

Cluster
Strategie, Beleid en Regie, Gemeente Arnhem

Bestemmingsplan

Onherroepelijk
Toelichting

Colofon

Plan:	Heijenoord-Het Dorp
Gemeente:	Arnhem
Plannummer:	671
IMRO-identificatie:	NL.IMRO.02020000671-
Huidige status:	onherroepelijk
Plantype:	ex art. 10 WRO beheer/ontwikkeling

Bestemmingsplan Heijenoord-HetDorp

van de gemeente Arnhem
plankaart 00-03.11-01
versie november 2007

o	Concept	d.d.:	3 oktober 2005
o	Voorontwerp	d.d.:	2 maart 2006
o	P.P.C.	d.d.:	n.v.t.
o	Ontwerp	d.d.:	31 mei 2007
	Gewijzigd ontwerp	d.d	20 november 2007
o	Vastgesteld door de raad bij besluit	d.d.:	25-02-2008
		Gewijzigd	Ja
		nummer:	2007-11-00108
o	Goedgekeurd door G.S. bij besluit	d.d.:	18-07-2008
		volledig:	Ja
		nummer:	2008-005431
o	In werking	d.d.:	18-09-2008
		volledig:	Ja
o	Onherroepelijk	d.d.:	18-09-2008
		volledig:	Ja

Toelichting

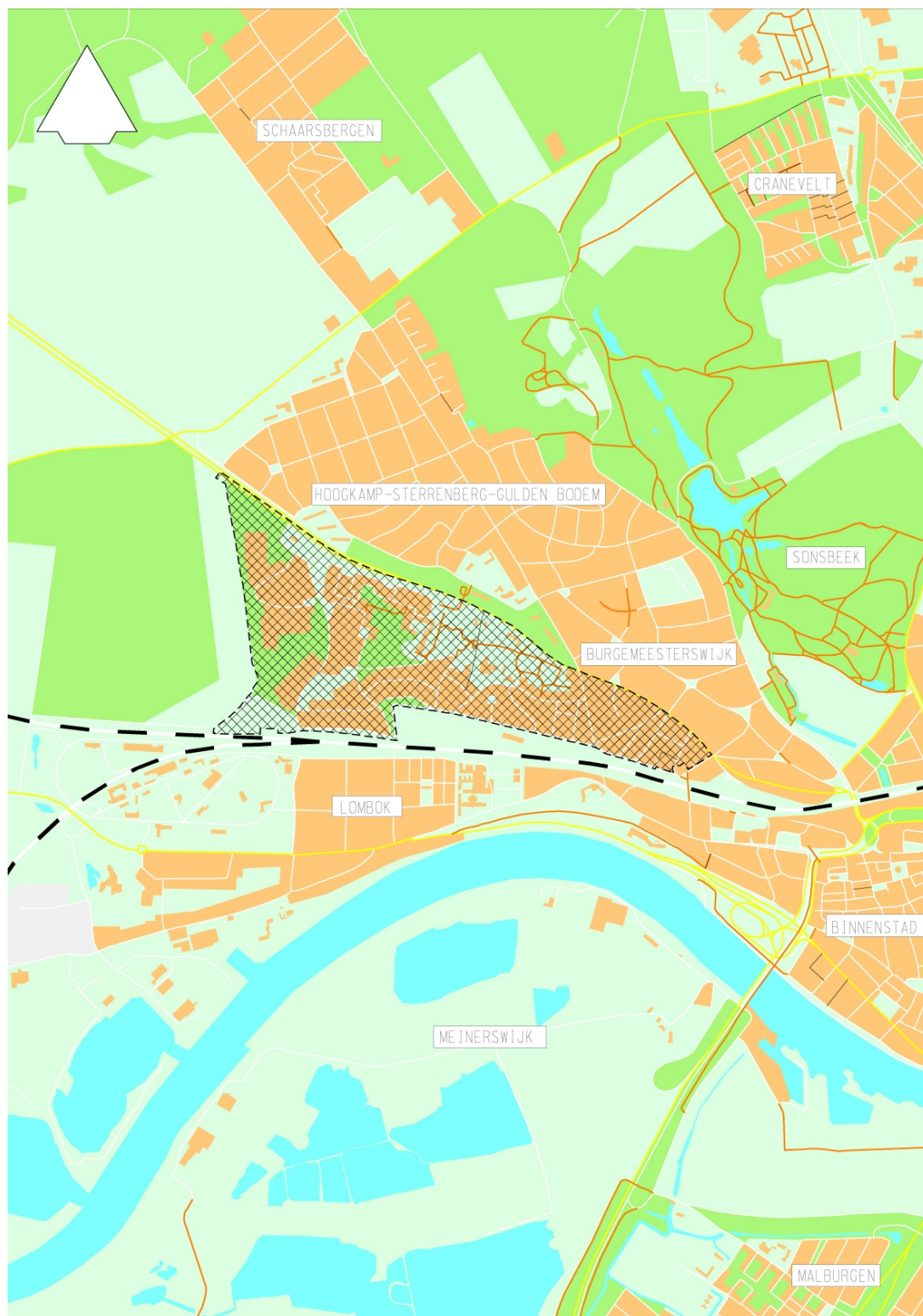
Hoofdstuk 1	Inleiding	6
1.1	Algemeen	6
1.2	Plangebied	6
1.3	Doel	6
1.4	Aanpak	6
1.5	Geldende plannen	7
Hoofdstuk 2	Beschrijving bestaande situatie	9
2.1	Inleiding	9
2.2	Historische ontwikkeling	9
2.3	Ruimtelijke en functionele structuur	10
Hoofdstuk 3	Beleidskader	13
3.1	Inleiding	13
3.2	Ruimtelijk beleid	13
3.2.1.	Rijksbeleid	13
3.2.2.	Provinciaal en regionaal beleid	13
3.2.3.	Gemeentelijk beleid	14
3.3	Woonbeleid	15
3.4	Monumenten- en archeologisch beleid	16
3.5	Welstandsbeleid	17
3.6	Verkeersbeleid	17
3.7	Milieubeleid	19
3.8	Groenbeleid	21
3.9	Waterbeleid	23
3.9.1.	Europees en Rijksbeleid	23
3.9.2.	Provinciaal en regionaal beleid	23
3.9.3.	Beleid waterschap en gemeente	24
3.10	Sport- en recreatiebeleid	24
3.11	Economisch beleid	25
3.11.1.	Wijkeconomie	25
3.11.2.	Bedrijven op bedrijventerreinen	25
3.11.3.	Kantoren	25
3.11.4.	Detailhandel	25
3.12	Horecabeleid	26
3.13	Coffeeshopbeleid	26
3.14	Prostitutiebeleid	26
Hoofdstuk 4	Randvoorwaarden	29
4.1	Inleiding	29
4.2	Milieu	29

Hoofdstuk 5	Ontwikkelingen	35
5.1	Inleiding	35
5.2	Het Dorp	35
5.3	Groot Klimmendaal	37
Hoofdstuk 6	Juridische aspecten	43
6.1	Toelichting op de voorschriften	43
6.1.1.	Inleiding	43
6.1.2.	Inleidende bepalingen	43
6.1.3.	Bestemmingsbepalingen	43
6.1.4.	Algemene bepalingen	47
6.1.5.	Overgangs en slotbepalingen	47
6.2	Retrospectieve toets	48
6.3	Handhaving	49
Hoofdstuk 7	Exploitatie	51
7.1	Ontwikkelingen	51
7.1.1.	Het Dorp	51
7.1.2.	Groot Klimmendaal	51
Hoofdstuk 8	Procedure	53
8.1	Artikel 10 BRO-overleg	53
8.2	Inspraak	53
Bijlagen bij de toelichting		55
Bijlage 1:	Monumentenlijst	55

Toelichting

bij het bestemmingsplan
"Heijenoord-Het Dorp"
(plankaart 00-03.11-01)

Ligging plangebied



Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Algemeen

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.

1.2 Plangebied

Het plangebied ligt in het westelijk gedeelte van Arnhem-Noord en wordt begrensd door de Amsterdamseweg in het noorden en de spoorlijn Arnhem-Nijmegen in het zuiden. In het oosten is de Bovenbrugstraat de grens en in het westen park Mariendaal. De sporen en de omgeving van het vierde perron (Beaulieuflat e.o.) zijn niet in dit bestemmingsplan meegenomen. Daarvoor komt een separaat plan met een eigen procedure uit de Tracéwet. Over het volgen van deze procedure beslist de minister van Rijkswaterstaat. Op 7 februari 2007 heeft de minister de zogenaamde 'aanvangsbeslissing' genomen en besloten dat de spoorplannen in Arnhem via de verkorte tracéwetprocedure zullen gaan lopen.

De exacte begrenzing van het plangebied is op de plankaart en het kaartje hiernaast weergegeven. Het plangebied kenmerkt zich door hoogteverschillen. Naast diverse woongebieden en groengebieden, zijn er vooral zorgfuncties in het plangebied te onderscheiden. Ook zijn functies als scholen, winkels en bedrijven in het plangebied vertegenwoordigd.

1.3 Doel

In het plangebied gelden plannen, die onderling sterk verschillen. Bovendien zijn veel van deze plannen verouderd waardoor ongewenste ontwikkelingen niet zijn tegen te houden en gewenste toekomstige ontwikkelingen moeilijk realiseerbaar zijn. Het doel van dit bestemmingsplan is om te behouden en beheren wat goed is en om ontwikkelingen in te kaderen.

Daarnaast is er toenemende behoefte aan standaardisering en digitalisering van bestemmingsplannen. Tegen deze achtergrond startte de gemeente Arnhem het actualiseren van haar bestemmingsplannen. Dit bestemmingsplan heeft, evenals de andere plannen die tot deze serie behoren, een beperkte taak: het juridisch en beleidsmatig uniformeren van het planinstrumentarium voor het totale plangebied binnen de huidige ruimtelijke structuur.

De afgelopen jaren is samen met de Arnhemse bevolking gediscussieerd over de toekomst van de stad. Dit heeft geleid tot de stadsvisie "Arnhem op weg naar 2015". Deze stadsvisie is vertaald in het *Structuurplan Arnhem 2010* (2001) en geldt voor de gehele stad. Uitwerking van dit structuurplan kan aanleiding zijn voor het herzien van dit bestemmingsplan.

1.4 Aanpak

Er is gekozen voor minder gedetailleerde plannen, dan tot nu toe gebruikelijk was. Te gedetailleerde plannen leiden tot de noodzaak om voor bijna ieder bouwplan een (partiële herziening van een) bestemmingsplan te maken. Dit zou de rechtszekerheid, de rechtsgelijkheid en de overzichtelijkheid niet ten goede komen. 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.

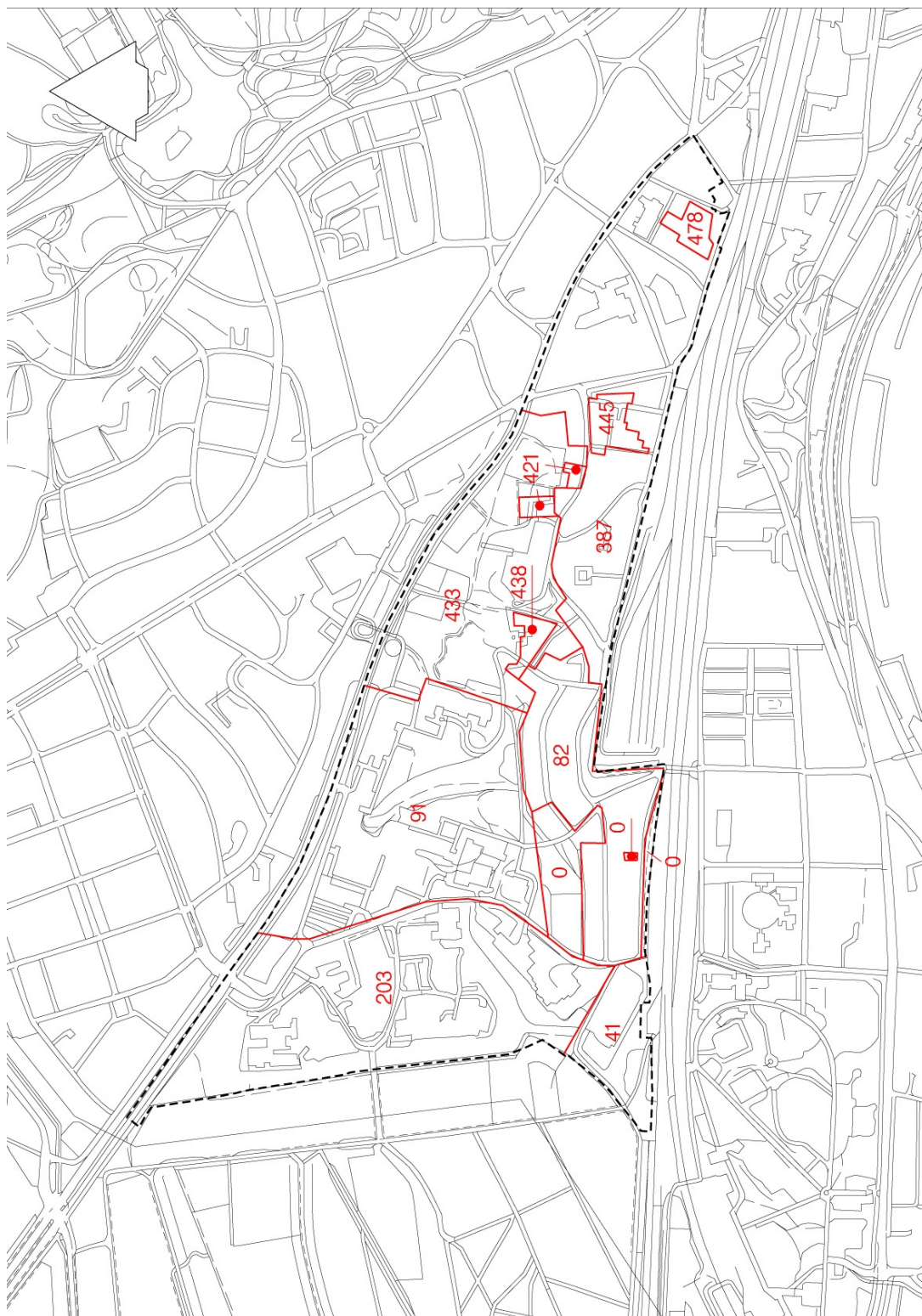
In dit plan zijn de grenzen zo ruim gesteld, dat planologisch gewenste ontwikkelingen daarbinnen plaats kunnen vinden. Door de bestemmingsomschrijvingen niet te beperkt te kiezen, zijn binnen één bestemming meerdere invullingen mogelijk, die alle planologisch aanvaardbaar zijn.

1.5 Geldende plannen

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

478	Bestemmingsplan	"Beaulieuterrein"	(30 – 10 – 1989, 14 – 05 – 1990)
445	Bestemmingsplan	"Oud Heijenoord III"	(14 – 07 – 1987, 14 – 09 – 1987)
433	Bestemmingsplan	"Rosorum"	(30 – 06 – 1987, 09 – 10 – 1987)
438	Bestemmingsplan	"Hertshoornstraat"	(09 – 06 – 1987, 23 – 09 – 1987)
421	Bestemmingsplan	"Veluwestraat"	(23 – 09 – 1985, 05 – 11 – 1986)
387	Bestemmingsplan	"Oud Heijenoord"	(08 – 10 – 1984, 17 – 10 – 1985)
203	Bestemmingsplan	"Johannastichting en omgeving"	(30 – 07 – 1973, 08 – 04 – 1974)
91	Bestemmingsplan	"Johannastichting - Het Dorp - De Heuvel	(28 – 06 – 1965, 04 – 10 – 1965)
82	Bestemmingsplan	"Heijenoord"	(27 – 04 – 1964, 28 – 10 – 1964)
41	Bestemmingsplan	"Noordelijk gedeelte gemeente Arnhem	(23 – 06 – 1958, 24 – 06 – 1959)

Geldende plannen



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.

