemming "Waterkering" ligt op en langs de Rijndijk. Uitvoering van werken ten behoeve van de verbetering van de waterkering is toegestaan. Binnen deze bestemming is bebouwing toegestaan mits ondergeschikt aan de waterkerende functie van de dijk. De onderliggende bestemmingen blijven geldig maar mogen de waterkerende functie niet schaden. Ook is geregeld dat alleen werken mogen worden aangelegd als dit is overlegd met

de beheerder.

Artikel 2.15 Grondwaterbeschermingsgebied

Een deel van het plangebied maakt deel uit van een grondwaterbeschermingsgebied. Ter bescherming van de kwaliteit van het grondwater zijn ingrepen in de bodem binnen dit gebied niet toegestaan zonder een aanlegvergunning. Dit betekent dat voor de werkzaamheden beginnen er bij de gemeente een vergunning moet worden aangevraagd. De gemeente zal dan bekijken of de werkzaamheden geen nadelig effect hebben op het grondwater.

Artikel 2.16 Geluidszone

Zoals eerder in deze toelichting is belicht, valt een deel van het plangebied binnen het gezoneerde Industrierrein Arnhem-Noord. Dit betekent dat binnen dit gebied hogere geluidbelasting vanwege industrielawaai kan voorkomen. Deze zone is in het bestemmingsplan opgenomen.

Voor nieuwbouw binnen deze zone is een Stap 3 Besluit op basis van de Experimentenwet Stad en Milieu genomen vanwege de ligging binnen de geluidszone. In dit besluit zijn een aantal voorwaarden opgenomen waaraan de nieuwbouw moet voldoen. Dit heeft onder andere te maken met het maximaal aantal toegestane woningen binnen een bepaalde zone. Deze zones zijn opgenomen op het plankaartonderdeel 'Stad en milieu' en de voorwaarden zijn opgenomen in de voorschriften.

6.1.4. Algemene bepalingen

Hoofdstuk 3 bevat de algemene bepalingen. Deze voorschriften gelden voor het gehele plangebied.

Artikel 3.1 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

In artikel 3.1 wordt gesteld dat de aanvullende werking van de bouwverordening voor zover betrekking hebbend op de stedenbouwkundige bepalingen in de bouwverordening buiten werking is.

Voor een aantal stedenbouwkundige bepalingen in de bouwverordening is echter een uitzondering opgenomen: deze blijven wel gelden. Deze bepalingen hebben voornamelijk betrekking op de toegankelijkheid van bouwwerken, de ruimte tussen bouwwerken en de parkeernorm.

Artikel 3.2 Algemene gebruiksbepaling

Deze bepaling bevat een algemeen verbod om de gronden te gebruiken in strijd met de bestemming, tenzij vasthouden aan dit verbod onredelijk is, of het gebruik reeds anderszins gereguleerd is.

Prostitutie wordt in dit artikel expliciet als strijdig met de bestemmingen bestempeld. Wel is een vrijstellingsregeling opgenomen om prostitutie onder strikte voorwaarden in bepaalde gevallen toch toe te laten.

Artikel 3.2 Algemene gebruiksbepaling

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen voor geringe overschrijding van bepaalde bouwvoorschriften, alsmede voor kunstobjecten, bouwwerken van openbaar nut, telecommunicatievoorzieningen en sirenemasten. Dit vergroot de flexibiliteit van het plan.

6.1.5. Overgangs en slotbepalingen

Artikel 4.1 Overgangsbepalingen

Op grond van artikel 4.1 worden bouwactiviteiten aan bestaande, met het plan strijdige, bouwwerken, alsmede bestaand, van het plan afwijkend, gebruik onder voorwaarden toegestaan.

Artikel 4.2 Algemene strafbepaling

Overtreding van het verboden gebruik, zoals bedoeld in artikel 3.2 is in artikel 4.2 strafbaar gesteld.

Artikel 4.3 Slotbepaling

De aan te halen naam van (de voorschriften bij) het bestemmingsplan.

6.2 Retrospectieve toets

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

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

Plangebied

Het plangebied is op te splitsen in twee delen: het beheerdeel en het ontwikkeldeel.

