

Cluster
Strategie, Beleid en Regie, Gemeente Arnhem

Bestemmingsplan

Onherroepelijk
Toelichting

Colofon

Plan: Lombok-Hulkestein-Utrechtsestraat
Gemeente: Arnhem
Plannummer: 688
IMRO-identificatie: NL.IMRO.02020000688-
Huidige status: onherroepelijk
Plantype: ex art. 10 WRO beheer/ontwikkeling

Bestemmingsplan Lombok-Hulkestein-Utrechtsestraat

van de gemeente Arnhem

Plankaart 04-02.20-01

Hierin opgenomen de bepalingen uit het bestemmingsplan Aan- en bijgebouwen, wonen en mantelzorg (inwerkingtreding: 21-11-2008), waarbij het bestemmingsplan Lombok-Hulkestein-Utrechtsestraat gedeeltelijk is herzien

o	Concept	d.d.:	juli 2004
o	Voorontwerp (Lombok e.o.2004)	d.d.:	04-11-2004
o	P.P.C.	d.d.:	
o	Ontwerp (gewijzigd)	d.d.:	18-04-2007
o	Vastgesteld door de raad bij besluit	d.d.:	24-09-2007
		Gewijzigd	Ja
		nummer:	2007.0.039.086
o	Goedgekeurd door G.S. bij besluit	d.d.:	10-01-2008
		volledig:	Ja
		nummer:	2007-017644
o	In werking	d.d.:	06-03-2008
		volledig:	Ja
o	Onherroepelijk	d.d.:	06-03-2008
		volledig:	Ja

Toelichting

Hoofdstuk 1	Inleiding	5
1.1	Algemeen	5
1.2	Plangebied	5
1.3	Doel	5
1.4	Aanpak	5
1.5	Geldende plannen	6
Hoofdstuk 2	Beschrijving bestaande situatie	7
2.1	Inleiding	7
2.2	Historische ontwikkeling	7
2.3	Ruimtelijke en functionele structuur	7
2.4	Watersysteem	10
Hoofdstuk 3	Beleidskader	13
3.1	Inleiding	13
3.2	Ruimtelijk beleid	13
3.2.1.	Rijksbeleid	13
3.2.2.	Provinciaal en regionaal beleid	13
3.2.3.	Gemeentelijk beleid	14
3.3	Woonbeleid	15
3.4	Monumenten- en archeologisch beleid	16
3.5	Welstandsbeleid	17
3.6	Verkeersbeleid	17
3.6.1.	Rijksbeleid	17
3.6.2.	Provinciaal en regionaal beleid	17
3.6.3.	Gemeentelijk beleid	18
3.7	Milieubeleid	18
3.7.1.	luchtbeleid	19
3.7.2.	Duurzaam bouwen	20
3.8	Groenbeleid	20
3.9	Waterbeleid	22
3.9.1.	Europees en Rijksbeleid	22
3.9.2.	Provinciaal en regionaal beleid	23
3.9.3.	Beleid waterschap en gemeente	23
3.10	Sport- en recreatiebeleid	24
3.11	Economisch beleid	24
3.11.1.	Wijkeconomie	24
3.11.2.	Bedrijven op bedrijventerreinen	25
3.11.3.	Kantoren	25
3.11.4.	Detailhandel	25
3.12	Horecabeleid	25

3.13	Coffeeshopbeleid	25
3.14	Prostitutiebeleid	26
Hoofdstuk 4	Beperkingen	27
4.1	Inleiding	27
4.2	Milieu	27
4.3	Water	32
Hoofdstuk 5	Toelichting op de voorschriften	35
5.1	Toelichting op de voorschriften	35
5.1.1.	Inleiding	35
5.1.2.	Inleidende bepalingen	35
5.1.3.	Bestemmingsbepalingen	35
5.1.4.	Algemene bepalingen	38
5.2	Retrospectieve toets	39
5.3	Handhaving	40
Hoofdstuk 6	Exploitatie	43
Hoofdstuk 7	Overleg en inspraak	45
7.1	Artikel 10 BRO – Overleg	45
7.2	Inspraak	45
Bijlage bij de toelichting		47
Bijlage 1:	Samenvatting MAS	47
Bijlage 2:	Monumentenlijst	51

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Algemeen

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

1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen ten westen van het centrum en ligt op de grens van het stuwwallen- en rivierenlandschap en wordt gekenmerkt door hoogteverschillen. Het gebied ligt ingeklemd tussen de spoorlijn Arnhem-Nijmegen/Utrecht en de Rijn en wordt ten westen begrensd door de Diependalstraat. De oostgrens is het Stationplein West en ten oosten van het HKA terrein aan Onderlangs. De exacte begrenzing is op de plankaart en het kaartje hiernaast weergegeven. Naast zeer diverse woongebieden zijn ook andere functies (o.a. scholen, winkels, bedrijven, museum, penitentiaire inrichting en park) vertegenwoordigd.

1.3 Doel

Op 7 augustus 2001 is het bestemmingsplan Lombok e.o. in werking getreden. Dit was één van de eerste plannen die in het kader van de "inhaalslag bestemmingsplannen" ontwikkeld is. Voortschrijdend inzicht en actuele ontwikkelingen maakten het noodzakelijk dit bestemmingsplan te herzien; met name is de afgeronde bouw van de penitentiaire inrichting "De Berg" (Koepelgevangenis) geïntegreerd in dit plan, evenals de gerealiseerde ondergrondse nieuwbouw van de Hogeschool voor de Kunsten Arnhem (HKA).

Tevens is ervoor gekozen de begrenzing van het plangebied in oostelijke richting uit te breiden, omdat er in dit deel van het plangebied verouderde bestemmingsplannen gelden.

De zuidelijke grens van het plangebied is aangepast, waardoor de woonboten aan Onderlangs en een deel van de rivier buiten dit bestemmingsplan vallen. Voor de gehele rivierzone is inmiddels een nieuw bestemmingsplan in procedure gebracht.

1.4 Aanpak

Net al bij het bestemmingsplan Lombok e.o. (2001) is gekozen voor een minder gedetailleerde opzet, dan gebruikelijk was. Te gedetailleerde plannen leiden tot de noodzaak om voor bijna ieder bouwplan een (partiële herziening van een) bestemmingsplan te maken. Dit zou de rechtszekerheid, de rechtsgelijkheid en de overzichtelijkheid niet ten goede komen. Diverse facetbelangen zijn door andere regelgeving gewaarborgd, bijvoorbeeld de Bouwverordening, de Wet milieubeheer, de Huisvestingswet en de Monumentenwet. Het is niet nodig dat het bestemmingsplan dezelfde waarborgen nogmaals schept.

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

1.5 Geldende plannen

Het bestemmingsplan "Lombok - Hulkestein - Utrechtsestraat" 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.

609	Bestemmingsplan	"Lombok e.o."	(13 – 03 – 2000, 04 – 07 – 2000)
627	Bestemmingsplan	"De Berg"	(11 – 01 – 1999, 20 – 04 – 1999)
415	Bestemmingsplan	"Bergstraat e.o."	(07 – 10 – 1991, 13 – 12 – 1991)
512	Bestemmingsplan	"Betuwestraat"	(04 – 03 – 1991, 22 – 10 – 1991)
469	Bestemmingsplan	"Utrechtsestraat- Renssenstraat"	(04 – 07 – 1988, 12 – 12 – 1988)

Hoofdstuk 2 Beschrijving bestaande situatie

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt een beschrijving van het plangebied gegeven. Daar het een bestemmingsplan voor een bestaande wijk is, zal dit hoofdstuk voornamelijk ingaan op de huidige ruimtelijke structuur. Het doel van dit bestemmingsplan is het aanreiken van een kader waaraan ontwikkelingen in de wijk kunnen worden getoetst. Uitgangspunt hierbij is dat de huidige ruimtelijke kwaliteiten worden gewaarborgd en zo mogelijk versterkt.

2.2 Historische ontwikkeling

De ontstaansgeschiedenis gaat terug tot in de Middeleeuwen waarin zich reeds een bescheiden nederzetting Hulkesteijn ten zuiden van de Utrechtseweg ontwikkelde. Van oudsher bevinden zich de landgoederen Hulkestein en Klingelbeek in het gebied. Het ten noorden van de Utrechtseweg gelegen gebied, dat in gebruik was als bouwland, bos en park veranderde sterk door de aanleg van de spoorlijn Arnhem-Amsterdam in 1845. In het gebied dat ingeklemd lag tussen de spoorlijn en de Utrechtseweg werden in het laatste kwart van de 19de eeuw de Koepelgevangenis en het Elisabeth Gasthuis gebouwd. Aan het einde van de 19de eeuw werd het landgoed Hulkestein geëxploiteerd ten behoeve van villabouw. Aan weerszijden van de Utrechtseweg, later ook aan de nieuw aangelegde Hulkesteinseweg, werden eveneens grote vrijstaande of dubbele villa's gebouwd.

De stuwwal, gelegen tussen de Utrechtseweg en Onderlangs, maakte door de ontoegankelijkheid tot het begin van de 19de eeuw een natuurlijk onderdeel uit van de vestingwerken van Arnhem. Al vroeg werd de recreatieve functie van Onderlangs onderkend en werd het als wandelgebied geschikt gemaakt. In 1845 werd de Buitensociëteit gebouwd, die sinds 1945 bij het Museum voor moderne kunst in gebruik.

De arbeiderswijk Lombok werd tussen 1894 en 1909 gerealiseerd. De stedenbouwkundige opbouw met rechte noord-zuid en oost-west georiënteerde woonblokken aan brede straten met gescheiden rijbanen en middenbermen is tegenwoordig nog duidelijk zichtbaar. Vanwege de geïsoleerde ligging werd de wijk van voorzieningen als winkels, een bewaarschool en een badhuis voorzien. Later werden in de overige straten lange reeksen aaneengeschakelde beneden- en bovenwoningen gebouwd.

In de loop van de 20ste eeuw werd de Utrechtseweg een belangrijke uitvalsweg van de stad. Langs die weg werden ondermeer kantoor- en flatgebouwen gebouwd. In 1964 werd de 40 meter hoge Hulkesteinse flat gebouwd en later het Rijnhotel en het appartementencomplex Clingelbeeck. Aan het Onderlangs, werd in 1963, de Hogeschool voor de Kunsten (HKA) gebouwd.