2.2 Historische ontwikkeling

De Arnhemse vestingwerken raakten reeds aan het einde van de 18e eeuw steeds meer in verval. Toen de stad haar betekenis als vesting begon te verliezen werd door Koning Lodewijk Napoleon toestemming verleend om de buitenste krans vestingwerken af te graven zodat ter verfraaiing van de stad een wandelpark kon worden aangelegd. Hiervoor werd de beroemde landschapsarchitect Zocher aangetrokken. De percelen, aansluitend aan de singels werden verkaveld en uitgegeven. In deze periode werd ook het gebastioneerde front op Heijenoord voor een groot deel afgegraven. In de verkaveling van de percelen is het stervormige retranchement duidelijk aanwezig. De kadastrale gegevens uit deze periode geven daarbij een goed beeld van het grondgebruik in de eerste helft van de 19e eeuw. De terreinen op de voormalige bastions waren in gebruik als hakhoutpercelen. Zuidelijk hiervan, maar nog ten noorden van de Utrechtseweg, bevonden zich voornamelijk tuinen waarin een aantal tuinhuisjes te vinden was. Buiten de voormalige wallen bevond zich een uitgestrekt gebied met tuinen en akkers. Van de huidige straten in Heijenoord waren alleen de Brouwerijweg en de Weg langs Klime en Dal in aanleg reeds aanwezig. De percelen waren in het bezit van een beperkt aantal eigenaren. Bebouwing was in het gebied nog schaars. Alleen langs de Amsterdamseweg bevonden zich hier en daar gebouwen zoals het huis Rosorum.

In de jaren 20 van de 19e eeuw werd de verdere ontmanteling van de vestingwerken in gang gezet. In deze periode ontstond ook de vraag naar bouwgrond voor villa's en herenhuisjes, de binnenstad was overvol. De gebieden rond de buitenvestingwerken aan de noordwestzijde van de stad, waaronder het plangebied, zouden pas in de jaren '40 van de 19e eeuw, door de komst van de spoorwegen, ingrijpende wijzigingen ondergaan.

Doordat de spoorlijn door de Veluwezoom werd getrokken (uit defensiebelangen) moest een groot aantal ingravingen en ophogingen worden gerealiseerd. Het heuvellandschap aan de westzijde, een van de fraaiste gebieden rond de stad, werd in stukken gesneden waardoor het beeld zwaar werd aangetast. Het spoor sneed een diepe geul door de heuvels en de belangrijke Amsterdamsestraatweg kon na de doorsnijding van het spoor vanuit de stad nog maar zeer moeilijk worden bereikt. Een van de effecten van het spoor was dat particulieren over gingen tot exploitatie van de in de nabijheid van het spoor gelegen gronden. De aantrekkingskracht van Arnhem was door het spoor aanzienlijk vergroot en vele welgestelden kozen de stad en haar fraaie omgeving dan ook als woonplaats. Een van de 'projectontwikkelaars' uit deze periode was H. Fromberg die grote kavels aankocht in het gebied tussen de Amsterdamseweg en het spoor. Hij bouwde hier een aantal grote villa's met als doel ze door te verkopen. Het meest sprekende voorbeeld is het imposante en nog bestaande huis Beaulieu.

Lange tijd werd het gebied tussen Amsterdamseweg en spoortracé dan ook gekenmerkt door grote, vrijstaande villa's, gelegen in uitgestrekte tuinen. Dit beeld zou echter spoedig ingrijpende veranderingen ondergaan. Gelijktijdig met de aanleg van de spoorlijn Arnhem-Nijmegen werd namelijk een begin gemaakt met de realisatie van een uitgestrekt goederenstation en rangeerterrein zuidelijk van Heijenoord. Hierdoor werd Heijenoord een interessante vestigingsplaats voor bedrijven en de industrieën zoals de Arnhemse Passement en Bandfabriek die tot 1973 in de wijk gevestigd was en stoombierbrouwerij De Kroon die omstreeks 1865 verhuisde vanuit de Oeverstraat naar de Amsterdamseweg. Bij de bedrijven werden ook directiewoningen en vele arbeiderswoningen gebouwd. Ook trof men woningen voor de kleinere middenstand en buurtwinkels aan in de Brouwerijweg.

Zo was rond 1900 een gemêleerde wijk ontstaan. De industriële bedrijvigheid in de wijk hield een groot deel van de 20e eeuw stand. Maar in de loop van de jaren werd die plaats echter ingenomen door grote winkelconcerns en verschillende garagebedrijven. Ook werden in de loop van de tijd veel grote villa's

gesloopt en vervangen door aaneengesloten woonhuizen (ca 1930). In de jaren '80 werden in enkele straten saneringen uitgevoerd waarbij de oude woonhuisbebouwing werd vervangen door moderne woningen.

Hoewel de historische fabrieken grotendeels uit de wijk zijn verdwenen is het heterogene karakter van de wijk intact gebleven. Nog steeds is er sprake van een grote afwisseling in woonhuis- en bedrijfsmatige bebouwing, waarbij deze laatste vooral bestaat uit kantoorgebouwen, kantoorvilla's, kleine bedrijven en winkelpanden.

2.3 Ruimtelijke en functionele structuur

Functionele structuur

De noordelijke begrenzing van het plangebied is de Amsterdamseweg, deze hoofdader wordt omgeven door verschillende functies, zoals wonen, detailhandel, kantoren en horeca. Tevens is het winkelcentrum Amsterdamse Hoek gevestigd aan de Amsterdamse weg. Het westelijk gebied kenmerkt zich door verschillende maatschappelijke instellingen, zoals gehandicaptenzorginstelling Het Dorp en revalidatiecentrum Klimmendaal en de thuiszorg. Ook is er basisschool en een regionaal opleidingscentrum gevestigd. Daarnaast zijn groenvoorzieningen sterk vertegenwoordigd in dit deel van het plangebied, zoals het Landgoed Rosorum.

Het oostelijke deel van het plangebied heeft voornamelijk een woonfunctie. Daarnaast zijn er ook kantoren. De Brouwerijweg heeft een aantal horecafuncties en er is een wijkcentrum gevestigd. De zuidkant van het plangebied heeft een woonfunctie en wordt begrensd door het spooreplacement.

Deelgebieden

Op basis van de historische ontwikkeling en functionele structuur van het gebied zijn deelgebieden te onderscheiden met een combinatie van kenmerken:

Heijenoord

Tegenover Lombok, gescheiden door een brede spoorvallei, ligt de wijk Heijenoord.

Het gebied kenmerkt zich door één landschapstype, te weten het Veluws stuwwallenlandschap, en wel de zuidelijke stuwwalrand, grenzend aan het rivierdal van de Rijn. Karakteristiek voor het gebied is dat het terrein van het noorden naar het zuiden toe zichtbaar afloopt van circa 50 meter boven NAP tot circa 40 meter boven NAP. De begrenzing aan de noordzijde wordt gevormd door de Amsterdamseweg, een historische weg van Arnhem naar Ede. Het spoor is de historische afsluiting aan de zuidzijde en heeft tevens betekenis als stimulans tot de stedenbouwkundige ontwikkeling van het gebied.

De stedenbouwkundige woonwijkstructuur dateert uit de tweede helft van de 19e eeuw. In de bewaard gebleven bebouwing is de ontwikkelingsgeschiedenis van de wijk zichtbaar; van voornamelijk villabuurt (restanten villabebouwing in grote tuinen) tot woon- en werkwijk met grote fabriekscomplexen en eenvoudige arbeiderswoningen. De stadsvernieuwing jaren '80 van de vorige eeuw heeft geleid tot verbetering van een groot aantal woningen en nieuwbouw op een aantal open gevallen plekken in de wijk.

De Hofpoort (Frombergstraat)

Op de plaats van de voormalige Arnhemse Passement- en Bandenfabriek, tussen de Rozenstraat, Frombergstraat en Noordelijke Parallelweg is begin van deze eeuw een nieuw woningbouwprogramma gerealiseerd, te weten "De Hofpoort". Het plan voorziet in de bouw van 78 appartementen en 19 woningen in een hoge dichtheid. De als monument gekwalificeerde voormalige fabrieksmuur, die grenst aan de Rozenstraat is in de woningbouw ingepast. "De Hofpoort" herstelt de, voor de omgeving van dit gebied kenmerkende blokkenstructuur. Een nieuwe straat, parallel aan de Frombergstraat wordt aangelegd tussen de Rozenstraat en de Noordelijke parallelweg. Het geaccidenteerde terrein heeft het mogelijk gemaakt de nieuwe straat zo aan te leggen dat er onder een parkeerkelder is gebouwd. De bouwhoogte varieert van 2 lagen met een kap in het blok aan de Rozenstraat tot 5 bouwlagen in het middendeel en 4 bouwlagen aan de Frombergstraat.

Landgoed Rosorum

Het landgoed Rosorum maakt deel uit van de Groene wig west (Klimmendaal, het Dorp, Mariëndaal en De Hes). Een deel van het park hoort bij het landgoed Rosorum. Het park wordt in het noorden begrensd door de Amsterdamseweg en in het zuiden door bebouwing aan de Veluwestraat. In het midden wordt het park doorsneden door een wandelpad 'Weg door Klim en Dal'. In het park bevindt zich een schoolgebouw (Rijn en IJssel College) en aan de randen enkele woningen. In het park liggen nog enkele volkstuincomplexen en dierenweides. Ook zijn in het park meerdere speelvoorzieningen waaronder speeltuin, skatevoorzieningen en goals. Het park is redelijk zichtbaar vanaf de Amsterdamse weg en nauwelijks zichtbaar vanaf de Veluwestraat. Het heeft geen duidelijke ruimtelijke en groene samenhang en een parkkarakter ontbreekt op enkele plaatsen. Het is voor instandhouding van de groene wig van belang dat de huidige versnippering wordt teruggedrongen en dat een herkenbare groene eenheid wordt gevormd.

Groot Klimmendaal en Het Dorp

Het terrein van groot Klimmendaal is onderdeel van de westelijke stadsrand, grenzend aan de regionale en nationale hoofdgroenstructuur, het Centraal Veluws Natuurgebied. Door het reliëf en de bosbeplanting speelt het gebied een belangrijke rol in de stedelijke groenstructuur, zowel voor natuurwaarden als recreatief. De werking van het landschap ('de onderlegger') in het stadsbeeld van Arnhem geldt als een van de belangrijkste elementen van de ruimtelijke kwaliteit en identiteit en is hier heel goed zichtbaar.

Op het terrein is een belangrijke functie gevestigd ten behoeve van revalidatie- en gezondheidszorg. Tezamen met het Dorp en andere instellingen vertegenwoordigt dit gebied een van de peilers van de stedelijke identiteit en economie van Arnhem. De bouwwijze van deze instellingen is in de vorm van laagbouw. De grote hoeveelheid verhardingen en parkeervlakken hebben de landschappelijke kwaliteit van het terrein in de loop van de tijd meer en meer aangetast.

Ten oosten van Groot Klimmendaal, tussen de Amsterdamseweg en de Heijenoordseweg is op een sterk geaccidenteerd terrein van ca. 18 ha., na een grote landelijke inzamelingsactie, in 1966 'Het Dorp' gerealiseerd. Het betreft een ruime bebouwingsopzet van woningen en voorzieningen voor lichamelijk gehandicapten, ingepast in een groene, soms bosachtige, setting. De voorzieningen hebben zowel een woon-verzorgend als een sociaal-medisch-verzorgend karakter, en zijn voornamelijk gesitueerd in de westelijke en noordelijke randen van het terrein, met een zwaartepunt ter hoogte van de entree aan de Amsterdamseweg. De ruimtelijke opzet is, naar een ontwerp van het architectenbureau Van den Broek en Bakema, gegroepeerd in een tweetal 'vleugels' aan weerszijden van een slenk (droogdal) met steile hellingen, dat de kern vormt van een oud en waardevol bosgebied op het terrein. De meeste bebouwing is 1 en 2 bouwlagen hoog, met in de oostelijke gebiedsrand bouwhoogten tot 4 bouwlagen en in de noordelijke rand een enkel gebouw in 4-5 bouwlagen. Grenzend aan Het Dorp bevinden zich in de noordwestelijke hoek twee woontorens van 9-10 bouwlagen.

Watersysteem

Oppervlaktewater

Binnen het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig.

Grondwater

De globale stromingsrichting van het diepe grondwater is noord-zuid, vanaf de Veluwe richting de Rijn. Het gebied is gelegen in de rand van de stuwwal. Gevolg van deze ligging is dat er in de bodemopbouw grote variatie kan voorkomen met gestuwde leem- en of grindlagen. De richting van de grondwaterstroom en de grondwaterstanden kunnen lokaal dan ook variëren. Het diepe grondwater bevindt zich ongeveer tussen de 11 en 15 m. + N.A.P.

Het plangebied kent een groot hoogteverschil. De noordwestelijke punt ligt op ongeveer 69,5 m. + N.A.P. waarna het terrein afdaalt naar ± 38 m. + N.A.P. langs het spoorwegemplacement. Het emplacement bevindt zich nog een 10 meter lager. Het grote hoogteverschil in het maaiveld en het veel kleinere verval in het diepe grondwater betekent dat het grondwater aan de noordzijde op ongeveer 55 meter onder het maaiveld bevindt en langs het spooremplacement op ongeveer 25 meter onder maaiveld. Op het emplacement zelf bevindt het grondwater zich op een diepte van een 15 meter.

Doordat het grondwater in het plangebied zich over het algemeen op een diep niveau bevindt, wordt het

gebied als kansrijk bestempeld voor het infiltreren van regenwater in de bodem.

Door gestuwde leemlagen kan plaatselijk een schijngrondwaterspiegel voorkomen. Speciaal wordt hierbij een oud smeltwaterdal vermeld. Deze is gelegen in noord-zuid richting op het terrein van "Het Dorp". Het voormalige stroomdal is enkele tientallen meters breed en een aantal meters lager gelegen dan de omgeving. De bodemopbouw van dit type dal bevat vaak veel grind en leem waardoor er op kleine afstanden vaak grote verschillen in grondwatersituaties kunnen voorkomen.

Regen- en afvalwatersysteem

In het gebied zijn een aantal rioleringsystemen gelegen.

De wijk Heijenoord vormt samen met de wijk Lombok bijna een apart rioleringsgebied. Tijdens de bouw zijn deze wijken voorzien van een gemengd rioolstelsel. Dit betekent dat het hemel- en het afvalwater door dezelfde leidingen worden afgevoerd naar de rioolwaterzuivering. Ter hoogte van de Tulpstraat is de wijk Heijenoord met een transportriool verbonden met de wijk Lombok. Dit riool gaat onder het spoorwegemplacement door.