In het beheerdeel is de huidige situatie bestemd. Deze huidige situatie komt vrijwel overal overeen met de toegestane bestemming die het vigerende bestemmingsplan mogelijk maakt.

Op twee locaties in het bestemmingsplan is zijn de gebruiksmogelijkheden gewijzigd. Dit geldt voor:

- I. De Pijlkruidstraat 2 t/m 24: deze panden vallen binnen de grenzen van het bestemmingsplan "Immerloo" en hebben de bestemming 'Gemengde bebouwing'. De begane grond is hierbij bestemd voor winkels of soortgelijke bedrijfsruimte. De boven de begane grond gelegen bouwlagen zijn uitsluitend bestemd voor woningen. In dit bestemmingsplan hebben deze gronden de bestemming 'Gemengde'. Dat betekent dat de gronden bestemd zijn voor wonen, kantoren, maatschappelijk en bedrijven. Winkels zijn dus niet meer toegestaan.
- II. Kamillelaan 2 t/m 16 en Zuringstraat 2 t/m 16: hiervoor geldt hetzelfde als de panden aan de Pijlkruidstraat alleen geldt hier het vigerende bestemmingsplan "Groene weide - Bakenhof".

De reden voor de bestemmingswijziging van bovenstaande panden is het detailhandel concentratiebeleid (zie paragraaf 3.10.). Dit houdt in dat er binnen heel Malburgen drie locaties zijn aangewezen waar detailhandel is toegestaan. Op andere locaties wordt geen detailhandel meer mogelijk gemaakt. Voor deze panden geldt dus dat er geen detailhandel meer is toegestaan maar dat de bestemming verder wel is verruimd (kantoren, maatschappelijk en bedrijven zijn toegestaan).

Voor dit bestemmingsplan zijn de bestemmingsomschrijvingen ruim gekozen. Hierdoor zijn binnen één bestemming meerdere planologisch aanvaardbare invullingen mogelijk. Daarnaast zijn binnen de woonbestemming, in beperkte omvang, beroepen aan huis toegestaan.

In het ontwikkeldeel worden nieuwe functies en bebouwing mogelijk gemaakt. De bestaande bestemming en bebouwingsmogelijkheden verdwijnen.

6.3 Handhaving

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

In 1991 is door het College van Burgemeester en Wethouders de nota "beleidsuitgangspunten handhaving bestemmingsplannen" vastgesteld. In deze nota zijn de volgende uitgangspunten opgenomen:

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

Thans is een actualisatie van de voorgenoemde nota handhaving in voorbereiding. Er is echter geen aanleiding om de bovenstaande uitgangspunten te wijzigen. Het echter niet reëel is om te pretenderen alle strijdigheden op het vlak van bouwregelgeving binnen redelijke termijn op te sporen en daar ook actie op te ondernemen. Daarom zal in deze actualisatie een prioriteitsstelling worden opgenomen waarin wordt aangegeven aan welke handhavingsonderwerpen op het gebied van bouwregelgeving en de gebouwde omgeving de komende periode met name aandacht zal worden besteed.

De grondslag voor een goed werkend handhavingsbeleid wordt gevormd door een inventarisatie van het feitelijke gebruik en de bestaande bebouwing zo kort mogelijk voor respectievelijk het in werking treden c.q. het in ontwerp ter visie leggen van een bestemmingsplan. Als gevolg op deze inventarisatie zullen de verleende bouwvergunningen en gevolgde vrijstellingsprocedures geregistreerd worden.

Handhavend optreden tegen overtredingen van bestemmingsplannen kan niet alleen plaatsvinden via publiekrechtelijke, maar ook via de strafrechtelijke weg. In de voorschriften is daartoe de zogenaamde strafbepaling opgenomen, waarin overtredingen van de voorschriften worden aangemerkt als een strafbaar feit als bedoeld in artikel 1a, aanhef en lid 2 van de Wet op de Economische Delicten. De bijbehorende strafmaat is hechtenis van ten hoogste zes maanden of een geldboete van de vierde categorie (maximaal € 11.250). Bij ernstige overtredingen zal handhaving ook via de strafrechtelijke weg plaatsvinden. De opsporingsambtenaren van de gemeente of politie zullen in die gevallen proces-verbaal van de overtreding maken. Het (reguliere) bestuursrechtelijke traject zal gelijktijdig worden ingezet

Hoofdstuk 7 Exploitatie

Dit bestemmingsplan maakt een aantal ontwikkelingen mogelijk (zie paragraaf 5.3). Deze ontwikkelingen worden deels uitgevoerd door Volkshuisvesting en deels door de gemeente. In dit hoofdstuk wordt aandacht besteedt aan de financiële uitvoerbaarheid van deze ontwikkelingen.