2.3 Ruimtelijke en functionele structuur

Plangebied

Het plangebied, dat ingeklemd ligt tussen de spoorlijn Arnhem-Nijmegen/Utrecht en de Rijn, bezit een aantal afzonderlijke elementen die nauwelijks een samenhangend geheel vormen. Eén daarvan is de stuwwal, gelegen tussen de Utrechtseweg en Onderlangs, die voornamelijk als park in gebruik is. De bebouwing (o.a. het Elisabeth Gasthuis) aan de Utrechtseweg is zeer afwisselend, zowel qua bouw als qua functie. In de uiterste noordwest hoek van het plangebied ligt het complex van de penitentiare inrichting De Berg. Het gebied tussen deze penitentiare inrichting en het Elisabeth Gasthuisterrein betreft overwegend woonbebouwing met enkele andere functies zoals scholen, kantoren en kleine bedrijven. De westkant van de Oranjestraat is het concentratiegebied van publieksgerichte functies. Met name detailhandel (waaronder een supermarkt) en horeca zijn hier aanwezig, waardoor het gebied is aan te merken als winkelcentrum.

Binnen de woongebieden zijn groengebieden en speelvoorzieningen aanwezig die weliswaar niet

structuurbepalend, maar voor de wijk wel van belang zijn. Zo heeft Lombok bijvoorbeeld een speeltuin/basketbalveld tussen de Anna Palownastraat en de Frederik Hendrikstraat, dat op buurtniveau van belang is.

De belangrijkste drager van het gebied is de stedelijke ontsluitingsas Utrechtseweg/Onderlangs. De Oranjestraat ontsluit de wijk in noordelijke richting over de spoorlijn, maar is ondergeschikt aan de Utrechtseweg. Op de Oranjestraat is veel sluipverkeer. De overige straten in het gebied zijn woonstraten. Deze straten hebben ten noorden van de Utrechtseweg een rechtlijnig patroon. De Hulkesteinseweg ten zuiden van de Utrechtseweg loopt van noordoost naar zuidwest en vormt een verbinding tussen de Utrechtseweg en de Klingelbeekseweg.

De verkeersfunctie is in de woongebieden ondergeschikt aan de woonfunctie. Dit komt tot uitdrukking in de inrichting van de straten als 30 km/uur gebied, wat de verkeersveiligheid en leefbaarheid ten goede komt.

Deelgebieden

Wonen is de belangrijkste functie in het plangebied. Binnen het woongebied zijn duidelijke verschillen in woningtypen te onderscheiden; kleine arbeiderswoningen (Lombok), villa's (Hulkestein), beneden- en bovenwoningen, vrijstaande of dubbele woonhuizen, flats (gemengd gebied). De Utrechtsestraat en stationsomgeving wordt gekenmerkt door kantoorbebouwing en kantoorvilla's. Deze typen worden in deze en volgende paragraaf achtereenvolgens toegelicht.

Lombok

Het sociale woningbouwcomplex Lombok, gelegen tussen Oranjestraat/Zuidelijke Parallelweg/Zwarteweg/Alexanderstraat, is vanaf 1894 gebouwd in een smalle blokverkaveling. De kleine woningen bezitten slechts één bouwlaag met kap of één bouwlaag met lage zolderverdieping en kap. In tegenstelling tot de vrij brede straten met middenberm en bomen zijn de achtertuinen zeer ondiep. Uitbreidingen van de, volgens huidige normen, kleine woningen zijn nauwelijks mogelijk. Afwijkend van de woonfunctie zijn twee gebouwen in gebruik voor maatschappelijke doeleinden (wijkgebouw en een muziekvereniging), die van oudsher in de stedenbouwkundige opzet aanwezig zijn geweest.

Het gebied dat globaal wordt begrensd door de Oranjestraat/Utrechtseweg/Diependalstraat /Zuidelijke Parallelweg is een gemengd gebied met verschillende woningtypen en andere functies naast de woonfunctie. De bebouwing is in relatief grote bouwblokken gerealiseerd, waarbij de binnenterreinen gebruikt worden ten behoeve van achtertuinen, garageboxen, bedrijfsdoeleinden of maatschappelijke doeleinden.

Een dominant en karakteristiek gebouw in de wijk Lombok is de Koepelgevangenis (penitentiaire inrichting "de Berg"), aan de Wilhelminastraat en is in 1882 naar ontwerp van architect J.M. Metzelaar gebouwd.

Hulkestein

De bebouwing aan de Hulkesteinseweg, de Klingelbeekseweg en een deel van de Utrechtseweg bestaat uit vrijstaande of dubbele villa's en kleine landhuizen. Deze bebouwing is vanaf het einde van de 19de eeuw tot stand gekomen. De ruime tuinen in en rond de villa's, die ten zuiden van de Hulkesteinseweg tot aan de Rijn reiken, dragen bij aan het sterk individuele karakter van de bebouwing. Een vreemd element in dit gebied is de hoogbouw van de Hulkesteinseflat, dat de omgeving sterk beïnvloedt.

St. Elisabeth Gasthuisterrein en Bovenover

In 1894 werd het in opdracht van de Zusters van Munster door architect J.W. Boerboom ontworpen St.-Elisabeths Gasthuis in gebruik genomen. Het ziekenhuis is door de bouw van ziekenhuis Rijnstate in 1995 overbodig geworden en na enige jaren leegstand in 2001 verbouwd en uitgebreid met een nieuwe vleugel tot woonappartementen, met ondergeschikte maatschappelijke voorzieningen.

Ten noorden van het St.-Elisabeths Gasthuis is het verzorgingstehuis "De Braamberg" gebouwd.

Ten oosten van het bovenbeschreven woon- en zorggebied, gescheiden door een groene corridor, liggen de in 2000 gebouwde terraswoningen aan het Bovenover. De woningen hebben een inpandige garage, tuin en dakterras.

Noordzijde Utrechtsestraat

Grenzend aan het stationsgebied, aan de westzijde van het Stationsplein West ligt een gemengd

gebied dat geomorfologisch gezien op de zuidhelling van het stuwwallengebied Veluwezoom ligt. Als gevolg hiervan zijn er forse hoogteverschillen.

Bebouwing van het gebied is gestart rond de helft van de 19e eeuw. Oorspronkelijk waren dit middelgrote herenhuizen in een halfgesloten bebouwing. Na 1900 kwam er een menging van handelshuizen, bedrijven en pensions in de woonhuizen. In de Tweede Wereldoorlog raakt het deel nabij het station en de Utrechtsestraat zwaar beschadigd.

In het wederopbouwplan werd de oorspronkelijke gesloten blokverkeveling met name in het zuidelijke en oostelijke deel losgelaten. De huidige bebouwing toont minder samenhang doordat richting, omvang en bouwhoogte van de nieuwe elementen vrij willekeurig zijn gekozen. Functioneel gezien kan het gebied tussen de Brugstraat en Stationsplein west in tweeën worden gedeeld; in het zuidelijke en oostelijk deel hoofdzakelijk kantoorbebouwing en in het noordelijke deel voor het merendeel woonbebouwing waarin ook enige bedrijven en kantoren zijn gevestigd. In de Brugstraat is, ingevolge het wederopbouwplan, een basisschool van de Arnhemse schoolvereniging gevestigd.

Het gedeelte ten westen van de Brugstraat wordt gedomineerd door het omvangrijke gebouw "Bellevue" van de Nuon (voormalige PGEM), gebouwd aan het eind van de jaren 80 van de 20e eeuw. Het bestaat uit twee delen die een gebogen vorm hebben en evenwijdig aan elkaar zijn gesitueerd met de holle kant op het zuiden zodat een voorruimte aan de Utrechtsestraat ontstaat. De bouwhoogte varieert van 3 tot 6 lagen en het gebouw is door zijn hoge ligging, grote volume en witte gevels duidelijk zichtbaar bij benadering van de stad vanaf het zuiden. De westelijke hoek Brugstraat-Utrechtsestraat is stedenbouwkundig gezien een onvoltooide situatie. Dit is een gevolg van het gedeeltelijk realiseren van bebouwing zoals voorgesteld in het wederopbouwplan en handhaven van de oorspronkelijke 19e eeuwse bebouwing. De voor deze situatie aangegeven bouwstrook beoogt een eindsituatie waarin de wand van de Brugstraat weer doorloopt tot nabij de Utrechtsestraat. Door middel van bomen kan voor het terugliggende kantoorgebouw Utrechtsestraat 46 continuïteit in het straatbeeld en profiel ontstaan zonder noodzakelijke parkeerplaatsen op te heffen.

Zuidzijde Utrechtsestraat

Ten zuiden van de Utrechtsestraat, in de stuwwal, staat het "Kraton" gebouw. Het pand is gebouwd in 1880 en verbouwd in 1926. Het is lange tijd in gebruik geweest bij de PGEM (nu Nuon). Het gebouw heeft een dominante ligging in de Utrechtsestraat en eveneens gezien vanaf Onderlangs. Na de nieuwbouw van "Bellevue" en vertrek van de Nuon in dit gebouw is het in gebruik bij de HKA als conservatorium en is het daartoe ook verbonden met gebouw van Rietveld van de HKA aan Onderlangs.

Ten oosten van dit gebouw bestaat de bebouwing hier uit overwegend 19e eeuwse oorspronkelijke woonpanden die thans een gemengd gebruik hebben. De architectuur van de panden en de parcellering van de wand levert een aantrekkelijk straatbeeld op.

Parkgebied Onderlangs en stuwwal (Utrechtseweg)

De beboste stuwwalrand tussen Onderlangs en de Utrechtseweg is een bijzondere landschappelijke situatie in Nederland, waar de overgang van stuwwallandschap naar rivierenlandschap in een smalle zone met grote hoogteverschillen plaatsvindt. Dit geeft een bijzonder beeld (vergezichten over de Betuwe, vanuit de Betuwe zicht op een stuwwalformatie achter de bocht in de rivier).

De naam Onderlangs komt van het wandelpad dat zo werd aangeduid. Het liep onder de steile helling op enkele meters van de Rijn en is aangelegd in de tweede helft van de 18e eeuw. In de loop van de geschiedenis heeft Onderlangs zijn groene karakter behouden. Het park is een relatief klein maar vanuit historisch, landschappelijk en recreatief oogpunt bezien kostbaar bezit.

Onderlangs is een opvallend langgerekt, smal, groen wandelgebied met een lengte van bijna 1 km. Het bestaat uit twee terreintypen: een beboste steile helling met aan de voet daarvan een vlak parkgebied met gazons en enkele bomen als overgang naar het rivierenlandschap. Bos- en parkgedeelte worden aan de voet van de helling van elkaar gescheiden door een breed voetpad. Vanaf dit pad lopen smalle verharde paden door het bos omhoog naar de Utrechtseweg.

