

Bestemmingsplan Elsweide - Over het Lange Water

Toelichting

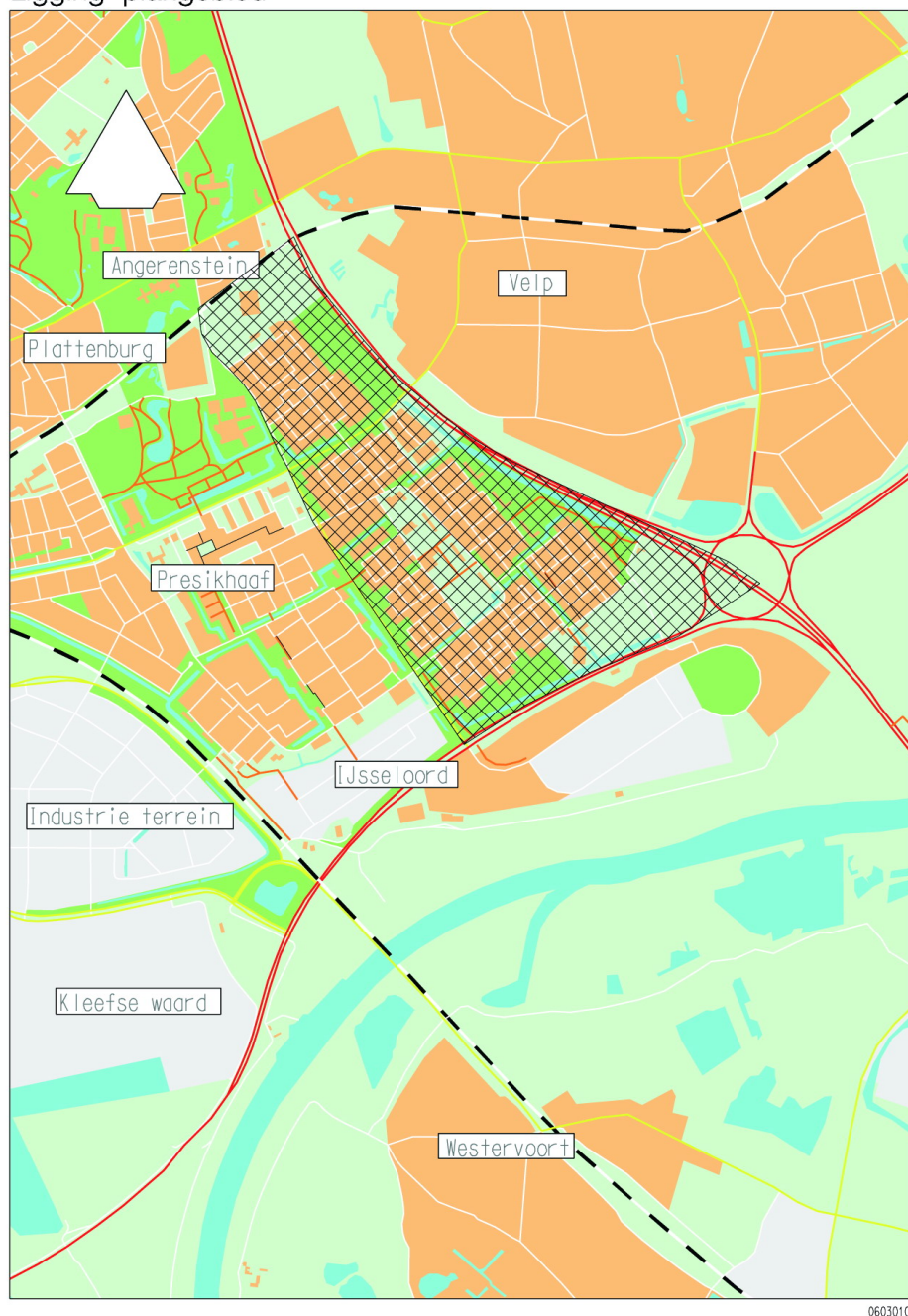
Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Situering en begrenzing plangebied

Het stadsdeel Presikhaaf ligt in het oosten van Arnhem en is ingeklemd tussen de spoorlijnen Arnhem-Zwolle en Arnhem-Zevenaar, de autosnelweg A12 en de Pleijroute. De bouw van het gehele stadsdeel heeft ruim 25 jaar geduurd en startte in 1949 met de, dichtst bij de stad gelegen, wijk Presikhaaf 1.

Het plangebied Elsweide-Over het Lange Water maakt deel uit van dit bovengenoemd stadsdeel en wordt begrensd door de spoorlijn Arnhem-Zwolle in het noorden en de Europaweg (autosnelweg A12) in het oosten. In het zuiden wordt het plangebied begrensd door de IJsseloordweg en in het westen door het Lange Water. De exacte begrenzing is op de plankaart en het kaartje 'ligging plangebied' weergegeven.

Ligging plangebied



06030101

1.2 Aanleiding en doel

Voor Presikhaaf is in mei 2003 het Ontwikkelingsplan vastgesteld door de gemeenteraad. In dit plan is een analyse gemaakt van Presikhaaf en is bekeken op welke plaatsen herontwikkelingen noodzakelijk zijn. Voor sommige wijken (bijvoorbeeld Presikhaaf 1 en 2) geldt dat er grote ingrepen worden voorgesteld in de ruimtelijke structuur. Voor het plangebied Elsweide - Over het Lange Water heeft dit ontwikkelingsplan ook een aantal consequenties. Het betreft hier relatief kleine ingrepen zoals de vervanging van een school door woningen. Deze ontwikkelingen hebben geen (grote) gevolgen voor de ruimtelijke structuur van de hele wijk. Er is onlangs ook een aantal bouwplannen gerealiseerd of mogelijk gemaakt door het verlenen van een ontheffing. Deze bouwplannen zijn ook meegenomen in dit bestemmingsplan. Een ontwikkeling die nog niet is meegenomen is de mogelijke nieuwbouw ter plaatse van de Cannenburglaan. Hier is op het moment van het ter inzage leggen van dit bestemmingsplan nog onvoldoende duidelijkheid over. Ook de verbreding van de snelweg A12 wordt niet mogelijk gemaakt in dit bestemmingsplan. In paragraaf 2.5 wordt dieper ingegaan op de bovenstaande ontwikkelingen. De aanleiding voor het maken van dit bestemmingsplan is de ouderdom van de geldende regelingen. De Wet ruimtelijke ordening schrijft voor dat bestemmingsplannen niet ouder dan 10 jaar mogen zijn. Het doel is om de geldende regelingen te actualiseren en digitaal beschikbaar te stellen aan eigenaars en gebruikers van het gebied. De geldende regelingen zijn onderling erg verschillend en voldoen niet meer aan de eisen van deze tijd. Doel van dit bestemmingsplan is dan ook om een eenheid aan te brengen.

In dit bestemmingsplan wordt de bestaande situatie bestemd. Dit betekent dat de bestaande functies en bebouwing(smogelijkheden) worden opgenomen in het bestemmingsplan.

1.3 Opzet bestemmingsplan

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

De bestemmingsomschrijvingen zijn ruim gekozen. Hierdoor zijn binnen één bestemming meerdere planologische aanvaardbare invullingen mogelijk. Te gedetailleerde plannen leiden tot de noodzaak om voor bijna ieder bouwplan een (partiële herziening van een) bestemmingsplan te maken. Dit komt de rechtszekerheid, de rechtsgelijkheid en de overzichtelijkheid niet ten goede.

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.

1.4 Geldende plannen

Het bestemmingsplan "Elsweide-Over het Lange Water" 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.

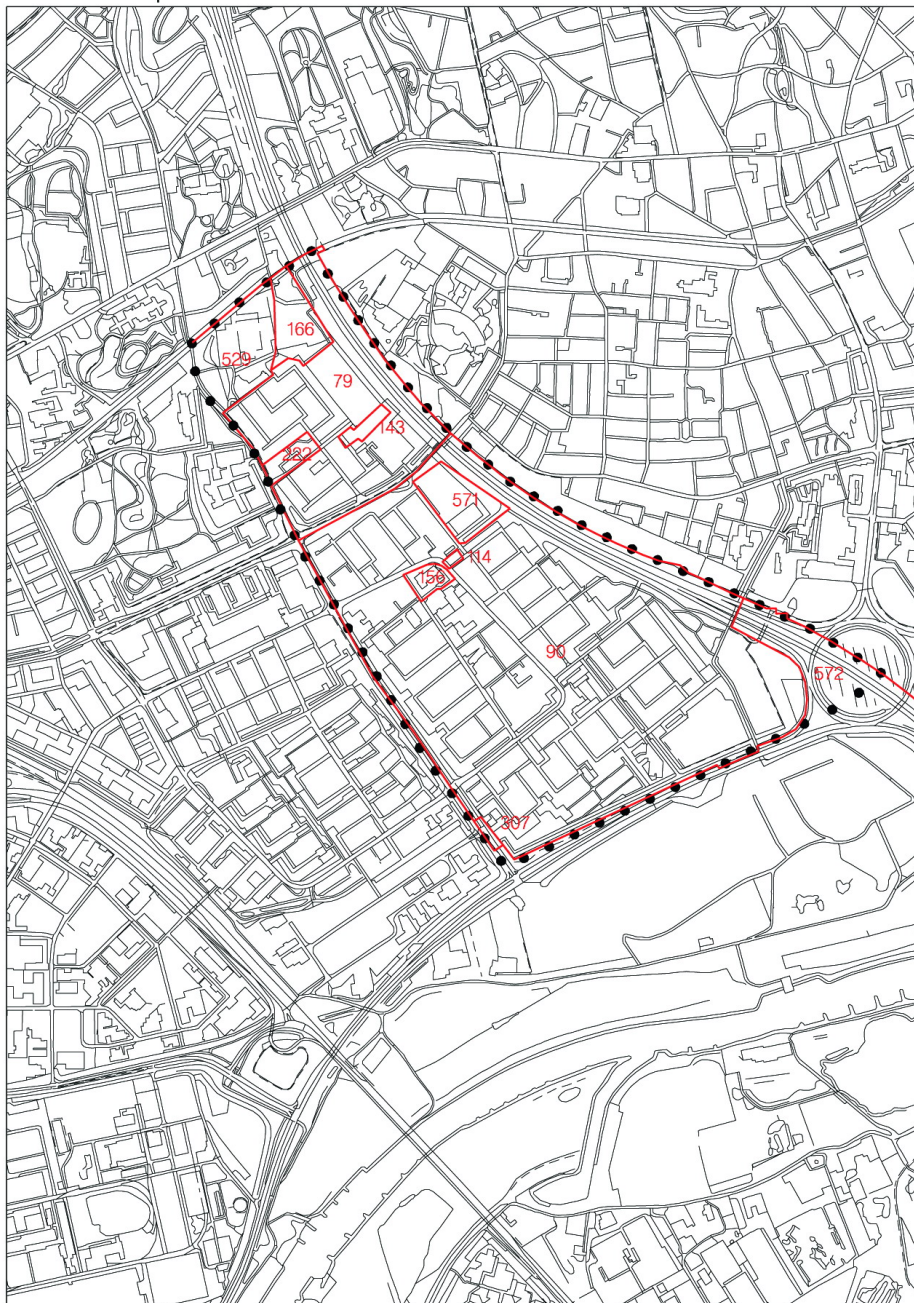
Nr.:	Type plan:	Naam:	Datum vaststelling en goedkeuring
79	Uitbreidingsplan	Elsweide	(25-11-1963, 22-07-1964)
90	Uitbreidingsplan	Over het Lange Water	(15-03-1965, 02-08-1965)
114	Bestemmingsplan	Flatgebouw Malsenlaan	(05-06-1967, 11-03-1968)
143	Bestemmingsplan	Tennisbanen Elsweide	(20-04-1970, 30-11-1970)
156	Bestemmingsplan	Kinderkamp-Middachtensingel	(29-03-1971, 27-10-1971)
166	Bestemmingsplan	Beverweerdlaan-Lange Water	(06-09-1971, 10-04-1972)
222	Bestemmingsplan	Zuilensteinlaan e.o.	(17-02-1975, 15-10-1975)

bestemmingsplan "Elsweide - Over het Lange Water" (vastgesteld)

bestemmingsplan Elsweide - Over het Lange Water

307	Bestemmingsplan	Pleyroute-IJsseloord	(23-02-1981, 19-11-1981)
529	Bestemmingsplan	Ruitenberglaan-Beverweerdlaan	(02-11-1992, 23-03-1993)
571	Bestemmingsplan	Bedrijventerrein IJssellaan	(03-07-1995, 07-07-1994)

Geldende plannen



06-03-01-01

Hoofdstuk 2 Beschrijving bestaande situatie

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt een beschrijving van de bestaande situatie van het plangebied gegeven. Omdat het een bestemmingsplan voor een bestaande wijk is, zal dit hoofdstuk voornamelijk ingaan op de huidige ruimtelijke en functionele structuur. Het doel van dit bestemmingsplan is het aanreiken van een kader waaraan ontwikkelingen in de wijk kunnen worden getoetst. Uitgangspunt hierbij is de huidige functionele en ruimtelijke structuur van het gebied in stand te houden en te beschermen zodanig dat de huidige samenhang en de landschappelijke waarden kunnen blijven voortbestaan en zo mogelijk worden versterkt.

2.2 Historische ontwikkeling

Het plangebied is voornamelijk gevormd in het Pleistoceen gedurende de voorlaatste ijstijd. De ijsmassa die toen ons land bereikte heeft vanuit het noordoosten de bodem opgestuwd. Zo ontstond o.a. de stuwwal van de Oost Veluwe. In het gebied tussen Arnhem en Nijmegen brak het ijs door naar het Betuwedal. Deze doorbraak van het ijs heeft vanuit het zuiden de stuwwal van Arnhem gevormd. Het plangebied is gelegen op de zuidelijke flank van de stuwwal. Deze overgangszone is in het bijzonder van belang voor het aantreffen van pre- en protohistorische vindplaatsen. Vanaf de 3e/4e eeuw na Chr. vormt deze overgangszone een aantrekkelijke plaats om te gaan wonen. Men kan de gemakkelijk te bewerken zandgronden als bouwland gebruiken en het vee weiden in de laaggelegen gebieden. Bovendien leverden de iets hoger op de stuwwal gelegen 'woeste gronden' hout voor het bouwen van huizen en weidegrond voor schapen en varkens. In de 9e eeuw wanneer de schriftelijke berichtgeving iets toeneemt in vergelijking met de periode daarvoor worden voor het eerst de namen genoemd van nederzettingen die op de flank van de stuwwal zijn ontstaan: Velp, Oosterbeek, Monnikenhuizen en Arnhem.

De aanleg van de spoorlijn Arnhem richting Zutphen in 1865 heeft ervoor gezorgd dat het oude buurtschap Plattenburg, een gebied met kleine buitenplaatsen en onbebouwd land, verdeeld werd in twee delen: Buitenplaats Klein Plattenburg ten noorden van de spoorlijn en buitenplaats /landgoed Groot Plattenburg, Groot Presikhaaf en Klein Presikhaaf ten zuiden van de spoorlijn. Een groot deel van het plangebied was toen nog deel van de natte Broeklanden. Het huidige plangebied werd dan ook intensief doorsneden met kleinere waterlopen die noodzakelijk waren voor de ontwatering van het gebied. Dat in de huidige situatie nog veel water aanwezig is, is een direct gevolg van deze van nature natte situatie. In de uitbreidingsplannen van Arnhem van vóór de Tweede Wereldoorlog (1917), werd alleen het westelijk deel van het huidige stadsdeel/wijk Presikhaaf (delen van Presikhaaf 1 en 2) meegenomen in de planontwikkeling. De gemeentegrens met Velp bepaalde hier de beperkte uitbreidingsmogelijkheden. Na de Tweede Wereldoorlog moesten nieuwe prioriteiten worden gesteld in verband met de enorme woningbouwopgave door de woningnood en werd besloten de uitbreidingsplannen voor het stadsdeel Presikhaaf op te voeren. De plannen voor Presikhaaf werden uitgebreid tot aan de huidige Europaweg (autosnelweg A12) waarvoor een deel van het grondgebied van Velp moest worden geannexeerd.