De ontwikkeling van de urban villa's in Stadseiland en de vervangende nieuwbouw aan de Huissensestraat en de Waterlelielaan vindt plaats voor rekening en risico van Volkshuisvesting Arnhem. Voor de ontwikkelingen in Malburgen is tussen de gemeente en Volkshuisvesting een samenwerkingsovereenkomst (SOK) opgesteld. Hierin is afgesproken dat de genoemde ontwikkelingen voor rekening en risico van Volkshuisvesting worden uitgevoerd.

De bestaande maatschappelijke functies aan de Zwanebloemlaan zijn positief bestemd. Er is gekozen voor een bouwvlak met een bebouwingspercentage om zo in de toekomst de eventuele komst van een brede school mogelijk te maken. De komst van de brede school speelt op de langere termijn. Dit bestemmingsplan maakt deze ontwikkeling alvast mogelijk maar bestemd tevens de bestaande situatie. Omdat de bestaande situatie gehandhaafd kan blijven, is een financiële onderbouwing hiervoor niet noodzakelijk.

De recreatieve bestemming die is toegestaan aan de Ir. Molsweg betreft een ontwikkeling op gemeente eigendom. De grondwaarde op basis van deze bestemming is voldoende om de gemeentelijke kosten te dekken.

Hoofdstuk 8 Overleg en inspraak

8.1 Bewonerstraject

Tijdens het Ontwikkelingsplan-proces is overlegd met bewoners in de “Klankbordgroep Malburgen”. Op het Ontwikkelingsplan Malburgen en de Nota Bouwstenen Malburgen is inspraak verleend. Het Ontwikkelingsplan is vastgesteld in maart 1998, de Nota bouwstenen is vastgesteld in december 2000.

Als vervolg op de Klankbordgroep zijn per deelproject bewonersoverleggroepen samengesteld. Door regelmatig overleg blijven bewoners geïnformeerd over de stand van zaken en betrokken bij de planontwikkeling. In dit plangebied zijn er overleggroepen ingesteld voor de ontwikkeling van Stadseiland (Bakenhof), Kamillelaan, en de herinrichting van het openbaar gebied in noord-oost. Het overleg is gericht op het bespreken van de plannen, het meedenken en het leveren van ideeën. De status is niet formeel. In het verkavelingsplan voor Stadseiland (Bakenhof) hebben de opmerkingen van de bewoners geleid tot een aantal wezenlijke aanpassingen van het plan.

8.2 Artikel 10 BRO-overleg

Op 23 juli 2001 is het voorontwerp-bestemmingsplan 'Bakenhof/Malburgen-Oost' toegezonden aan een groot aantal organisaties, waaronder de Provincie Gelderland, Rijksdiensten, nutsbedrijven en buurtorganisaties. Een deel hiervan heeft opmerkingen gemaakt, die hebben geleid tot wijzigingen in het bestemmingsplan. De belangrijkste wijzigingen na het overleg zijn:

Toelichting:

- I. Er is een nieuw onderzoek gedaan naar de milieuaspecten. De waterparagraaf maakt hier onderdeel van uit en is ook gewijzigd. Dit is gedaan in overleg met het Waterschap Rivierenland.
- II. Er is een handhavingsparagraaf opgesteld (zie paragraaf 6.3).

Plankaart en voorschriften:

- I. De zonegrens industrielawaai is op de plankaart opgenomen en er is een aparte bestemming opgenomen voor de geluidszone en de gevolgen van het Stap 3 besluit.
- II. In de begripsbepaling zijn wijzigingen doorgevoerd.