De Utrechtseweg is gedeeltelijk op de stuwwal gelegen en heeft zodoende een verloop met hoogteverschillen. Aan deze weg, met overwegend langzaam- en bestemmingsverkeer en openbaar vervoer, zijn voornamelijk vrijstaande gebouwen gesitueerd. Het Museum voor moderne kunst, de Gelderse Mozaïekschool en de tegenover gelegen dependance zijn in gebruik ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen. Verder zijn woningen, kantoren en een bedrijf aan de Utrechtseweg gesitueerd.

In het gebied Onderlangs zijn verschillende lijnvormige structurerende elementen te ontdekken: de Rijn, de stuwwal, de wandelpromenade, de groene vlakte (Market Garden Plantsoen), de weg onderlangs met aan weerszijden een bomenrij, de reeks woonboten en de bebouwing aan de Oude Kraan. In dit landschap staan drie beeldbepalende gebouwen:

- Het museum voor Moderne Kunst (rijksmonument)
- Een villa die nu in gebruik is door de scholengroep Gelderse Mozaïek (rijksmonument)
- De Hogeschool voor de Kunsten Arnhem (HKA), de "Bergkristal", van de architect G. Rietveld (gemeentelijk monument)

Onlangs is grotendeels ondergronds gebouw gerealiseerd ten behoeve van de Hogeschool voor de Kunsten Arnhem, van de architect H.J. Henket, gelegen op enige afstand ten westen van het HKA gebouw evenwijdig aan de weg Onderlangs. Het gebouw ligt circa 15 meter beneden maaiveld. De lichttoetreding vindt plaats via het dak dat gedeeltelijk van glas is en via enkele bovengrondse trappenhuizen. De rest van het gebouw heeft een grasdak.

2.4 Watersysteem

Oppervlaktewater

De zuidgrens van het plangebied wordt gevormd door de rivier de Nederrijn. Het stuwpeil, de gewenste waterstand, is in dit riviervak 8,16 m. + N.A.P. en wordt in stand gehouden door de stuw bij Driel. Verder is er geen oppervlaktewater aanwezig in het plangebied.

Waterkering

Langs de zuidelijke rand van het plangebied ligt de noordelijke waterkering van de Nederrijn. De waterkering bestaat, tussen het Rijnhotel en de oostelijke grens van het plangebied, uit een kunstmatige kering in de vorm van kademuren. Deze zone is bedoeld ter ondersteuning en bescherming van de waterkering. Bij het Rijnhotel gaat de waterkering over in zogenaamde "hoge gronden" en is de keur op de waterkering van het waterschap niet van toepassing.

Hoge gronden en uiterwaard

Ten westen van het Rijnhotel houdt de waterkering op als fysieke scheiding en gaat over in uiterwaarden en hoge gronden. Onder hoge gronden wordt het plandeel verstaan waar de terreinhoogten van nature al hoger liggen dan de door mensen gemaakte waterkering. Het terrein heeft dus voldoende bescherming tegen hoog water op de rivier. Het lagere deel, tot aan de rivier, valt onder de uiterwaarden en doet dienst als waterberging bij hoge(re) waterstanden op de rivier. Een harde grens tussen de bestemmingen uiterwaard en hoge gronden is er niet.

Grondwater

De globale stromingsrichting van het grondwater is noord- zuid, vanaf de Veluwe richting de Nederrijn. Het gebied is gelegen in de rand van de stuwwal, waardoor de bodemmorfologie sterk kan variëren door gestuwde leem of grindlagen. Als gevolg hiervan kan de richting van de grondwaterstroom en de hoogte van het grondwater lokaal variëren.

Het maaiveld maakt een enigszins golvende beweging langs de noordrand van het plangebied. Het hoogste punt in het plangebied ligt in de noordwestelijke hoek waarna het maaiveld afloopt tot aan het terrein van het voormalige Elisabeth Gasthuis. Vervolgens loopt het maaiveld tot aan het Museum voor Moderne Kunst weer op, om vervolgens af te lopen naar de oostelijke plangrens (de Betuwestraat).

Het grondwaterpeil ligt aan de noordzijde op een diepte van ca. 12 m. + N.A.P. en langs de zuidrand op ca. 9 m. + N.A.P. Door de grote hoogteverschillen ligt de grondwaterspiegel langs de noordzijde tussen de 15 en 28 m. beneden maaiveld. Langs de zuidrand van het plangebied ligt het grondwater zeer ondiep; van net onder tot in het maaiveld. Een deel van het grondwater stroomt onder de Nederrijn door en komt als kwel in de Betuwe omhoog, en een ander deel zal in de rivier omhoog komen.

Het aan de noordzijde gelegen, maar buiten dit plangebied vallende, diepe spoorwegemplacement, heeft een sterk drainerend effect op het noordelijke deel van het plangebied. Ook de aanwezigheid van enkele steilwanden zorgen voor grote sprongen in de grondwaterstandsdiepte.

De mogelijke aanwezigheid van gestuwde leemlagen kan de oorzaak zijn van plaatselijk afwijkend grondwaterpeil; dit is echter geen grondwaterspiegel maar een schijngrondwaterspiegel.

Regen- en afvalwatersysteem

In het plangebied komen een aantal rioleringsystemen voor:

- De wijk Lombok is voorzien van een gemengd rioolstelsel. Dit betekent dat het hemel water en het huishoudelijk afvalwater door dezelfde leidingen wordt afgevoerd. Iets ten oosten van de kruising Zwarteweg - Zuidelijke parallelweg is, via een vrij-verval transportriool, de wijk Heijenoord met het plangebied verbonden;
- Het terrein van het voormalige Elisabeth Gasthuis heeft een geïntegreerd rioolstelsel; bij dit stelsel wordt het hemelwater op eigen terrein geïnfiltreerd door middel van een infiltratieriool. Het huishoudelijke afvalwater wordt op twee plaatsen geloosd op het gemeentelijke rioolstelsel; het oude monumentale deel loost op de Zwarteweg en de nieuwbouw op de Utrechtseweg;
- Het plangebied tussen het Elisabeth Gasthuis en de oostelijke plangrens is voorzien van een gemengd stelsel;
- Een gedeelte van het Business Park Arnhem (buiten dit plangebied vallend) is via een persleiding (alleen vuilwater) aangesloten op het gemeentelijk rioolstelsel in de Alexanderstraat;
- Het deelgebied liggend aan de Hulkesteinseweg is gedeeltelijk gescheiden gerioleerd en maakt onderdeel uit van het onderbemalingsgebied Hulkestein;
- De bestaande gebouwen van de Hogeschool van de Kunsten die aan Onderlangs zijn gevestigd zijn voorzien van een gemengd stelsel. De nieuwbouw is aangesloten op het gescheiden stelsel dat in de Onderlangs ligt;
- Bijna alle woonboten zijn aangesloten op het gescheiden rioolstelsel in Onderlangs

Verder bevindt zich op bij van de kruising Hulkesteinseweg - Utrechtseweg het rioolgemaal Hulkestein. Dit rioolgemaal verzorgt het laaggelegen gebied van de Hulkesteinseweg - Klingelbeekseweg. Op dit onderbemalingsgebied loost tevens een gedeelte van het Business Park Arnhem en enkele woningen uit de gemeente Renkum.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Inleiding

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

3.2 Ruimtelijk beleid

3.2.1. Rijksbeleid

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

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

3.2.2. Provinciaal en regionaal beleid

Het ruimtelijk beleid van de provincie is verwoord in het Streekplan Gelderland 2005 "Kansen voor de regio". Het plan is vastgesteld door Provinciale Staten in juni 2005. Hoe gebruiken we in de toekomst de ruimte in Gelderland? Dat staat in het nieuwe streekplan van Gelderland. Het streekplan geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid voor de komende 10 jaar weer. Naast de van oudsher plantoetsende functie van het streekplan (toetsing van bestemmingsplannen) wil de provincie toegroeien naar de rol van planbegeleider. Men wil in een vroeger stadium van gemeentelijke planvorming meedenken en meepraten.

Het streekplan is als volgt opgebouwd: in hoofdstuk 1 wordt Gelderland gepositioneerd in Europees en nationaal perspectief, wat zijn de belangrijkste kwaliteiten en krachten van Gelderland.

In hoofdstuk 2 is aangegeven dat de provincie de komende jaren:

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

Naast de provinciebrede onderwerpen: windmolens, natuur, landbouw, mobiliteit en EHS is er ook

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

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

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

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

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

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

3.2.3. Gemeentelijk beleid

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

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

Arnhem is straks de enige halteplaats van de hogesnelheidstrein buiten de Randstad. Mede daardoor kan Arnhem het centrum van oostelijk Nederland worden. Het Structuurplan Arnhem 2010 spreekt in dit

verband van een schaa sprong. Dat stelt de stad voor een omvangrijke opgave, waarbij de ruimte vooral moet worden gevonden in het intensiever gebruiken ervan.

Die ruimte is onder meer nodig om de economie van de stad te versterken, om nieuwe voorzieningen mogelijk te maken en om tegemoet te komen aan de vraag naar aantrekkelijke woningen. Belangrijke factoren daarbij zijn de verwachte groei van het aantal inwoners en de toenemende mobiliteit.

Het plan Lombok - Hulkestein - Utrechtsestraat

In het Structuurplan Arnhem 2010 komt het plangebied in beeld vanwege de ontwikkeling van woningbouw op het Elisabeth Gasthuisterrein en het herstel van de landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteit van Park Onderlangs. De keuze voor intensivering van bebouwing kan na planvorming leiden tot het herzien van dit bestemmingsplan.

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

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

3.3 Woonbeleid

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

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

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

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

kwaliteitsverhogende ingrepen in de bestaande voorraad dan wel de keuze te maken voor sloop en vervangende nieuwbouw.

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

Het beleid ten aanzien van kamerverhuur staat het kamersgewijs verschaffen van woonverblijf aan maximaal vier personen per (zelfstandige) woning toe, zonder dat daarvoor een gebruiksvergunning nodig is. De intensiteit van de bewoning en de mate van overlast bij een dergelijk gebruik zijn immers vergelijkbaar met die van een huishouden bestaande uit vier personen. Voor vijf of meer verschillende personen, die niet tot één huishouden zijn terug te voeren, is wel een vergunning vereist. In gebieden waar zich veel kamerverhuurbedrijven bevinden kan het noodzakelijk zijn om een maximum vast te leggen aan het aantal kamerverhuurbedrijven dan wel het aantal vergunningen te bevrozen of terug te dringen om de leefbaarheid in een gebied of wijk te waarborgen.

3.4 Monumenten- en archeologisch beleid

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

Het plangebied kent hoge stedelijke en cultuurhistorische waarden. Onder andere het Museum voor Moderne Kunsten en de dependance van de scholengroep Gelderse Mozaïek zijn aangewezen als rijksmonument. Het gebied bezit een groot aantal gemeentelijke monumenten, waaronder het Elisabeth's gasthuis, de gevangenis en de buurt Lombok.