Verschillende woonbuurten van Presikhaaf

Het stadsdeel Presikhaaf is over een periode van meer dan 25 jaar stap voor stap gebouwd en is opgebouwd uit een aantal buurten en het park Presikhaaf. Het plangebied van dit bestemmingsplan betreft de woonbuurten/deelgebieden Over het Lange Water (Presikhaaf IV) en Elsweide (Presikhaaf V). De buurt Presikhaaf I (start bouw 1949) werd samen met de buurt Presikhaaf II (start bouw 1950) als eerste deelgebieden van Presikhaaf gebouwd. Het ontwerp voor deze deelgebieden dateert nog van vóór het uitbreidingsplan voor geheel Presikhaaf (1950-1957). Het uitbreidingsplan in onderdelen voor de buurt Presikhaaf III dateert uit 1959 en kent al veel veranderingen ten opzichte van Presikhaaf I en II: er komt minder hoogbouw en meer openbare ruimte. De nieuwe aanpak is geïnspireerd door de "wijkgedachte", die onder andere tot uiting komt in meer groen en meer speelterreinen en een buurtcentrum. Ook de buurt Presikhaaf IV (dit plan dateert uit 1960) heeft een groen hart (park Kinderkamp) dat met zijn parkaanleg veel groter is dan het groene hart van Presikhaaf III. De aanduiding Presikhaaf IV werd overigens al snel veranderd in "Over het Lange Water". Deze naam is afgeleid van de vroegere boerderij "Het Lange Water" die vermoedelijk op haar beurt naar een beek was genoemd. Het vijfde woongebied van Presikhaaf werd vanaf het begin aangeduid als Elsweide, dit plan dateert uit 1963. Deze buurt kreeg

bestemmingsplan "Elsweide - Over het Lange Water" (vastgesteld)

geen nummer meer en werd ook anders ingericht dan de andere delen van het stadsdeel. De eerste huizen hiervoor werden eind jaren zestig gebouwd.

2.3 Ruimtelijke en functionele structuur

Opbouw van de wijk Presikhaaf

De wijk Presikhaaf is een typische naoorlogse uitbreidingswijk die in haar hoofdopzet volgens de ideeën van de CIAM werd vormgegeven. De CIAM (afkorting van Congrès Internationaux D'Architecture Moderne) is een in 1928 te La Sarraz (Zwitserland) gestichte organisatie van architecten tot internationale bundeling van krachten bij het opstellen van richtlijnen tot vernieuwing van de architectuur, rekening houdende met technische, economische en sociale problemen.

De wijk kreeg een rationele verkaveling met open bouwblokken en strokenverkavelingen. De wijkopbouw is gebaseerd op de wijkgedachte: het geloof in de maakbaarheid van de samenleving kende aan de architectuur en stedenbouw een belangrijke rol toe in de ontwikkeling van de maatschappij. Door het bouwen van een nieuwe sociale orde zou het individu weer zijn plaats kunnen herkennen in de gemeenschap, die hij in de moderne stad was kwijtgeraakt. Als model hiervoor werd de wijkgedachte ontwikkeld. Een hechte sociale structuur stond voor ogen door een mix van woningtypen voor uiteenlopende gezinssamenstellingen en met een open bouwblokstructuur en gemeenschappelijk groen voor optimale beleving van de openbare ruimte.

De vanuit de wijkgedachte ontwikkelde wooneenheid vormde een configuratie van enkele rijtjes van woningen en/of stroken gestapelde bouw in een bepaalde compositie. De wooneenheden werden zo gecomposeerd dat recht werd gedaan aan bereikbaarheid, bezonning, mogelijkheden voor 'spel en verpozing', veiligheid voor voetgangers en afwisseling van ruimten. Door het veelvuldig herhalen van deze wooneenheden werden deze ook wel 'stempels' genoemd. Niet het stratenbeloop en de daaraan gerelateerde situering van woningblokjes maakte voortaan de wijkopbouw uit, maar de stempels bepaalden het stratenpatroon.

Een ander belangrijk kenmerk van de uitgangspunten van de CIAM was de ruimtelijke scheiding van de functies. Wonen, werken, recreëren werd ook in Presikhaaf zoveel mogelijk geconcentreerd op de daarvoor meest geschikte plekken. Volgens de wijkgedachte werd in de ontwerpogave de wens om de bewoners in de directe woonomgeving tot ontplooiing te laten komen gelijkwaardig aan de eisen die de samenleving op wijkniveau stelde. Bij de structuur van een wijk als Presikhaaf valt dan ook op dat alle elementen afhankelijk van de specifieke taak die ze vervullen op wijkniveau, buurtniveau of woonomgeving, hun specifieke plaats in de wijk kregen.

Het plangebied op stadsniveau

Presikhaaf is voor Arnhem-Noord een uitzonderlijke wijk. Want daar waar bijna alle andere woonwijken van Arnhem -Noord op de hellingen van de Veluwe zijn gebouwd ligt de wijk Presikhaaf in de vlakke IJsselvallei. Daarnaast vertoont Presikhaaf de kenmerken van de naoorlogse bouw: een ruime groene opzet, duidelijke hiërarchie in wegen (hoofdstructuur), openbare ruimtes en voorzieningen alsmede flink wat hoogbouw.

Wat betreft de groen- en waterstructuur is Presikhaaf, gezien de vlakke ligging, als polderwijk te karakteriseren: een wijk met een stevig groen en blauw casco (raamwerk) en veel lijnvormige structuren op het gebied van verkeer. De verkeersaders zijn ruim (voor het plangebied zijn dat de IJssellaan en Over het Lange Water). Die wegen hebben brede bermen, in een aantal gevallen lopen singels langszij en/of prachtige laanbeplantingen. In verhouding met andere wijken in Arnhem-Noord is Presikhaaf waterrijk. Een uitgebreid singelstelsel voert wijkwater af richting knooppunt Velperbroek.

Het plangebied "Elsweide- Over het Lange Water" wordt op sommige plaatsen omsloten en/of doorkruist door de lijnvormige structuren en de groen/ blauwe casco's die deel uitmaken van de doorgaande infrastructurele hoofdstructuur van de wijk Presikhaaf en daardoor van belang zijn op stadsniveau wat betreft verkeersontsluiting en ecologie (ecologische zones). Hieronder worden deze structuren die van belang zijn op stadsniveau beschreven.

IJssellaan

De IJssellaan is één van de verkeersaders van Arnhem en vormt daarmee een belangrijke en drukke verbinding voor auto's, openbaar vervoer en fietsers. De IJssellaan is onderdeel van het fietsroute netwerk. Als verkeersader heeft de IJssellaan een belangrijke en representatieve functie voor Arnhem en voor Presikhaaf in het bijzonder.

De landschappelijke invulling langs het deel van de verkeersader richting Velp is als volgt: de dubbele

bomenrij van platanen gaat hier over in een enkele rij van platanen in grasbermen. Deze bomenrij scheidt het langzaam verkeer van het autoverkeer. Er is hier geen middenberm meer. De singel aan de zijde van de buurt Elswede is natuurlijk ingericht. De IJssellaan maakt deel uit van het groene casco in de wijk Presikhaaf.

Het Lange Water

Het Lange Water is net als de IJssellaan een drukke en belangrijke verkeersader en maakt deel uit van het groen blauwe casco van de wijk Presikhaaf. Het Lange Water is, gezien vanaf de IJsseloordweg (N325), een statige entree voor zowel de stad Arnhem als de wijk Presikhaaf. Een brede middenberm met daarin grote statige bomen deelt de weg op in twee delen. Aan weerszijde van de weg zijn royale singels (brede groenzones met solitaire bomen en boomgroepen) al dan niet met watergang. Het beeld is typerend voor de ruime en groene opzet van Presikhaaf.

Het deel van het Lange Water tussen de IJssellaan en de spoorlijn heeft een andere opzet. Hier bestaat de weg uit twee rijbanen zonder middenberm. Aan weerszijde van de weg is wel veel groen aanwezig met aan de ene kant het Park Presikhaaf en de andere kant de groene voornamelijk achtertuinen van de wijk Elswede.

Middachtensingel

De Middachtensingel (verkeersader) is de ontsluitingsweg van de buurt Over het Lange Water. Deze weg vormt samen met de Bethanienstraat en de Lange Wal een interne lus met de buurt Presikhaaf III. Het is geheel volgens de opbouwgedachte van de wijk Presikhaaf dat in het plangebied het park Kinderkamp en het winkelcentrum beide aan de Middachtensingel grenzen. Het profiel van de Middachtensingel wordt begeleid door minimaal aan één zijde laanbeplanting en maakt onderdeel uit van de ecologische hoofdstructuur (ecozone).

IJsseloordweg

De IJsseloordweg maakt deel uit van de Pleijroute/N325 en als zodanig van de hoofdverkeerstructuur rondom Arnhem. Het is een zeer drukke stroomweg van 2x2 rijstroken begeleid door een brede boomstructuur met watergang.

A12

De A12 kenmerkt zich door plaatselijk insnijdingen door het Veluwemassief en ophogingen ter hoogte van het vlakke Presikhaaf. Het profiel heeft 2x2 rijbanen met daarnaast aan weerszijden geluidwerende voorzieningen en een groen talud dat deel uitmaakt van de ecologische structuur (droge ecozone). Er zijn plannen om de snelweg te verbreden maar die worden niet in dit bestemmingsplan meegenomen.

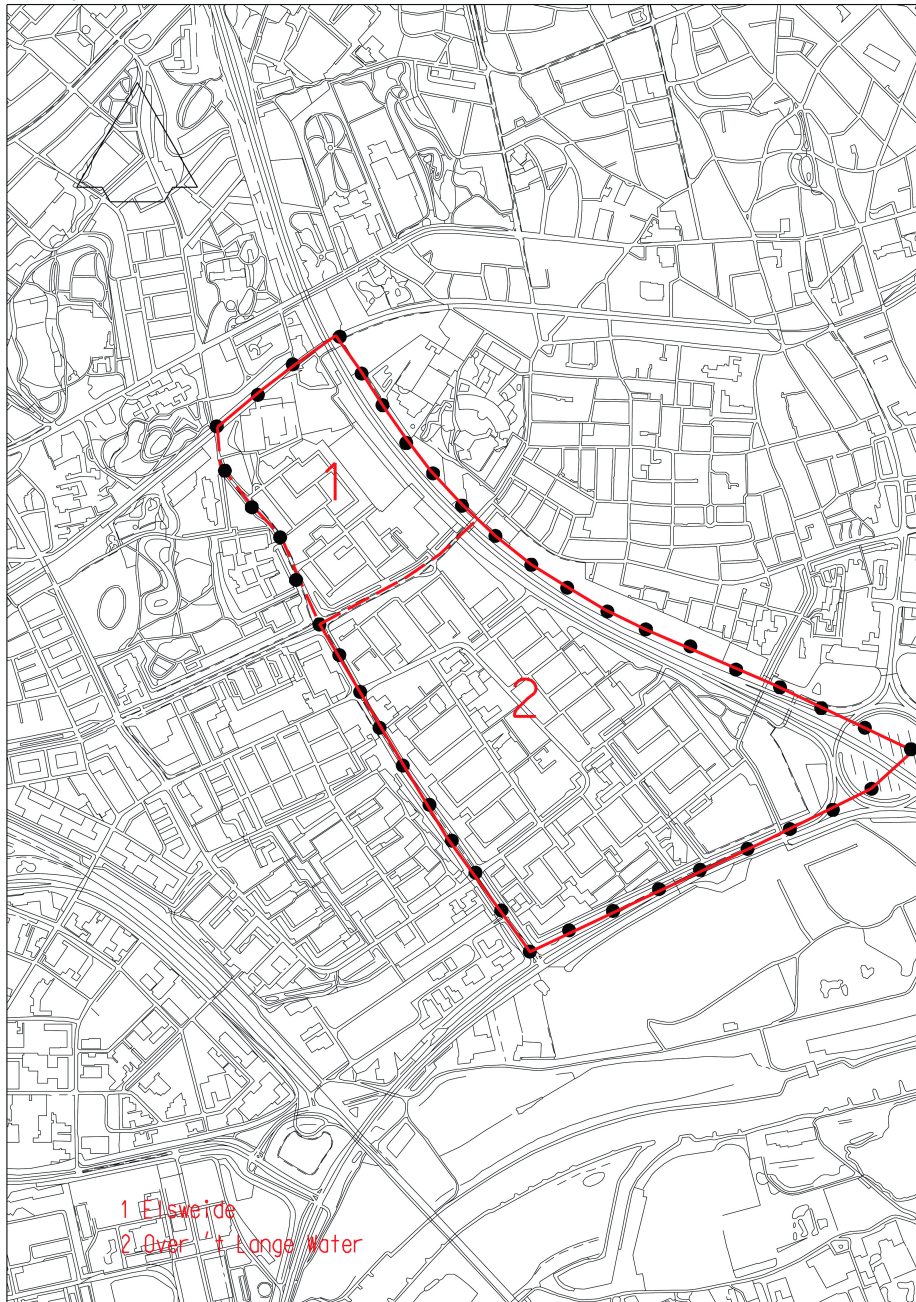
Spoorlijn Arnhem- Zutphen

Deze spoorlijn vormt de noordelijke begrenzing van het plangebied. In het plangebied zit één gelijkvloerse spoorwegkruising: waar het Lange Water het spoor kruist. Het spoor wordt aan weerszijden begeleid door groene dijklichamen in de vorm van spoortaluds die onderdeel zijn van de ecozones rondom Presikhaaf.

2.4 Deelgebieden

Binnen het plangebied zijn de volgende deelgebieden te herkennen: de woonbuurten Over Het Lange Water en Elswede. Hieronder volgt een beschrijving van deze twee deelgebieden.

Deelgebieden



2.4.1 Woonbuurt Presikhaaf IV: Over het Lange Water

Huidige stedenbouwkundige en landschappelijke karakteristiek

Presikhaaf IV (Over het Lange Water) is een gaaf voorbeeld van een naoorlogse woonbuurt met een

open verkavelingstructuur en strokenbouw. Verschillende kleine buurten en wooneenheden zijn als stempels opgezet en gegroepeerd rond een centraal buurtpark (Kinderkamp) met ringweg (Middachtensingel). Deze opzet is nergens verstoord door latere ingrepen. De buurt wordt op twee plaatsen voor auto's ontsloten vanaf het Lange Water. Voor fietsers is de buurt op meer plaatsen toegankelijk.

De structuur van Over het Lange Water (Presikhaaf IV) ligt stevig en helder verankerd in de hoofdstructuur van het stadsdeel Presikhaaf. Deze is bepalend en richtinggevend voor het stratenpatroon binnen de buurt. In tegenstelling tot Presikhaaf III is de meeste woningbouw hier op een 'traditionele' wijze georiënteerd op woonstraten die toegankelijk zijn voor autoverkeer. De Middachtensingel (ringweg door de buurt) zorgt er voor dat er een helder onderscheid ontstaat tussen woonbuurten aan de buitenkant en een 'dorpsweide' (park Kinderkamp) met voorzieningen in het centrum. De ruimtelijk-functionele opzet is voor het eerst toegepast in Nagele, in de Noord-Oostpolder. Ondanks de hoge bebouwingsdichtheid en de nadrukkelijke aanwezigheid van lage hoogbouw (maximaal 8 lagen) heeft de wijk een redelijk groen karakter. Dit komt door de vele plantsoenen, wijkparkachtige delen, binnentuinen binnen de stempelstructuren, tuintjes, hagen en perken, het centrale park en de groenzones langs de noord- en zuidflanken. Behoudenswaardig zijn de hoofdstructuur van de buurt (afbakening, stratenplan, hoofdgroenstructuren); de groenstructuren op zowel wijk als collectief-buurniveau; diverse ensembles bebouwing en individuele gebouwen, waaronder het straatbeeld van de Hakfortlaan met bebouwing, beplanting en waterpartijen.





Bebouwingstypologie

De bebouwing van Presikhaaf IV bestaat uit een combinatie van laag- en hoogbouw. In de zuidoostelijke hoek, bij de autosnelweg (A12) heeft de hoogbouw de overhand. Deze flatgebouwen zijn bedoeld als een representatief front voor bezoekers die Arnhem via de snelweg binnenkomen. In de overige delen van Presikhaaf IV is er een grotere verscheidenheid aan woningtypen. De hoogbouw bestaat uit portiekflats van drie lagen, galerijflats van drie tot zeven lagen, etageflats van zeven lagen en maisonnettes van één en twee lagen boven winkels in het buurtwinkelcentrum. Ook de laagbouw is gevarieerd en omvat eengezinswoningen, kleine woningen van één laag met een kap en bejaardenwoningen.



Funcities

Op buurtniveau is er sprake van een menging van woonvormen voor een gevarieerde bevolkingssamenstelling met een buurtcentrum, een klein winkelcentrum, een park en kerk- en onderwijsgebouwen en sportvoorzieningen. De compositie is gevormd met aandacht voor bereikbaarheid, bezonning, 'sport en spel' en afwisselende ruimten.