Bijlagen:

- I. De milieuaspectenstudie is geactualiseerd

8.3 Inspraak

Het voorontwerp-bestemmingsplan Malburgen-Oost heeft in de periode van 27 september tot en met 24 oktober 2001 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode konden schriftelijk meningen worden ingediend met betrekking tot dit plan. Op 9 oktober 2001 is in Hotel Zuid een inspraakavond gehouden voor de vijf plannen in de vorm van een inloopavond met informatiemarkt en een plenair gedeelte. In het totaal zijn er drie reacties op het bestemmingsplan binnengekomen.

Na de inspraak heeft het bestemmingsplan lange tijd stilgelegen en zijn ontwikkelingen in het plangebied mogelijk gemaakt met vrijstellingen (artikel 19. WRO) van de geldende bestemmingsplannen. Bij elke vrijstelling is een ruimtelijke onderbouwing gemaakt om de ontwikkelingen ruimtelijk en op het gebied van milieuaspecten te onderbouwen.

Mede naar aanleiding van de inspraak zijn een aantal groot wijzigingen aangebracht in het

Bestemmingsplan "Malburgen - Oost" (onherroepelijk)

ontwerp-bestemmingsplan. Daarnaast zijn vanwege de lange periode sinds de inspraak veel andere wijzigingen doorgevoerd. Deels gaat het om wijzigingen in de standaard wijze van bestemmen en deels om het opnemen van ontwikkelingen die gerealiseerd zijn of worden en waar inmiddels een juridisch kader voor ligt.

De belangrijkste wijzigingen zijn:

- I. De naam van het bestemmingsplan is aangepast naar de manier van naamgeving zoals die ook voor de andere bestemmingsplannen voor Malburgen is toegepast.
- II. De gehele toelichting is geactualiseerd waarbij ook de indeling op sommige punten is gewijzigd. Tevens is de milieuaspectenstudie geactualiseerd.
- III. De voorschriften zijn geactualiseerd en aangepast op de huidige standaard van de gemeente.
- IV. Op de plankaart en in de voorschriften zijn de dubbelbestemmingen 'Waterkering' en 'Grondwaterbeschermingsgebied' opgenomen.
- V. De ontwikkelingen zoals deze waren genoemd in het voorontwerp-bestemmingsplan zijn voorzover in uitvoering gedetailleerd op de plankaart opgenomen. De ontwikkelingen die juridisch door dit bestemmingsplan worden mogelijk gemaakt (zie paragraaf 5.3) zijn globaler vastgelegd. Ten opzichte van het voorontwerp is de ontwikkeling aan de Ir. Molsstraat en de Zwanebloemstraat toegevoegd.

8.4 Terinzage (art. 23 WRO)

Het ontwerp-bestemmingsplan Malburgen-Oost heeft vanaf 7 juni 2007 zes weken ter inzage gelegen ex. artikel 23 WRO. Tijdens deze periode is er één zienswijze ingediend. Deze zienswijze was niet op één afzonderlijk onderwerp of locatie gericht maar op meerdere punten en locaties. Naar aanleiding van de zienswijze is het bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld door de gemeenteraad. De gewijzigde planvaststelling houdt in dat op de plankaart het bebouwingspercentage van het bouwvlak ten noorden van de Huissensestraat (tussen de Zuringstraat en Kleefkruidstraat) wordt gewijzigd van 100% naar 80%.

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1: Inventarisatie horecagelegenheden

<i>Horeca-inrichting:</i>	<i>Adres:</i>
Cafetaria Rito	Kamillelaan 2
Meches Place (afhaal)	Kamillelaan 16
Mevlana Afhaal	Pijlkruidstraat 2
Lekker Lekker	Pijlkruidstraat 8
Café Ted is back	Pijlkruidstraat 10
Kom 'r in Snackcorner	Pijlkruidstraat 22-24
Afhaalcentrum Roti Mahal 786	Zuringstraat 6a
Zuid Koffiehuis (koffiehuis/horeca)	Zuringstraat 10

Bijlage 2: Milieuaspectenstudie (separate bijlage)

Het betreft de Milieuaspectenstudie Malburgen-Oost van mei 2007

Bijlage 3: Onderzoek luchtkwaliteit Malburgen (separate bijlage)

Het betreft de rapportage "Onderzoek luchtkwaliteit Malburgen", d.d. 2 juni 2006 met als kenmerk: ARH136/Anf/1098.