Voor een gedetailleerde weergave van de monumenten wordt verwezen naar de Monumenten in bijlage 2.

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

De gemeentelijke archeologienota *Onzichtbaar maar niet onverschillig* (1997) bevat het beleid op het gebied van archeologische monumentenzorg, waarbij behoud en bescherming van archeologische waarden de doelstelling is.

Uit de Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden van de gemeente Arnhem blijkt dat het plangebied is een archeologisch belangrijk gebied is. Het heeft een hoge archeologische verwachting. Er kunnen bewoningssporen vanaf het Neolithicum tot in de (vroege) Middeleeuwen worden aangetroffen. Het bodemarchief is niet bekend. De kans is groot, dat in de toekomst nu nog onbekende archeologische vindplaatsen zullen worden aangetroffen. Voorafgaand aan ruimtelijke ontwikkelingen zal steeds een bureauonderzoek moeten worden uitgevoerd om op basis daarvan te kunnen beslissen hoe er met eventuele archeologische waarden moet worden omgegaan.

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 plangebeid is niveau "normaal" aan de orde.

Onder niveau 'normaal' vallen in het algemeen de karakteristieke vooroorlogse wijken. Voor de zichtbare gevels hebben de criteria een conserverend karakter waarmee de gebouwworm, de dakvorm en de karakteristieke elementen worden gespaard. Aan de straatzijde mogen alleen ornamentale dakkapellen worden toegevoegd zoals die oorspronkelijk in die gebieden waren ontworpen. Serres mogen aan de achterzijde slechts in één laag vanaf de begane grondverdieping worden gerealiseerd. Kelderentrees (met keerwanden en trappen) die aangebracht worden in de straatgevels zijn niet aanvaardbaar. Er worden geen bijzondere eisen gesteld aan bijgebouwen in de achtertuin, niet zichtbaar vanaf het openbaar gebied.

3.6 Verkeersbeleid

3.6.1. Rijksbeleid

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

3.6.2. Provinciaal en regionaal beleid

De provincie Gelderland en het Knooppunt Arnhem-Nijmegen (KAN) kennen respectievelijk het Provinciaal Verkeers- en Vervoersplan-2 en het Regionaal Verkeers- en Vervoersplan. Het PVVP-2 is op 30 juni 2004 vastgesteld door Provinciale Staten. In het nieuwe PVVP-2 geeft de provincie Gelderland aan hoe zij steden, bedrijventerreinen en voorzieningen bereikbaar wil houden op een veilige manier met zo min mogelijk schadelijke gevolgen voor de leefomgeving.

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

- Voorkomen door ruimtelijke economische ontwikkelingen veel beter af te stemmen op de aanwezige infrastructuur en ze zo veel mogelijk te concentreren en te bundelen. Zo worden problemen op mobiliteitsgebied en in de leefomgeving voorkomen.
- Beter benutten van de bestaande wegen, fietspaden en openbaarvervoersverbindingen. Enerzijds door reizigers en goederenvervoerders aan te zetten om bewust te kiezen voor een manier van verplaatsen, waardoor de bestaande infrastructuur beter wordt benut. Hiervoor investeert Gelderland in fietsvoorzieningen, Hoogwaardig Openbaar Vervoer (zoals lightrail) maar ook in nieuwe stations aan bestaande spoorlijnen. Anderzijds door beter onderhoud van wegen, fietspaden en openbaarvervoersvoorzieningen. Hier wil Gelderland een inhaalslag plegen. Beter benutten begint immers bij het behouden, doelmatig beheren en onderhouden van het bestaande.
- Bouwen van de projecten uit het Statenakkoord en door het onderhoud van infrastructuur te combineren met het Duurzaam Veilig maken ervan. Hierbij start de provincie met het aanpakken van de grootste knelpunten.
- Beprijzen wordt op termijn ook als een mogelijkheid gezien om bereikbaarheidsproblemen aan te pakken.

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

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

3.6.3. Gemeentelijk beleid

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

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

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

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

Het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan "Lombok - Hulkenstein – Utrechtsestraat" kent de volgende verkeersaders;

- De Utrechtseweg en Onderlangs zijn 50 km/uur verkeersaders;
- Alle overige wegen zijn 30 km/u wegen en zijn inmiddels als zodanig ingericht.

Het SVVP Arnhem 2010 is voor het onderdeel parkeren nader vormgegeven in de Parkeernota Arnhem 2003-2010.

3.7 Milieubeleid

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

- Voor de volgende milieubeleidsterreinen geldt het Arnhems Milieubeleidsplan 2 (2000);
- Gebiedsgerichte benadering blijft gelden;
- Doelgroepgerichte benadering blijft gelden;
- Bodembeschermingsbeleid blijft gelden tot aan de vaststelling van het 'Beleidsplan Bodem';

- Luchtbeleid blijft gelden tot aan de vaststelling van het 'Beleidsplan Lucht (zie ook paragraaf 3.4.2. Luchtkwaliteit);
- Geluidbeleid blijft gelden tot aan de vaststelling van het 'Beleidsplan Geluid;
- Externe veiligheidsbeleid blijft gelden tot aan de vaststelling van het 'Beleidsplan Externe veiligheid' (zie ook paragraaf 3.4.3. Externe veiligheid);
- Energiebeleid blijft gelden tot aan de vaststelling van het 'Beleidsplan Energie'.

Voor de volgende milieubeleidsterreinen zijn inmiddels afzonderlijke beleidsplannen vastgesteld:

1. Afvalplan 2000-2005, vastgesteld in mei 2000;
2. Wegwijzer in bodemland, beleidsnota bodemsanering, deel 1, 2 en 3, vastgesteld op 25 maart 2003. Dit plan betreft de bodemsanering. Het beleidsplangedeelte Bodembescherming wordt in 2005 vastgesteld;
3. Waterplan Arnhem 2003-2007, vastgesteld op 17 november 2003.

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

In het Structuurplan Arnhem 2010 is een zonering van milieukwaliteiten opgenomen. Daarbij is een differentiatie van milieukwaliteiten verbonden met een typologie van gebieden in de stad en het omliggende landschap. De typologie geeft richting aan de toekomstige invulling van de ruimte. Daarbij moet rekening worden gehouden met grenswaarden en streefwaarden. Grenswaarden mogen niet worden overschreden. Van streefwaarden kan worden afgeweken als daar - op een hoger schaalniveau-aantoonbare milieuwinst tegenover staat en zolang er geen concentratiegebieden ontstaan waar de milieubelasting zich ophoopt. Naast duurzame ontwikkeling is een optimale leefbaarheid van de stad uitgangspunt. Deze uitgangspunten uit het structuurplan bepalen mede de richting van de actualisering van het milieubeleid zoals dat momenteel in verschillende beleidsklokken in gang is gezet.

3.7.1. luchtbeleid

Europees en Rijksbeleid

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

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

Deze richtlijn geeft onder andere alarm- en informatiedrempel voor ozon en de doelstellingen voor de lange termijn.

In Nederland is de uitvoering van de EG-kaderrichtlijn luchtkwaliteit in Nederlandse wetgeving vastgelegd met het 'Besluit uitvoering EG-kaderrichtlijn luchtkwaliteit' van 24 april 1998. Met het van kracht worden van het Besluit luchtkwaliteit op 19 juli 2001 zijn in de Nederlandse regelgeving luchtkwaliteitsnormen

voor een zevental stoffen vastgelegd. Tevens is bepaald dat gemeenten en provincies de lokale luchtkwaliteit in kaart brengen en daarover rapporteren en dat ruimtelijke ontwikkelingen (waaronder ook bestemmingsplannen) moeten worden getoetst aan de luchtkwaliteitsnormen. Het gaat om luchtverontreiniging door zwaveldioxide, lood, stikstofdioxide, stikstofoxiden, zwevende deeltjes, koolmonoxide en benzeen. De grenswaarden voor deze stoffen dienen in acht te worden genomen.

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

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

Provinciaal en regionaal beleid

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

Beleid gemeente

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

3.7.2. Duurzaam bouwen

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

3.8 Groenbeleid

Het Groenplan Arnhem bevat een samenhangende visie op de ontwikkeling, inrichting en beheer van het groen in en om de stad Arnhem, voor de korte (2004-2007) en de middellange termijn (2015). Dit betekent dat het plan zowel een uitwerking van de 'groen'-ontwikkelingsvisie uit het structuurplan bevat

als een kader voor het beheer van het groen in en om de stad. Het is een sectoraal plan, geschreven vanuit de wens om het groen in de stad te bewaren en te versterken. Visies op het gebied van ecologie, water, landschap en cultuurhistorie en gebruikswensen en beheer(on)mogelijkheden zijn daarbij input voor de geformuleerde streefbeelden en acties.

Integrale groenvisie

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

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

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

Uitgangspunten

Arnhem heeft veel waardevol groen. Dit is een groot goed voor de leefbaarheid van de stad. Uitgangspunten van het groenplan zijn:

1. bewaren en versterken
2. zuinig omgaan met bestaande en potentiële kwaliteiten
3. groen blijft groen
4. kansen benutten
5. alles op zijn plaats
6. tegengaan van versnippering.
7. schoon en netjes
8. beheer afgestemd op streefbeeld

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

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

Het plangebied Lombok - Hulkestein - Utrechtsestraat

Het plangebied komt in het Groenplan vooral in beeld vanwege de Utrechtseweg, de weg Onderlangs en het Park Onderlangs.

De Utrechtseweg is benoemd tot stadslaan (radiaal). Het is een laan met landgoedkarakter. Door de ligging parallel aan de rivier zijn er prachtige panorama's over de rivier aanwezig. Deze stadsbalkons vertonen samenhang met de inrichting van de weg.

Het park Onderlangs is een stadspark en wordt gekenmerkt door de ligging op de overgang van de stuwwal naar de Rijn. Het reliëf en de panorama's (vergezichten over stad en rivier) zijn de kwaliteit. Op de stuwwal is bos en struweelbeplanting aanwezig waarin open delen ten behoeve van uitzicht zijn

uitgespaard. Het lage deel bestaat uit een open parklandschap. In het park ligt een kleine oude begraafplaats ingebed in het groen. De Hogeschool voor de Kunsten Arnhem (HKA) is zorgvuldig ingepast in het park.

Kwetsbaarheid van het gebied is dat de panorama-uitzichtpunten kunnen dicht groeien door boomkronen en kunnen vertroebelen door bebouwing. De samenhang tussen park en rivier is onvoldoende ontwikkeld.