Het winkelcentrum van Presikhaaf IV ligt aan het Valkhofplein, bij de Middachtensingel. Hoewel het eigenlijke winkelgedeelte maar klein is, maken de woningblokken erboven en eromheen het winkelcentrum tot een opvallend accent bij de scherpe bocht in de Middachtensingel. Het complex bestaat uit flats met verschillende hoogten, van drie tot zeven woonlagen. Naast een supermarkt zijn er enkele winkels en een restaurant.

Van origine waren er ook verschillende voorzieningen die voor een deel nog steeds aanwezig zijn. Zo waren er scholen en speelplekken vooral in het noorden en noordwesten van Park Kinderkamp, een sporthal, een kerk en twee wijkposten. Op dit moment zijn er nog verschillende lagere en middelbare scholen te vinden o.a. in het park Kinderkamp en aan de Middachtensingel en aan de zuidzijde van het deelgebied. Aan de zuidzijde van de buurt, richting IJsseloordweg, liggen (buiten)sportvoorzieningen en volkstuinjes.

Naast de bestaande situatie zijn er de laatste jaren belangrijke ontwikkelingen geweest die of in het vigerende bestemmingsplan pasten of een ontheffingsprocedure doorlopen hebben ex artikel 19 WRO. Het gaat om de volgende ontwikkelingen:

Nieuwbouw Weldamlaan

Aan de Weldamlaan 3 was een vestiging van 'Presikhaaf Bedrijven' gevestigd. Presikhaaf Bedrijven is een sociale werkplaats met meerdere vestigingen in Arnhem. In januari 2004 heeft de sociale werkplaats de deuren gesloten en is het gebouw gesloopt. De locatie ligt in een overgangsgebied tussen de buurt Over het Lange Water en het kleinschalige bedrijventerrein Weldamlaan.

Aan de noordwestzijde grenst de locatie aan het bedrijventerrein Weldamlaan. Om een goede overgang te creëren is er gekozen voor de realisatie van woonwerkwoonings als schakel tussen wonen en werken. Aan deze zijde zijn in totaal 16 woonwerkwoonings gerealiseerd. Een nieuwe woonstraat zorgt voor de primaire ontsluiting aan de voorzijde van de woonwerk- en eengezinswoonings. Aan de achterzijde hebben de woonwerkwoonings een secundaire ontsluiting gelegen aan de IJsselburcht. Aan bestemmingsplan "Elsweide - Over het Lange Water" (vastgesteld)

deze zijde zijn ook de openbare parkeerplaatsen gelegen. Deze zijn bereikbaar via het bedrijventerrein. Tevens zijn er parkeerplaatsen voor bezoekers aan de Weldamlaan en op de kop van het noordelijke blok van de woonwerkwoningen.

Aangrenzend zijn 16 ruime eengezinswoningen gerealiseerd. Deze woningen zijn door middel van tuinen en terrassen georiënteerd op de groene singel. De openbare ruimte aan de singel ligt lager ten opzichte van de tuinen en terrassen. Het profiel van de singel is verbreed en voorzien van groene, natuurvriendelijke oevers. De singel maakt deel uit van de ecologische zone die parallel loopt aan de rijksweg A12. De voetgangersroutes worden vanuit de wijk doorgezet in de groene singels en ecologische zone. De bebouwing kent een bouwhoogte van 3 lagen welke aansluit op de hoogte van de omliggende bebouwing.

Nieuwbouw Rijn- IJssel College

Op de hoek van het Lange Water en de Middachtensingel stond een vestiging van het Rijn-IJssel College. In de directe omgeving zijn nog meer vestigingen van het Rijn-IJsselcollege. De school is inmiddels gesloopt en er is een nieuwe school gebouwd. Deze school biedt plaats aan alle vestingen van het Rijn-IJsselcollege in Arnhem. Deze nieuwbouw paste in het vigerende bestemmingsplan "Over het Lange Water".

Nieuwbouw Twikkelstraat

Tussen de Twikkelstraat en de Middachtensingel ligt een aantal maatschappelijke voorzieningen. Eén hiervan is een locatie van de Stichting Philadelphia. De twee gebouwen op de hoek met de Warmelolaan (waaronder het gebouw van de Thuiszorg) bestaan uit één bouwlaag. Het gebouw van Stichting Philadelphia (Twikkelstraat 4) had twee lagen met een kap.

De nieuwbouw Twikkelstraat betreft bebouwing over drie lagen. Op de begane grond en 1^e verdieping zijn appartementen voor 1-2 persoonshuishoudens. Op de 2^e verdieping zijn driekamerappartementen gekomen. De appartementen voor 1-2 persoonshuishoudens kunnen omgebouwd worden naar driekamerappartementen. De appartementen op de begane grond hebben een centrale voordeur aan de Twikkelstraat.

De nieuwbouw paste niet in het geldende bestemmingsplan vanwege overschrijding van de bouwgrens en het wonen is in strijd met de bestemming. Daarom is een vrijstellingsprocedure op grond van artikel 19 WRO gevoerd. Op basis van deze vrijstelling is een bouwvergunning verleend. In dit bestemmingsplan wordt de nieuwe situatie bestemd.



Nieuwbouw Singravenlaan/Middachtensingel

De Rijn-IJssel locaties aan de Singravenlaan (Singravenlaan 4 en Middachtensingel 1) worden herontwikkeld voor wonen.

De locaties liggen aan het Lange Water tegenover het winkelcentrum. Ten noorden van de locatie

Singravenlaan 4 ligt een KPN gebouw en tussen de beide locaties ligt het gebouw van de Thuiszorg. De bebouwing aan de overzijde van de Singravenlaan bestaat uit eengezinswoningen met twee lagen en een kap.

De toekomstige woonbebouwing past niet binnen de grenzen van het vigerende bestemmingsplan. Daarom is ten tijde van het opstellen van dit bestemmingsplan een artikel 19 WRO-procedure doorlopen om woningbouw juridisch planologisch mogelijk te maken. De vrijstelling is op 20 februari 2009 verleend. De locaties zijn gelegen aan het Lange Water, dat behoort tot de ruimtelijke hoofdstructuur van Presikhaaf. De locatie aan de Singravenlaan maakte oorspronkelijk onderdeel uit van een open verkavelingsstructuur. Als gevolg van het intensiveren van bebouwing in het gebied is de open (groene) structuur verminderd. Er is sprake van een verzameling van gebouwen zonder enige structuur. Er is gezocht naar een heldere structuur waarbij is aangesloten op de bestaande rechthoekige opbouw van Presikhaaf. Voor de locatie aan de Singravenlaan komt langs het Lange Water bebouwing van 6 lagen op een onderbouw van circa 1,2 meter die hierdoor aansluit op de kantoorgebouwen van KPN en de Thuiszorg. Dit zorgt voor rustiger beeld langs de weg. Verspringende bebouwing aan het Lange Water geeft een zaagtand effect en een ritme van groene ruimtes aan de hoofdstructuur. Verder wordt uitgegaan van een begeleiding van de weg Singravenlaan door lage wanden (3 lagen op een onderbouw).

2.4.2 Woonbuurt Elsweide

Woonbuurt Elsweide

Huidige stedenbouwkundige en landschappelijke karakteristiek

Elsweide heeft een groene uitstraling naar buiten en ligt tussen het Park Presikhaaf en het Lange Water aan de westzijde en de sportvelden en tuincentrum (Intratuin) aan de noord- en oostzijde. De woonbuurt wordt op drie punten ontsloten; op het Lange Water via de Zuilesteinlaan en de Beverweerdlaan en op de IJssellaan via de Drakensteinlaan. Deze laatste te gebruiken voor autoverkeer dat de wijk wil verlaten. Langzaamverkeer kan hier wel de wijk in.



Elsweide (Presikhaaf V) is een naoorlogse woonbuurt met een open verkavelingsstructuur. De woonbuurt is gebouwd in de jaren zestig en zeventig in de stedenbouwkundige stijl van een "Nieuw-zakelijk Tuindorp". De Nieuwe Zakelijkheid was een stedenbouwkundige stroming met een moderne benadering van stedenbouw, volkshuisvesting en architectuur. De rationele grondslag van de stroming en haar werk paste goed in de toenmalige maatschappelijke opgaven van massawoningproductie.

De ontwerpstyl wordt gekenmerkt door de compositie van bouwstroken in een orthogonaal (Mondriaan-achtig) patroon. Daarin werd een basisrangschikking toegepast, opgebouwd uit een asymmetrische ruimtelijke schikking van een beperkt aantal woningtypen. Deze basisrangschikking (het zogenaamde "stempel") werd vervolgens herhaald en licht gevarieerd tot een stedenbouwkundige bestemmingsplan "Elsweide - Over het Lange Water" (vastgesteld)

opzet, geleed met groenstroken, en met groenzones langs de randen.

De woonbuurt is gering van omvang, met circa 300 woningen in meerdere verschijningsvormen. In de oorspronkelijke stedenbouwkundige opzet van Elsweide zou een zone met bijzondere bebouwing de buurt in twee sectoren verdelen en een groene schakel vormen tussen het park en de sportvelden. De bijzondere woonvorm en het winkelcentrum zijn echter niet gerealiseerd. In de jaren zeventig werden in deze zone circa 20 woningen (woonerfwoningen) gebouwd in de Forumstijl, gekenmerkt door vrij gesloten architectuur en een individuele herkenbaarheid van de woning. Deze woningen hebben, in afwijking van de rest van de woningen in Elsweide wel schuine dakvlakken maar sluiten ruimtelijk in hoogte (twee tot drie bouwlagen) aan bij de bestaande woningen.



Bebouwingstypologie

Naast de relatief grote mate van architectonische eenvormigheid, worden momenteel de buurtsamenhang en de beeldkarakteristiek door de bewoners herkend en gewaardeerd. Behoudenswaardig is de hoofdbebouwingstype van relatieve laagbouw met grotendeels platte daken. De bebouwing bestaat uit strokenbouw, vrijstaande woningen (omgeving Moersbergenlaan), woonerfwoningen (omgeving Sandenburglaan/ Weerdesteinlaan) en patiowoningen (randzone zuid- en westzijde). Vrijwel alle woningen bestaan uit laagbouw. Enkele straten hebben een binnenhoekaccent met drie woonlagen. Ontwerp en invulling zijn overwegend modern van karakter.



Interessante en behoudenswaardige ensembles zijn het schakelstation (inclusief aanleg; toegeschreven aan de architecten C.C.E. Alexander en M.F. Duintjer) en het woonerfcomplex in forumachtige architectuur aan de Sandenburglaan en Weerdesteinlaan.



Functies

De buurt bestaat voornamelijk uit woningen en wordt daarom getypeerd als een suburbane woonbuurt. Naast woningen liggen er aan de rand van de wijk een sportpark en een schakelstation (langs de A12) en een tweetal maatschappelijke functies aan de Zorgvlietstraat.

Ten noorden van de buurt Elsweide ligt, tussen de Beverweerdlaan en het spoor, nog een groengebied waar de volgende functies voorkomen: het Intratuincomplex (tuincentrum), een kantoorpand en een woning.

2.5 Toekomstige ontwikkelingen

Dit bestemmingsplan legt de bestaande ruimtelijke situatie juridisch vast. Er is uitgegaan van de informatie en situatie zoals deze beschikbaar was voordat het ontwerp-bestemmingsplan ter inzage is gelegd. Op dat moment was een aantal ontwikkelingen bekend maar nog niet zodanig uitgewerkt dat het mogelijk was om mee te nemen in dit bestemmingsplan. Deze ontwikkelingen zullen, als zij doorgang vinden, ter zijner tijd in een aparte juridische procedure worden geregeld.

2.5.1 Verbreding autosnelweg A12

Het ministerie van Verkeer en Waterstaat heeft plannen om de autosnelweg A12 tussen Veenendaal en de Duitse grens te verbreden. Hiervoor heeft het ministerie Verkeer en Waterstaat een Ontwerp Tracé Besluit (OTB) genomen en dat in procedure gebracht. De autosnelweg heeft nu twee keer twee rijbanen en de bedoeling is dat de autosnelweg zal worden verbreed tot twee keer drie rijbanen. Deze verbreding past niet in het geldende bestemmingsplan en een Tracébesluit is de basis om de snelweg daadwerkelijk te verbreden.

In dit bestemmingsplan heeft de autosnelweg A12 met aanliggende gronden de bestemming 'Verkeer-wegverkeer' gekregen. Tevens is opgenomen dat de snelweg vier rijstroken heeft. Dit betekent dat het huidige aantal aanwezige rijstroken is vastgelegd en dat een verbreding niet kan worden gerealiseerd op basis van dit bestemmingsplan.

Visie pArk 12

De visie pArk 12 is opgesteld door de aangrenzende gemeenten van de A12 en heeft als doel om de
18 bestemmingsplan "Elsweide - Over het Lange Water
" (vastgesteld)

negatieve effecten van de verbreding om te zetten in positieve effecten. Voor de verbreding van de A12 naar 2x3 rijbanen, moet de infrastructuur verlegd worden inclusief het talud. De visie pArk 12 probeert deze ontwikkeling te gebruiken om een kwaliteitsslag te maken in het gebied aan beide zijden van de snelweg. Er wordt beoogd om de gronden grenzend langs de A12 parkachtig in te richten. Daarnaast voorziet de visie in een nieuwe tunnel voor langzaamverkeer en ecologische doeleinden en een verbreding van de tunnel die de Luinhorstweg nu met Velp verbindt.

2.5.2 Ontwikkeling droge ecozone

Presikhaaf is rijk aan groen en water, voor de natuur is de buitenruimte nog fragiel. Bij de realisatie van de ecozones gaat het om een stevige plek voor de natuur in de wijk. De inzet is dat verschillende soorten dieren, vogels en planten in de ecozone kunnen leven. Tevens dienen de zones ervoor te zorgen dat de verschillende soorten een weg kunnen vinden vanuit het bosrijke noorden en de aan de zuidzijde gelegen uiterwaarden naar de singels en parken van de wijk. Een koppeling van de verbindingen uit de bossen en de uiterwaarden zorgt ervoor dat de passage van Presikhaaf voor de dieren mogelijk wordt. De visie op de ecozones is opgenomen in het onderzoek 'Ecozones Presikhaaf' (van Veenenbos en Bosch Landschapsarchitecten, april 2004).

De vergelijking van denkbare tracés leert dat langs de randen van Presikhaaf de beste condities voor de ecologie liggen: een natte zone aan de westzijde van Presikhaaf en een droge ecozone aan de oostkant.

Deze droge ecozone ligt in het plangebied; langs de autosnelweg A12 en verbonden met Kinderkamp ter vergroting van de ecologische ruimte. De droge ecozone sluit bij de IJssellaan aan op park Presikhaaf. De huidige oostrand langs de A12 krijgt een ruiger karakter. Een droge ecozone houdt niet in dat er geen water is, integendeel, het huidige water blijft minimaal gehandhaafd. Waar de ecozone de IJssellaan en de IJsseloordweg kruisen zijn duikers noodzakelijk. Voor de aansluiting naar het noorden is het wenselijk dat de ecozone langs Elsweide doorloopt. Voor park Kinderkamp vormt meer bos / ruigte op termijn een passend beeld. Ook dit park wordt middels twee stevige singelprofielen verbonden met de ecozone in de oostrand.

2.5.3 Woningbouw aan de Cannenburglaan

De locatie Cannenburglaan ligt in de buurt Over het Lange Water. De huidige bebouwing heeft de entree aan de Cannenburglaan en heeft een achterkant aan het Lange Water. Aan de overzijde bevinden zich eengezinswoningen en aan de zuidzijde gestapelde woningen. Aangrenzend aan de schoollocatie ligt een kerkgebouw. Tussen de kerk en de Middachtensingel (op de hoek met het Lange Water) ligt een watergang en een groengebied.

De ontwikkellocatie ligt direct aan het Lange Water: de 'achterkant' van het bestaande gebouw ligt tegen het fietspad. Doordat het al enige tijd niet meer in gebruik is als schoollocatie oogt het gebouw minder vitaal. Het gebouw is circa 12 meter hoog (3 lagen). Vanaf de IJsseloordweg (N325) ligt het gebouw verscholen achter het robuuste groen.