Bij latere nieuwbouw zijn ook andere rioolssystemen toegepast, waardoor er nu meerdere systemen voorkomen:

1. Op het terrein van "De Stichting Het Dorp" is een particulier gescheiden rioleringsstelsel aangelegd. Het hemelwater wordt bij dit stelsel op het eigen terrein, via verschillende infiltratiekoffers geïnfiltreerd. Het huishoudelijke afvalwater loost ter plaatse van de Gentiaanstraat op het gemeentelijk rioolstelsel.
2. Het terrein van Groot Klimmendaal heeft een gelijksoortig rioolstelsel als Het Dorp. Het vuilwater van deze gebouwen wordt op een aantal plaatsen in de Heijenoordseweg aangeboden op het gemeentelijk rioolstelsel.
3. De nieuwbouwlocatie "Hofpoort", gelegen in een gedeelte tussen de Rozenstraat-Frombergstraat-Noordelijke Parallelweg is voorzien van een gescheiden stelsel. Het regenwater wordt geïnfiltreerd. Het terrein waar de infiltratievoorziening is gelegen is verkocht en is nu particulier terrein. Het eigendom en onderhoud van de infiltratievoorziening ligt bij de gemeente.
4. Het hemelwater afkomstig van de Amsterdamseweg infiltreert gedeeltelijk in de berm en gedeeltelijk via zakputten. Ook van een deel van de Heijenoordseweg zijn de straatkolken voorzien van infiltratieputten.
5. In de wijk Heijenoord wordt onderzocht of het mogelijk is om regenwater afkomstig van het openbaar gebied af te koppelen en te infiltreren. Enkele straten zijn ondertussen al afgekoppeld.
6. Het spooremplacement is niet voorzien van riolering; het regenwater infiltreert ter plaatse in de bodem.
7. Het perceel aan Amsterdamseweg 235 en Weg langs Klim en Dal 1 zijn niet aangesloten op het gemeentelijk rioolstelsel. Deze panden worden voorzien van een individueel systeem voor zuivering van afvalwater; een IBA. Het gezuiverde water wordt daarna ter plekke geïnfiltreerd.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Inleiding

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

Het ruimtelijk beleid van de provincie is verwoord in het Streekplan Gelderland 2005 "Kansen voor de regio". Het Streekplan, dat wordt vastgesteld voor een periode van 10 jaar, is een schakel tussen rijks- en gemeentelijke plannen op het gebied van de ruimtelijke ordening. Nationaal ruimtelijk beleid werkt grotendeels via het streekplan door naar gemeentelijk ruimtelijk beleid. Naast de van oudsher plantoetsende functie van het streekplan, (toetsing van bestemmingsplannen) wil de provincie toegroeien naar de rol van planbegeleider. Men wil in een vroeger stadium van gemeentelijke planvorming meedenken en meepraten.

De bijzondere kracht van Gelderland is dat het wordt gekenmerkt door een evenwicht tussen stedelijke en groene ruimten, tussen dynamiek en relatieve rust. Dit maakt Gelderland uitermate geschikt voor hoogwaardig wonen, werken en verblijven in een groene omgeving.

Hoofddoel van het streekplanbeleid is het scheppen van ruimte voor de verschillende ruimtevrugnende functies op het beperkte oppervlak. De provincie wil de komende jaren:

- Sterke stedelijke netwerken en regionale centra bevorderen;
- De vitaliteit van het landelijk gebied en zijn kernen versterken;
- Waardevolle landschappen verbeteren en de Ecologische Hoofd Structuur EHS realiseren;
- De bereikbaarheid van en in de provincie waarborgen;
- De waterhuishouding qua veiligheid en duurzaamheid aanpassen aan de veranderde aan- en afvoer van water;
- Een gezonde en veilige milieukwaliteit bewerkstelligen.

Naast de provinciebrede onderwerpen: windmolens, natuur, landbouw, mobiliteit en EHS is er ook regiospecifiek beleid opgesteld waarin de ruimtelijke structuur, de koers en de ambities per regio vastgesteld zijn. In het streekplan worden de volgende regio's onderscheiden: De Veluwe, de Gelderse Vallei, de Noord Veluwe, de Achterhoek het rivierenland en de stedelijke gebieden zoals de Stadsregio Arnhem – Nijmegen, Wageningen – Ede – Rhenen – Veenendaal en Apeldoorn – Zutphen - Deventer. De startnota van de regionale structuurvisie voor de Stadsregio Arnhem – Nijmegen is grotendeels bepalend geweest voor de inhoud van de regiospecifieke paragraaf van dit gebied.

Het Regionaal Plan 2005-2020 van de Stadsregio Arnhem-Nijmegen 'Werken aan een aantrekkelijke en concurrerende stadsregio in Noordwest Europa' is de opvolger van het Regionaal structuurplan 2015 uit 1998. Het regionaal plan vormt het richtinggevend kader voor beleid en uitvoering van het regionaal beleid van de stadsregio op gebied van ruimte, mobiliteit, economie en wonen. Het plan biedt voor de werkingstermijn van tien jaar een regionale agenda voor gemeenten op het gebied van:

- beleidsafstemming met provincie en Rijk en tussen gemeenten onderling;
- afspraken over omvang, kwaliteit en fasering van het regionale programma;
- gemeenschappelijke inzet van procescapaciteit en uitvoeringsinstrumenten;
- genereren van ruimtelijke investeringen en middelen van Rijk, Europa en uit de markt.

Voor de komende planperiode is de behoefte aan nieuwe locaties voor wonen en werken aanzienlijk minder groot. Ter versterking van de ruimtelijk-economische hoofdstructuur wordt in beginsel gekozen voor het beter, efficiënter en hoogwaardiger benutten van het bestaand stedelijk gebied en van de reeds geplande uitbreidingen. Deze kwaliteitsimpuls heeft tot doel het KAN verder te ontwikkelen als een aantrekkelijke regio voor huishoudens, bedrijven en bezoekers. Een regio die de concurrentie aan kan met vergelijkbare stedelijke netwerken in binnen- en buitenland. In de nota worden 10 regionale transformaties als opgave geformuleerd:

- Verbeteren van aansluiting op Europese infrastructuurnetwerken;
- Verknopen bus en trein tot één samenhangend regionaal OV-netwerk;
- Stedelijke ontwikkeling rondom enkele multimodale knooppunten;
- Herstructurering van bestaande bedrijventerreinen en hoofdwegennet;
- Ruimte voor innovatie: creative industry, kennis/ICT, wellness/hospitality;
- Versterken grootstedelijk klimaat van Arnhem en Nijmegen;
- Ontwikkeling van de eigenheid en identiteit van dorpen;
- Regionaal landschapspark: recreatief routenetwerk ontwikkelen;
- Kwaliteitsverbetering van de natuur (in en om de stad);
- Zichtbaar maken van cultuurhistorische relictten en monumenten;

In dit plangebied betekent uitwerking van dit beleid conserveren en waar mogelijk verbeteren en verdichten 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) 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.

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 buiten de Randstad. 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.

Het Plan Heijenoord – Het Dorp

In het Structuurplan Arnhem 2010 komt het plangebied in beeld vanwege de herstructurering van Het Dorp. Uitgangspunt hierbij is respect voor de landschappelijke onderlegger. In het Structuurplan is aan de Frombergstraat een woningbouwontwikkeling voorzien. Dit woningbouwproject (De Hofpoort) is reeds gerealiseerd. Daarnaast wordt bij het KEMA terrein de mogelijkheid gegeven een vrije spoorkruising te realiseren ten behoeve van de efficiency van het railverkeer.

In 2006 is de Tussenrapportage Structuurvisie Arnhem 2010 door de gemeenteraad vastgesteld. In de Tussenrapportage wordt de bestaande Structuurvisie op een aantal punten herzien. De Structuurvisie is vastgesteld in 2000 en heeft aanpassingen nodig. De Tussenrapportage bevat deze herijking van het ruimtelijk beleid.

Naast de herijking van het bestaande beleid wordt ook een uitwerking gepresenteerd voor het beleid met betrekking tot hoogbouw. Dit is gedaan aan de hand van 10 principes voor hoogbouw in Arnhem welke zijn vertaald op een kaart van Arnhem.

Aanvullen: mogelijke gevolgen van de Tussenrapportage voor het plangebied.

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 bevroren of terug te dringen om de leefbaarheid in een gebied of wijk te waarborgen.

3.4 Monumenten- en archeologisch beleid

Het gemeentelijk monumentenbeleid is neergelegd in de Arnhemse monumentennota *Geen ruimte voor onverschilligheid* (1996). Wettelijk is het beleid verankerd in de Monumentenwet 1988 en de *monumentenverordening gemeente Arnhem* (2000). Aanvullend beleid en regelgeving is te verwachten na afronding van het *Monumenten Selectie Project* (MSP)(---). Het MSP (een rijksproject) zal leiden tot de aanwijzing van door het rijk beschermde monumenten en stads- en dorpsgezichten. Daarnaast heeft de gemeente het plangebied onderzocht op monumentale en historische waarden. Historisch waardevolle objecten zijn of zullen worden aangewezen als beschermd gemeentelijk monument. Andere karakteristieke objecten zijn of zullen worden aangewezen als beeldbepalend object.

Het plangebied bevat drie Rijksmonumenten, namelijk Amsterdamseweg 23 (pakhuis Valburg) , Mr. D. v. Ruijvenpad (2-44 en 46-66) en Beaulieustraat 1a. Twee van die rijksmonumenten zijn in het kader van de MSP aangewezen, namelijk Amsterdamseweg 23 en Beaulieustraat 1a. Daarnaast zijn er twaalf gemeentelijke monumenten aangewezen, waaronder de kelders van de voormalige bierbrouwerij aan de Amsterdamseweg, de tuinmuur van de voormalige Arnhemsche Passement- en Bandfabriek aan de Rozenstraat, en een 19e eeuwse villa aan de Frombergstraat hoek Noordelijke Parallelweg.

Ten aanzien van cultuurlandschappen wordt in de Arnhemse monumentennota opgemerkt dat een groot deel van het onbebouwde gebied buiten de bebouwde kom (o.a. het rivierengebied) aandacht behoeft. De cultuurlandschappen zijn van belang als bron van informatie voor de diverse ontwikkelingsstadia van de mens en zijn cultuur en de invloed die deze ontwikkelingen hadden op de vorm van het landschap zelf. De cultuurhistorische waarden van deze landschappen moeten in principe uitgangspunt zijn bij de gebiedsindeling en de functietoekenningen.

De gemeentelijke archeologienota *Onzichtbaar maar niet onverschillig* (1997) bevat het beleid op het gebied van archeologische monumentenzorg, waarbij behoud en bescherming van archeologische waarden de doelstelling is. Uit de Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden van de gemeente Arnhem blijkt dat het plangebied een archeologisch belangrijk gebied is; het heeft een hoge archeologische verwachting. Er kunnen bewoningssporen vanaf het Neolithicum tot in de (vroeg) Middeleeuwen worden aangetroffen. Het bodemarchief is niet bekend. De kans is groot, dat in de toekomst nu nog onbekende archeologische vindplaatsen zullen worden aangetroffen.

3.5 Welstandsbeleid

Arnhem kiest er in haar welstandsnota (2004) voor om zoveel mogelijk recht te doen aan de reeds bestaande verschillen in de bebouwde omgeving. Hiervoor is een indeling gemaakt in een aantal logische eenheden in de stad. Elke ruimtelijke eenheid heeft een welstandsniveau, 'zwaar', 'normaal', of 'licht', dat aangeeft in welke mate welstand in dat gebied wordt ingezet.

Voor het plangebied is niveau 'licht' aan de orde.

In gebieden met het welstandsniveau 'licht' vindt de gemeente het voldoende om bouwplannen op hoofdlijnen op welstand te toetsen. De verantwoordelijkheid voor de invulling ligt vooral bij bewoners en eigenaren. Het gaat hier met name om de bestaande na-oorlogse delen van de stad. De criteria geven daar waar nodig de bescherming die noodzakelijk is om de kwaliteit van het publieke domein op redelijk niveau te houden.

3.6 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 tot standkoming 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 de provincie 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 kent alleen de Amsterdamseweg als verkeersader. De overige wegen en straten zijn typische woonstraten.

Het Dorp

Het Dorp is officieel een woonerf gelegen in een groter verblijfsgebied (30 km/h-zone) en ingesloten door de Amsterdamseweg, de spoorlijn Arnhem-Utrecht en het tracé van de hoogspanningsleiding. Veranderingen in dit gebied moeten ingepast worden en mogen niet strijdig zijn met de inrichting als verblijfsgebied.

Om het karakter van Het Dorp zoveel mogelijk te behouden wordt voor de nieuwe bebouwing in Het Dorp gestreefd naar inpandige, ondergrondse parkeervoorzieningen. Tegelijkertijd wordt geprobeerd zoveel mogelijk van het huidige parkeren op maaiveld onder te brengen in nieuwe ondergrondse parkeervoorzieningen, met als doel het parkeren op maaiveld terug te brengen.

De verbindingsweg Tra, tussen het westelijk en oostelijk deel van Het Dorp, heeft heel duidelijk een zeer beperkte verkeersfunctie en kan indien Siza Dorp Groep dit wenst worden afgesloten voor gemotoriseerd verkeer. Door afsluiting met (verwijderbare) paaltjes blijft deze verbinding bestaan voor langzaam verkeer en toegankelijk voor hulpdiensten.

Heijenoord

De wijk Heijenoord is eveneens onderdeel van een groter verblijfsgebied (30 km/h-zone), ingesloten door de Amsterdamseweg, de spoorlijn Arnhem-Utrecht en Het Dorp. Veranderingen in dit gebied moeten ingepast worden en mogen niet strijdig zijn met de inrichting als verblijfsgebied. Op de Heijenoordseweg zijn aanvullende maatregelen getroffen om het gewenste verkeersgedrag binnen het verblijfsgebied af te dwingen.

Het SVVP Arnhem 2010 is voor het onderdeel parkeren nader vormgegeven in de Parkeernota Arnhem 2003-2010. Voor het plangebied zijn geen parkeeronderwerpen relevant.

De wijken Het Dorp en Heijenoord worden aan de zuidzijde begrensd door een deel van de spoorverbinding tussen Arnhem en Utrecht inclusief een aantal rangeersporen. Dit deel van het spoor maakt onderdeel uit van de de spoorplannen Arnhem Centraal. Omdat dit een nationaal infrastructureel project is, zullen deze plannen via de verkorte tracéwetprocedure uit de Tracéwet gaan lopen. Over het volgen van deze procedure beslist de minister van Rijkswaterstaat. Op 7 februari 2007 heeft de minister hiervoor de zogenaamde "aanvangsbeslissing" genomen.

3.7 Milieubeleid

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. Luchtbeleid blijft gelden tot aan de vaststelling van het 'Beleidsplan Lucht (zie ook paragraaf 3.4.2. Luchtkwaliteit);
5. Geluidbeleid blijft gelden tot aan de vaststelling van het 'Beleidsplan Geluid';
6. Externe veiligheidsbeleid blijft gelden tot aan de vaststelling van het 'Beleidsplan Externe veiligheid' (zie ook paragraaf 3.4.3. Externe veiligheid);
7. 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. Het beleidsplangedeelte Bodembescherming wordt in 2005 vastgesteld.
3. Waterplan Arnhem 2003-2007, vastgesteld op 17 november 2003.

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.

Luchtbeleid

Europees en Rijksbeleid

De Europese Unie heeft de grondbeginstelen van het Europese luchtkwaliteitsbeleid vastgelegd in de Europese Kaderrichtlijn luchtkwaliteit, officieel de 'Richtlijn 96/62/EG inzake de beoordeling en het beheer van de luchtkwaliteit' van 27 september 1996. Daarnaast zijn in Europees verband drie

dochterrichtlijnen vastgesteld:

1. Eerste dochterrichtlijn luchtkwaliteit
Officieel de 'Richtlijn 1999/30/EG betreffende grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, zwevende deeltjes en lood in de lucht' van 22 april 1999. Hierin staan de grenswaarden en alarmdrempels voor deze stoffen.
2. Tweede dochterrichtlijn luchtkwaliteit
Officieel de 'Richtlijn 2000/69/EG betreffende grenswaarden voor benzeen en koolmonoxide in de lucht' van 16 november 2000. Deze richtlijn vult de Europese Kaderrichtlijn luchtkwaliteit aan met specifieke grenswaarden voor benzeen en koolmonoxide.
3. Derde dochterrichtlijn luchtkwaliteit
Officieel de 'Richtlijn 2002/3/EG betreffende ozon in de lucht' van 12 februari 2002. Deze richtlijn geeft onder andere alarm- en informatiedrempel voor ozon en de doelstellingen voor de lange termijn.