3.9 Waterbeleid

3.9.1. 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)stroomgebiedsbeheerplannen staan de ambities en maatregelen beschreven voor de verschillende (deel)stroomgebieden. Met name de ecologische ambities worden op het niveau van de deelstroomgebieden bepaald.

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

Beleidslijn grote rivieren

De Beleidslijn grote rivieren geldt voor alle grote rivieren en is bedoeld om plannen en projecten in de uiterwaarden te beoordelen. Met het in werking treden van de Beleidslijn grote rivieren vervalt de voorgaande Beleidslijn ruimte voor de rivier.

De nieuwe beleidslijn biedt onder strikte voorwaarden meer mogelijkheden voor wonen, werken en recreëren in het rivierbed dan de beleidslijn ruimte voor de rivier. De voorwaarden hebben betrekking op de afvoercapaciteit van de rivier ter plaatse. Nieuwe activiteiten mogen de afvoer niet hinderen en geen belemmering vormen voor toekomstige verruiming van het rivierbed. Voor burgers en bedrijven die zich in het rivierbed vestigen geldt verder dat eventuele schade als gevolg van hoogwater voor eigen rekening is.

Na het hoogwater in de rivieren in 1993 en in 1995 werd duidelijk dat het water in de rivier veel meer afvoercapaciteit nodig had. Veel van de beschikbare ruimte was in de loop der tijd namelijk verloren gegaan door bebouwing en andere obstakels. Daarom werden in 1997 bouwactiviteiten in het rivierbed sterk aan banden gelegd. Vanuit het oogpunt van regionale ontwikkelingsmogelijkheden werd deze aanpak naderhand echter als te restrictief ervaren. Dit leidde tot aanpassing van het beleid.

De beleidslijn geldt voor alle grote rivieren en maakt het mogelijk om bestaande bebouwing in het rivierbed een nieuwe bestemming te geven waardoor leegstand voorkomen wordt. Daarnaast blijven delen van het rivierbed voorbehouden aan riviergebonden activiteiten zoals overslagbedrijven, scheepswerven en jachthavens. Ander gebruik is alleen mogelijk als er op andere locaties meer ruimte

voor de rivier wordt gecreëerd.

De juridische basis van de beleidslijn ligt in de Wet beheer rijkswaterstaatwerken (Wbr) en het instrumentarium van de Wet op de ruimtelijke ordening (Wro). In het kader van de Wbr wordt via de vergunningverlening het rivier- en of stroombelang beschermd. Binnen de Wro worden op nationaal niveau de beginselen en hoofdlijnen van de beleidslijn aangegeven. Het beleid werkt via streekplan en bestemmingsplan door naar decentraal niveau. Een goede bestemmingsplanregeling is hierbij van groot belang.

3.9.2. Provinciaal en regionaal beleid

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

Het Waterhuishoudingsplan is gebouwd op drie onderdelen:

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

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

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

3.9.3. Beleid waterschap en gemeente

Aangezien het stedelijk waterbeheer in Arnhem-Noord is overgedragen aan het waterschap houdt de gemeente Arnhem ook rekening met het vigerende beleid van waterschap. Relevant beleid voor de gemeente Arnhem is het Beheersplan Waterschap Rijn en IJssel (2002-2005) en de keur en legger van het waterschap. In 2002 heeft het waterschap Rijn en IJssel een discussienota uitgebracht, de Watervisie, waarin de toekomst van het water en het watersysteem beschreven zijn. Andere waterrelevante aspecten voor het waterbeleid van de gemeente Arnhem zijn vastgelegd in onder meer de volgende beleidsplannen:

- Gemeentelijk Rioleringsplan (2003-2007); Dit plan richt zich op een verbetering van de kwaliteit van het rioleringsstelsel, op de vermindering van de vuiluitworp naar het oppervlaktewater, de bodem en het grondwater, op het voorkomen van overlast en op vasthouden van schoon hemelwater in stedelijk gebied. het
- Structuurplan Arnhem 2010; Het Structuurplan beschrijft het ruimtelijk beleid voornamelijk op hoofdlijnen. Water heeft een nadrukkelijke plaats gekregen in het Structuurplan. Arnhem moet zuiniger met water van goede kwaliteit omspringen en deze beter ecologisch gaan benutten. Water moet een grotere rol gaan spelen in het stadsbeeld. Dit gaat samen met het realiseren van een duurzaam watersysteem met grote bergingscapaciteit en hoge waterkwaliteit. een
- Waterplan Arnhem; Door de gemeente Arnhem en haar waterpartners is het Waterplan Arnhem opgesteld hierin is het beleid voor waterbeheer in Arnhem geformuleerd. Het waterplan is een gezamenlijk product van de gemeente Arnhem en waterpartners waarin gezamenlijk gebiedsgericht een watersysteemvisie is de

opgesteld. Het is met een intentieverklaring door alle waterpartners bekrachtigd. De belangen van de burgers, bedrijven en belangenorganisaties zijn hierin verwerkt. Ook is vanuit de watersysteembenadering een beleidsrichting geformuleerd voor aspecten als gebruik en veiligheid. De opstelling is ingestoken vanuit zes thema's: verdroging beperken, wateroverlast tegengaan, water meer beleven, goed rioolstelsel, water(bodem)kwaliteit verbeteren en zuinig omgaan met drinkwater en veiligheid tegen overstromingen. De doelstellingen uit het Arnhems Milieubeleidsplan zijn overgenomen door het waterplan.

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

3.10 Sport- en recreatiebeleid

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

1. Samenhang tussen bewegingsonderwijs, sportbuurwerk en sportverenigingen met het doel meer mensen in beweging te krijgen;
2. Verbeteren van de kwaliteit van sportverenigingen, uitgaande van de cruciale rol van sterke sportverenigingen voor het sportaanbod in Arnhem;
3. Voldoende en kwalitatief goede sportaccommodaties: bestaande accommodaties aanpassen aan de huidige kwaliteitsnormen, goede spreiding van voorzieningen over de stad en nieuwe voorzieningen waar dat wenselijk is;
4. Topsport in de stad als het evenementen betreft;
5. Dienstverlening in de sport: ondersteuning van verenigingen, informatie en advies en belangenbehartiging.

In het plangebied liggen geen sportaccommodaties.

3.11 Economisch beleid

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

In de Kadernota wordt, onder meer, gesteld dat Arnhem ervoor 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 schaalsprong van Arnhem kan niet zonder vergroting, aanpassing en modernisering van deze voorzieningen. Kwaliteit staat hierbij voorop.

3.11.1. Wijkeconomie

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

3.11.2. Bedrijven op bedrijventerreinen

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

3.11.3. Kantoren

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

3.11.4. Detailhandel

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

3.12 Horecabeleid

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

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

Het gemeentelijk beleid krijgt mede gestalte door vergunningverlening en handhaving. Dit gebeurt integraal; dat wil zeggen dat de verschillende beleidsterreinen op elkaar worden afgestemd (bijvoorbeeld openbare orde en veiligheid, voedsel- en brandveiligheid, milieu, gezondheid). Zo ontstaat duidelijkheid voor de horecaondernemers en andere belanghebbenden.

Daarnaast wil de gemeente ook een goede gesprekspartner zijn voor ondernemers en ontwikkelingen stimuleren.

Binnen het plan is één café aanwezig. Aanzienlijke uitbreiding van de bestaande horecagelegenheden, evenals nieuwe horeca-activiteiten, passen in principe niet in het beleid.

3.13 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.

3.14 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 kregen hierdoor de mogelijkheid en de verantwoordelijkheid om de prostitutie te reguleren

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

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

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

In het plangebied is één 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 nieuwe vergunningaanvraag gehonoreerd zal worden.

Hoofdstuk 4 Beperkingen

4.1 Inleiding

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

4.2 Milieu

De Dienst Stadsbeheer, sector Regie heeft ten behoeve van het onderhavige bestemmingsplan een milieuaspectenstudie (mei 2007) opgesteld. Hieronder staan de voornaamste conclusies en aanbevelingen uit deze rapportage.

Wegverkeer

De voorkeursgrenswaarde voor wegverkeer bedraagt 48 dB. In wettelijk bepaalde situaties is het mogelijk hogere geluidsbelastingen toe te laten. De grenswaarde voor binnenstedelijke wegen, waarvan in deze omgeving sprake is, bedraagt 68 dB. Deze waarde is toelaatbaar voor bestaande woningen en voor vervangende nieuwbouw. Nieuwbouw in de zone van een weg is toelaatbaar tot een geluidsbelasting van 63 dB.

In verband met de aftrek conform artikel 110g is een geluidsbelasting derhalve het berekende geluidsniveau minus de aftrek artikel 110g Wet geluidhinder.

Op grond van het Reken- en meetvoorschrift wegverkeerslawaaï 2006 is een akoestisch model opgesteld volgens standaard methode II. De hoogteverschillen in het plangebied zijn als hoogtelijnen in het akoestisch model ingevoerd. De omgeving is als absorberend ingevoerd. De harde gebieden, zoals de wegen, zijn als harde reflecterende objecten ingevoerd. Voor dubbele rijlijnen in het model is de helft van de etmaalintensiteit ingevoerd.

In onderstaande tabel zijn wegvakken, de weekdaggemiddelde etmaalintensiteiten, snelheid en wegdektypen weergegeven. De wegverkeersgegevens zijn afkomstig uit de Regionale verkeersmilieukaart die in april 2007 voor het laatst is bijgewerkt.

De geluidscontour is berekend op 5 meter boven het plaatselijke maaiveld. Een deel van het plangebied ligt binnen de 48 dB-contour. Nieuwe ontwikkelingen zijn binnen deze contour niet zondemeer toegestaan.

Bij de berekeningen valt op dat ook langs zogenaamde 30 km-wegen er overschrijdingen zijn van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB(A). Bij nieuwbouw dient in het kader van de Woningwet (bouwbesluit) wel rekening gehouden te worden met deze geluidsbelastingen.

De nieuwbouwlocaties liggen binnen de beschreven wegvakken. Voor de overige wegvakken wordt verwezen naar de Regionale Verkeersmilieukaart.

Id	Omschrijving wegvak	Wegdektype	Maximum snelheid	Weekdaggemiddelde etmaalintensiteit (Import uit RVMK_mei2006, 2015-mei06 tbv DGMR-import)
1	Utrechtseweg	Dichtasfalteto n/ referentieasfalt	50	7608
2	Onderlangs	Dichtasfalteto n/ referentieasfalt	50	15833

Conclusie:

Nieuwe ontwikkelingen zijn binnen de 48 dB contour niet zonder meer toegestaan. Bij de berekeningen valt op dat ook langs zogenaamde 30 km-wegen er overschrijdingen zijn van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB(A). Bij nieuwbouw dient in het kader van de Woningwet (bouwbesluit) wel rekening gehouden te worden met deze geluidsbelastingen.