Er zijn voor deze locatie uitgebreide plannen (Nota van Randvoorwaarden en een voorlopig stedenbouwkundig ontwerp) om woningbouw te realiseren. Deze kunnen nog niet juridisch worden mogelijk gemaakt omdat een aantal aspecten nog nader moet worden uitgezocht. Dit geldt onder andere voor de kwaliteit van de bodem (nader bodemonderzoek is noodzakelijk) en de uitvoerbaarheid van de plannen. Deze ontwikkeling wordt in een aparte herziening mogelijk gemaakt zodra alle gegevens compleet zijn.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Inleiding

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

3.2 Ruimtelijk beleid

3.2.1 Rijks-, Provinciaal en Regionaalbeleid

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimteveragende functies op het beperkte oppervlak dat ons in Nederland ter beschikking staat.

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.

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.

Hoofddoel van het streekplanbeleid is het scheppen van ruimte voor de verschillende ruimteveragende functies op het beperkte oppervlak.

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.

3.2.2 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 beschrijft het ruimtelijk beleid voornamelijk in hoofdlijnen. Het plan is flexibel, zodat het kan inspelen op veranderende omstandigheden en inzichten. Formeel is het Structuurplan Arnhem 2010 tien jaar van kracht: van 2000 tot 2010. Maar de inrichting van de ruimte werpt haar schaduw veel verder vooruit. Waar dat mogelijk is, richt het Structuurplan zijn blik daarom op het jaar 2030. Het Structuurplan Arnhem 2010 is op 2 oktober 2000 door de raad vastgesteld.

Het plangebied Elsweide-Over het Lange Water

In het Structuurplan Arnhem 2010 komt het plangebied in beeld vanwege het opstellen van een ontwikkelingsplan voor de herstructurering van Presikhaaf. Een belangrijke ontwikkeling is daarnaast het toevoegen van stedelijk intensieve randen en nieuwe suburbane gebieden.

Als belangrijke ingreep voor de periode 2010-2030 wordt genoemd de herstructurering van delen van Presikhaaf door middel van 'verdunnen en verdichten'.

Bovendien wordt het realiseren van een tweede groene verbinding (een "droge" verbinding via het park Kinderkamp) tussen park Presikhaaf en de IJssel genoemd ter versterking van de recreatieve mogelijkheden en de ecologische verbindingen tussen park Presikhaaf en de IJssel.

Ontwikkelingsplan Presikhaaf

De wijk Presikhaaf is gebouwd in de jaren '50-'70 en is aan een forse opknapbeurt toe. Grote delen van de wijk voldoen niet meer aan de eisen van deze tijd. Om deze veroudering tegen te gaan is er door de gemeente een plan opgesteld dat een toekomstvisie voor de hele wijk bevat: het Ontwikkelingsplan Presikhaaf. Het Ontwikkelingsplan is op 8 mei 2003 door de gemeenteraad vastgesteld en is in nauw overleg opgesteld met de woningcorporaties en andere belanghebbenden in de wijk (waaronder de bewoners). Het biedt een samenhangend ruimtelijk en programmatisch kader voor de herontwikkeling van de wijk.

Als basis voor de ontwikkelingen in Presikhaaf gelden de volgende hoofdlijnen:
bestemmingsplan "Elsweide - Over het Lange Water" (vastgesteld)

- Een herkenbare wijk met samenhang
- Een wijk voor iedereen
- Een toegankelijke en veilige wijk
- Een bedrijvige wijk
- Een groene en duurzame wijk
- Een wijk in verandering

Voor het plangebied geldt dat de woonbuurten Elsweide en Over het Lange Water in het Ontwikkelingsplan zijn getypeerd als beheergebied. Dit betekent dat er geen ingrijpende veranderingen van de ruimtelijke structuur zijn gepland. Er zijn wel veranderlocaties aangewezen binnen de beheergebieden. Het gaat daarbij om het gebied tussen het Lange Water en de Singgravenlaan en de hoek Middachtensingel - Lange Water. De locatie Cannenburglaan is benoemd als ontwikkellocatie op termijn.

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.

3.4 Erfgoed

3.4.1 Cultuurhistorie

Rijksbeleid

In de Nota Ruimte erkent het kabinet een specifieke verantwoordelijkheid voor de borging en ontwikkeling van gebieden en structuren, met zowel internationaal als voor Nederland kenmerkende landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Het beleid is gericht op behoud en ontwikkeling van de kernkwaliteiten.

Het actieprogramma Ruimte en Cultuur staat in het verlengde van de Nota Ruimte. Het programma richt zich op de culturele waarden: het meer betrekken van ontwerpende disciplines bij de ruimtelijke inrichting en een ontwikkelingsgerichte inzet van cultuurhistorie. De uitvoering van het architectuurbeleid en het Belvederebeleid wordt hierdoor in één programma verbonden. Het geeft een vervolg aan de architectuurnota "Ontwerpen aan Nederland" en actualiseert het Belvederebeleid, dat doorloopt tot 2010.

Het belangrijkste doel is de versterking van de ruimtelijke kwaliteit van onze gebouwen, dorpen, steden en landschappen.

Povinciaal beleid

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

Gemeentelijk beleid

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

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) heeft geleid tot de aanwijzing van door het rijk beschermde monumenten en zal leiden tot de aanwijzing van door het rijk beschermde stads- en dorpsgezichten. Daarnaast is het plangebied onderzocht op monumentale en historische waarden. Het plangebied bevat geen monumenten of beeldbepalende objecten.

In 2000 is de Koerswijziging Uitvoering Monumentenbeleid (de Koers) vastgesteld, waarin de gemeente heeft gekozen voor een actieve rol met betrekking tot het cultuurhistorisch erfgoed.

3.4.2 Archeologie

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

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

Inmiddels is het verdrag vertaald in de nieuwe Wet op de Archeologische Monumentenzorg die per 1 september 2007 van kracht is geworden.

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

- Er bestaat de wetenschappelijke noodzaak om vroegere beschavingen en eigen geschiedenis te leren kennen;
- Het stadsbestuur heeft de culturele verantwoordelijkheid voor beheer en behoud van unieke archeologische artefacten;

Archeologische monumentenzorg maakt onderdeel uit van integraal erfgoedbeleid.

3.5 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 geldt het welstandsniveau stedelijk gebied licht. In deze gebieden 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.

Provinciaal en regionaal beleid

De provincie Gelderland en de Stadsregio Arnhem-Nijmegen kennen respectievelijk het Provinciaal Verkeers- en Vervoersplan-2 en het Regionaal Verkeers- en Vervoersplan.

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.

De essentie is het verkeersbeleid van de Stadsregio identiek aan dat van de provincie Gelderland. Voor Arnhem is het project RegioRail in het bijzonder van belang. De Stadsregio 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. 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 drie typen wegen: de stroomwegen, de verkeersaders (hoofdwegen en ontsluitingswegen) en de verblijfsgebieden. De stroomwegen hebben als doel om het autoverkeer dat over lange afstanden gebruikt maakt van het wegnnet snel te verwerken (maximumsnelheid is 80 km/uur of hoger). In Arnhem zijn dit de autosnelwegen (A12/A50/A325/N325). De verkeersaders 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 (behalve bedrijventerreinen). Deze wegen en straten krijgen het karakter van een 30 km/uurzone. Ze hebben een verblijfsfunctie en ontsluiten percelen. Veelal zijn het woonstraten.

De IJsselloordweg die aan de zuidkant van het plangebied loopt, is een stroomweg. Hier geldt een maximum snelheid van 80 km/uur. Het plangebied kent de volgende verkeersaders: IJssellaan, Lange Water en de Middachtensingel. De overige wegen en straten zijn typische woonstraten. De buurten Elsweide en Over het Lange Water zijn ingericht als 30 km/uurzone.

Parkeerbeleid

Als uitwerking van het SVVP Arnhem 2010 is voor het onderdeel parkeren een Parkeernota Arnhem 2003-2010 vastgesteld. In de Parkeernota zijn voor verschillende functies (afhankelijke van type en grootte) de parkeernormen opgenomen.

Met de invoering van de nieuwe Wet Ruimtelijke Ordening (1-7-2009) is de mogelijkheid vervallen om in de bouwverordening stedenbouwkundige voorwaarden op te nemen zoals parkeernormen. Dat betekent dat bij het toetsen van bouwaanvragen niet meer aan de parkeernorm kan worden getoetst. Om er toch voor te zorgen dat bij nieuw- of verbouw voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd worden, kunnen parkeernormen in het bestemmingsplan worden opgenomen. In dit bestemmingsplan zijn voor een aantal bestemmingen parkeernormen opgenomen.

3.7 Groenbeleid en ecologie

Wet- en regelgeving

- Flora- en faunawet: De wet beschermt dier- en plantensoorten, waarvoor de soorten in 3

beschermingscategorieën (tabellen) zijn ingedeeld. Het voortbestaan van de soort mag niet in gevaar komen. De zorgplichtbepaling (artikel 2) geldt voor de in het wild levende dieren en planten, alsmede voor hun directe leefomgeving. Voor ruimtelijke ingrepen en/of plannen geldt een ontheffings- of vrijstellingsprocedure (artikel 75C). De initiatiefnemer of opdrachtgever is hiervoor verantwoordelijk. Bevoegd gezag is het ministerie van LNV.

- Natuurbeschermingswet 1998: De wet beschermt natuurlijke habitats en populaties dier- en plantensoorten zoals vereist door de Vogel- en Habitatrichtlijn. De instandhoudings-doelstelling (zorgplicht, artikel 19) is van toepassing. Voor ruimtelijke ingrepen en/of plannen geldt een vergunningsprocedure (artikel 19). Voor ontwikkellocaties in of binnen 2 km van het toekomstig Natura 2000 gebied (IJssel, Veluwe en/of Gelderse Poort) geldt een toets uit de Natuurbeschermingswet. De initiatiefnemer of opdrachtgever is hiervoor verantwoordelijk. Bevoegd gezag is Gedeputeerde Staten.
- EHS: Voor de EHS geldt de 'nee-tenzij'-benadering. Vrijstelling van het bestemmingsplan is niet mogelijk als daarmee de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied significant worden aangetast, tenzij er geen reële alternatieven zijn en er sprake is van redenen van groot openbaar belang.
- Rode Lijst flora en fauna: Rode Lijst soorten worden in meer of mindere mate bedreigd. Voor deze soorten en hun leefgebied is extra aandacht nodig.

Gemeentelijk beleid

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 moeten zijn. De uitgangspunten uit het Groenplan 2004 – 2007 / 2015 dienen als randvoorwaarde voor de herontwikkeling te worden meegegeven. De streefbeeld en uit de gebiedstyperingen van de groenstructuurkaart moeten behouden blijven of verder ontwikkeld worden. Verder gelden de groencompensatieregels.

De visie ecologie geeft aan dat natuur en natuurnetwerken verder moeten worden ontwikkeld in de natuurdoeltypen. Elk natuurdoeltype heeft een ecologische ambitie, die is geconcretiseerd in doelsoorten met een bepaalde kwaliteit.

3.8 Milieubeleid

3.8.1 Luchtkwaliteit

Europese richtlijnen

Het doel van het Besluit luchtkwaliteit is het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging.

Voor het toetsen van ruimtelijke plannen zijn de grenswaarden voor PM10 (fijnstof) en NO₂ (stikstofdioxide) het meest relevant. Voor de overige stoffen waarvoor in het Besluit luchtkwaliteit grenswaarden zijn opgenomen worden in Nederland geen overschrijdingen gerapporteerd.

Wet Luchtkwaliteit 2007

Op 15 november 2007 is de nieuwe Wet Luchtkwaliteit van kracht geworden. In de Wet milieubeheer is een nieuw hoofdstuk opgenomen over luchtkwaliteit. Dit hoofdstuk wordt wel de "Wet luchtkwaliteit" genoemd en vervangt het "Besluit luchtkwaliteit 2005". De nieuwe wet is nodig bevonden omdat de aanleg van een groot aantal bouwprojecten en bestemmingsplannen stilgelegd zijn door uitspraken van de afdeling Bestuursrecht van de Raad van State. De grenswaarden zijn ongewijzigd gebleven maar het de nieuwe wet geeft net als het voorgaande BLK2005 meer armslag om ruimtelijke plannen die gevolgen hebben voor de luchtkwaliteit uit te voeren. Hierbij wordt tevens de term "in betekende mate" geïntroduceerd. Dit wil zeggen dat projecten met een bepaalde mate van verslechtering toch doorgang kunnen vinden. De grens ligt bij een toename van maximaal 3%. Deze 3% is gekoppeld aan de IBM projecten opgenomen in het Nationale Samenwerkingsverband Luchtkwaliteit (NSL). De NSL wordt nog niet gestaafd door de nieuwe Wet luchtkwaliteit. Dit zal medio 2008 gebeuren. Tot die tijd geldt een overgangstermijn waarin een toename van 1% acceptabel wordt bevonden.

Beleidsnota Lucht en Uitvoeringsprogramma Luchtkwaliteit

Het Arnhemse beleid op gebied van luchtkwaliteit is vastgelegd in de Beleidsnota Lucht uit 2005. Deze nota is erop gericht nieuwe overschrijdingen van de normen uit de Wet Luchtkwaliteit te voorkomen en

bestemmingsplan "Elsweide - Over het Lange Water" (vastgesteld)

bestaande of dreigende overschrijdingen voor 2010 op te lossen. Daarnaast richt de Beleidsnota Lucht zich op het beperken van overlast door geurhinder. Voor wat betreft het halen van de normen uit Wet luchtkwaliteit is de beleidsnota vertaald naar maatregelen in het Uitvoeringsprogramma Luchtkwaliteit 2005-2010 van februari 2006.

3.8.2 Geluid

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

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

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

Beleidsplan Geluid

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

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

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

De gronden gelegen aan de hoofdassen van Presikhaaf (het Lange Water/IJssellaan) zijn benoemd als stedelijke zone/knooppunt. Het overige deel van het plangebied is aangewezen als stadswijk.

3.8.3 Hinder

In het kader van bedrijven en milieuzonering dienen de effecten van inrichtingen op hun omgeving (gevoelige bestemmingen, in dit geval de nieuw te ontwikkelen woningen) in beeld gebracht te worden. Voorbeelden van hinder zijn geluid, geur, stof of gevaar. In de

VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' is een lijst van inrichtingen opgenomen waarbij de inrichtingen op grond van de hinder die zij veroorzaken, zijn opgedeeld in 6 categorieën. Hierbij wordt er vanuit gegaan dat een inrichting uit categorie 1 relatief weinig hinder veroorzaakt en een inrichting uit categorie 6 bijzonder veel hinder veroorzaakt.

Per type inrichting is aangegeven in welke categorie het valt en is tevens aangegeven wat de grootste

hinderafstand is die voor dat type geldt. Hierbij wordt uitgegaan van een inrichting van gemiddelde omvang met een gemiddelde bedrijfsvoering.

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

3.8.4 Externe veiligheid

Rijksbeleid

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

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

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

Gemeentelijk beleid

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

3.8.5 Bodem

Bij een conserverend bestemmingsplan moet onderbouwd worden dat de kwaliteit van de bodem en grondwater de aanwezige bestemmingen/functies toelaat. Bij de ontwikkelgebieden moet aangegeven worden of de kwaliteit van de bodem en het grondwater de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen toelaat. Daarnaast moeten de gevolgen van de kwaliteit van de bodem en grondwater op de financiële uitvoerbaarheid van het ontwikkelplan worden aangegeven. Tevens worden indien van toepassing kansen voor de ondergrond aangegeven.

3.9 Waterbeleid

Europees en rijksbeleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Streefdatum voor het bereiken van gewenste waterkwaliteit is 2015. Eventueel kan er, mits goed onderbouwd, uitstel (derogatie) verleend worden tot uiteindelijk 2027. Voor het uitwerken van de doelstellingen worden er op (deel)stroomgebied plannen opgesteld die in 2009 definitief worden goedgekeurd en vastgesteld door "Den Haag" en "Brussel". In deze (deel)stroomgebiedbeheersplannen staan de ambities en maatregelen beschreven voor de verschillende (deel)stroomgebieden. Met name de ecologische ambities worden op het niveau van de deelstroomgebieden bepaald.

Het Rijksbeleid op het gebied van het waterbeheer is in diverse nota's vastgelegd. Het meest directe beleidsplan is de Vierde Nota Waterhuishouding en het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW, juli 2003). Het bestuursakkoord heeft tot doel "om in de periode tot 2015 het hoofdwatersysteem in Nederland te verbeteren en op orde te houden". Belangrijk onderdeel is om de drietrapsstrategie

bestemmingsplan "Elsweide - Over het Lange Water" (vastgesteld)

'vasthouden, bergen, afvoeren' in alle overheidsplannen als verplicht afwegingsprincipe te hanteren. In het Nationaal Bestuursakkoord is vastgelegd dat de watertoets een verplicht te doorlopen proces is in waterrelevante ruimtelijke planprocedures, waarbij een vroegtijdige betrokkenheid van de waterbeheerder in de planvorming wordt gewaarborgd. Verder is water in de Nota Ruimte een belangrijk, structurerend principe voor bestemming, inrichting en gebruik van de ruimte. Om problemen met water te voorkomen moet, anticiperend op veranderingen in het klimaat, de ruimte zo worden ingericht dat water beter kan worden vastgehouden of geborgen. Dit anticiperen is ook terug te vinden in de op 1 januari 2008 van kracht geworden Wet gemeentelijke watertaken. In deze nieuwe wet zijn de zorgplicht voor het vasthouden en afvoeren van regenwater en de regierol van gemeenten bij de grondwaterzorgplicht vastgelegd.