In Nederland is de uitvoering van de EG-kaderrichtlijn luchtkwaliteit in 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 dienen in acht te worden genomen.

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

1. PM10 (fijn stof)
 - de jaargemiddelde concentratie van 40 µg PM10/m³ mag met ingang van 1 januari 2005 niet worden overschreden;
 - de 24-uurgemiddelde concentratie van 50 µg PM10/m³ mag met ingang van 1 januari 2005 niet vaker dan 35 keer per jaar worden overschreden;
1. NO₂ (stikstofdioxide)
 - de jaargemiddelde concentratie van 40 µg NO₂/m³ mag met ingang van 1 januari 2010 niet worden overschreden;
 - de uurgemiddelde concentratie van 50 µg NO₂/m³ mag met ingang van 1 januari 2010 niet vaker dan 18 keer per jaar worden overschreden.

Provinciaal en regionaal beleid

Op provinciaal niveau is de visie op luchtkwaliteit vastgelegd in het *Gelders Milieuplan 3* (GMP3) voor de periode 2003-2007. Met het nieuwe milieubeleid wordt beoogt om minimaal de basiskwaliteit te bereiken in 2010. Daar waar met geringe inspanning of meerkosten een hoger kwaliteitsniveau realiseerbaar is, dient dat te geschieden. Daar waar nu al sprake is van een betere kwaliteit dan basiskwaliteit, richt het beleid zich op behoud van deze betere kwaliteit. Voor luchtkwaliteit betekent dit dat minimaal aan de grenswaarden uit het Besluit luchtkwaliteit dient te worden voldaan en voor daarin niet genoemde stoffen aan het maximaal toelaatbaar risico (MTR).

Beleid gemeente

De gemeente Arnhem heeft in februari 2005 de Beleidsnota lucht vastgesteld. Met deze Beleidsnota wordt het Besluit luchtkwaliteit geïmplementeerd in het gemeentelijke beleid. Van de vier doelen in het Arnhemse luchtbeleid is het eerste doel voor bestemmingsplannen het meest relevant:

- het voorkomen van nieuwe knelpunten in de luchtkwaliteit

De gemeente wil voorkomen dat door wijzigingen in de structuur en indeling van de stad, nieuwe knelpunten ontstaan op het gebied van luchtkwaliteit. Voornemens voor ruimtelijke ingrepen moeten daarvoor beoordeeld worden op hun effecten voor de luchtkwaliteit. Dit kan door deze ruimtelijke ingrepen door te rekenen met de Regionale Verkeers- Milieu Kaart (RVMK). Plannen die leiden tot een nieuwe overschrijding van de grenswaarden voor schadelijke stoffen vinden geen doorgang.

Duurzaam bouwen

De gemeenten in Knooppunt Arnhem-Nijmegen (KAN) hebben het *Convenant Duurzaam Bouwen in het KAN* (2000) opgesteld waarin de partijen uniformiteit beogen in aanpak en toepassing van het duurzaam bouwen. Met dit convenant leggen de partijen de tussen hen gemaakte afspraken vast met betrekking tot het minimumkwaliteitsniveau van het duurzaam bouwen in het KAN. Het Pakket Duurzame Stedenbouw in het KAN maakt hier onderdeel van uit (tevens een uitwerking van het regionale structuurplan). Het pakket bestaat uit een opsomming van uitgangspunten die gehanteerd kunnen worden om woon- en werklocaties duurzaam te ontwikkelen en te beheren. De in het pakket genoemde uitgangspunten zijn zoveel mogelijk gehanteerd bij de opstelling van dit bestemmingsplan en zullen zoveel mogelijk worden gehanteerd bij de uitvoering. Aanvullend hierop is de *Nota duurzaam bouwen* (1998) van de gemeente Arnhem. Inbreiden in bestaand stedelijk gebied voorkomt uitbreiding in landschappelijk waardevolle buitengebieden. De gemeente wil daarom aan dit soort projecten voorrang en extra aandacht geven.

3.8 Groenbeleid

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 geweest voor de geformuleerde streefbeelden en acties.

Integrale groenvisie

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 groenbeleid

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.

Groenbeleid voor het plangebied Heijenoord - Het Dorp

Algemene karakteristiek

De parkachtige terreinen van Klimmendaal, omgeving Diependalseweg, het Dorp en Rosorum vormen samen een robuuste groene ruimte met grote landschappelijke en ecologische kwaliteit en gebruikswaarde. Samen met delen van Mariëndaal en de Brink (het BPA terrein) ten zuiden van de spoorlijn maken deze terreinen onderdeel uit van een groter landschappelijk netwerk; de groene wig west.

In het noordoosten sluit deze groene wig aan op de Veluwe en het landgoed Mariëndaal. Stadinwaarts vormt de groene wig zich langs de Amsterdamseweg, de spoorlijn en de Utrechtseweg. Voor de wijken Lombok, Heijenoord en Sterrenberg heeft deze groene uitloper van de Veluwe een belangrijk recreatieve functie.

De groene wig bestaat uit beukenbos op de helling, parklandschappen waarin zich veelal instellingen en bedrijven hebben gevestigd en open (weide)landschap met een openbaar parkachtig karakter. De landschappelijke setting, de afwisseling van lanen, bossen, weiden, hellingen en de ouderdom van het groen maken de groene wig waardevol en aantrekkelijk om te verblijven. De ligging, ouderdom en variatie in beplanting zorgen voor grote ecologische waarde. De parken fungeren als corridor.

Het markante reliëf en de manifeste zichten naar omliggende delen van de stad en het landschap vormen zowel in het beukenbos als in het parklandschap een kwaliteit.

De groenvisie

De visie in het groenplan is gericht op behoud en herstel van de landschappelijke-, cultuurhistorische-, ecologische- en gebruikskwaliteit van deze groene wig en biedt daarnaast mogelijkheden voor ontwikkeling en transformatie van de terreinen waarop instellingen en bedrijven zijn gevestigd.

De inzet richt zich op het creëren van een groter aaneengesloten parkgebied dat meer toegankelijk is voor de omliggende wijken, waarbij de landschappelijke context wordt versterkt. Zichtlijnen en reliëf worden beter in beeld gebracht. Het padenstelsel moet een compleet netwerk gaan vormen en moet goed aansluiten op aangrenzende wijken en andere delen van de groene wig. Binnen de terreinen is een duidelijk onderscheid tussen natuur en cultuur.

Klimmendaal en het Dorp

Dit landschap, waarin zich bedrijven en instellingen hebben gevestigd, bestaat uit beukenbos en parklandschap. Het bos ligt aan de oost zijde grenzend aan het landgoed Mariëndaal, in de droogdalen van Klimmendaal en het Dorp en in de omgeving van de Diependalseweg. Het parklandschap van Klimmendaal en het Dorp wordt afgewisseld met (lage) bebouwing. Deze terreinen vertegenwoordigen als groen milieu een bijzondere kwaliteit, maar de rood-groene balans moet worden verbeterd zodra herschikking van bebouwing aan de orde is.

De beleidsinzet richt zich daarbij op meer compacte oppervlakte van bebouwing en verharding, grotere aaneengesloten groene terreinen, inspelen op kansen en verbetering voor ecologie, landschap, cultuurhistorie en een openbare dooradering. De samenhang met de omgeving moet in ogenschouw worden genomen. Het droogdal komt weer in beeld en vormt een samenhangend bos tussen beide terreinen. Afhankelijk van de situatie kan meer ruimte worden geboden in de hoogte: 'het rood wordt roder en het groen wordt groener'. Het groene silhouet (bouwen onder de boomgrens zodat de kronen van bomen boven de bebouwing uitsteken) is daarbij bepalend als maximale bouwgrens.

Bij bouwinitiatieven gaat het bouwplan vergezeld van een plan voor de terreininrichting.

Rosorum

Het terrein van Rosorum bestaat uit een open glooiend weidelandschap met landschappelijke hagen en bossages. Karakteristiek zijn (halfverharde) landschappelijke weggetjes. Het landschap van Rosorum vormt aan de Amsterdamseweg een klassieke en imposante open ruimte. Beleving van markante zichtlijnen en reliëf naar de lagere delen van het terrein zijn waardevol.

Het doorzetten en aansluiten van paden t.b.v. een samenhangend netwerk dat aansluit op de omgeving en andere delen van de groene wig is de opgave.

3.9 Waterbeleid

3.9.1. Europees en Rijksbeleid

De nieuwe Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om een gecoördineerd beheer in alle Europese stroomgebieden te realiseren, de waterkwaliteit verder te verbeteren en het publiek sterker bij het waterbeheer te betrekken. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater.

Het Rijksbeleid op het gebied van het waterbeheer is in diverse nota's vastgelegd. Zo is het beleid voor de grote rivieren vastgelegd in de *Beleidslijn grote rivieren*. Waterbeheer in algemene zin zijn vastgelegd in de *Vierde Nota Waterhuishouding*, het rapport van de *Commissie Waterbeheer 21^{ste} eeuw* en het kabinetsstandpunt *Anders omgaan met water*. Al deze plannen en beleidsinitiatieven zijn er op gericht om op velerlei gebieden bewust met water om te gaan en water meer ruimte te geven. Verder geeft het rapport van de Commissie Waterbeheer 21^{ste} eeuw (WB21) aan dat de drietrapsstrategie 'vasthouden, bergen, afvoeren' in alle overheidsplannen als verplicht afwegingsprincipe gehanteerd dient te worden en object van bestuurlijke en bestuursrechtelijke toetsing dient te zijn. In het Nationaal Bestuursakkoord is vastgelegd dat de watertoets een verplicht te doorlopen proces is in waterrelevante ruimtelijke planprocedures. De *watertoets* is een procesinstrument waarbij een vroegtijdige betrokkenheid van de waterbeheerder in de planvorming wordt gewaarborgd.

3.9.2. Provinciaal en regionaal beleid

Op provinciaal niveau is de visie op waterbeheer in Arnhem en directe omgeving vastgelegd in het *Waterhuishoudingsplan Gelderland (WHP2)*, en *Gelders Milieuplan (GMP2)*. Beide plannen gelden voor de periode 1996-2000 en deze is door provinciale staten verlengd met 4 jaar. Andere relevante provinciale beleidsstukken zijn:

Stroomgebiedvisie

Voortvloeiend uit het rapport WB21 is bij de provincie de stroomgebiedvisie vastgesteld. Het plangebied maakt deel uit van het stroomgebied Achterhoek-Liemers. De stroomgebiedvisie werkt aan de hand van ruimtelijk sturende en medeordenende wateropgaven ten behoeve van waterretentie en afvoer, bescherming van natte natuur, drinkwaterwinning en grondwateroverlast. De stroomgebiedvisie heeft geen wettelijke status, maar is een belangrijk referentiekader bij de watertoets. De wateropgaven in de stroomgebiedvisie zijn vastgesteld in het Provinciale Streekplan.

De gemeenten in Knooppunt Arnhem-Nijmegen (KAN) hebben het *Convenant Duurzaam Bouwen in het KAN* (2000) opgesteld. Het 'pakket duurzaam bouwen' maakt hier onderdeel van uit. Hierin staan uitgangspunten voor duurzaam bouwen. Voor water is het volgende streefbeeld opgesteld: natuurlijke waterhuishouding (vermindering verdroging) en schoon water in de wijk, waardoor natuurontwikkeling mogelijk is.

3.9.3. Beleid waterschap en gemeente

Aangezien het stedelijk waterbeheer in Arnhem-noord is overgedragen aan het waterschap dient de gemeente Arnhem ook rekening te houden met het vigerende beleid van het waterschap. Relevant beleid voor de gemeente Arnhem is het *Beheersplan Waterschap Rijn en IJssel (2002-2005)* en het *Beheersplan Waterkeringen (2003-2007)* en de *Keur en legger* van het waterschap.

In 2002 heeft het waterschap Rijn en IJssel een discussienota uitgebracht, de *Watervisie*, waarin het de toekomst van het water en het watersysteem beschrijft. Andere waterrelevante aspecten voor het waterbeleid van de gemeente Arnhem zijn vastgelegd in onder meer de volgende beleidsplannen:

- I. *Gemeentelijk Rioleringsplan (2003-2007)*; 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.
- II. *Structuurplan Arnhem 2010*; Het Structuurplan 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 deze 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.
- III. *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 is een gezamenlijk product van de gemeente Arnhem en de waterpartners waarin gezamenlijk gebiedsgericht een watersysteemvisie is opgesteld. Het is met een intentieverklaring door alle waterpartners bekrachtigd. De belangen van de burgers, bedrijven en belangenorganisaties zijn hierin verwerkt. Ook is vanuit de watersysteembenadering 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. De doelstellingen uit het Arnhems Milieubeleidsplan zijn overgenomen door het waterplan.

Een algemeen stuk voor Arnhem-Zuid wordt nog aangeleverd i.v.m. het waterschap Rivierenland.

3.10 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, sportbuurwerk 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.

In het plangebied zijn een aantal voorzieningen voor sport en recreatie te vinden. Zo zijn er meerdere speelplaatsen verspreid over het plangebied en een skatebaan op het terrein van Rosorum.

3.11 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 Arnheems 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.

3.11.1. 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.

3.11.2. Bedrijven op bedrijventerreinen

Uit de *Bedrijventerreinennota Knooppunt Arnhem – Nijmegen 2000 (2000)* blijkt dat het KAN vergeleken met het Nederlandse gemiddelde economisch gezien één van de sterker groeiende gebieden in Nederland is en dit is ook voor de toekomst de verwachting. Voor de korte en middellange termijn (2001-2010) lijken vraag en aanbod op de bedrijventerreinen in het KAN redelijk op elkaar te zijn afgestemd, alhoewel er zich dan in bepaalde segmenten (met name gemengd) al tekorten voordoen. Op de lange termijn (2010-2020) zal een fundamenteel tekort aan gemengde bedrijventerreinen ontstaan. In de regio Arnhem ontstaat in de A12-zone (gebied langs de A12 van Arnhem-Noord tot aan de Duitse grens) voor de periode 2001-2005 een tekort aan gemengde bedrijventerreinen.

3.11.3. Kantoren

De nota *Segmenterings- en Faseringsplan Kantorenmarkt tot 2015Knooppunt Arnhem-Nijmegen (KAN, 1997)* geeft een regionale afstemming in de uitgifte van kantoorlocaties qua segment, fasering in de tijd en qua locatie. De gemeente Arnhem voert in aansluiting hierop, sinds 1994 een *Segmenterings- en faseringsbeleid voor kantoren*. Dit beleid is in 2001 geactualiseerd (*Strategische Visie kantorenbeleid Arnhem, 2001*). In deze visie staat de relatieve schaarste centraal. Dit betekent dat het aanbod selectief en gefaseerd op de markt dient te komen. Daarnaast is ontwikkeling van kantoren buiten de daarvoor aangewezen locaties (Arnhem Centraal, Gelderse Poort, Schuytgraaf etc.) ongewenst.

3.11.4. Detailhandel

In september 2001 heeft de gemeenteraad de *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.