Railverkeer

In het Besluit geluidhinder spoorwegen is opgenomen dat binnen de zone van het spoor een akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden. Het plangebied Lombok-Hulkenstein-Utrechtsestraat ligt gedeeltelijk binnen de zone van de spoorlijn Utrecht – Arnhem- Deventer (traject 228), die tot 400 meter uit het hart van het spoor reikt.

Het bestemmingsplan is langs het spoor conserverend van karakter. Nieuwe ontwikkelingen, anders dan de huidige situatie, worden niet toegestaan. Er behoeven dan ook geen akoestische consequenties verbonden te worden aan de berekende geluidsbelastingen.

Van de spoorlijn (traject 228) is een Geonoise rekenmodel volgens het Reken- en meetvoorschrift railverkeerslawaai 1996 (rekenmethode II) beschikbaar. Dit model is gebruikt om de geluidsbelasting vanwege het railverkeer in het plangebied Lombok - Hulkenstein te onderzoeken.

De voor de geluidsberekeningen relevante spoorgegevens en toekomstige treinintensiteiten zijn overgenomen uit het akoestisch spoorboekje, Aswin 2007 (peiljaar 2010/2015). De verkeersgegevens zijn als volgt:

Aantal bakken per uur, traject 228, Peiljaar 2010/15	dag	avond	Nacht
Cat 3	16	16	3
Cat 4	66	10	6
Cat 8	320	226	55,64
Cat 10	16	16	4

De bovenbouwconstructie ter hoogte van Lombok - Hulkenstein bestaat uit 2 wissels per 100 meter spoor, met voegen. Cat 3, 8 en 10 stoppen bij het station Arnhem CS. De spoortreinen categorie 4 zijn doorgaande treinen. Nabij het station is sprake van optrekkend en remmend treinverkeer. De snelheden over de 4 doorgaande sporen zijn dan ook variabel.

Het geluid afkomstig van het emplacement wordt beoordeeld als industrielawaai en blijft bij de beoordeling op basis van het Besluit geluidhinder spoorwegen buiten beschouwing.

In dit onderzoek is geen rekening gehouden met toekomstige spoorontwikkelingen rondom de stationlocatie in Arnhem. Akoestisch onderzoek naar de toekomstige geluidsbelastingen door de ontwikkelingen bij het station (dive-under, extra perron) zullen in een ander kader nader onderzocht worden (Tracéwet).

Om inzicht te geven in de geluidsbelastingen zijn wel contourberekeningen uitgevoerd. In bijlage 4 van de Milieu Aspecten Studie is de ligging van 55 en 68 dB-contour in 2010-2015 weergegeven volgens de meest actuele prognoses (peiljaar 2010/15). De berekeningsresultaten moeten worden getoetst aan de wettelijke grenswaarden. De voorkeursgrenswaarde voor railverkeerslawaai bedraagt 55 dB. De maximaal toelaatbare waarde voor nieuwe situaties bedraagt 68 dB.

Een deel van het plangebied valt binnen de 55 dB-contour. Bij nieuwbouw van woningen of geluidsgevoelige bestemmingen binnen deze contour is aanvullend akoestisch onderzoek noodzakelijk. Hiertoe moet allereerst onderzocht worden of met maatregelen aan de bron, ter plaatse van de ontvanger of in de overdrachtssfeer de geluidsbelasting teruggebracht kan worden beneden de 55 dB. Wanneer dit niet mogelijk blijkt, kan eventueel een hogere waarde worden vastgesteld.

Conclusie:

Het bestemmingsplan is langs het spoor conserverend van karakter. Nieuwe ontwikkelingen, anders dan de huidige situatie, worden niet toegestaan. Er behoeven dan ook geen akoestische consequenties verbonden te worden aan de berekende geluidsbelastingen.

Industrielawaai

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

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

Conclusie:

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

Lucht

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

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

Voor Arnhem betekent dit een zeezoutaftrek van 4 µg/m³ voor het jaargemiddelde en 6 dagen per jaar voor het 24-uurgemiddelde.

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

Uit de Regionale Verkeers Milieukaart van de gemeente Arnhem zijn voor het peiljaar 2016 de gegevens gehaald over de te verwachten luchtverontreinigingconcentraties langs de wegen in en rond het plangebied. De concentraties van stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM10) zijn berekend conform het nieuwe reken- en meetvoorschrift. Voor NO₂ is gerekend op een afstand van 5 meter uit de kant van de weg. De concentratie PM10 is berekend op 10 meter uit de kant van de weg. In navolgende tabel zijn de maximale waarden per wegvak weergegeven.

Wegvak	Jaargem. NO₂	Jaargem. PM10	Piekgem. PM10
Utrechtseweg	31	23	17
Utrechtsestraat	28	22	17
Hulkesteinseweg	23	23	14
Onderlangs	30	23	17
Oranjestraat	27	22	17

Zuidelijke Paralleweg	23	21	14
Alexanderstraat	23	21	14
Zwarteweg	23	21	14
Wilhelminastraat	23	21	14

In de bijlagen van de Milieu Aspecten Studie zijn de berekende waarden visueel weergegeven.

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

Het onderhavige bestemmingsplan is consoliderend van karakter. Er is dan ook geen sprake van een verslechtering van de luchtkwaliteit tengevolge van nieuwe ontwikkelingen.

Conclusie

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

Hinderaspecten

In het plangebied Lombok bevinden zich diverse winkels, kantoren en installaties. Deze bedrijven kunnen mogelijk hinder veroorzaken voor de bewoners van de wijk. De bedrijven waar het hierom gaat zijn over het algemeen van geringe omvang en hebben weinig milieuconsequenties voor hun omgeving. Het zijn voornamelijk categorie 1 en 2 bedrijven met een gewenste afstand van maximaal 30 meter.

De bedrijven zijn geïnventariseerd met behulp van het Milieu Bedrijven Informatie-systeem. Uit de inventarisatie blijkt dat er veel bedrijven aanwezig zijn in het plangebied. Er zijn echter maar een paar bedrijven met een dermate invloed op hun omgeving door geur, stof of geluidsoverlast dat er bij ontwikkelingen in het plangebied rekening mee gehouden moet worden. Van bedrijven met een kleinere zoneringsafstand wordt aangenomen dat zij over het algemeen zonder ernstige milieuhygiënische knelpunten in een woonwijk zijn in te passen.

Bedrijven met een hinderafstand groter dan 30 meter (VNG systeem)

<u>Naam bedrijf</u>	<u>Adres</u>	<u>Omschrijving</u>	<u>VNG-Afstand</u> (in meters)
Van Lingen college	Utrechtseweg 174	School	50
Club en buurthuis 't Huukske	Mauritsstraat 22	Buurthuis	50
NV KEMA	Utrechtseweg 310	Onderzoek, research	50
Emplacement	Stationplein 38	emplacement	300

Conclusie:

Het betreft een beheersplan waarbinnen geen nieuwe ontwikkelingen plaatsvinden. Omdat het een consoliderend bestemmingsplan betreft is het alleen van belang om bij mogelijke toekomstige ontwikkelingen de invloed van de bovenstaande bedrijven op de ontwikkeling maar ook anders om niet conflicterend zijn.

Voor de huidige bedrijven biedt de wet milieubeheer de waarborgen om het woon- en leefklimaat voldoende te kunnen beschermen.

Externe veiligheid

De externe veiligheidsrisico's tengevolge van het vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, spoor, water, ondergrondse leidingen en de opslag van gevaarlijke stoffen bij bedrijven binnen het plangebied Lombok-Hulkestein- Utrechtsestraat zijn geïnventariseerd.

Het plangebied is gelegen aan het spoor (Nijmegen/Utrecht- Arnhem) en aan het water (Nederrijn) waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

Spoor

Na de ingebruikname van de Betuwelijn (juli 2007) zal er alleen nog transport van gevaarlijke stoffen plaatsvinden via het traject Betuwelijn-Arnhem Centraal-Zutphen/Deventer.

In het rapport "Transport gevaarlijke stoffen noordtak Betuwelijn" 29 januari 2007 zijn de risico's door het transport van gevaarlijke stoffen op dit traject berekend.

Uit de berekening volgt - op basis van de huidige gegevens - dat er geen 10^{-6} PR contour op dit traject is. Wel wordt bij Arnhem Centraal de oriënterende waarde voor het groepsrisico overschreden. Dit betekent dat bij planontwikkelingen binnen het invloedsgebied voor het groepsrisico (200 meter rondom het spoortraject) het groepsrisico moet worden verantwoord.

Water

Het plangebied is gelegen aan de Nederrijn waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Volgens de risico atlas binnenwateren is er geen 10^{-6} PR contour. Daarnaast wordt de oriënterende waarde voor het groepsrisico niet overschreden.

Het GR is een aandachtspunt indien er bouwwerkzaamheden tot in de vaarweg plaats gaan vinden en indien er hoge aanwezigheidsdichtheden direct op de oever te verwachten zijn tot in de orde van enkele honderden mensen per hectare.

Conclusie

Het plangebied is gelegen aan het spoor (Nijmegen/Utrecht-Arnhem) en het water (Nederrijn) waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Er is geen 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour. Daarnaast vinden er geen ontwikkelingen plaats binnen het invloedsgebied - 200 meter vanaf de rand van de infrastructuur - voor het groepsrisico. Dus het groepsrisico hoeft niet te worden verantwoord.

Bodemaspecten

In het kader van het beheersbestemmingsplan "'Lombok-Hulkenstein-Utrechtsestraat" heeft de Afdeling Milieu van de dienst Stadsbeheer onderzocht of de eventueel aanwezige bodemverontreiniging consequenties kan hebben in de verdere planontwikkeling.

Hiervoor is een bodemparagraaf opgesteld, bestaande uit een inventarisatie van de bekende (mogelijke) gevallen van ernstige bodemverontreiniging in de archieven van de gemeente Arnhem.

Conclusie

Omdat het een conserverend bestemmingsplan betreft, is het onderzoek vooralsnog beperkt tot het uitvoeren van deze inventarisaties. Bij bestemmingsplanwijziging en/of nieuwbouwplannen, waarbij nog onvoldoende inzicht bestaat in de bodemkwaliteit, kan een bodemonderzoek noodzakelijk zijn.