Provinciaal, regionaal, gemeentelijk en waterschapsbeleid

Op provinciaal niveau is het waterbeheer vastgelegd in het Streekplan (juni 2005),

Waterhuishoudingsplan Gelderland (december 2004) en het Gelders Milieuplan (juni 2004).

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.

Aangezien het stedelijk waterbeheer in Arnhem-Noord is overgedragen aan het waterschap Rijn & IJssel dient de gemeente Arnhem ook rekening te houden met het vigerende beleid van het waterschap.

Relevant beleid voor de gemeente Arnhem is het op 21 december 2006 vastgestelde Waterbeheerplan (2007-2010) en de Keur en legger van het waterschap.

Het waterbeleid van de gemeente Arnhem is vastgelegd in onder meer in het Gemeentelijk RioleringsPlan (2003-2007 verlengd tot en met 2008), het Structuurplan Arnhem 2010 en het Waterplan Arnhem.

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

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

3.10 Sport- en recreatiebeleid

In 2005 is de Sportnota "Sport over de breedte" vastgesteld. Het thema uit de Sportnota dat voor het plangebied van belang is, is het hebben van voldoende en kwalitatief goede sportaccommodaties. Dat betekent dat bestaande accommodaties aangepast moeten worden aan de huidige kwaliteitsnormen, er een goede spreiding van voorzieningen over de stad bestaat en dat nieuwe voorzieningen worden gerealiseerd daar waar dat wenselijk is.

In het plangebied liggen twee sportparken: Elsweide en Het Lange Water. Op sportpark Elsweide zijn een voetbal- en tennisvereniging gevestigd. Op het sportpark het Lange Water twee voetbalverenigingen en een sportschool.

Het streven is in de toekomst de sportaccommodatie steeds meer multifunctioneel in te richten.

Op 20 augustus 2002 zijn de Beleidsregels lichtmasten bij sportvelden vastgesteld. Het plangebied ligt volgens de Beleidsregels in zone 3, waarvoor geldt dat lichtmasten wel geplaatst kunnen worden, mits... (voldoen aan nadere eisen). De zonering is vooral gericht op het verhinderen van lichthinder in landschappelijke en parkachtige situaties in de randen van de stad. De beleidsnotitie geeft verder regels voor de toelaatbare lichtsterkte en de gebruikstijden:

1. de gebruikstijden van de verlichting vallen niet buiten de tijdstippen 7.00 uur – 23.00 uur;
2. de verticale verlichtingssterkte mag niet meer bedragen dan 10 lux en de armatuurlichtsterkte mag niet meer bedragen dan 10.000 cd. Dit betekent in de praktijk dat de verlichtingssterkte varieert van matig op de achtergrond (normale straatverlichting) tot goed verlichte (doorgaande) straten.

Verder moet bij de aanvraag van lichtmasten door de aanvrager worden aangetoond dat er geen

onevenredige schade wordt toegebracht aan de belangen van om- en aanwonenden. Hierbij wordt onder andere gekeken naar de afscherming van het sportterrein.

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. Annex hieraan 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.

Wijkeconomie

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

Detailhandel

In september 2001 heeft de gemeenteraad een nieuwe Beleidsnota Detailhandel Arnhem vastgesteld. Belangrijk uitgangspunt hierbij is dat detailhandel wordt geconcentreerd in winkelcentra, met supermarkten als centrale trekker. In het plangebied is het winkelcentrum aan de Middachtensingel aangeduid als 'buurtsteunpunt'. Het beleid voor boodschappencentra richt zich in sterke mate op de supermarkten. Supermarkten die gevestigd zijn in buurtsteunpunten krijgen in principe de mogelijkheid om te moderniseren. Hierbij geldt een maximum grootte van een supermarkt van 1500 m² bvo, eventueel tot een maximum van ca. 2000 m² bvo. Dit betekent dat detailhandel buiten de in bestemmingsplannen aangegeven locaties niet tot de mogelijkheden behoort.

Horeca

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.

In de detailhandelgebieden (Kronenburg, Presikhaaf) heeft horeca vooral een belangrijke ondersteunende functie voor de detailhandel. In woonwijken heeft horeca een verzorgende functie.

In het plangebied heeft de horeca een gebiedsverzorgende functie. Binnen het plan is alleen bij het winkelcentrum aan de Middachtensingel sprake van de vestiging van horeca. Hier is alleen horeca toegestaan dat past op een winkelcentrum zoals een snackbar, restaurant en een café.

3.12 Overige beleid

Coffeeshopbeleid

De nota Arnheems 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.

Prostitutiebeleid

In de nota Integraal Prostitutiebeleid Arnhem (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 element van het actief vestigingsbeleid dat voor het plangebied van belang is, is het volgende. Overige seksinrichtingen in heel Arnhem, is gemaximeerd tot 8, waarbij in elke wijk (CBS- wijkindeling) maximaal 1 seksinrichting gevestigd mag zijn, ook worden hierbij beperkingen toegepast.

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 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Milieuaspecten

Ten behoeve van het onderhavige bestemmingsplan is een milieuaspectenstudie opgesteld (d.d.: november 2008). Hieronder staan de voornaamste conclusies en aanbevelingen uit deze rapportage. Voor een uitgebreide lezing wordt verwezen naar de inhoud van deze MAS, zie bijlage Milieu Aspecten Studie).

Wegverkeerslawaaï

Het bestemmingsplangebied is gelegen aan de westzijde van de rijksweg A12. Aan de zuidzijde wordt het plangebied begrensd door de IJsseloordweg. De weg het Lange Water vormt aan de oostzijde de begrenzing.

Het bestemmingsplan is conserverend van karakter. Dit plangebied hoeft daarom ook niet getoetst te worden aan de Wet geluidhinder. De geluidbelastingen binnen het gebied zijn conform het gemeentelijk geluidbeleid.

Ten tijde van het opstellen van het bestemmingsplan is voor woningbouwlocaties aan de Singravenlaan en de Middachtensingel geluidonderzoek uitgevoerd. Binnen de locatie Singravenlaan wordt ten gevolge van de omliggende wegen (IJssellaan, de Lange Wal, het Lange Water en de Middachtensingel) de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschreden. Nergens wordt de maximaal toelaatbare hogere grenswaarde van 63 dB overschreden.

Het vaststellen van een hogere waarde vanwege de Laan van Presikhaaf past binnen het vastgestelde gemeentelijk geluidsbeleid. Voor de locaties zijn hogere grenswaarden verleend.

Railverkeerslawaaï

Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de spoorwegverbinding naar en van Arnhem CS. Het bestemmingsplan is conserverend van karakter. Dit beheergebied hoeft daarom ook niet getoetst te worden aan de Wet geluidhinder. De geluidbelastingen binnen het gebied zijn conform het gemeentelijk geluidbeleid.

Luchtkwaliteit

Het luchtonderzoek heeft betrekking op de blootstelling aan de luchtkwaliteit in het plangebied Elsweide – Over het Lange Water en het indirecte gevolg van de verkeersaantrekkende werking van het plan op de relevante wegen rond het plangebied.

Voor de luchtkwaliteit wordt de volgende werkwijze aangehouden: de verkeerscijfers worden van de autonome ontwikkeling en na planontwikkeling in kaart gebracht. In de autonome groei worden de ontwikkelingen van het gebied meegenomen zonder het realiseren van de woningen. Bij de situatie na planontwikkeling wordt de realisatie van de woningen juist wel meegenomen.

Indien er overschrijdingen worden berekend na de planontwikkeling, kan men een verschilanalyse maken door de effecten te vergelijken van de autonome ontwikkeling ten opzichte van de toekomstige situatie. Indien de situatie na planontwikkeling geen overschrijdingen met zich meebrengt, wordt er geen verschilanalyse toegepast.

De berekeningen ter bepaling van de luchtkwaliteit zijn uitgevoerd met CAR II, versie 6.1.1 (binnenstedelijk verkeer) en Pluim Snelweg (A12 en N325). De berekeningen zijn uitgevoerd voor een drietal toetsjaren (2008, 2010 en 2020).

De A12 en N325, doorgerekend met Pluim Snelweg geven geen overschrijdingen van de grenswaarden weer. De IJssellaan en het Lange water doorgerekend met CAR II, versie 6.1.1. geven ook geen overschrijdingen van de grenswaarden weer. Echter de invloed van de A12 en de N325 ter plaatse van het plangebied dient nog te worden opgeteld bij de berekende waarden. Hieruit volgt dat de grenswaarden voor NO₂ in 2010 overschreden worden.

Vervolgens is er de toets Niet In Betekenende Mate (NIBM) uitgevoerd. Hier wordt de situatie met planontwikkeling vergeleken met de autonome situatie. Uit deze toets volgt dat de toename binnen de toelaatbare grens van 0,4 µg/m³ (1%) blijft. Het plan stuit niet op bezwaren betreffende de luchtkwaliteit.

Hinder

Binnen het plangebied komen hoofdzakelijk kantoren en kleine bedrijven voor. Het gaat hierbij dan vooral om milieucategorie 1 en 2 bedrijven. Hierbij moet rekening worden gehouden met een richtafstand van 30 meter. Indien er ontwikkelingen binnen deze afstand plaatsvinden moet worden bekeken of dit inpasbaar is.

Externe Veiligheid

bestemmingsplan "Elsweide - Over het Lange Water" (vastgesteld)

Binnen het plangebied bevinden zich risicovolle activiteiten:

- Vuurwerkverkoop (Beverweerdlaan 1) waarbij rekening moet worden gehouden met een afstand van 8 meter tot kwetsbare objecten;
- Transport van gevaarlijke stoffen vindt plaats via de A12, de Pleijweg, waarbij rekening moet worden gehouden met een veiligheidszone van 30 meter;
- Ondergrondse aardgasleiding, waarbij rekening moet worden gehouden met een zone van 7 meter;
- Het spoortraject Arnhem-Zutphen: de ontwikkellocaties liggen niet binnen het invloedsgebied van het spoortraject waarover in de toekomst enig transport van gevaarlijke stoffen zal plaatsvinden.

Er is een advies aan de HGM/brandweer gevraagd. De brandweer heeft aangegeven om de bluswatervoorzieningen ten behoeve van de bestrijding van een calamiteit op de transportroutes ter hoogte van het plangebied te optimaliseren en om bij toekomstige te ontwikkelen locaties geen objecten te situeren voor minder valide en minder zelfstandige personen.

Door het plangebied loopt direct naast de autosnelweg A12 en de spoorlijn Arnhem-Zutphen een ondergrondse aardgasleiding met een diameter van 8 inch en een werkdruk van 40 bar. Deze aardgasleiding heeft geen 10-6 PR contour. Het invloedsgebied voor het groepsrisico ligt op 95 meter aan beide zijden vanuit het hart van de buis. Binnen dit gebied bevinden zich geen ontwikkelingen. Dit betekent dat er geen verantwoording van het groepsrisico hoeft plaats te vinden.

Wel moet er bij deze leiding rekening worden gehouden met een minimaal aan te houden afstand tot bouwwerken van 4 meter (zakelijke rechtstrook). Deze strook is op de plankaart weergegeven en in de regels bestemd als 'Leiding - Gas'.

Bodem

Er is onderzocht of de eventueel aanwezige bodemverontreiniging consequenties kan hebben voor het bestemmingsplan. Hiervoor is een inventarisatie uitgevoerd van de bekende (mogelijke) gevallen van ernstige bodemverontreiniging in de archieven van de gemeente Arnhem.

Uit de inventarisatie is gebleken dat in het plangebied een aantal (mogelijke) gevallen van ernstige bodemverontreiniging aanwezig zijn:

1. Bethaniënstraat (vml stortplaats);
2. Doorwerthlaan (sportvelden complex);
3. Weldamlaan/IJssellaan (vml stort);
4. Middachtensingel 143;
5. Tracé A12 (Waterberg-Velperbroek);
6. Cannenburglaan.

Lichte verontreinigingen zijn aangetroffen bij de recent ontwikkelde locaties Singravenlaan 4 en de Middachtensingel.

Omdat het een conserverend bestemmingsplan betreft, is het onderzoek vooralsnog beperkt tot het uitvoeren van deze inventarisatie. De bodemgegevens geven voor het conserverend bestemmingsplan voldoende inzicht in de bodemkwaliteit van het plangebied.

Bij concrete bestemmingsplanwijziging en/of nieuwbouw plannen, waarbij nog onvoldoende inzicht bestaat in de bodemkwaliteit, kan een bodemonderzoek noodzakelijk zijn.

4.2 Ecologie

In 2005 is er de quickscan naar de actuele flora- en faunawaarden in Presikhaaf uitgevoerd door Eelerwoude (mei 2005). De gebieden die zijn onderzocht binnen het plangebied Elsweide en Over het Lange Water zijn: de droge ecozone, park Kinderkamp, Rijn-IJssel locatie, Cannenburglaan, School Kermisland en Weldamlaan. Omdat dit bestemmingsplan geen ontwikkelingen mogelijk maakt, heeft deze quickscan voor dit bestemmingsplan geen gevolgen. De onderzochte locaties zijn deels al gerealiseerd of worden in een later stadium juridisch mogelijk gemaakt.

Natuurbeschermingswet en Natura 2000 gebied

- Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen binnen het plangebied moeten getoetst worden aan de Natuurbeschermingswet. De opdrachtgever / initiatiefnemer is verantwoordelijk voor de naleving van de wet.

Flora- en faunawet 2002

- Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen binnen het plangebied moeten getoetst worden aan de Flora- en faunawet. De opdrachtgever / initiatiefnemer is verantwoordelijk voor de naleving van de Flora- en

faunawet.

- Voor de recente ontwikkelingen, vallend binnen de herontwikkeling Presikhaaf, is een ontheffing conform de Flora- en faunawet verkregen met nummer FF/75C/2006/0051B. In de ontheffingsaanvraag zijn voorwaarden gesteld.

Boswet

De boswet is van toepassing op het bosgebied in de noordoost hoek Beverweerdlaan – Lange Water en op het bos op het talud van de A12. Het bos dat verdwijnt moet zowel in oppervlakte als ook in kwaliteit worden gecompenseerd.

Uitwerking structuurplan Arnhem 2015, notitie Ecozones Presikhaaf (april 2004)

De droge ecozone en het park Kinderkamp moeten de als “park met functieomschrijving natuur” worden bestemd.

Groenplan Arnhem 2004 – 2007 / 2015

Voor de toekomstige ontwikkelingen niet vallend binnen de benoemde ontwikkelingen van de “Herontwikkeling Presikhaaf” gelden uitgangspunten uit het Groenplan als randvoorwaarden.

4.3 Water

In deze paragraaf worden de feitelijke beperkingen aangegeven die van belang kunnen zijn bij ruimtelijke ontwikkelingen in het plangebied. Het is echter mogelijk dat oplossingen worden gevonden door al tijdens de planvormingsfase maatregelen te treffen en/of door randvoorwaarden op te nemen in de milieuvergunningen. De beperkingen hebben vooral een mee-ordenende functie voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Beperkingen aan het ruimtelijk gebruik vanuit het aspect water kunnen voortkomen uit de genoemde wet- en regelgeving c.q. beleidsvoornemens

Oppervlaktewater

De Keur van het Waterschap Rijn en IJssel is van toepassing op het watersysteem inclusief de daarin aanwezige kunstwerken. In de Keur zijn de ge- en verbodsbepalingen opgenomen ten aanzien van beheer, onderhoud en gebruik van watergangen. Op een beheerkaart, de legger, staan alle watergangen en kunstwerken aangegeven. Onder kunstwerken wordt onder meer verstaan gemalen, duikers, bruggen, stuwen en kademuren. Via een aanlegvergunningstelsel worden de op de legger aangegeven watergangen en kunstwerken door de Keur beschermt.