3.12 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 randvoorwaardenscheppende 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.

De mogelijkheden voor horecavestiging in het plangebied kunnen als volgt worden aangeduid:

Wijken; centrale voorzieningen in wijken en langs stedelijke (sub-)assen.

Horeca heeft hier een gebiedsverzorgende functie. Langs de radialen en subsassen is eventueel niet op de wijkfunctie gerichte horeca toegestaan.

De horeca in de wijken en langs de verkeersaders is goed afgestemd op de vraag. Door de actualisering van bestemmingsplannen bestaat een goed evenwicht tussen horeca-aanbod en leefbaarheidsaspecten. De (meeste) bestemmingsplannen laten in principe uitbreiding toe. De verwachting is dat hier maar zeer beperkt gebruik van zal worden gemaakt.

3.13 Coffeeshopbeleid

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

3.14 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 (voormalige Billiton- locatie aan de Westervoortsedijk);
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 worden hierbij beperkingen toegepast;
4. concentratie van de tippelprostitutie.

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

In het plangebied is geen seksinrichting aanwezig. Gezien de aanwezigheid van een seksinrichting binnen het betreffende CBS - telgebied is het niet waarschijnlijk, dat er een situatie zal ontstaan, dat een vergunningaanvraag gehonoreerd zal worden.

Hoofdstuk 4 Randvoorwaarden

4.1 Inleiding

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

4.2 Milieu

Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan Heijenoord - Het Dorp is onderzoek verricht (artikel 9 BRO) naar de milieuaspecten. Hieronder staan de voornaamste conclusies en aanbevelingen uit de milieuaspectenstudie (mei 2007).

Wegverkeer

In het kader van wegverkeer dienen reconstructies van wegen, de nieuwbouw van woningen in de zone van wegen en de aanleg van nieuwe wegen akoestisch onderzocht te worden. Het bestemmingsplan Heijenoord Het Dorp is overwegend conserverend van karakter. Dat betekent dat de meeste woningen en wegen bestaand zijn. Er hoeven geen juridische consequenties aan de inventarisatie van het wegverkeer te worden verbonden voorzover het hier gaat om een beschrijving van een bestaande planologische situatie. De akoestische situatie als gevolg van wegverkeer is voor het peiljaar 2016 wel in beeld gebracht.

Binnen het plangebied wordt een uitbreiding mogelijk gemaakt die nader akoestisch onderzoek noodzakelijk maken. Het gaat om de woonuitbreiding Het Dorp langs de Jachthoornlaan / Amsterdamseweg (woondoeleinden / centrumdoeleinden A). Voor deze woonuitbreiding is de geluidsbelasting in dit gebied bepaald als gevolg van de Amsterdamseweg. De Jachthoornlaan en de Heijenoordseweg zijn in de toekomst wegen met een maximumsnelheid van 30 km/uur, zodat deze wegen van rechtswegen geen zone hebben. Langs de Jachthoornlaan bedraagt de geluidsbelasting maximaal 53 dB(A). De geluidsbelasting ter plaatse van de mogelijke woonuitbreiding bedraagt derhalve meer dan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A). Het treffen van (extra) bronmaatregelen aan de Amsterdamseweg is niet mogelijk. In de huidige situatie is al een stil asfalttype (ZSA-O) toegepast met een reductie van ca 4 dB ten opzichte van referentieasfalt (DAB). Het treffen van overdrachtsmaatregelen is vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet mogelijk/wenselijk. Voor de woonuitbreiding dient derhalve een hogere waarde vastgesteld te worden.

Het treffen van (extra) bronmaatregelen is niet mogelijk. Het treffen van overdrachtsmaatregelen stuit op overwegende bezwaren van stedenbouwkundige aard. Daarmee wordt voldaan aan het hoofdcriterium voor ontheffing. Omdat sprake is van vervanging van bestaande bebouwing wordt tevens voldaan aan het subcriterium voor hogere waarde.

Voor de woonuitbreiding worden de volgende hogere waarden vastgesteld:

Aantal woningen Geluidsbelasting / Hogere Waarde

X 52 dB

Omdat de geluidsbelasting lager is dan 53 dB hoeft geen rekening gehouden te worden met een indelingseis. De hogere waarde dient te zijn vastgesteld voorafgaande aan de definitieve vaststelling van het bestemmingsplan Heijenoord - Het Dorp.

Railverkeer

In het kader van railverkeer dienen wijzigingen aan het spoor, de nieuwbouw van woningen in de zone van het spoor en de aanleg van nieuwe sporen akoestisch onderzocht te worden. Het bestemmingsplan Heijenoord - Het Dorp is overwegend conserverend van karakter. De woningen in de zone van het spoor zijn bestaand. Er hoeven geen juridische consequenties aan de inventarisatie van het railverkeer te worden verbonden voorzover het hier gaat om een beschrijving van een bestaande planologische situatie. De akoestische situatie als gevolg van railverkeer is voor het peiljaar 2015 wel in beeld gebracht. Het emplacement wordt beoordeeld als industrielawaai en is, ten behoeve van dit conserverende bestemmingsplan, niet nader onderzocht. De nieuwe ontwikkeling nabij het station Arnhem CS worden in een ander kader nader onderzocht (Tracéwet).

Industrielawaai vanwege emplacement

Het emplacement Arnhem Berg is een inrichting in de zin van de Wet geluidhinder. Het terrein maakt geen onderdeel uit van een gezoneerd industrieterrein. De beoordeling van de geluidsbelasting is derhalve niet gebonden aan de geluidsnormen uit de Wet geluidhinder. De geluidsnormen worden in het kader van de vergunningverlening wel getoetst aan de handreiking industrielawaai en vergunningverlening.

Binnen de invloedssfeer van de inrichting vinden geen nieuwe ontwikkelingen plaats die de bedrijfsvoering van het emplacement kunnen beïnvloeden. De bestaande woningen en geluidsgevoelige bestemmingen zijn maatgevend voor de geluidsgrenswaarde in de vigerende vergunning van Prorail.

Lucht

Om inzicht te krijgen in de luchtkwaliteit ter plaatse van het bestemmingsplan Heijenoord - Het Dorp zijn de volgende stoffen getoetst aan de gestelde grenswaarden conform het vigerende Besluit Luchtkwaliteit:

- PM10 (fijnstof)
 - o de jaargemiddelde concentratie van 40 µg PM10/m³ mag met ingang van 1 januari 2005 niet worden overschreden;
 - o de 24-uurgemiddelde concentratie van 50 µg PM10/m³ mag met ingang van 1 januari 2005 niet vaker dan 35 keer per jaar worden overschreden;
- NO₂ (stikstofdioxide)
 - o de jaargemiddelde concentratie van 40 µg NO₂/m³ mag met ingang van 1 januari 2010 niet worden overschreden;
 - o de uurgemiddelde concentratie van 200 µg NO₂/m³ mag met ingang van 1 januari 2010 niet vaker dan 18 keer per jaar worden overschreden.

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

Resultaten

- Uit de berekeningen volgt dat er langs alle wegen wordt voldaan aan de grenswaarden van stikstofdioxide (jaargemiddelde van 40 µg/m³).
- Op alle wegen wordt voldaan aan de grenswaarden van fijnstof (jaargemiddelde van 40 µg/m³)
- De 24 uurgemiddelde concentratie van 50 µg/m³ binnen de toegestane 35 dagen voor fijn stof en de uurgemiddelde concentratie van 200 µg/m³ binnen de toegestane 18 uur voor NO₂ wordt nergens overschreden.

Het Besluit luchtkwaliteit legt voor het bestemmingsplan in deze vorm geen beperkingen op.

Hinder

In en rond het plangebied bevinden zich bedrijven en instellingen (inrichtingen). De inrichtingen kunnen

mogelijk hinder veroorzaken voor de bewoners van de wijk. Om deze hinder zoveel mogelijk te beperken hebben deze bedrijven en instellingen een milieuvergunning of melding.

In deze milieuvergunning, of het besluit waar de melding betrekking op heeft, staan voorschriften waaraan het bedrijf moet voldoen. Hierbij wordt rekening gehouden met woningen van derden. Indien er rondom bedrijven een ontwikkeling plaatsvindt, zal er altijd naar de vergunde situatie van het bedrijf moeten worden gekeken om te kunnen beoordelen in hoeverre één en ander past binnen de milieuvergunning. Andersom zal bij wijziging van de inrichting een nieuwe milieuvergunning nodig zijn, waarbij de activiteit getoetst zal worden ten opzichte van onder andere woningen van derden.

Externe veiligheid

Het plangebied is gelegen aan het spoortraject Nijmegen/Utrecht-Arnhem. Door het transport van gevaarlijke stoffen is er geen 10-6 PR contour. Indien er ontwikkelingen plaatsvinden binnen het invloedsgebied voor het groepsrisico (200 meter vanaf de buitenste rails) moet het groepsrisico worden verantwoord. Wel liggen de ontwikkellocaties binnen het effectgebied. Op basis hiervan heeft de brandweer een aantal maatregelen aangegeven.

Binnen het plangebied ligt het emplacement en aan de Amsterdamseweg een firma met opslag van munitie. De opslag van munitie is dusdanig dat er geen rekening met effectafstanden tot andere objecten hoeft te worden gehouden. Op het emplacement is externe veiligheid niet van belang omdat er geen treinwagons met gevaarlijke stoffen worden geparkeerd.

Water

De waterparagraaf, zoals opgenomen in hoofdstuk 7 van deze milieuaspectenstudie moet in zijn geheel, inclusief de beperkingenkaart, opgenomen worden in het bestemmingsplan.

Bodem

In het kader van het beheersbestemmingsplan "Heijenoord- het Dorp" is onderzocht of de eventueel aanwezige bodemverontreiniging consequenties kan hebben in de verdere planontwikkeling. Het bestemmingsplan "Heijenoord- het Dorp" betreft deels een beheersbestemmingsplan en deels een ontwikkelbestemmingsplan.

Er is een bodemparagraaf opgesteld, bestaande uit een inventarisatie van de bekende (mogelijke) gevallen van ernstige bodemverontreiniging in de archieven van de gemeente Arnhem. Uit de inventarisatie is gebleken dat in het beheersbestemmingsplangebied "Heijenoord-Het Dorp" een aantal (mogelijke) gevallen van ernstige bodemverontreiniging aanwezig zijn.

Voor het huidige beheersbestemmingsplan zijn er op grond van de bovengenoemde (vermoedelijke) ernstige gevallen van bodemverontreiniging geen belemmeringen aanwezig bij de huidige bestemmingen in dit gebied. Wel dient men als er in het bestemmingplan / plangebied bemalen moet worden rekening te houden met de mogelijke beïnvloeding van het geval Amsterdamseweg 38 e.o. Aangrenzend aan het bestemmingsplan / plangebied ligt namelijk de grondwaterpluim van het geval Amsterdamseweg 38 e.o. Het betreft een verontreiniging met VOCL. Daarnaast dient rekening te worden gehouden met de grondwaterpluim van het genoemde geval Tankplaat op het spoorwegemplacement west.

Naast de hiervoor genoemde gevallen van bodemverontreinigingen zijn er binnen het plangebied ook potentieel verdachte locaties aanwezig. Voor wat betreft de ontwikkellocaties (Groot Klimmendaal en Het Dorp) zal met het oog op de voorgenomen bestemmingsplanontwikkeling een verkennend bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd op deze locaties. Dit onderzoek dient te bestaan uit een vooronderzoek conform de NVN 5725 en een veldonderzoek conform de NEN 5740. Voor zover dit nog niet is verricht wordt geadviseerd de onderzoeksstrategie in overleg met de gemeente Arnhem, Milieu te bepalen.

Ecologie

EHS, SGR2, Richtlijn compensatie natuur en bos, Boswet, Gelderse EHS, Groenplan 2004 - 2007 / 2015

Voor de bestemmingsplanprocedure zijn er geen risico's. De boszones en bomen langs het spoor en de

wateren blijven behouden. Het gebied ligt buiten de Bebouwde Kom Boswet en buiten de EHS.

Flora- en faunawet 2002

Beheergebied

Wanneer onderstaande punten in acht worden genomen, gelden er voor het conserverende deel van het plangebied, geen negatieve effecten soorten beschermd volgens in de Flora- en faunawet:

- De bouwgrens ligt strak om de bestaande schoolgebouwen met daaromheen een "bos" en "park" bestemming. De landschappelijke waarden op het terrein van Het Dorp worden beschermd middels de uitwerkingsregels.
- Het grote openbare groen in het plangebied is op de plankaart bestemd als "park" of "bos".

Zo blijven niet alleen de landschappelijk waarden behouden, maar kunnen de aanwezige natuurwaarden ook worden behouden en kunnen deze zich verder ontwikkelen. Daarnaast geven deze bestemmingen invulling aan het gemeentelijke beleid.

Ontwikkellocatie Het Dorp

De exacte invulling van Het Dorp is nog niet bekend. Bij het ontwerp is een actuele inventarisatie naar beschermde soorten nodig door ter zake kundige. Verantwoordelijk hiervoor is de initiatiefnemer. Naast de actuele natuurwaarden zal het groen in Het Dorp beschermd moeten worden, door het een bestemming "met behoud van landschappelijke waarden" te geven. Door deze bestemmingen zullen de natuurwaarden ook in de nieuwe situatie een plek vinden en is er alleen een tijdelijke verstoring (tijdens de werkzaamheden). Het voortbestaan van een duurzame populatie wordt niet bedreigd. De inschatting is dat een eventuele ontheffing voor het Flora- en faunawet artikel 75 te verkrijgen is.

Ontwikkellocatie Groot Klimmendaal

Het groen in Groot Klimmendaal bestemmen als "bos" of "park". Door deze bestemmingen zullen de natuurwaarden ook in de nieuwe situatie een plek vinden en is er alleen een tijdelijke verstoring (tijdens de werkzaamheden).

Verder heeft Tauw de ontwikkelingen voor de nieuwbouw en parkeerterrein in het zuidelijke deel getoetst aan de Flora en faunawet (Ecoscan Heijenoordseweg 5 te Arnhem, 10 mei 2006). Advies van Tauw is dat voor de hazelworm en de boommarter een ontheffing moet worden aangevraagd conform de Flora- en faunawet artikel 75C. De inschatting is dat deze is te verkrijgen, omdat het leefgebied (bosgebied) behouden blijft. Het voortbestaan van een duurzame populatie wordt niet bedreigd.

Gebiedsbescherming: Natura 2000

Voor Groot Klimmendaal geldt dat dit gebied is gelegen ten oosten van het Natura 2000 gebied Veluwe. Van de soorten en habitattypen die zijn beschermd via dit Natura 2000 gebied, zal alleen de zwarte specht de bosgebieden op Groot Klimmendaal gebruiken. De duurzame populatie van de soort zal echter niet worden aangetast, omdat de oudere bosgebieden behouden blijven. De ontwikkelingen in het gebied hebben geen storend effect op het Natura 2000 gebied. Dit wordt onderschreven door de Ecoscan van Tauw (10 mei 2006).

Cultuurhistorie en archeologie

Momenteel is de archeologische verwachtingskans van bestemmingsplan Heijenoord Het Dorp onbekend, maar waarschijnlijk geldt er een hoge archeologische verwachtingskans. Dit vanwege de vondsten van aardewerk en een vuurstenen afslag uit de IJzertijd. En in de directe omgeving zijn meerdere vondsten uit de IJzertijd bekend, evenals een nederzettingsterrein uit de Bronstijd. Bij bodemverstorende activiteiten geldt vanwege bovengenoemde situatie dan ook een archeologische onderzoeksplicht.