Ecologie

Van broedvogels is een vlakdekkende inventarisatie gedaan in 1998 (bron Vogelwerkgroep Arnhem e.o., 1998). In het gebied zijn 32 vogelsoorten waargenomen, die broeden in bomen (boomklever, grote bonte specht, gekraagde roodstaart, Vlaamse gaai), struweel (heggemus, tuinfluiter, zwartkop) en in en rondom gebouwen (huismus, gierzwaluw, huiszwaluw, witte kwikstaart). Deze soorten komen met name voor in tuinen en in of rondom bebouwing.

In 1999 zijn de waarnemingen van vleermuizen per km hok opgevraagd bij de vereniging van zoogdieren (bron VZZ, 1999). In het km hok dat over Lombok valt is de gewone dwergvleermuis in 1985 waargenomen. Op basis van waarnemingen in de omgeving en het type bebouwing zijn er mogelijk verblijflocaties van gewone dwergvleermuis in woningen binnen het plangebied.

Verder zijn egel en eekhoorn in het plangebied waargenomen, vooral de groenstructuur aan de rand van het plangebied. De egel is ook in tuinen waargenomen. In vijvers in tuinen is de groene kikker waargenomen (Oproep bewoners, 1999). Van de andere soorten zijn geen gegevens bekend of is er geen vlakdekkende inventarisatie gedaan.

Samenvattend zijn er in het plangebied 32 broedvogelsoorten, 1 amfibiesoort en 3 zoogdiersoorten aangetroffen. De soorten zijn beschermd conform de Flora- en faunawet 2002, de vogels zijn tevens beschermd conform de EU Vogelrichtlijn en de vleermuissoort is tevens beschermd conform bijlage 4 van de EU Habitatrichtlijn.

Grauwe vliegenvanger, huismus, huiszwaluw en kneu zijn vogelsoorten die tevens op de rode lijst van bedreigde soorten voorkomen.

Conclusie

Flora- en faunawet 2002, Voor het bestemmingsplan zijn geen negatieve effecten op soorten beschermd volgens in de Flora- en faunawet. Er zijn geen activiteiten gepland in het gebied.

Eventuele ontwikkelingen binnen de kaders van het bestemmingsplan (nieuwbouw, renovatie, verwijderen van groen) moeten worden getoetst aan de Flora- en faunawet. Onderzoek naar de aanwezige natuurwaarden door de initiatiefnemer is dan noodzakelijk.

Natuurbeschermingswet 1998, Voor het bestemmingsplan zijn er geen negatieve effecten op de habitats en op de soorten opgenomen in de Natura 2000 gebieden. Er zijn geen activiteiten gepland in het gebied en de Natura 2000 gebieden liggen buiten het plangebied.

Archeologie

Op de Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden (IKAW), ontwikkeld door de Rijksdienst voor Archeologie en Cultuurlandschap en Monumenten (RACM, voorheen Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek, ROB), is Lombok-Hulkenstein aangegeven met een grijze kleur. Dit betekent dat het niet gekarteerd is en er dus geen archeologische verwachting bekend is. De wijdere omgeving kent een hoge archeologische verwachtingskans. Deze verwachtingskans hangt samen met de ligging op de flank van de stuwwal, die volgens waarnemingen vanaf de Prehistorie een aantrekkelijke vestigingsplaats was. Hier kan men nederzettingen en bijhorende grafvelden (grafheuvels) aantreffen. De overgang van Rijnuiterswaarden naar stuwwal is vrij abrupt. Daar waar er sprake is van Rijnuiterswaarden, met name in het zuidwestelijke deel van Lombok-Hulkenstein, geldt naar verwachting voor de Prehistorie een lage archeologische verwachtingskans. Deze gronden leenden zich het beste voor het weiden van vee; deze activiteit laat weinig sporen na. Voor de Nieuwe Tijd is de situatie anders: vanwege pre-industriële activiteiten geldt een middelhoge archeologische verwachtingskans.

Tegen de oostgrens van Hulkenstein is één vindplaats gelegen: Archis-waarnemingsnummer 3702 (coördinaten: x=190000/y=444000; omgeving Wolvegang; toponiem: De Gulden Bodem/Sterrenberg). Hier is in 1930 door een particulier onversierd vaatwerk gevonden, maar de datering is onbekend. In de directe omgeving zijn geen andere vindplaatsen bekend.

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.

Grondwater

In de laaggelegen strook langs de rivier moet rekening worden gehouden met behoorlijk sterk fluctuerende grondwaterstanden. Met name op eventuele ontwikkelingen in de ondergrond hebben deze grondwaterstanden grote invloed. Voor de hogere delen, het grootste deel van het plangebied, moet rekening worden gehouden met de aanwezigheid van storende lagen. Deze lagen kunnen van groot belang zijn voor lokale grondwaterstanden. Deze lagen mogen dan ook niet aangetast worden.

Regen- en afvalwatersysteem

De gemeente is verplicht de vuilemissie vanuit het gemengd rioolstelsel te reduceren. De gemeente

heeft gekozen deze doelstelling te bereiken door regenwater van deze riolen af te halen (afkoppelen). Het beleid van de gemeente Arnhem is er dan ook op gericht om bij planontwikkelingen (incl. rioolvervanging) het regenwater van het gemengde rioolstelsel af te halen door het (lokaal) te infiltreren of door het (oppervlakkig) af te voeren naar het oppervlaktewater. Hierbij kan ruimtelijk het volgende onderscheid worden gemaakt:

- infiltratie van regenwater (verhardingen en dakoppervlak) in de openbare ruimte (b.v. groenstroken of ondergronds onder de bestrating).
- infiltratie van regenwater (dakoppervlak) op particuliere terreinen.

De infiltratie-inrichtingen vergen een ruimteclaim. Hierom zal binnen de bestemming Groen en Water de mogelijkheid worden geboden voor de inrichting van gronden ten behoeve van infiltratie en zuivering van regenwater, met inachtneming van een minimale verstoring van de beeldkwaliteit. Hierbij moet rekening worden gehouden met de toegankelijkheid ten behoeve van het uitvoeren van beheer en onderhoud. Verdere ontwikkelingen in het plangebied mogen het functioneren en de mogelijkheid voor beheer en onderhoud van deze voorziening niet nadelig beïnvloeden.

Transportriool

Binnen het plangebied liggen enkele belangrijke riooltracés. Eén van deze leidingen zorgt voor de afvoer van het rioolwater van de wijk Heijenoord. Het tracé loopt door de Zwarteweg naar de kruising Utrechtseweg - Onderlangs. Hier komt de leiding samen met een transport/bergingsriool dat in de Utrechtseweg ligt (vanaf de Wilhelminastraat). Deze twee leidingen gaan samen verder langs Onderlangs en komen uiteindelijk uit in het Rijnghemaal bij de John Frostbrug.

Persleidingen

Vanaf het gemaal Hulkestein ligt langs de Utrechtseweg tot aan het Rijnhotel een persleiding. Met deze persleiding wordt het afvalwater vanuit het gemaal naar het transportriool bij het Rijnhotel verpompt.

Opmerkelijke rioolleiding

Binnen het plangebied ligt één opmerkelijke rioolleiding, namelijk een riool dat vanaf de Utrechtseweg langs de Israëliische begraafplaats naar Onderlangs stroomt. Het tracé, liggend in een bos zonder aanliggende bebouwing op een zeer steile locatie, is afwijkend van de normale riooltracés en daarom minder te verwachten.

Overstorten van het riool

Bij zware regenval is het gemengde rioolstelsel niet groot genoeg om alle regenwater te kunnen bergen. Om te voorkomen dat het vuile regenwater, dat vermengd is met het afvalwater, op willekeurige plaatsen op de straat terecht komt, zijn er nooduitlaten in het rioolstelsel gemaakt: de overstorten. Deze overstorten zijn van groot belang voor de veiligheid en hygiëne in de stad. De twee overstorten bij de HKA zijn voor het regenwaterstelsel (eigenlijk zijn dit uitlaten). Speciale aandacht verdient hier de overstortleiding die onder het Rijnhotel ligt.

Het beheer en onderhoud van de hierboven genoemde werken mag als gevolg van toekomstige ontwikkelingen in het gebied niet worden bemoeilijkt. De werken zijn op de beperkingenkaart ingetekend.

Waterkering

Voor zowel de waterkering als voor de beschermingszone van de waterkering geldt dat werkzaamheden binnen de beschermingszone volgens de Keur op de waterkeringen van het waterschap Rijn & IJssel verboden zijn.

Van de verbodsbepalingen in de Keur kan het waterschap, afhankelijk van de situatie ter plaatse en de aard van de werkzaamheden, ontheffing verlenen.

Hoofdstuk 5 Toelichting op de voorschriften

5.1 Toelichting op de voorschriften

5.1.1. Inleiding

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

De voorschriften zijn onderverdeeld in drie hoofdstukken:

- Inleidende bepalingen;
- Bestemmingsbepalingen;
- Algemene bepalingen.

In het navolgende worden de voorschriften per hoofdstuk toegelicht.

5.1.2. Inleidende bepalingen

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

Artikel 1.1 Begripsomschrijvingen

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

Artikel 1.2 Wijze van meten en overige toepassingen

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

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

5.1.3. Bestemmingsbepalingen

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

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

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

Hieronder worden de verschillende bestemmingen toegelicht.

Artikel 2.1 Woondoeleinden

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

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

De bouwzone omvat het eigenlijke woongebouw met, daar waar mogelijk en gewenst, uitbreidingsmogelijkheden. Als geen bebouwingspercentage is vermeld, mag deze gehele zone worden

bebouwd in de aangegeven bouwhoogte, mits aan andere vereisten (bijvoorbeeld welstand) is voldaan. De bebouwbare zone is bedoeld voor garages, schuren en beperkte uitbreidingen aan het woonhuis, zoals serres. De maximale bouwhoogte van de bijgebouwen is 3 meter, exclusief kap. De maximale bouwhoogte voor uitbreidingen aan het woonhuis is gelijk aan de hoogte van de begane-grondbouwlaag.

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

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

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

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

Voor het deel van de achtertuinen dat aan de rivier grenst, ten zuiden van de Hulkensteinseweg, is gekozen voor de "onbebouwbare zone", omdat het plaatsen van bijgebouwen in deze kwetsbare zone bij de rivier in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Artikel 2.2 Woondoeleinden / Maatschappelijke doeleinden

De verzamelbestemming "Woondoeleinden / Maatschappelijke doeleinden" is gelegen op het voormalige Elisabeth Gasthuis en het verzorgingshuis Braamberg. Deze dubbele bestemming maakt behalve wonen in zelfstandige vorm of in een verzorgingshuis tevens vestiging van maatschappelijke functies ten behoeve van de bewoners en omwonenden mogelijk.