Het waterschap is verantwoordelijk voor het beheer van de watergangen en alle kunstwerken die het waterpeil regelen, zoals de stuwen en gemalen. De duikers, bruggen en kademuren zijn in beheer bij de gemeente of bij de eigenaar van het ernaast gelegen terrein. De watergangen maken deel uit van de bestemming Groen of Park. Ontwikkelingen binnen het plangebied moeten aansluiten bij het principe van duurzaam stedelijk waterbeheer zoals vermeld in de beleidsnota's. Om te voldoen aan deze doelstelling gelden ten aanzien van het ruimtegebruik de volgende beperkingen:

- Het ontwerp van het watersysteem is afgestemd op de afvoer en berging van regenwater afkomstig van verhard oppervlak. Bij uitbreiding van verhard oppervlak zal het regenwater versneld worden afgevoerd. Dit moet gecompenseerd worden. Als regenwater wordt afgevoerd naar het watersysteem dan geldt de regel dat het oppervlaktewater moet worden uitgebreid met $\pm 10\%$ van het toegenomen verhard oppervlak.
- Extra aandacht verdienen de verbinding tussen de watergangen in het plangebied. De betreffende duikers kruisen in veel gevallen de bestemming verkeer. Ontwikkelingen in het plangebied mogen het functioneren en de mogelijkheid voor beheer en onderhoud niet nadelig beïnvloeden.

In de toekomst moet het tevens mogelijk zijn om hemelwater dat afkomstig is van vervuilde oppervlakken (wegen of parkeerplaatsen) via een reinigende constructie als een bodempassage, een helofytenfilter of groengoten af te voeren naar het oppervlaktewater. In de regels van de bestemmingen “Groen” of “Groen-Park” is deze mogelijkheid opgenomen.

Regen- en afvalwater

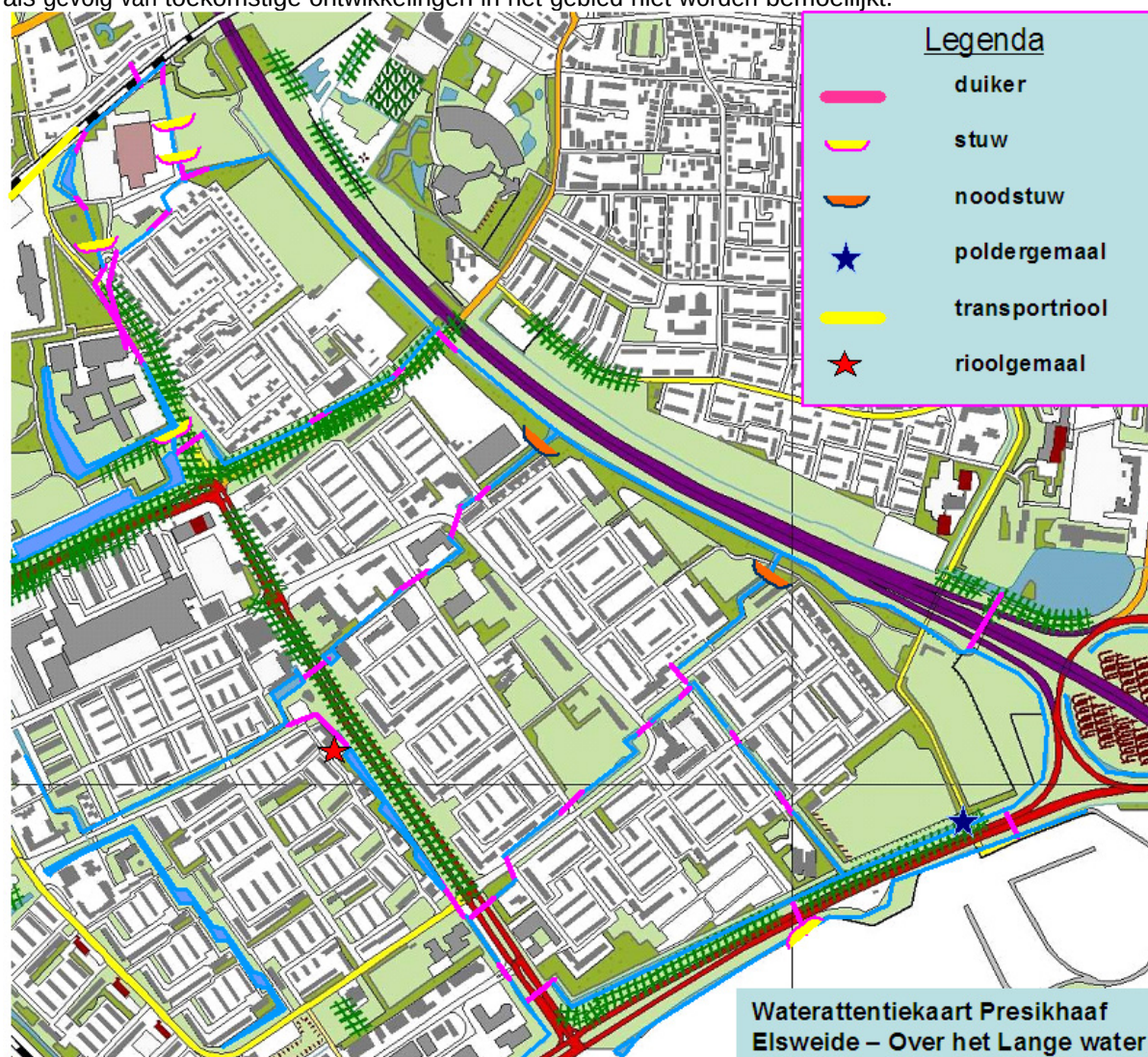
Uit hetzelfde onderzoek blijkt dat (diep)infiltratie binnen het gebied Over het Lange Water niet mogelijk is. Verwacht mag worden dat dit ook zal gelden voor Elsweide. Omdat dit een beheersmatig bestemmingsplan is, heeft dit geen consequenties voor het plangebied.

Aan de noordzijde van het plangebied, tegen het talud van de spoorbaan aan, ligt een deel van het transportriool vanuit de wijk Wellenstein.

Voor het functioneren van het watersysteem zijn de kunstwerken (duikers, bruggen, stuwen en

bestemmingsplan "Elsweide - Over het Lange Water" (vastgesteld)

gemalen) van groot belang. Het beheer en onderhoud van deze kunstwerken en het transportriool mag als gevolg van toekomstige ontwikkelingen in het gebied niet worden bemoeilijkt.



4.4 Erfgoed

Plangebied Elsweide-Over Het Lange Water heeft een deels lage en deels hoge archeologische verwachtingskans. Voor zones met een hoge archeologische verwachtingskans geldt dat bodemingrepen minimaal moeten worden voorafgegaan door een archeologisch bureauonderzoek. Hieruit moet blijken of en welke archeologische vervolgstappen noodzakelijk zijn. De zone met een hoge archeologische verwachtingskans heeft een aparte (dubbel)bestemming zodat Voor zones met een lage archeologische verwachtingskans geldt dat de gemeentelijke archeoloog beoordeelt of planontwikkeling een archeologisch vervolgtraject behoeft, te beginnen met het bureauonderzoek.

Het plangebied is volgens een specifieke stedenbouwkundige filosofie opgezet en vormt een gaaf voorbeeld van naoorlogse wijkenbouw (zie de beschrijving in paragraaf 2.3). Dit bestemmingsplan is voornamelijk beheersmatig van aard. Het legt de bestaande situatie zoals bebouwingsgrenzen, bouwhoogten en groenstructuren vast. Door de nauwkeurige wijze van bestemmen blijft de bestaande stedenbouwkundige (stempel)structuur behouden. Daarom kan in dit geval een cultuurhistorische analyse achterwege worden gelaten. Indien er in de toekomst plannen zijn voor ontwikkelingen in het plangebied, moet nader onderzoek worden gedaan naar de cultuurhistorie in het plangebied. .

Hoofdstuk 5 Planbeschrijving en -verantwoording

5.1 Inleiding

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

5.2 Opzet van de regels

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden, is de verplichting opgenomen ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De digitaliseringsverplichting is een jaar uitgesteld tot 1 juli 2009. Ook de Standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen 2008 (SVBP2008) is pas op 1 juli 2009 verplicht. De gemeente Arnhem werkt vooruitlopend op deze wettelijke verplichting in dit bestemmingsplan al met deze standaard.

De Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 maakt het mogelijk bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op een zelfde manier worden verbeeld.

Vergelijkbare bestemmingsplannen leiden tot een betere dienstverlening en tot een effectievere en efficiëntere overheid.

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende plankaart waarop de bestemmingen zijn aangegeven. Deze plankaart kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. De plankaart en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels (begripsbepalingen en wijze van meten);
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels (o.a. ontheffingen);
4. Overgangs- en slotregels.

5.2.1 Inleidende regels

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

1. Artikel 1 Begrippen
In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen, voor een eenduidige interpretatie van deze begrippen.
2. Artikel 2 Wijze van meten
Dit artikel geeft onder meer bepalingen waar mag worden gebouwd en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden. Op de plankaart zijn bouwhoogten aangegeven. Deze wordt gemeten vanaf peil tot het hoogste punt (exclusief elementen zoals een schoorsteen, liftopbouw en dergelijke).

5.2.2 Bestemmingsregels

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

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

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

In paragraaf 5.3 worden de verschillende bestemmingen toegelicht en wordt ook per bestemming aangegeven waarom voor bepaalde gronden voor deze is gekozen. Daarnaast wordt, indien gekozen wordt af te wijken van de bestemming uit het geldende bestemmingsplan, aangegeven waarom daarvoor is bestemmingsplan "Elsweide - Over het Lange Water" (vastgesteld)

gekozen.

5.2.3 Algemene regels

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

1. Artikel 19 Antidubbeltelregel

Het doel van de anti-dubbeltelbepaling is te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld. Kortweg gezegd komt het erop neer, dat grond die één keer in beschouwing is genomen voor het toestaan van gebouwen, niet een tweede maal mag meetellen voor de toelaatbaarheid van andere gebouwen, als die grond inmiddels tot een ander bouwperceel is gaan behoren.

De anti-dubbeltelbepaling in een bestemmingsplan werkt volgens jurisprudentie pas vanaf het moment van het van kracht worden van het bestemmingsplan en werkt slechts voor de duur van dat plan [Vlg. ARRS 18-6-82, nr. A-31.1555 (1981)(Monster)].

2. Artikel 20 Algemene bouwregels

Hierin zijn de algemene bouwregels opgenomen zoals de verplichting tot het bouwen binnen het bouwvlak en de uitleg van het bebouwingspercentage.

3. Artikel 21 Algemene gebruiksregels

In dit artikel zijn de algemene bouwregels opgenomen. Hierin is aangegeven welke functies in ieder geval in strijd zijn met het bestemmingsplan.

4. Artikel 22 Algemene ontheffingsregels

In dit artikel worden de ontheffingsvoorwaarden beschreven. Deze ontheffingen gelden voor het hele plangebied. De ontheffingen die uitsluitend gelden voor een bepaalde bestemming zijn in het betreffende artikel van die bestemming opgenomen.

5.2.4 Overgangs- en slotbepalingen

In hoofdstuk 4 staan de overgangs- en slotbepalingen. In de overgangsbepalingen is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan.

5.3 Verantwoording van de regels

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat er uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een bestemmingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing opgericht mag worden. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar worden mogelijk gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden. De bestaande situatie is hierbij het uitgangspunt.

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.

In deze paragraaf worden de keuzes die zijn gemaakt nader onderbouwd. Hierbij zullen de bestemmingen in dezelfde volgorde als in de regels worden behandeld.

5.3.1 Algemeen

Parkeernormen

Sinds de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening kunnen parkeernormen niet meer worden

opgenomen in de bouwverordening. Dit betekent dat de gemeente bij nieuwbouwplannen niet meer een aantal parkeerplaatsen kan eisen. Indien bij de bouw van nieuwe woningen, kantoren of andere functies onvoldoende parkeerplaatsen worden aangelegd, kan dit negatieve gevolgen hebben voor de omgeving. Om bij nieuw- en verbouw toch de mogelijkheid te hebben de aanvrager te verplichten een minimaal aantal parkeerplaatsen aan te laten leggen, kan hiervoor een parkeernorm worden opgenomen in de regels van het bestemmingsplan. In dit bestemmingsplan is gekozen om voor de bestemmingen 'Bedrijf', 'Detailhandel', 'Centrum', 'Kantoren', 'Sport' en 'Wonen' een verwijzing op te nemen naar de parkeernormen die opgenomen zijn in bijlage 2.

De parkeernormen die zijn opgenomen in de bijlage komen voort uit de CROW-publicatie 182: Parkeercijfers - basis voor parkeernormeringen. In de parkeernorm is voor de verschillende functies aangegeven hoeveel parkeerplaatsen er moeten worden aangelegd op eigen terrein en hoeveel plaatsen er bereikbaar moeten zijn voor de bezoekers. Per functie wordt verwezen naar de bestemmingen die in dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt.

Bij de bestemming/functie wonen wordt voor een rijwoning een andere norm voorgeschreven als voor een halfvrijstaande of vrijstaande woning. Er wordt geen onderscheidt gemaakt tussen verschillende woningtypes zoals studentenhuizen, kamer bewoning en aanleunwoningen/serviceflats terwijl bewoners van deze woningtypes normaal wel minder auto's bezitten. Daarvoor is binnen de bestemmingen een ontheffing opgenomen waarmee een lagere parkeernorm kan worden vastgesteld. Voorwaarde is wel dat deze lagere norm niet leidt tot een toename van de parkeerdruk in de omgeving.

5.3.2 Bedrijf

In dit bestemmingsplan zijn twee bedrijfsbestemmingen opgenomen: Bedrijf (Artikel 3) en Bedrijf-Nutsvoorziening (Artikel 4). De laatste is een specificatie van de algemene bedrijfsbestemming. Bedrijf

Binnen de bestemming "Bedrijf" zijn bedrijven toegestaan zoals genoemd in de bedrijvenlijst die als bijlage bij de regels 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 ontheffing worden toegestaan. De volgende bedrijven hebben een aparte bestemming en zijn binnen de bestemming "Bedrijf" niet toegestaan; detailhandel, horeca-activiteiten, agrarische bedrijven, recreatiebedrijven, kantoren en seksinrichtingen. Deze bestemming geldt voor het bedrijventerrein IJsselburcht aan de IJssellaan, een pand aan Kermisland en een autogarage in de Kamphuizenlaan 73.

Op het bedrijventerrein IJsselburcht is de Arnhemse Reddingsbrigade aanwezig met een clubhuis. Deze functie past niet binnen deze bestemming en is daardoor met een aanduiding 'maatschappelijk' toegestaan.

Vergelijking met de vigerende bestemmingsplannen

Het bedrijventerrein IJsselburcht valt binnen de grenzen van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein IJssellaan' en bestemd als 'Bedrijfsdoeleinden-II' met een verwijzing naar de bedrijvenlijst. Deze bestemming is niet gewijzigd. In het geldende plan was er één groot bouwvlak opgenomen met verschillende bouwhoogtes (8 en 10 meter) dat geheel mog worden volgebouwd. In dit plan is meer aansluiting gezocht bij de bestaande gerealiseerde situatie. In beide plannen was een parkeernorm opgenomen waardoor het volledige bouwvlak toch niet geheel volgebouwd kon worden.

Het clubhuis van de Arnhemse Reddingsbrigade was in het vigerende plan niet bestemd en zat hier feitelijk in strijd met het bestemmingsplan. Door het clubhuis in dit plan met een aanduiding op te nemen, wordt het gelegaliseerd.

Het pand aan Kermisland en de autogarage aan de Kamphuizenlaan vielen in het bestemmingsplan 'Over het Lange Water' en waren bestemd als respectievelijk 'Handel en nijverheid' en 'Gemengde bebouwing-bedrijven'. Binnen de bestemming 'Bedrijf' in dit bestemmingsplan worden dezelfde functies mogelijk gemaakt als nu toegestaan zijn.

Bedrijf-Nutsvoorziening

Deze bestemming is bedoeld voor nutsbedrijven of soortgelijke instellingen. Dit zijn bedrijven, gericht op de levering van elektriciteit, gas, water en warmte, de verzorging van telecommunicatie of de afvoer en verwerking van afvalstoffen. Er zijn twee grote voorzieningen als zodanig bestemd:

1. Aan de IJssellaan is een verdeelstation van elektriciteit van de NUON gelegen.
2. Aan de Singgravenlaan 2 is een pand van KPN Telecom gevestigd. Naast een nutsvoorziening is op

bestemmingsplan "Elsweide - Over het Lange Water" (vastgesteld)

de eerste verdieping van dit gebouw is een kantoorruimte aanwezig. Deze is doormiddel van een aanduiding 'kantoor' positief bestemd. Er is in de regels wel een maximum aantal vierkante meter opgenomen zodat niet het gehele gebouw in de toekomst als kantoor kan worden gebruikt.