In bestemmingsplan Heijenoord-Het Dorp zijn meerdere Rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten gelegen. Deze houden verband met de transformatie van Heijenoord van heide- en bosgebied naar een 19e-eeuwse villawijk met industrie. De transformatie werd ingezet met de ingebruikname van de spoorlijn van Arnhem naar Utrecht en Amsterdam, die welgestelden en fabrikanten aantrok. Sloop, restauratie of het aanbrengen van andere wijzigingen aan deze monumenten is vergunningplichtig.

Hoofdstuk 5 Ontwikkelingen

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt aandacht besteed aan de ontwikkelingen die in het plangebied "Heijenoord-het Dorp" spelen, zoals die op dit moment (maart 2007) bij de gemeente bekend zijn.

5.2 Het Dorp

De inrichting van de zorg voor gehandicapten is in het laatste decennium ingrijpend aan het wijzigen. Kern van de ontwikkeling is de scheiding van wonen en zorg.

De transformatie van Het Dorp van een bijna uitsluitend voor gehandicapten bedoelde woonomgeving, inclusief daaraan verbonden vormen van zorg op het terrein, naar een gemengde omgeving voor mensen met en zonder handicap, met daarin ook zorgvoorzieningen, wordt vanuit de Gemeente Arnhem beleidsmatig ondersteund. De realisatie van deze wens van de raad van bestuur Siza Dorp Groep is op dit moment nog niet concreet, maar kan zich (zeker wat de eerste fasen betreft) binnen de planhorizon van het nieuwe bestemmingsplan 'Heijenoord-Het Dorp' gaan afspelen. Dat kan tot noodzakelijke, ingrijpende veranderingen in de ruimtelijke en functionele structuur van Het Dorp leiden. Met name is te verwachten dat een deel van de bewoners van Het Dorp ook op andere locaties in de stad kunnen gaan wonen, terwijl de woon- en zorgvoorzieningen voor andere bewoners vernieuwd en versterkt wordt. In deze omvorming zal een deel van de bebouwing haar functie verliezen en zal er ook ruimte voor nieuwe woningbouw voor de Arnhemse markt ontstaan. Behalve verandering van bewoners/gebruikersgroepen zal de ook de verandering (reconstructie, sloop, nieuwbouw) van de bebouwing aan de orde zijn, mogelijk gepaard met een wijziging in de stedenbouwkundige opzet.

Deze transformatie is op dit moment in termen van doelen en functioneel programma van eisen in wording. De transformatie is echter nog niet in zijn ruimtelijke consequenties uitgewerkt.

Masterplan Het Dorp

Cruciaal in het proces van deze transformatie is een door Het Dorp op te stellen 'Masterplan'. De Gemeente Arnhem wil in het bestemmingsplan anticiperen op deze transformatie door reeds globale kaders aan te geven voor een dergelijke ontwikkeling. Deze worden geboden door voor deelgebieden van het terrein verschillende uitwerkings-regimes in het bestemmingsplan op te nemen. Van deze binnenplanse mogelijkheid zal pas gebruik worden gemaakt nadat eerst op basis van een Masterplan voor Het Dorp een (over)zicht wordt geboden op de aard, omvang en ruimtelijke uitvoeringswijze van de lange termijnsituatie voor Het Dorp. Het Masterplan zal de ruimtelijke en temporele vertaling van de beoogde functionele transformatie moeten vastleggen. Het Masterplan zal minimaal aan de uitwerkingsregels gegeven in dit bestemmingsplan moeten voldoen, maar het zal daarnaast vooral moeten ingaan op de ruimtelijke vertaling van het programma van eisen in de eindsituatie en over de verschillende realisatiefasen, de omgang met de landschappelijke kwaliteit van het terrein, de omgang met de bestaande (cultuurhistorische aspecten van) bebouwing, de verkeersaspecten, en de beeldkwaliteits- en inrichtingsaspecten van de nieuwe opzet.

Op basis van een gemeentelijk geaccordeerd Masterplan zal de Gemeente Arnhem medewerking aan de ontwikkeling verlenen.

Gemeentelijke visie op de ontwikkeling

Bij het mogelijke maken van (vernieuwende) ontwikkelingen gaat de Gemeente Arnhem uit van de volgende visie op het gebied. In bijlage 2 van de voorschriften is een kaartje opgenomen waarop de te onderscheiden deelgebieden zijn weergegeven.

Algemeen beeld

Het gebied van Het Dorp ligt in het stedelijke gebied van Arnhem. Een (her)ontwikkeling als woongebied is in overeenstemming met het Structuurplan Arnhem 2015, maar is tegelijkertijd gebonden aan ruimtelijke condities vanuit de stedelijke en groene structuur. Het gebied van Het Dorp bevindt zich namelijk ook in de westelijke wig van de hoofdgroenstructuur van Arnhem-noord. Het gebied heeft bijzondere landschappelijke kenmerken (reliëf, droogdalen, bos- en parkdelen) en vormt een schakel in

de ecologische verbinding vanuit de Veluwe-zoom stadinwaarts. Daarmee is Het Dorp ook onderdeel van de recreatieve structuur en uitloofunctie in Arnhem west. Bij de ontwikkelingen op het terrein van Het Dorp staan daarom het behoud en versterking van de landschappelijke kwaliteit en functioneren centraal, en wordt (de soms omvangrijke) bebouwing geacht een dienende rol te spelen aan die doelstelling.

Het Dorp zal als woongebied haar bosachtige karakter en haar natuurwaarden moeten behouden. De bebouwingsmogelijkheden worden daarom in hun 'footprint' beperkt, maar mogelijkheden in de hoogte worden geboden. Omdat ook eisen aan de oppervlakte bos per deelgebied worden gesteld, leidt deze visie tot een gewenste stapelingstypologie met een beperkt effect (verhardingen, parkeren, tuinen/erven) op het resterende onbebouwde gebied, dat daarmee bosachtig kan zijn.

Zone Amsterdamseweg

Behalve (her)ontwikkelingsruimte voor woningbouw wordt ook ruimte geboden aan een behoud en verbreding van zorgvoorzieningen en andere voorzieningen, maar beperkt tot de zone langs de Amsterdamseweg vanwege de bereikbaarheids- en hinderaspecten van de functiecombinatie met wonen. De zone langs de Amsterdamseweg zal daarbij een hogere en intensievere bebouwing mogen kennen, mits direct langs de Amsterdamseweg het bospark-achtige karakter (beeldkwaliteit) overwegend is. De entreezone van Het Dorp aan de Amsterdamseweg wordt als de hoofdentree van het terrein gezien. Voor de entreezone is "de buitenplaats" als ruimtelijk concept gekozen. Het buitenplaats-concept houdt in, dat de entree uit een ruimer, parkachtig open voorgebied bestaat, met een in principe vrijstaand hoofdgebouw als accent van de entreezone. Dit concept moet geïnterpreteerd worden bij de nieuwe opzet van het gebied van Het Dorp. Door deze typologie ontstaat een beoogde verwijzing en overeenkomst met andere 19e eeuwse villabebouwingen langs de Amsterdamseweg.

Zone Heijenoordseweg

De westelijke groenwig wordt als een samenhangend gebied beschouwd, en de Heijenoordseweg als een weg dóór het bos. Samenhang en continuïteit van het bosgebied over de Heijenoordseweg heen wordt nagestreefd, en gedeeltelijk geboden door de reservering van een boszone langs de Heijenoordseweg. Het is echter van belang dat de daarop aansluitende eventuele bebouwing deze relatie vervolgens niet alsnog blokkeert. In een aansluitende zone langs de Heijenoordseweg zijn daarom eisen gesteld aan het aandeel bebouwing en bosgroen, en aan de richting; een oost-west richting van bebouwing en groenstructuur, en een min of meer gelijkmatige spreiding van groen en bebouwing over de lengte van deze zone bieden de voorwaarden voor een doorgaande relatie van het groen over de Heijenoordseweg en verder inwaarts het gebied van Het Dorp.

Zone Rosorum

In contrast met de westelijke gebiedsrand, waar overgang en samenvloeiing van de boskarakteristiek wordt nagestreefd, is aan de oostelijke gebiedsrand min of meer het tegenovergestelde aan de orde. De bebouwing en bosbeplanting van Het Dorp moet het open landschapspark van het voormalige landgoed Rosorum begrenzen, en zich hierop oriënteren. Een noord-zuid gerichte bebouwingsrichting en een hogere bebouwingsdichtheid en bouwhoogte zijn voor deze zone wenselijk.

De binnengebieden aan weerszijde van de Slenk

Het centrale deel van gebied van Het Dorp bevat nu een orthogonale bebouwingsstructuur, kenmerkend voor de jaren 70 van de twintigste eeuw. Daarin worden hoven en ander open ruimten gecreëerd waarin bosbeplanting behouden is gebleven. De transformatie van het bestaande bebouwde gebied zal in het op te stellen Masterplan van Het Dorp inzichtelijk moeten worden gemaakt. Uitgangspunt voor de herontwikkeling van het gebied is het behoud van de waardevolle boombeplantingen en reliëf, en het versterken van het boskarakter van het gebied, door zowel het behouden en nieuw creëren van bosbeplanting, alsook het beter beleefbaar (zichtlijnen) en bruikbaar (padenstelsel) maken het bosgebied als geheel. De zone langs de bovenkant van het Slenk-talud heeft hierin een belangrijke rol. Het beoogde bosachtige karakter moet worden gerealiseerd door bij nieuwbouw de bouwhoogte te benutten, aangezien het bebouwde oppervlak begrensd wordt, en het aandeel bosoppervlak procentueel wordt vastgelegd.

Vertaling in het bestemmingsplan

De Gemeente Arnhem wil in het bestemmingsplan anticiperen op de transformatie door reeds globale

kaders aan te geven voor een dergelijke ontwikkeling. Deze worden geboden door voor deelgebieden van het terrein verschillende uitwerkings-regimes in het bestemmingsplan op te nemen.

De onderscheiden deelgebieden zijn gebaseerd op de verschillende stedenbouwkundig-landschappelijke en functionele thema's:

- I. de zone langs de Amsterdamseweg: functiemenging (Centrumdoeleinden-A) en ruimtelijke representativiteit op stadsniveau door zonering van bouwhoogte en dichtheid;
- II. de zone langs de Heijenoordseweg: vestiging bosrelatie met bos Groot Klimmendaal door reguleren van dichtheid en bouwrichting;
- III. de zone langs Rosorum: begrenzing en oriëntatie op open parkruimte Rosorum door reguleren van dichtheid en bouwrichting;
- IV. de binnengebieden aan weerszijde van de slenk: bosachtig woongebied door reguleren van dichtheid.

Binnen deze hoofdzonering is soms een subzonering ten behoeve van de maximale bouwhoogte aangegeven, en wordt er een regulering van de bebouwingsdichtheid en het bosachtige karakter geboden door middel van een maximum bebouwingspercentage en een minimum bospercentage. Het boskarakter wordt verder ondersteund door de maximale bouwhoogte, welke onder de hoogte van boomtoppen (op ca. 20 meter boven maaiveld) blijft. Daarnaast wordt de slenk van dermate hoge landschappelijke en natuurlijke waarde geacht, dat dit gebied van bouw- en functionele ontwikkeling wordt uitgesloten (eindbestemming 'bos').

Gebieden die voor de natuurlijke relatie met de westelijke bosgebieden moeten zorgen, en gebieden die ook bospark-achtig moeten blijven, maar die wel zeer ondergeschikte functies en bebouwingen ten behoeve van het algemene gebruik mogen bevatten, hebben de eindbestemming 'park' toegewezen gekregen.

Zuidelijk hiervan, maar nog ten noorden van de Utrechtseweg, bevonden zich voornamelijk tuinen waarin een aantal tuinhuizen te vinden was. Buiten de voormalige wallen bevond zich een uitgestrekt gebied met tuinen en akkers. Van de huidige straten in Heijenoord waren alleen de Brouwerijweg en de Weg langs Klime en Dal in aanleg reeds aanwezig. De percelen waren in het bezit van een beperkt aantal eigenaren. Bebouwing was in het gebied nog schaars. Alleen langs de Amsterdamseweg bevonden zich hier en daar gebouwen zoals het huis Rosorum.

5.3 Groot Klimmendaal

Het revalidatiecentrum Groot Klimmendaal is bezig nieuwbouwplannen te ontwikkelen. Het functioneren van Groot Klimmendaal wordt gehinderd door haar huidige bebouwing: een verspreide opzet van behandel- en verblijfspaviljoens. Hedendaagse en toekomstige ontwikkelingen in de revalidatiezorg vragen om een op geïntegreerde poliklinische behandeling gerichte bebouwingsopzet. De huidige paviljoen-bebouwing is nog gebaseerd op verblijf, en georganiseerd per behandelaspect.

De sloop en nieuwbouw is binnen de oude bestemmingsplansituatie niet mogelijk omdat de bebouwingsmogelijkheden al volledig zijn benut.

De gemeente Arnhem wil meewerken aan de functionele ontwikkeling van Groot Klimmendaal.

De ruimtelijke implicaties van een andere gebouwopzet is voor Groot Klimmendaal en de gemeente Arnhem echter ook aanleiding geweest om een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het terrein van Groot Klimmendaal aan de orde te stellen.

Vanuit de overeenstemming over de constatering dat het bosachtige karakter van het terrein ernstig wordt aangetast door de vele verspreide bebouwing, verhardingen en beplantingen, is gezocht naar mogelijkheden om de nieuwbouw bij een globaal gelijkblijvend totaal vloeroppervlak compacter en hoger op te zetten, zodat een kleiner bouwvlak resulteert. Daarmee kan een grote verbetering van de ruimtelijke en natuurlijke kwaliteit van het terrein worden bereikt. Het overleg heeft geleid tot een gezamenlijk gedragen bebouwingsconcept. Daarbij is de beoogde nieuwbouwzone ook getoetst ten aanzien van geohydrologische situatie en implicaties.

Groot Klimmendaal heeft haar toekomstvisie en dit bebouwingsconcept in een Masterplan neergelegd. Op dit masterplan wordt hierna nader ingegaan.

De op het terrein eveneens gevestigde Scholengemeenschap Mariëndaal (geen onderdeel van Groot Klimmendaal als instelling) heeft aangegeven dat zij op dit moment geen zicht en geen mogelijkheden en/of aanleidingen hebben om hun schoolbebouwing ook naar een compactere en gestapelde opzet te vernieuwen.

In het bestemmingsplan wordt het nieuwe bebouwingsconcept voor Groot Klimmendaal in principe mogelijk gemaakt worden. Voor de Scholengemeenschap Mariëndaal is de bestaande situatie conserverend bestemd.

Masterplan Groot Klimmendaal

Groot Klimmendaal heeft in haar lange termijn visie ("Visie Groot Klimmendaal. maart 2003) voor ogen om haar diverse bebouwingen uiteindelijk allemaal te slopen en te concentreren in een nieuw, compact en hoger gebouw. Tegelijkertijd zal daarbij de ruimtelijke kwaliteit van het bospark verbeterd gaan worden. Door een veelheid aan gebouwen, parkeerverhardingen, entreegebieden, paden met bijbehorende niet inheemse beplantingen en inrichtingen op het huidige terrein zijn de 'boskwaliteit' en samenhang van het terrein van Groot Klimmendaal ernstig aangetast en zijn de meer oorspronkelijke landschappelijke kenmerken van het terrein niet meer goed afleesbaar.

Deze aantasting is zowel vanuit beeld en beleving, als vanuit het functioneren van de groenstructuur ongewenst.