Naast deze twee grotere voorzieningen heeft een drietal kleine nutsgebouwen deze bestemming.

Hieronder valt ook het nutsgebouw aan de Zorgvlietstraat 6.

Er is gekozen om deze voorzieningen/bedrijven specifiek als nutsvoorziening te bestemmen. Een algemene bedrijfsbestemming maakt naast nutsvoorzieningen op deze locatie ook andere bestemmingen mogelijk zoals een autobedrijf en dat is hier niet wenselijk.

Naast de nutsvoorzieningen/-bedrijven die expliciet zijn bestemd, zijn er nutsvoorzieningen van geringe omvang zoals transformatorstations en schakelhuisjes, die niet apart bestemd zijn. Voor dergelijke voorzieningen kunnen burgemeester en wethouders ontheffing verlenen tot maximaal 75m³ binnen elke bestemming.

Vergelijking met de vigerende bestemmingsplannen

Verdeelstation aan de IJssellaan

Deze voorziening is in het bestemmingsplan 'Elspeide' bestemd als 'Instelling van openbaar nut'. De bestemming 'Bedrijf-Nutsvoorziening' sluit aan bij deze bestemming. Op de plankaart van het vigerende plan is een bouwvlak opgenomen waarbinnen bebouwing mag worden opgericht dat moet voldoen aan eisen die door B&W worden gesteld (qua afmetingen en situeringen). Binnen dit bouwvlak liggen ook een aantal oorspronkelijke bedrijfswoningen. Deze zijn in dit bestemmingsplan bestemd als 'wonen'. Meer hierover is te lezen in paragraaf 5.3.10. Verder is in dit plan de bestaande bebouwing bestemd.

Singravenlaan 2: KPN Telecom

Aan de Singravenlaan 2 staat een nutsgebouw van de KPN dat ook voor een klein deel uit een kantoor bestaat. In het bestemmingsplan 'Over het Lange Water' is het pand bestemd als 'bijzonder bebouwing-algemeen'. Dit betekent dat er de volgende functies zijn toegestaan: scholen, kerken, openbare gebouwen (sporthal, wijkhuizen, buurthuizen etc.) en gast- en verpleeginrichtingen. In het geldende bestemmingsplan is gekozen het pand als nutsvoorziening te bestemmen oconform het bestaande gebruik. Met een aanduiding wordt het aantal vierkante meter kantoor mogelijk gemaakt.

Zorgvlietstraat 6

Dit nutsgebouw van de NUON was in het geldende bestemmingsplan 'Elspeide' nog bestemd als 'bijzondere bebouwing-algemeen'. In dit bestemming is gekozen om het nutsgebouw ook als 'bedrijf-nuts' te bestemmen.

5.3.3 Centrum

Het winkelcentrum aan de Middachtensingel is bestemd als 'Centrum'. Dit is een verzamelingbestemming waarin stedelijke functies zoals detailhandel, horeca (met uitzondering van nachtclubs, discotheken en coffeeshops), kantoren maar ook de functies wonen en maatschappelijk zijn toegestaan. Dit betekent dat deze functies onderling uitwisselbaar zijn. Dit zorgt voor flexibiliteit bij de invulling van het winkelcentrum. Zo kan een bakkerij worden vervangen door een kapper etc. De boven de begane gronden gelegen bouwlagen zijn uitsluitend bestemd voor wonen.

Vergelijking met het vigerend bestemmingsplan

In het vigerende bestemmingsplan 'Over het Lange Water' heeft het winkelcentrum en omliggende gronden de bestemming 'Bijzondere gemengde bebouwing'. De functies die hierbinnen zijn toegestaan, worden in ieder geval ook in dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt.

Qua bebouwingsmogelijkheden zijn er wel andere keuzes gemaakt. Op de plankaart van het vigerende plan is hier een grote gebied bestemd als 'bijzondere gemengde bebouwing'. Hierbinnen kunnen het College van B&W nadere eisen stellen over de invulling (de afmeting en situering) met dien verstande dat een hoogte van 12 bouwlagen niet mag worden overschreden. Hiervoor is gekozen omdat dit bestemmingsplan is opgesteld om de realisatie van het winkelcentrum mogelijk te maken en hiermee was er veel flexibiliteit voor deze plannen.

In dit bestemmingsplan is de bestaande situatie overgenomen. Dat betekent dat het grote bestemmingsvlak is vervangen door meerdere bestemmingen in kleinere bouwvlakken. Het bestaande winkelcentrum is hierbij bestemd als 'Centrum' en de omliggende gronden als Verkeer-Verblijfsgebied. De feitelijke afmeting en bouwhoogte van het winkelcentrum en de bovenwoningen zijn overgenomen. Het winkelcentrum heeft op de begane grond nog geringe uitbreidingsruimte.

5.3.4 Detailhandel

De Intratuin vestiging aan het Lange Water is bestemd als 'Detailhandel'. In de regels is opgenomen dat niet alle soorten detailhandel zijn toegestaan maar uitsluitend een tuincentrum. In het artikel 1 is het begrip 'tuincentrum' gedefinieerd. Ondergeschikte horeca ten behoeve van het tuincentrum zoals een koffiecorner zijn ook toegestaan.

Vergelijking met het vigerend bestemmingsplan

De Intratuin valt binnen de grenzen van het vigerende bestemmingsplan 'Ruitenberglaan-Beverweerdlaan' en ook hierin uitsluitend bestemd als tuincentrum. De bebouwingsmogelijkheden uit dit bestemmingsplan zijn overgenomen in dit bestemmingsplan.

5.3.5 Groen en Groen-Park

In het plangebied is veel groen aanwezig en dat is bestemd als 'Groen' (artikel 7) of 'Groen-Park' (artikel 8).

In het Groenplan (zie paragraaf 3.7) is voor de groenvoorzieningen een onderscheid gemaakt tussen structureel groen en snippergroen. De groenstroken die structuurbepalend zijn op wijkniveau, zijn bestemd als "Groen". Binnen deze bestemming is het toegestaan om groen in de breedste zin (grasvelden, struiken, speelvelden) aan te leggen en in stand te houden. Daarnaast zijn de belangrijkste waterlopen en waterpartijen opgenomen in deze bestemming. Het aanleggen van voetpaden, fietspaden en voorzieningen voor bestemmingsverkeer zijn eveneens toegestaan. Wegen voor doorgaand autoverkeer en parkeren is niet toegestaan. Bij snippergroen wordt afhankelijk van de locatie gekozen voor de groenbestemming of de bestemming Verkeer-verblijfsgebied. Dit hangt af van de grootte van de groenzone en de ligging.

Bebouwing binnen de groenbestemming is uitsluitend toegestaan indien dit binnen de bestemming past zoals speeltoestellen en verlichting met een maximumbouwhoogte van 4 meter.

De grotere groengebieden die een landschappelijke, ecologische of recreatieve functie hebben, zijn bestemd als 'Groen-park'. Dit is een zwaardere bestemming dan groen omdat hier een aanlegvergunningstelsel aan is gekoppeld. Dat betekent dat binnen de bestemming een vergunning noodzakelijk is om bepaalde werkzaamheden uit te voeren zoals het aanleggen van verharding en het kappen van bomen. Omdat de ecologische zone nog moet worden aangelegd, is opgenomen dat voor werkzaamheden ter realisering van de bestemming geen vergunning noodzakelijk is. In het plangebied zijn aan de noord- en oostrand ecologische zones gepland. Dit zijn nu al grotere groengebieden met een bepaalde waarde die in de toekomst moeten worden vergroot en ecologischer worden ingericht. De gebieden met deze bestemming zijn de gronden ten zuiden van de spoorlijn en ten westen van de autosnelweg A12, het park Kinderkamp in het midden van de wijk Over het Lange Water en een tweetal verbindingzones met de ecologische zone (achter de Malsenlaan en bij de Kamphuisenlaan). Binnen de bestemming 'Groen-Park' is geen bebouwing toegestaan. Er is wel een ontheffing mogelijk indien kan worden aangetoond dat de bebouwing geen afbreuk doet aan het park. Het gaat dan om bebouwing die past binnen de bestemming zoals speeltoestellen waarbij een maximumbouwhoogte geldt van 4 meter.

Vergelijking met het vigerend bestemmingsplan

Veel gronden die in de vigerende bestemmingsplannen bestemd waren als groen hebben nu ook deze bestemming gekregen. Er is nog wel een aantal gronden bewust van bestemming veranderd. Deze zijn hieronder weergegeven:

Lange Water, nummer 1 en omliggende gronden

In de hoek tussen de A12 en de spoorlijn Arnhem-Dieren staat een vrijstaande woning op een grote particuliere kavel. Deze woning valt binnen de grenzen van het bestemmingsplan 'Beverweerdlaan - Lange Water' en is bestemd als 'sportterrein'. Een groot deel van de tuin heeft de bestemming 'groen' gekregen vanwege de ligging in de ecologische zone.

De omliggende gronden zijn in eigendom van de gemeente en zijn in gebruik als paardenweides. De gronden vallen binnen hetzelfde bestemmingsplan als de woning en hebben de bestemmingen 'groenvoorziening', 'sportterrein' en 'bijzondere bebouwing-algemeen (bebouwing tbv het sportterrein)'. In dit bestemmingsplan is gekozen om deze gronden te bestemmen als 'Groen-park'. Dit past binnen de toekomstvisie om de zone langs de A12 in te richten als ecologische zone.

Gronden achter flats aan de Wijenburglaan, Kraaiensteinlaan en Matenalaan

In het geldende bestemmingsplan zijn deze gronden bestemd als 'volkstuin'. De gronden zijn in gebruik bestemmingsplan "Elsweide - Over het Lange Water" (vastgesteld)

en ingericht als park en in dit bestemmingsplan ook als 'groen-park' bestemd.

5.3.6 Kantoor

De bestemming 'Kantoor' (artikel 9) is bedoeld voor bedrijven die uitsluitend dienstverlenende- en geen productiewerkzaamheden verrichten. Er is een kantoor aan de Singravenlaan en aan de Beverweerdlaan en deze zijn als zodanig bestemming.

Vergelijking met het vigerend bestemmingsplan

Beverweerdlaan 3, kantoor

Het kantoor aan de Beverweerdlaan 3 valt binnen de grenzen van het bestemmingsplan 'Ruitenberglaan-Beverweerdlaan' en is bestemd als kantoren-administratief. In de nieuwe bestemmingsplannen hanteren we één bestemming 'kantoren' en wordt er geen onderscheid meer gemaakt tussen administratieve- en publiekgerichte kantoren.

Singravenlaan 6, kantoor Thuiszorg

Aan de Singravenlaan 6 staat een kantoor van de Thuiszorg. In het bestemmingsplan 'Over het Lange Water' is het pand bestemd als 'bijzonder bebouwing-algemeen'. Dit betekent dat er scholen, kerken, openbare gebouwen en gast- en verpleeginrichtingen zijn toegestaan. In dit bestemmingsplan is het bestaande kantoorgebruik positief bestemd.

5.3.7 Maatschappelijk

De bestemming 'Maatschappelijk' (artikel 10) is bedoeld voor functies ten behoeve van onderwijs, welzijn, zorginstellingen, cultuur, religie, openbare dienstverlening en therapeutische functies. 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. Binnen het plangebied zijn verschillende scholen en andere maatschappelijke functies die als zodanig zijn bestemd.

Vergelijking met het vigerend bestemmingsplan

In Elsweide is aan de Zorgvlietstraat een dagopvang voor gehandicapten en een kerkgenootschap (in de Koninkrijkszaal) gevestigd. In de wijk Over het Lange Water zijn meerdere maatschappelijke functies aanwezig zoals scholen, kerk, buurthuis etc. In het vigerende bestemmingsplan 'Elsweide' en 'Over het Lange Water' zijn deze maatschappelijke functies bestemd als 'bijzondere bebouwing'. Hierbinnen zijn scholen, kerken, openbare gebouwen en gast- en verpleeginrichtingen toegestaan. In het nieuwe plan vallen deze binnen de bestemming 'Maatschappelijk'. Binnen deze bestemming passen de functies die het vigerende plan mogelijk maakt.

Op de plankaarten zijn voor de maatschappelijke functies relatief grote bouwvlakken opgenomen waarvoor geen maximumbouwhoogtes gelden. De vigerende bestemmingsplannen geeft het College van B&W de mogelijkheid nadere eisen aan de afmetingen en situering van bebouwing. Dit betekent dat de feitelijke bebouwingsmogelijkheden niet hard zijn weergegeven en vastgelegd. In dit bestemmingsplan zijn door middel van bouwgrenzen en maximumbouwhoogtes de grenzen van wat wij acceptabel vinden opgenomen. Hierbij is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de omliggende bestaande bebouwing en openbare ruimte.

5.3.8 Recreatie en sport

Aan de rand van de wijk tussen de woongebieden en grote infrastructuur in is een aantal sport- en recreatieve voorzieningen gelegen. In Elsweide ligt langs de autosnelweg A12 een sportcomplex met een voetbal- en tennisvereniging. In Over het Lange Water ligt ten noorden van de IJsseloordweg (Pleijroute) een volkstuintencomplex, een sportschool en twee voetbalverenigingen.

Het volkstuintencomplex is bestemd als 'Recreatie' (artikel 11). Binnen deze bestemming is aangegeven dat uitsluitend volkstuinten zijn toegestaan. Per volkstuin mag één gebouw worden opgericht die moet voldoen aan bepaalde maten.

De sportvoorzieningen zijn bestemd als 'Sport' (artikel 12). Bebouwing mag alleen binnen de aangegeven bouwvlakken. Bebouwing buiten de bouwvlakken kan alleen met ontheffing. Het betreft dan bebouwing passend binnen de bestemming zoals fietsenstalling en hekwerken met een maximumbouwhoogte van 3 meter. Voor de bouw van tribunes kunnen Burgemeester en wethouders een hogere maximumbouwhoogte vaststellen. Dit mag geen nadelige gevolgen hebben voor het woon- en leefklimaat in de omgeving.

Lichtmasten zijn buiten het bouwvlak als uitzondering wel toegestaan. Er zijn wel nadere eisen opgenomen waaraan deze lichtmasten moeten voldoen om mogelijke overlast voor aan- en omwonenden te voorkomen. Deze nadere eisen zijn gebaseerd op vastgestelde beleidsregels (zie paragraaf 3.10).

Vergelijking met de vigerende bestemmingsplannen

De bestemming van deze gronden is ten opzichte van de vigerende bestemmingsplannen niet gewijzigd. Alleen de bebouwingsmogelijkheden binnen de bestemming 'Sport' zijn aangepast aan de bestaande situatie. Uitzondering Voor de volkstuinen geldt dat het vigerende plan bebouwing uitsluitend mogelijk maakte met een vrijstelling en dat in dit bestemmingsplan (beperkte) bebouwing 'bij recht' is mogelijk gemaakt.

Een uitzondering is de Budo (fitness, vechtsporten etc.) aan de Dunoweg. Deze voorziening is hier middels een vrijstelling van het vigerende bestemmingsplan gevestigd. In dit bestemmingsplan wordt de bebouwing positief bestemd.

5.3.9 Verkeer

De bestemming verkeer is opgedeeld in een drietal 'sub-bestemmingen' te weten:

1. Verkeer-Railverkeer (artikel 13);
2. Verkeer-Verblijfsgebied (artikel 14);
3. Verkeer-Wegverkeer (artikel 15).

Hieronder wordt ingegaan op deze drie sub-bestemmingen

Verkeer-Railverkeer

De bestemming "Verkeer–Railverkeer" is gegeven aan spoorwegen voor personen en goederenvervoer met bijbehorende paden en groenaanleg. Het bouwen van in de bestemming passende bebouwing zoals geluidwerende voorzieningen is mogelijk binnen deze bestemming tot een maximumbouwhoogte van 3 meter (gemeten vanaf bovenkant van het spoor).

Vergelijking met het vigerende bestemmingsplan

In dit bestemmingsplan geldt deze bestemming voor de spoorlijn Arnhem-Zutphen. De bestemming in het geldende bestemmingsplan 'Elsweide' is overeenkomstig dit plan.

Verkeer-Verblijfsgebied

De bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied' geldt voor woonerven, woonstraten, parkeerplaatsen, voet- en fietspaden, speelplaatsen en buurtgroen. Dit zijn dus voornamelijk wijken (30 km/uur zones) waar de verblijfsfunctie belangrijker is dan de verkeersfunctie. De inrichting van de wegen is hierop afgestemd.