In stappen zal daarom de verspreide bebouwing worden omgevormd naar een beperkt aantal geconcentreerde bebouwingslocaties. Deze visie wordt door Groot Klimmendaal en scholengemeenschap Mariëndaal gedeeld en onderschreven. De concrete uitvoering in de tijd verschilt echter.

Voor Groot Klimmendaal is dat in drie fasen voorzien, waarvan de eerste en mogelijk de tweede fase samenvallen met de planhorizon van dit bestemmingsplan;

1. In deze eerste fase wordt ca. 7850 m² bestaande bebouwing gesloopt, en in de eerste fase van de nieuwbouw gehuisvest. Om deze stap te kunnen zetten wordt een kleine uitbreiding aan een in eerste instantie nog te handhaven gebouw toegevoegd.
2. In de tweede fase worden, met uitzondering van het gebouwtje van de Johannastichting, alle overige gebouwen van Groot Klimmendaal (ca. 6780 m²) gesloopt, en gehuisvest in de afrondende tweede fase van de nieuwbouw. Het ontwerp voor de nieuwbouw is op deze gefaseerde realisatie afgestemd. Het masterplan geeft aan hiervoor een bouwvlak van 34x173 m² nodig te hebben, waarop maximaal 6 bouwlagen boven maaiveld worden gerealiseerd.
3. In de derde fase zou Groot Klimmendaal een woon/zorggebouw op haar terrein willen bouwen. Van de wens om tot een menging van revalidatievoorzieningen en woonfuncties te komen is gemeentelijk kennisgenomen, maar over gemeentelijke medewerking daaraan is nog geen enkele uitspraak gedaan.
Tevens zou in deze derde fase de ambitie voor de schoolgebouwen van Mariëndaal, om op lange termijn tot één geïntegreerd compact gebouw te komen, aan de orde kunnen zijn. Vooralsnog is hierop echter geen zicht, en valt deze ontwikkelingsfase buiten de planhorizon van dit bestemmingsplan.

Parallel aan deze stappen zal de parkeersituatie en de terreininrichting worden aangepakt. Doelstelling daarbij is om een passende omvang aan parkeergelegenheid en optimale bospark-achtige gebiedskwaliteit integraal te realiseren voor het gehele terrein. De wijze van uitvoering zal nader bepaald worden. De indicatieve oplossing in het Masterplan voor de landschappelijke inpassing van het parkeren is op dit moment van gemeentelijke zijde nog niet akkoord.

Gemeentelijke visie op de ontwikkeling

De functionele ontwikkeling van revalidatie-instelling Groot Klimmendaal wordt van gemeentewege ondersteund. De wijze waarop dit ruimtelijk door Groot Klimmendaal gestalte wil worden gegeven is in nader overleg met de Gemeente Arnhem op hoofdlijnen overeengekomen.

De Gemeente Arnhem heeft daarbij gewerkt vanuit haar visie op de ruimtelijke ontwikkeling van het terrein.

Vanuit het gemeentelijke groenbeleid wordt als doelstelling voor het terrein van Groot Klimmendaal nagestreefd:

1. Versterken van de landschappelijke, cultuurhistorische, ecologische- en recreatieve waarden van de westelijke groene wig;
2. Herschikken van de balans tussen bebouwing en landschap door te streven naar compactere en hogere bebouwing (beneden de boomkruinhoogte) ter vervanging van verspreide lage bebouwing, vermindering van verhard oppervlak, en de vorming van grotere aaneengesloten parkgebieden met een meer oorspronkelijke landschappelijke kwaliteit;
3. Versterking van de cultuurhistorische landschappelijke karakteristiek, die bestaat uit enerzijds een kenmerkende uitgangssituatie (reliëfrijke hellende terreinsituatie met droogdalen en grondwatersituaties, bosachtig begroei met overwegend inheemse soorten), en anderzijds een ruimtelijke opbouw volgens de klassieke landschapsstijl (parkgebied binnen een variërende bosachtige rand, met een centrale open weide/ruimte waarin boomstructuren, clumbs en solitaire bomen een afwisselend bosachtig beeld creëren, waarin paden en lanen een compleet en oorspronkelijk netwerk vormen dat aansluit op wijken en andere delen van de groene wig, en waarin zichten door het park en vergezichten op omringend stad en land worden geboden);
4. Bestaande waardevolle bomen worden gehandhaafd, en het oorspronkelijk reliëf wordt hersteld, en beide worden als uitgangspunt voor planvorming gehanteerd en ingepast.
5. Op grond hiervan wordt een ruimtelijk concept voorgestaan, waarin compacte bebouwing en parkeersituaties in noord-zuidrichting worden gesitueerd langs de bosachtige randen van het terrein. Centraal op het terrein wordt in noord-zuidrichting een aaneengeschakeld open parkgebied beoogd, dat met zichten uitkijkt over het (herstelde) reliëf, de slenk en de bosranden.
6. Parkeersituaties zijn langs en parallel aan de bosranden gelegen, en bevinden zich niet in de centrale open zone(s). Verder kan langs ontsluitingswegen beperkt (langsparkeren) geparkeerd worden. De parkeersituaties zijn daarmee in het beeld aan de grote zichtlijnen onttrokken, en sluiten door hun vormgeving met gelijkmatige groenstructuur (bomen 1^e orde, struweel, hagen en bermen) aan op de bosranden. ("Parkeren tussen bomen"). Op het kaartje hiernaast zijn de zones weergegeven waarbinnen geparkeerd mag worden.

Deze doelstellingen moeten door Groot Klimmendaal in een ruimtelijk-programmatisch *masterplan* en een *masterplan terreininrichting* voor het gehele terrein worden vertaald en gemeentelijk worden getoetst en goedgekeurd alvorens daarop gebaseerde bouw aanvragen en terreininrichtingsvoorstellen kunnen worden ingediend. In het *masterplan terreininrichting* wordt ingegaan op de landschappelijke aanleg van het terrein van Groot Klimmendaal en de School als een samenhangend bosachtig parkgebied in de geest van de gemeentelijke visie op dit groengebied. Expliciet wordt daarbij ingegaan op de bestaande en te behouden bomen en bosstructuren, de ontsluiting van het terrein en de ontwerpprincipes voor de parkeervoorzieningen en logistieke voorzieningen, de omgang met het bestaande reliëf en hoogteverschillen, en de wijze waarop het terrein als een bosachtig parkgebied wordt beleefd (waaronder zichtlijnen, soort- en materiaalkeuzeprincipes), en de beheer/onderhoudsaspecten van het gebied.

Vertaling in het bestemmingsplan

De eerste fase wordt ondersteund door een positieve bestemming van de eerste gebouwfase, met het gelijktijdig weg-bestemmen van de eerste ronde te slopen gebouwen van Groot Klimmendaal. Afhankelijk van ontwikkelingen in de gezondheidszorg, overheidsbeleid en financiën, zal de tweede fase wel of niet nog binnen de planhorizon van dit bestemmingsplan vallen. De mogelijkheid van de tweede fase is daarom mogelijk gemaakt door een binnenplanse wijzigingsbevoegdheid, waarbij een aantal nu nog positief bestemde bouwzones kan worden omgezet naar de parkbestemming in ruil voor een positieve bestemming van de tweede gebouwfase.

De schoolgebouwen zijn positief conserverend bestemd. Het lange termijnbeeld is echter dat deze bouwzones zouden moeten worden gereduceerd, verplaatst en geïntensiveerd.

Het onbebouwde terrein wordt langs de noord-, west- en zuidrand deels bestemd tot 'Bos' om daarmee de kern van de natuur- en groenstructuur in het gebied veilig te stellen. Voor die natuur- en groenstructuur is de bestemming van de resterende terreindelen tot 'Park' evenzeer van belang, echter wordt in de parkbestemming de aanleg van parkeervoorzieningen toegestaan middels zones (gearceerde delen) waarin met een aanlegvergunning de parkeervoorzieningen mogen worden gerealiseerd (zie kaart Parkeerzones Groot Klimmendaal).

Omdat de concrete uitwerking van de parkeervoorzieningen op dit moment nog onvoldoende vastligt, en bij deze aanleg natuur- en landschapswaarden in het geding zijn, wordt de aanlegvergunning aan voorwaarden verbonden. Doel van deze voorwaarden is om flexibel te kunnen inspelen op de parkeervraag op een wijze die optimaal het landschappelijke belang en de ruimtelijke kwaliteit dient. De parkeerbehoefte moet onderbouwd zijn en de toetsing van de voorziening(en) is gekoppeld aan een inrichtingsplan van het gehele terrein. De criteria voor toetsing zijn:

1. De parkeeroplossing is passend in de landschappelijke setting en stijl van het gebied en ondersteunt de landschappelijke opzet. Bij de beoordeling van de locatie(s) en omvang van de parkeeroplossing(en) wordt gekeken naar het park als totaal. De relatie tussen bos en open delen, de reliëfsituatie, zichtlijnen en park beleving zijn onder andere toetsingscriteria.
2. De parkeervoorziening is in principe gekoppeld aan de bebouwing en/of hoofdontsluitingsstructuur, en waar mogelijk geïntegreerd in de bebouwing zodanig dat het dienend is ten behoeve van de functie.
3. De parkeervoorziening kan afhankelijk van de landschappelijke situatie geconcentreerd dan wel verspreid over het terrein worden gerealiseerd. De landschappelijke waarde is hierbij leidend.
4. Bestaande waardevolle bomen dienen behouden te blijven.

Parkeerzones Groot Klimmendaal



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 Begripsbepalingen

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.:

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

Hieronder worden de verschillende bestemmingen toegelicht.

Artikel 2.1 Woondoeleinden

Verscheidene woonvormen passen binnen deze bestemming zoals gezinsbewoning, bejaardenhuizen, kamerbewoning, serviceflats, begeleid wonen 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 oppervlaktemaat van aan- en bijgebouwen is gerelateerd aan de oppervlakte van de bebouwbare zone van een woonperceel. Hoe groter de bebouwbare zone des te meer bebouwingsmogelijkheden. De maximale bouwhoogte van de bijgebouwen is 3 meter of de hoogte van de begane-grondbouwlaag. De maximale bouwhoogte voor uitbreidingen aan het woonhuis is gelijk aan de hoogte van de begane-grondbouwlaag.

De onbebouwbare zone is bedoeld voor tuinen, buurtgroen, speelplekken, woonstraten, trottoirs en parkeerplaatsen ten behoeve van de woonfunctie.

Binnen de bestemming "Woondoeleinden" 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 aangeduid met "autostalling" 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.

Artikel 2.2 Maatschappelijke doeleinden

De bestemming "Maatschappelijke doeleinden" is bedoeld voor functies ten behoeve van onderwijs en ontwikkeling, welzijn, geïnstitutionaliseerde zorg, therapeutische doeleinden, cultuur, sport, openbaar bestuur en levensbeschouwelijke doeleinden. Voorbeelden hiervan zijn scholen, ziekenhuizen 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.

Parkeergelegenheid moet zoveel mogelijk binnen deze bestemming gerealiseerd worden

Deze bestemming is in het plangebied o.a. gegeven aan Groot Klimmendaal, een aantal scholen, het wijkcentrum aan de Brouwerijweg en de Sionkerk.

Artikel 2.3 Centrumdoeleinden-B

De bestemming "Centrumdoeleinden" is een verzameling van stedelijke bestemmingen. Per categorie verschilt de combinatie van de toegestane functies. In alle categorieën zijn verblijfsgebieden, buurt- en ontsluitingswegen en andere voorzieningen ten behoeve van het verkeer mogelijk. Parkeergelegenheid moet zoveel mogelijk binnen deze bestemming gerealiseerd worden.

Winkelcentrum Amsterdamse Hoek aan de Amsterdamseweg heeft de bestemming "Centrumdoeleinden" in de categorie B. Dit is een samenstelling van de bestemmingen "Maatschappelijke doeleinden", "Kantoren", "Detailhandel", "Dienstverlenende bedrijven" en "Bedrijfsdoeleinden" (categorie 1).

Artikel 2.4 Woondoeleinden / Centrumdoeleinden-A

De dubbelbestemming "Woondoeleinden/ Centrumdoeleinden-A" is een verzameling van stedelijke bestemmingen, in combinatie met wonen. Per categorie verschilt de combinatie van de toegestane

functies. In alle categorieën zijn verblijfsgebieden, buurt- en ontsluitingswegen en andere voorziening ten behoeve van het verkeer mogelijk. Parkeergelegenheid moet zoveel mogelijk binnen deze bestemming gerealiseerd worden.

De bebouwing vanaf het winkelcentrum Amsterdamse Hoek aan de Amsterdamseweg in oostelijke richting tot aan de Rozenstraat heeft de bestemming Centrumdoeleinden in de categorie A. Dit is een samenstelling van de bestemmingen "Maatschappelijke doeleinden", "Kantoren", "Detailhandel", "Dienstverlenende bedrijven" en "Horeca (categorie A,B, en C)".

Artikel 2.5 Gemengde doeleinden

Deze bestemming is een samenstelling van de bestemmingen "Woondoeleinden", "Maatschappelijke doeleinden", "Bedrijfsdoeleinden (categorie 1)" en "Kantoren". Binnen deze bestemming is wel een uitwisseling mogelijk gemaakt tussen woon en werkfuncties, maar horeca en detailhandel zijn expliciet uitgesloten.

De bestemming gemengde doeleinden ligt op een aantal panden aan de Amsterdamseweg, in de omgeving van het station en op een gebouw aan de Rozenstraat.

Artikel 2.6 Kantoren

De bestemming "Kantoren" is bedoeld voor bedrijven die uitsluitend dienstverlenende- en geen productiewerkzaamheden verrichten. Daarbij is soms onderscheid gemaakt tussen publiekgerichte kantoren die een baliefunctie hebben (zoals een bank, een makelaarskantoor, e.d.) en administratieve kantoren, die in principe niet op het ontvangen van publiek gericht zijn (bijvoorbeeld een adviesbureau, een ontwerp bureau of een accountantskantoor). Als geen nadere aanduiding publieksgericht of administratief is gegeven, zijn beide typen kantoren toegestaan binnen de bestemming.

Deze bestemming is gelegd op het kantoorgebouw van Arcadis aan de Amsterdamseweg

Artikel 2.7 Bedrijfsdoeleinden I

Binnen de bestemming "Bedrijfsdoeleinden I" zijn bedrijven toegestaan zoals genoemd in de bedrijvenlijst die als bijlage bij de voorschriften is opgenomen. Bedrijven op deze lijst zijn ingedeeld in categorieën op basis van de hinder die zij kunnen veroorzaken. Op de plankaart is de maximum categorie aangegeven die is toegestaan. Bedrijven die niet op de lijst voorkomen maar kunnen aantonen dat zij een vergelijkbare hinder (of minder) veroorzaken kunnen eveneens via een vrijstelling worden toegestaan. De volgende bedrijven hebben een aparte bestemming en zijn binnen de bestemming "Bedrijfsdoeleinden" niet toegestaan; horeca-activiteiten, agrarische bedrijven, recreatiebedrijven en seksinrichtingen. Parkeergelegenheid moet zoveel mogelijk binnen deze bestemming gerealiseerd worden. Deze bestemming is gegeven aan de groentehal aan de Brouwerijweg.

Artikel 2.8 Algemene uitwerkingsbepalingen

De algemene uitwerkingsbepalingen zijn van toepassing op de nader uit te werken bestemmingen "Woondoeleinden/Centrumdoeleinden-A" en "Woondoeleinden/Maatschappelijke doeleinden". De twee bestemmingen liggen op het projectgebied van "Het Dorp" (zorginstelling voor gehandicapten). In dit artikel is onder andere geregeld dat de gemeente pas overgaat tot uitwerking indien eerst op basis van een Masterplan de lange termijn situatie inzichtelijk is gemaakt. Verder dienen de bestemmingen tegelijkertijd uitgewerkt te worden en is de wijze van ontsluiting van het projectgebied geregeld.