Vergelijking met het vigerende bestemmingsplan

De gronden die deze bestemming hebben vallen in meerdere vigerende bestemmingsplannen en zijn voornamelijk als 'wegen, parkeerstroken, rijwielpaden en trottoirs' of 'weg en pad' bestemd. Daarbij zijn de kleine groenstroken, speelplaatjes e.d. als zodanig bestemd. In de nieuwe bestemmingsplannen vallen de wegen voor bestemmingsverkeer inclusief parkeerplaatsen, kleine groenstroken, fiets- en wandelpaden en speelplaatsjes in de bestemming 'Verkeer-verblijfsgebied'. Dit maakt de plannen flexibeler doordat niet voor elke wijziging een bestemmingsplan wijziging noodzakelijk is. De grote groengebieden met een belang voor de wijk zijn bestemd als 'Groen' of 'Groen-Park' (zie paragraaf 5.3.5).

Verkeer-Wegverkeer

De bestemming "Verkeer–Wegverkeer" is bedoeld voor wegen die een doorgaand karakter hebben. Vaak zijn dit wegen waar maximaal 50 km/uur gereden mag worden. Onder andere wegen, voet- en fietspaden, parkeerplaatsen, bushaltes met wachtruimten, trottoirs en groenaanleg zijn mogelijk in deze bestemming.

Op de plankaart is het aantal rijstroken per weg aangegeven. Omdat bij deze wegen de plangrens over het hart van de weg loopt, zijn buiten de plangrens ook nog rijstroken gelegen die deel uit maken van de weg.

Vergelijking met de vigerende bestemmingsplannen

De vigerende bestemmingsplannen bevatten één verkeerbestemming voor de wegen en verblijfsgebieden. Vanwege het duidelijke onderscheid in beleving en karakter is gekozen in dit bestemmingsplan een knip te maken en twee bestemmingen te hanteren.

In de vigerende bestemmingsplannen werd ook niet gewerkt met het vastleggen van het aantal rijstroken. Hier waren dwarsprofielen opgenomen van de grotere wegen. Er wordt met het opnemen van het aantal rijstroken hetzelfde bereikt. De indeling van de weg kan niet veranderen zonder bestemmingswijziging. Dit is een verplichting vanuit de Wet Geluidhinder omdat bij verbredingen van

bestemmingsplan "Elsweide - Over het Lange Water" (vastgesteld)

wegen onderzoek moet worden gedaan naar de gevolgen (bijvoorbeeld van het geluid van het wegverkeer) voor de omgeving.

5.3.10 Wonen

Functie

Alle woningen in het plangebied zijn bestemd als 'Wonen' (artikel 16). Binnen deze bestemming passen verscheidene woonvormen zoals gezinsbewoning, bejaardenhuizen, kamerbewoning (tot maximaal 4 personen), serviceflats, etc. Er is geen onderscheid gemaakt tussen vrijstaande-, halfvrijstaande-, aaneengesloten- en gestapelde woningen. Bijzondere woonvormen, zonder therapeutische behandeling, passen ook binnen deze bestemming.

Binnen de bestemming 'Wonen' zijn in principe beroepsmatige activiteiten toegestaan. Om hinder voor de directe omgeving te voorkomen is 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 "garage" binnen de bestemming wonen. 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 "Wonen" zijn woonwagens, woonschepen en bijvoorbeeld gevangenis en asielzoekerscentra niet inbegrepen. Deze vormen van wonen zijn, indien van toepassing, in een specifieke vorm van de woonbestemming opgenomen.

Voor drie locaties zijn naast wonen ook maatschappelijke functies toegestaan. Het betreft:

1. Het verzorgingshuis aan Weldamlaan. Naast wonen is hier op de begane grond ook een aantal maatschappelijke functies aanwezig.
2. Aan de Twikkelstraat 4 is een vestiging van Stichting Philadelphia gelegen. Hier wordt deels zelfstandig gewoond maar er is ook sprake van een maatschappelijke functie.
3. In de woning aan de Muiderslotstraat 30 is een tandartsenpraktijk gevestigd. Deze is met een aanduiding maatschappelijk positief bestemd. Om hier ook in de toekomst een woning toe te staan, is de hoofdbestemming wel wonen.

Bebouwingsmogelijkheden

Binnen de bestemming 'wonen' zijn twee zones te onderscheiden: de bouwzone en de onbebouwde 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 onbebouwde zone is bedoeld voor tuinen, buurtgroen, speelplekken, woonstraten, trottoirs en parkeerplaatsen ten behoeve van de woonfunctie.

Voor een groot deel van de onbebouwde zone geldt een bouwaanduiding 'bijgebouwen'. Dit betekent dat hier in afwijking van het bepaalde in artikel 20.1 hier buiten het bouwvlak mag worden gebouwd.

Deze gronden met deze aanduiding zijn bedoeld voor garages, schuren en beperkte uitbreidingen aan het woonhuis, zoals serres. De maximale bouwhoogte van de bijgebouwen is 3 meter, exclusief kap. De maximale bouwhoogte voor uitbreidingen aan het woonhuis is gelijk aan de hoogte van de begane-grondbouwlaag.

Hoogte van woningen

In het plangebied komen verschillende type woningen voor. Zoals hierboven aangegeven wordt er wat betreft de bestemming geen onderscheid gemaakt in het woningtype. Wel wordt voor alle woningen de bestaande hoogte bestemd. Hierbij is gekozen voor een aantal manieren:

- Grondgebonden woningen in Over het Lange Water. Dit zijn overwegend woningen met twee lagen en een kap. Hier zijn de twee bouwlagen bestemd met een maximumbouwhoogte van 9 meter. Hiermee wordt voorkomen dat er platte woningen kunnen worden gebouwd in drie lagen bijvoorbeeld

voor appartementen.

- Flats/appartementen: hier is uitsluitend de maximumbouwhoogte vastgelegd.
- Grondgebonden woningen in Elsweide. Zoals in paragraaf 2.4.2 is aangegeven zijn de platte één en tweelaagse woningen in Elsweide karakteristiek voor deze wijk. Daarom is gekozen om een maximumbouwhoogte op te nemen van 3 of 6 meter zodat hier niet hoger gebouwd kan worden. Uitzondering zijn de woningen aan de Weerdensteinlaan en Sandenburglaan. Deze woningen bestaan uit drie lagen en hier geldt dan ook een maximumbouwhoogte van 8 meter.
- Voor de woningen te noorden van de Moersbergenlaan (huisnummer 14 t/m 38) is op de plankaart ook een maximumbouwhoogte opgenomen van 6 meter voor de hoofdbebouwing en 3 meter voor de aanbouwen. In de regels is voor de aanbouwen aan de achterzijde een ontheffingsmogelijkheid opgenomen voor een hogere hoogte (4,50 meter). Reden hiervoor is een verleende bouwvergunning voor één van deze woningen. Ten behoeve van lichtinval van de uitbreiding aan de achterzijde is daar gekozen om aan de achterzijde (achter de achtergevel van de hoofdbebouwing) sheddaken te plaatsen. Zowel vanuit stedenbouwkundig- als vanuit welstandsoogpunt is deze hogere hoogte aan de achterzijde vanwege de specifieke aanvraag acceptabel. De bouwvergunning is met een vrijstelling (artikel 19.3 WRO) van het geldende bestemmingsplan verleend en is ook in dit bestemmingsplan verwerkt middels een ontheffing.
In de ontheffing van de bouwregels is opgenomen dat de maximumbouwhoogte voor deze woningen in afwijking van hetgeen op de plankaart is opgenomen, maximaal 4,50 meter mag zijn, mits dit geen negatieve gevolgen heeft voor de omwonenden (zoals privacy en lichtinval).

Vergelijking met de vigerende bestemmingsplannen

In de vigerende bestemmingsplannen is een onderscheid gemaakt tussen eengezins- en meergezinswoningen. Dit onderscheid is in het nieuwe plan losgelaten. Door het opnemen van het aantal bouwlagen en de maximumbouwhoogte wordt dit onderscheid ook gegarandeerd.

Moersbergenlaan 14 t/m 38

Deze woningen zijn op dezelfde wijze bestemd als in het geldende bestemmingsplan 'Elsweide'. Zoals hierboven is aangegeven, is voor deze woningen een ontheffing van het College van B&W van de bouwregels opgenomen in de regels die, onder voorwaarde, een hogere bouwhoogte (4,50 meter i.p.v. 3 meter) achter de achtergevelrooilijn mogelijk maakt.

Lange Water, nummer 1 en omliggende gronden

In de hoek tussen de A12 en de spoorlijn Arnhem-Dieren staat een vrijstaande woning op een grote particuliere kavel. Deze woning valt binnen de grenzen van het bestemmingsplan 'Beverweerdlaan - Lange Water' en is bestemd als 'sportterrein'. De woonfunctie is dus in strijd met het geldende bestemmingsplan. Omdat de woning op deze locatie al lang bestaat, is de woning als zodanig bestemd. Er is vanwege de locatie gekozen de woning qua bebouwing strak te bestemmen. De dubbele garage valt binnen de bebouwbare zone van de woonbestemming en dat betekent dat dit alleen mag worden gebruikt als bijgebouw (geen afzonderlijke woning).

IJssellaan 95 t/m 99

Langs de IJssellaan voor het verdeelstation van de NUON staat een rijtje met drie woningen. Deze woningen zijn oorspronkelijk gebouwd als bedrijfswoningen bij het verdeelstation en ook als zodanig bestemd in het bestemmingsplan 'Elsweide'. De woningen zijn inmiddels particulier eigendom. Daarom is gekozen om de woningen ook als woning te bestemmen. De milieuvergunning van het verdeelstation is hierop aangepast.

Twikkelstraat 6

De locatie Twikkelstraat 6 wordt besproken in paragraaf 2.4.1. Hier is aangegeven dat er een ontwikkeling heeft plaatsgevonden op deze locatie die is mogelijk gemaakt door vrijstelling te verlenen van het toen geldende bestemmingsplan. In dit plan is deze vrijstelling meegenomen en de nieuwe situatie bestemd.

Middachtensingel 10

Aan de Middachtensingel staat een woongebouw met appartementen. In het geldende bestemmingsplan 'Over het Lange Water' heeft deze locatie een andere bestemming. In dit bestemmingsplan krijgt de flat een woonbestemming.

Weldamlaan 3 t/m 65 (oneven)

Op de locatie van de 'koffiefabriek' van Presikhaaf Bedrijven zijn woningen gebouwd. Deze woningbouwlocatie is mogelijk gemaakt door een vrijstelling van het geldende bestemmingsplan 'bedrijventerrein IJssellaan' te verlenen (ex artikel 19 lid 2 WRO). In dit bestemmingsplan wordt deze

bestemmingsplan "Elsweide - Over het Lange Water" (vastgesteld)

vrijstelling overgenomen en zijn de gronden bestemd als 'wonen'.

Singravenlaan 4 en Middachtensingel 1

Dit zijn twee percelen waar scholen van het Rijn-IJssel College waren gevestigd. Vanwege de nieuwbouw van deze school worden deze locaties herontwikkeld tot woonlocaties. Hiervoor is een vrijstellingsprocedure doorlopen.

Kermisland 22 t/m 100 (even huisnummers)

Het flatgebouw valt ook binnen de grenzen van het bestemmingsplan 'Over het Lange Water' en is bestemd als 'speelterrein'. In dit bestemmingsplan wordt het flatgebouw positief bestemd.

5.3.11 Dubbelbestemmingen

De SVBP 2008 geeft ook de mogelijkheid dubbelbestemmingen op te nemen. Dubbelbestemmingen zijn bestemmingen die liggen over meerdere enkel bestemmingen en daar iets over zeggen. Dit bestemmingsplan zijn twee dubbelbestemmingen opgenomen: Leiding - Gas (artikel 17) en Waarde - Archeologie (artikel 18). Hieronder worden beiden kort toegelicht:

Leiding - Gas

De aardgasleiding die ten zuiden van de spoorlijn en ten westen van de autosnelweg A12 is gelegen heeft deze bestemming. De aardgasleiding is primair bestemd als gasleiding. De onderliggende bestemmingen zijn hieraan ondergeschikt. Voor de zone van deze leiding, waarvan de maat in dit artikel is opgenomen, zijn beperkingen van de bouwmogelijkheden opgenomen. Bouwen ten behoeve van de secundaire bestemmingen is slechts middels een vrijstelling mogelijk. Daarnaast is een aanlegvergunningstelsel opgenomen, ten aanzien van werken en werkzaamheden in en aan de grond.

Vergelijking met de vigerende bestemmingsplannen

In het bestemmingsplan 'Over het Lange Water' en 'Ruitenberglaan-Beverweerdlaan' is de aardgasleiding weergegeven op de plankaart. Er is in de voorschriften van deze bestemmingsplannen verder niets over opgenomen en dus wordt de aardgasleiding niet met het bestemmingsplan beschermd.

In het bestemmingsplan Elsweide is de leiding helemaal niet opgenomen.

Waarde - Archeologie

Deze dubbelbestemming geldt voor de zone in het gebied waarvoor een hoge archeologische verwachtingskans geldt. Dit artikel bevat een aantal naast de andere bestemmingsbepalingen geldende beschermende bouwvoorschriften en nadere eisen. De zone waarbinnen sprake is van een hoge archeologische verwachtingskans is op de plankaart nader aangeduid. Daarnaast is in de regels geregeld dat ter plaatse van de op de plankaart aangegeven zone aanlegvergunningen alleen mogen worden afgegeven wanneer blijkt dat hierbij geen archeologische waarden worden geroerd. Daartoe geldt een onderzoeksplicht. De uitkomst van dit onderzoek is dat, voordat aanlegvergunningen worden afgegeven, het inzichtelijk moet zijn dat hierbij geen archeologische waarden worden geroerd.

Vergelijking met de vigerende bestemmingsplannen

In de vigerende bestemmingsplannen is deze bestemming niet opgenomen en worden de archeologische waarden ook niet op een andere wijze beschermd.

5.4 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.

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

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

Er is een actualisatie van dit beleid in voorbereiding. Er is op dit moment geen aanleiding om de

bovenstaande uitgangspunten te wijzigen. Het is echter niet reëel 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 de 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 handavingsbeleid 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 regels is daartoe de zogenaamde strafbepaling opgenomen, waarin overtredingen van de regels 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.

5.5 Exploitatie

Het bestemmingsplan "Elsweide-Over het Lange Water" is grotendeels beheersmatig van aard. De uitvoering van dit deel van het bestemmingsplan brengt derhalve geen kosten met zich mee.

Hoofdstuk 6 Procedure

6.1 Vooroverleg

Bewonersoverleg

In het kader van het vooroverleg is het concept-bestemmingsplan besproken met de verschillende bewonersgroepen uit dit deel van Presikhaaf. Met de bewonersgroep Elsweide zijn twee gesprekken gevoerd en naar aanleiding van dit overleg is het concept-bestemmingsplan op verschillende punten gewijzigd.

De overige bewonersgroepen hebben een kopie van het concept-bestemmingsplan ontvangen. Tevens zijn zij uitgenodigd op de wijkpost voor een uitleg van het bestemmingsplan en werd de mogelijkheid gegeven vragen te stellen. Eén van de overige drie bewonersgroepen is hierbij aanwezig geweest.

Artikel 3.1.1 Bro overleg

In het kader van artikel 3.1.1 Bro is het concept-bestemmingsplan opgestuurd naar de Provincie, het Waterschap en de aangrenzende gemeente Rheden. Daarnaast is het bestemmingsplan ter informatie naar de Gasunie, Rijkswaterstaat, ProRail, NS Railinfrastructuur en de bewonersoverleggroepen in de twee wijken gestuurd.

Naar aanleiding van de opmerkingen is het bestemmingsplan op een aantal kleine punten gewijzigd. De indieners van de opmerkingen zijn per brief op de hoogte gesteld van de wijze waarop met hun opmerkingen is omgegaan.

6.2 Terinzagelegging (ontwerp-bestemmingsplan)

Het ontwerp-bestemmingsplan "Elsweide – Over het Lange Water" heeft van 26 maart tot en met 6 mei 2009 op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening ter inzage gelegen. Dit leidde tot de indiening van 3 ontvankelijke zienswijzen.

Deze zienswijzen hebben geleid tot wijziging van het bestemmingsplan. Deze wijzigingen zijn terug te vinden in het raadsbesluit (d.d.: 29 juni 2009, nr.: 2009.0.046.740).

Bijlagen

Bijlage 1 Milieu Aspecten Studie