Artikel 2.9 Woondoeleinden / Centrumdoeleinden – A (nader uit te werken)

De dubbelbestemming Woondoeleinden / Centrumdoeleinden – A (nader uit te werken) ligt aan de noordkant van het projectgebied "Het Dorp" en moet de gewenste voorzieningen en de noodzakelijke functies ten behoeve van gehandicaptenzorg mogelijk maken bij herontwikkeling van het gebied, gecombineerd met een woonfunctie. Voor een toelichting op de uitwerkingsregels wordt verwezen naar hoofdstuk 5.2.1

Artikel 2.10 Woondoeleinden / Maatschappelijke doeleinden (nader uit te werken)

De dubbelbestemming Woondoeleinden / Maatschappelijke doeleinden (nader uit te werken) is gelegen op de te herontwikkelen gebieden aan de zuidkant van het projectgebied "Het Dorp". De bestemming dient om naast de woonfunctie van gehandicapten, ook de noodzakelijke functies ten behoeve van gehandicaptenzorg mogelijk te maken. Voor een toelichting op de uitwerkingsregels wordt verwezen naar hoofdstuk 5.2.1.

Artikel 2.11 Nutsvoorziening

Deze bestemming is bedoeld voor nutsbedrijven of soortgelijke instellingen. Dit zijn bedrijven gericht op de levering en electriciteit, gas, water en warmte, de verzorging van telecommunicatie of de afvoer en verwerking van afvalstoffen.

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 75m³ binnen elke bestemming.

Artikel 2.12 Groen en water

De groenstroken die structuurbepalend zijn op wijkniveau, zijn bestemd als "Groen en water". 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 2.13 Park

De bestemming "Park" bevat gebieden met boombeplanting en open gebieden in een landschappelijke opzet op basis van het aanwezige reliëf, waarin ontsluitingswegen, wegen t.b.v. bestemmingsverkeer, paden en ondergeschikte kleine bouwwerken ten behoeve van het recreatieve gebruik van de parkbestemming zijn toegestaan. Vanwege de belangrijke ecologische en recreatieve waarde van de parken is er een uitgebreid stelsel van aanlegvergunningen opgenomen in de voorschriften. De aanleg van parkeervoorzieningen is mogelijk in de als zodanig aangegeven parkeerzones indien wordt voldaan aan een aantal voorwaarden die zijn opgenomen in het aanlegvergunningstelsel.

Artikel 2.14 Bos

Naast de bestemming "Park" is ook een bestemming "Bos" opgenomen. Deze bestemming kenmerkt zich door de aandacht voor behoud en herstel van cultuurhistorische en ecologische waarden. Ook voor deze bestemming is een uitgebreide aanlegvergunningsregeling opgenomen om de waarden in het gebied optimaal te kunnen beschermen.

De bestemming is gelegen op het structurele bosgebied, dat onderdeel uitmaakt van de ecologische hoofdstructuur in de westelijke groene wig en het smeltwaterdal dat is omgeven door het Dorp. Het oprichten van bebouwing en de aanleg van nieuwe parkeervoorzieningen en verhardingen zijn niet toegestaan, uitgezonderd recreatieve (voet)paden. Beplanting moet inheems zijn.

Artikel 2.15 Verkeersdoeleinden – wegverkeer

De bestemming "Verkeersdoeleinden – 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 veelal gelegen in de woonbestemming (onbebouwde zone).

De Amsterdamseweg en een deel van de Heijenoordseweg vallen onder deze bestemming.

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 gebruiksbeepaling

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 3.3 Vrijstellingsbeepaling

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.

Artikel 3.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening het plan op een aantal aspecten te wijzigen. De ontwikkeling in Groot Klimmendaal (zie hoofdstuk 5.2) wordt mogelijk gemaakt door middel van een wijzigingsbevoegdheid. De als zodanig aangegeven gebieden mogen worden ingezet voor uitruil van bouwzone en parkbestemming, met dien verstande dat het gemarkeerde vlak met parkbestemming voor 100% mag worden bebouwd tot een hoogte van 79 meter boven NAP, indien gelijktijdig de gemarkeerde bouwzones Maatschappelijke Doeleinden worden opgeheven en een parkbestemming krijgen.

6.1.5. Overgangs en slotbepalingen

Artikel 4.1 Overgangsbepalingen voor bouwen en ander gebruik

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 in het algemeen overeen met de toegestane bestemming die het vigerende bestemmingsplan mogelijk maakt. Er zijn dus ook bijna geen strijdige situaties ontstaan. Wel zijn in dit bestemmingsplan 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.

De gevallen waarin de huidige situatie niet overeenkomt met het vigerende bestemmingsplan worden in dit bestemmingsplan positief bestemd, omdat er ofwel in het verleden vrijstelling van het bestemmingsplan is verleend dan wel de strijdige situatie stedenbouwkundig, economisch, verkeerskundig en milieutechnisch aanvaardbaar is. Het gaat daarbij om de volgende gevallen.

Bestemmingsplan Oud-Heijenoord (1987)

- Frombergstraat 49. Gebruik als woning is positief bestemd. Van bestemming "Winkel" gewijzigd naar "Woondoeleinden"
- Rozenstraat 15. Gebruik als woning is positief bestemd. Van bestemming "Bijzondere bebouwing" gewijzigd naar "Gemengde Doeleinden".
- Schilderstraat 2. Gebruik als woning is positief bestemd. Van bestemming "Bedrijven Categorie I" gewijzigd naar "Woondoeleinden".
- Veluwestraat 1. Gebruik als woning is positief bestemd. Van bestemming "Winkel" gewijzigd naar "Woondoeleinden".
- Veluwestraat 81. Gebruik als woning is positief bestemd. Van bestemming "Winkel" gewijzigd naar "Woondoeleinden".

Bestemmingsplan "Rosorum" (1987)

- Amsterdamseweg 235. Gebruik als Computerservice- en informatietechnologiebureau is positief bestemd. Van bestemming "Wonen" gewijzigd naar "Woondoeleinden tevens bestemd voor bedrijfsdoeleinden-I".

Bestemmingsplan "Noordelijk gedeelte der gemeente Arnhem" (1959)

- Diependalseweg 1 en 5. Gebruik als woning is positief bestemd. Van bestemming "Natuurreserveaat" naar bestemming "Woondoeleinden"
- Diependalseweg 3. Gebruik als scouting gebouw is positief bestemd. Van bestemming

"Natuurreservaat" naar bestemming "Bos tevens bestemd voor scouting".

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.

1. In 1991 is door het College van Burgemeester en Wethouders de nota "beleidsuitgangspunten handhaving bestemmingsplannen" vastgesteld. In deze nota zijn de volgende uitgangspunten opgenomen:
2. stringent beleid: als uitgangspunt geldt dat in principe elke overtreding wordt aangepakt;
3. géén stilzwijgend gedogen;
4. gewenste maar illegale ontwikkelingen zo mogelijk vooraf maar in ieder geval zo snel mogelijk legaliseren;
5. 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 is 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

Het bestemmingsplan Heijenoord-het Dorp is voornamelijk beheersmatig van aard. Daarnaast bevat het bestemmingsplan twee ontwikkellocatie, Het Dorp en Groot Klimmendaal.

De uitvoering van het beheersmatige deel van het bestemmingsplan brengt geen kosten met zich mee. Een onderbouwing van de economische uitvoerbaarheid kan voor dit deel achterwege gelaten worden.

7.1 Ontwikkelingen

7.1.1. Het Dorp

De woningen en het dagbestedingsaanbod voor mensen met handicap worden door Siza Dorp Groep geëxploiteerd en gefinancierd uit de AWBZ-middelen.

De woningen voor mensen zonder handicap zijn koop- en of huurwoningen van verschillende klassen (sociale woningbouw, middenklasse, vrije sector).

De centrumfuncties zullen voornamelijk uit particulier initiatief cq het bedrijfsleven worden ontwikkeld.

7.1.2. Groot Klimmendaal

Groot Klimmendaal is een revalidatiecentrum dat opereert binnen het financiële regime van de gezondheidszorg. Dit betekent dat in het huidige regime wordt gewerkt met zogenaamde trekkingsrechten. Dit zijn een vorm van opties die het recht geven om te bouwen waarbij middels de trekkingsrechten het budget gegarandeerd is. In de nabije toekomst zal waarschijnlijk worden gewerkt met een opslag op de geleverde zorgverlening. Vanuit deze opslag dienen de huisvestingskosten gedekt te kunnen worden.

Hoofdstuk 8 Procedure

8.1 Artikel 10 BRO-overleg

Op 6 maart 2006 is het voorontwerp-bestemmingsplan "Heijenoord-Het Dorp" toegezonden aan een aantal organisaties waaronder de provincie Gelderland, nutsbedrijven, het waterschap Rijn en IJssel, wijkplatform etc. Er zijn 5 reacties ontvangen. Deze reacties hebben geleid tot enkele wijzigingen in het bestemmingsplan. Het art. 10 BRO-overlegrapport, met daarin de opmerkingen en reactie van de gemeente daarop wordt verstuurd naar alle instanties

8.2 Inspraak

Het voorontwerp-bestemmingsplan "Heijenoord-Het Dorp" heeft van 2 maart tot 13 april 2006 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn schriftelijke meningen ingediend met betrekking tot het plan. Op 28 maart 2006 is in het kerkgebouw op Het Dorp een inspraakavond gehouden. Voorts konden betrokkenen via de gemeentelijke internet pagina het plan inzien en een mening indienen. In totaal zijn er 40 inspraakreacties ("meningen") op het bestemmingsplan binnengekomen.

De "meningen" zijn in het inspraakrapport per onderwerp geclusterd en voorzien van een reactie van de gemeente. Het inspraakrapport is als aparte bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

Door de ontvangen meningen, nieuwe ontwikkelingen, voortschrijdende inzichten en tussentijdse aanpassingen van de gemeentelijke beleidskaders zijn er in de toelichting, voorschriften en op de plankaart wijzigingen aangebracht. Hieronder volgt een globaal overzicht.

In de toelichting:

- Hoofdstuk 7 exploitatie is aangepast op de ontwikkellocaties.
- Paragraaf 2.2 "Historische ontwikkeling" tekst is aangepast ten aanzien van de locatie voormalige oliemolencomplex.
- Diverse inspraakreacties met betrekking tot verouderde of achterhaalde tekst hebben geleid tot aanpassing van de tekst in de toelichting.

In de voorschriften:

- Het woord "bestemmingsplan" in de artikelen 1.1.4, 1.2.1 en 1.2.3 is vervangen door "bebouwingsvlak"
- In artikel 2.7 is de zin dat op grond van het masterplan kan worden afgeweken van de uitwerkingsregels verwijderd.
- In artikel 2.8.3 is ontwerp-bestemmingsplan gewijzigd in ontwerp-uitwerkingsplan
- In artikel 2.14.2. is de opsomming limitatief gemaakt en is een maximale bouwhoogte van 7 meter opgenomen.
- In artikel 3.3 lid 2 onder a is aan de opsomming toegevoegd; koekoeken.
- De bestemming "Verkeersdoeleinden-railverkeer" is vervallen
- In artikel 1.1 "Begripsomschrijving" zijn definities toegevoegd met betrekking tot wonen en (mantel)zorg;
- In de bestemming "Woondoeleinden" is de nieuwe bijgebouwenregeling opgenomen en een nieuwe vrijstellingsbepaling met daarin opgenomen de mogelijkheid voor mantelzorg onder de daar genoemde voorwaarden;
- In artikel 3.3. lid 4 is een vrijstellingsmogelijkheid voor dakterrassen opgenomen.

Op de plankaart:

- Het wijkcentrum aan de Brouwerijweg is als ontwikkellocatie uit het bestemmingsplan gehaald. Het wijkcentrum is in het ontwerp bestemmingsplan conform de bestaande situatie bestemd als "Maatschappelijke doeleinden", H4;
- De bebouwingsmogelijkheden (bouwgrenzen en bouwhoogten) van de panden Noordelijke Parallelweg 3 en 4, Frombergstraat 45, 47, 49 en 51 en mr. D. van Ruijvenpad 1/15 zijn

teruggebracht naar de bebouwingsmogelijkheden uit het geldende bestemmingsplan Oud Heijenoord.

- Voor het gedeelte van het plangebied waar de bebouwing dicht op elkaar is gelegen is een detailkaart gemaakt met een schaal 1:1000. Deze detailkaart is op de plankaart opgenomen.
- De bouwhoogte van het meest zuidelijk gedeelte van het kantoorpand Amsterdamseweg 22 is gewijzigd van 13 meter naar in 10 meter.
- Een deel van de achterkant van de woning Beaulieustraat 1A is gewijzigd naar bebouwbare zone.
- De bestemming van het pand Frombergstraat 49 is gewijzigd van "Woondoeleinden- bouwzone" naar "Woondoeleinden-bebouwbare zone" overeenkomstig het huidig gebruik (bijgebouw bij woning).
- De groenstrook langs de Heijenoordseweg aan de spoorzijde is gewijzigd van "Woondoeleinden-onbebouwbaar" in "Groen en water".
- Aanpassing van de parkeerzones op het terrein van Groot Klimmendaal en Mariëndael langs de Heijenoordseweg.
- De bouwzone van het schoolgebouw van Mariëndael aan de Heijenoordseweg 6 is iets vergroot, zodanig dat de semi-permanente gebouwen ook bestemd zijn.
- Een deel van het perceel Amsterdamseweg 199 is gewijzigd van de bestemming "Park" in de bestemming "Groen en water".
- Bouwhoogte Amsterdamseweg 127 (Praxis en Autosneldservice) is vanwege het hoogteverschil op het terrein gewijzigd in een bouwhoogte ten opzichte van NAP.
- De plangrens is zodanig aangepast dat de sporen uit het bestemmingsplan zijn gelaten.

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1: Monumentenlijst

<i>Adres</i>	<i>Soort monument</i>	<i>Nummer of objectnummer</i>	<i>Datum besluit</i>
Amsterdamseweg 15	Gemeentelijk monument	BLO 99/144N	23-02-99
Amsterdamseweg 23	Rijksmonument	986969	15-05-00
Amsterdamseweg 107 kelders	Gemeentelijk monument	Bkw 00/1428N	27-06-00
Amsterdamseweg 109a kelders	Gemeentelijk monument	Bkw 00/1428N	27-06-00
Amsterdamseweg 113 kelders	Gemeentelijk monument	Bkw 00/1428N	27-06-00
Amsterdamseweg 115 kelders	Gemeentelijk monument	Bkw 00/1428N	27-06-00
Amsterdamseweg 233	Gemeentelijk monument	BLO 99/144N	23-02-99
Beaulieustraat 1a	Gemeentelijk monument	BLO 99/144N	23-02-99
Bovenbrugstraat 3 -11	Gemeentelijk monument	BLO 99/144N	23-02-99
Diependalseweg 1	Gemeentelijk monument	Bkw 99/1345N	22-06-99
Frombergstraat 49	Gemeentelijk monument	BLO 98/1085N	01-12-98
Frombergstraat 51	Gemeentelijk monument	BLO 98/1085N	01-12-98
Noordelijke Parallelweg 4	Gemeentelijk monument	BLO 98/1085N	01-12-98
Rozenstraat tuinmuur	Gemeentelijk monument	Bkw 99/1059N	15-06-99
Ruijvenpad, Mr. D. v. 2 - 44 en 46 - 66	Rijksmonument	n.v.t.	n.v.t.