Artikel 2.3 Woondoeleinden / Kantoren

Deze dubbele bestemming ligt op het pand op de westelijke hoek Brugstraat en Renssenstraat en Utrechtsestraat. Het pand heeft een kantoorfunctie, maar is tevens geschikt voor wonen.

Artikel 2.4 Maatschappelijke doeleinden

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

Parkeergelegenheid moet zoveel mogelijk binnen deze bestemming gerealiseerd worden.

Deze bestemming is in het plangebied o.a. gegeven aan een middelbare school, een regionaal opleidingscentrum, het Museum voor Moderne Kunst en de Hogeschool voor de Kunsten (HKA).

Artikel 2.5 Maatschappelijke doeleinden - penitentiaire inrichting

De koepelgevangenis De Berg aan de Wilhelminastraat heeft de bestemming "Maatschappelijke doeleinden - penitentiaire inrichting". Aan de hoofdfunctie gedetineerdenzorg ondergeschikte functies zoals administratieve ruimten, kantines e.d. zijn eveneens toegestaan. Parkeren moet binnen deze bestemming plaatsvinden.

Artikel 2.6 Maatschappelijke doeleinden / Park

Deze gecombineerde bestemming heeft betrekking op het oostelijk deel van het parkgebied Onderlangs

/ Market Garden Plantsoen. Hierin is een ondergrondse vleugel van de Hogeschool van de Kunsten Arnhem gesitueerd, met bovengrondse toegang,- lucht,- en lichtvoorzieningen.

Artikel 2.7 Horeca

Horeca is in 5 categorieën onderverdeeld naar de mate van overlast. Deze horecacategorieën zijn bij de definities aangegeven. Aanwezige horecabedrijven buiten de centrumgebieden zijn bestemd volgens de categorie, waartoe zij nu behoren.

De bestemming "Horeca" ligt op het Rijnhotel aan Onderlangs. Voor hotels geldt de categorie Horeca - E.

Artikel 2.8 Bedrijfsdoeleinden

Binnen de bestemming "Bedrijfsdoeleinden" zijn bedrijven toegestaan zoals genoemd in de bedrijvenlijst die als bijlage bij de voorschriften is opgenomen. Bedrijven op deze lijst zijn ingedeeld in categorieën op basis van de hinder die zij kunnen veroorzaken. Bedrijven die niet op de lijst voorkomen maar kunnen aantonen dat zij een vergelijkbare hinder (of minder) veroorzaken kunnen via een vrijstelling worden toegestaan. De volgende bedrijven hebben een aparte bestemming en zijn binnen de bestemming "Bedrijfsdoeleinden" niet toegestaan; detailhandel, horeca-activiteiten, agrarische bedrijven, recreatiebedrijven, kantoren en seksinrichtingen.

Parkeergelegenheid moet zoveel mogelijk binnen deze bestemming gerealiseerd worden.

De bestemming "Bedrijfsdoeleinden" heeft betrekking op een autogarage en een drukkerij die gevestigd zijn aan de Utrechtseweg en op een muziekinstrumentenwinkel, een verhuurbedrijf in licht- en geluidsapparatuur en een tandtechnisch laboratorium aan de Wilhelminastraat.

Artikel 2.9 Kantoren

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

De bestemming "Kantoren" is gelegen op o.a. het La Ligne kantoorgebouw aan Stationplein West , het Bellevue kantoorgebouw en het SNS kantoor, beide aan de Utrechtsestraat.

Artikel 2.10 Centrumdoeleinden – A / Woondoeleinden

De dubbelbestemming "Centrumdoeleinden A/ Woondoeleinden" bestaat uit de bestemmingen Centrumdoeleinden – A en Woondoeleinden.

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

In dit bestemmingsplan komt alleen de "Centrumdoeleinden - categorie A" voor. Dit is een samenstelling van de bestemmingen "Maatschappelijke doeleinden", "Dienstverlenende bedrijven", "Detailhandel", "Kantoren", "Horeca A", "Horeca B" en "Horeca C".

De concentratie van voorzieningen aan de Oranjestraat heeft de bestemming "Centrumdoeleinden – A / Woondoeleinden" waarbij de boven de begane grond gelegen bouwlagen alleen mogen worden gebruikt voor wonen.

Artikel 2.11 Gemengde doeleinden - B

Een pand aan de Utrechtseweg heeft de bestemming "Gemengde doeleinden". Dit is een samenstelling van de bestemmingen "Woondoeleinden", "Maatschappelijke doeleinden" en "Kantoren". Binnen deze bestemming is wel een uitwisseling mogelijk gemaakt tussen woon en werk functies, maar horeca en detailhandel zijn expliciet uitgesloten.

Artikel 2.12 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.

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

De bestemming "Nutsvoorziening" ligt op een elektriciteitsvoorziening aan de Alexanderstraat.

Artikel 2.13 Groen en water

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

Deze bestemming ligt o.a. op de groene corridor tussen het Elisabeth Gasthuisterrein en de terraswoningen aan het Bovenover.

Artikel 2.14 Parken Plantsoen ligt in zuiden van het plangebied. Vanwege de belangrijke ecologische en recreatieve waarde van de parken is er een uitgebreid stelsel van aanlegvergunningen opgenomen in de voorschriften. Aantasting van het gebied wordt op deze wijze tegengegaan.

Artikel 2.15 Waterkering (dubbelbestemming) ligt op de kademuur en de weg Onderlangs. Voorzieningen ten behoeve van de waterkering zijn toegestaan. De onderliggende bestemming "Verkeersdoeleinden – wegverkeer" blijft geldig maar mag de waterkerende functie niet schaden. Bovendien is het Keur op de waterkering van het Waterschap Rijn en IJssel van toepassing.

Artikel 2.16 Waterstaatsdoeleinden (dubbelbestemming) Waterschap Rijn en IJssel is op deze zogenaamde "hoge gronden" is de niet van toepassing.

Voor alle activiteiten in het rivierbed is een vergunning van de rivierbeheerder noodzakelijk in het kader van de Wet beheer rijkswaterstaatswerken.

Artikel 2.17 Verkeersdoeleinden-wegverkeerdie een doorgaand karakter hebben. Vaak zijn dit wegen waar maximaal 50 km/uur gereden mag worden, of wegen die onderdeel uitmaken van een doorgaande busroute. Onder andere wegen, fietspaden, parkeerplaatsen, bushaltes met wachtruimten, trottoirs en groenaanleg zijn mogelijk in deze bestemming. De woonstraten zijn veelal gelegen in de woonbestemming (onbebouwde zone).

De Utrechtsestraat en Utrechtseweg vallen onder deze bestemming.

5.1.4. Algemene bepalingen

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

Artikel 3.1 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

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

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

Artikel 3.2 Algemene gebruiksbepaling

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

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

Voor de aanwezige seksinrichting binnen het plangebied is een dergelijke vrijstelling reeds verleend.

Artikel 3.3 Algemene vrijstellingsbepalingen

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen voor geringe overschrijding van bepaalde

bouwvoorschriften, alsmede voor kunstobjecten, bouwwerken van openbaar nut, telecommunicatievoorzieningen en sirenemasten. Dit vergroot de flexibiliteit van het plan.

Artikel 3.4 Wijzigingsbevoegdheid van burgemeester en wethouders

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening het plan op een aantal aspecten te wijzigen.

Artikelen 3.5 en 3.6 Overgangsbepalingen voor bouwen en ander gebruik

Op grond van artikel 3.5 en 3.6 worden bouwactiviteiten aan bestaande, met het plan strijdige, bouwwerken, alsmede bestaand, van het plan afwijkend, gebruik onder voorwaarden toegestaan.

Artikel 3.7 Algemene strafbepaling

Overtreding van het verboden gebruik, zoals bedoeld in artikel 3.2 is in artikel 3.7 strafbaar gesteld.

Artikel 3.8 Slotbepaling

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

5.2 Retrospectieve toets

Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een 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. 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 milieubeleidskaders dragen zorg voor de veroudering van geldende plannen.

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

Plangebied Lombok - Hulkestein - Utrechtsestraat

Een aantal van de onderstaande functies zijn vanwege huidig gebruik positief bestemd, omdat deze stedenbouwkundig, verkeerskundig, economisch en milieutechnisch acceptabel worden geacht.

Daarnaast is een aantal vigerende bestemmingen gewijzigd en/of ingeperkt, omdat mogelijk toekomstige functies door verschillende van de bovengenoemde disciplines niet wenselijk wordt bevonden.

Ter stimulering van gewenste functies, vanuit stedenbouwkundig en economisch oogpunt, zijn een aantal vigerende bestemmingen verruimd.

Binnen het plangebied zijn er geen situaties waarin de vigerende bestemming is gehandhaafd.

Er zijn tevens geen situaties ontstaan die vallen onder het overgangsrecht.

Bestemmingplan Bergstraat e.o. ('91)

- Utrechtsestraat 65, gebruik (jongerencentrum) is positief bestemd, van "Wonen" naar "Woondoeleinden, tevens bestemd voor Maatschappelijke doeleinden".
- Utrechtsestraat 85, gebruik (conservatorium), is passend binnen vigerende bestemming "Kantoor". Bestemming is ingeperkt naar "Maatschappelijke doeleinden".

Bestemmingsplan Lombok e.o. ('00)

- Utrechtseweg 88/90, gebruik (hotel) is positief bestemd, van "Woondoeleinden met kantoor/bedrijf

- toegestaan" naar "Woondoeleinden, tevens bestemd voor horeca-E".
- Utrechtseweg 87, gebruik (tuin museum) met bestemming "Maatschappelijke doeleinden - onbebouwbare zone " gewijzigd naar "Groen en water".
 - Utrechtseweg 99, bestemming "Maatschappelijke doeleinden" is verruimd naar "Gemengde doeleinden - B".
 - Utrechtseweg 167, gebruik (kantoor) is positief bestemd, van "Woondoeleinden" naar "Woondoeleinden, tevens bestemd voor kantoor".
 - Utrechtseweg 250, vigerende bestemming is "Woondoeleinden, detailhandel toegestaan". Gebruik is opslag antiek. Bestemming is ingeperkt naar "Woondoeleinden, tevens bestemd voor opslag detailhandel in antiek".
 - Utrechtseweg 280/282, gebruik is positief bestemd, van "Bedrijfsdoeleinden" naar "Bedrijfsdoeleinden, tevens bestemd voor garagebedrijf".
 - St. Elisabethshof 201, gebruik (verzorginghuis Braamberg) aan de noordzijde met de vigerende dubbelbestemming "Woondoeleinde/Maatschappelijke doeleinden" is ingeperkt naar "Maatschappelijke doeleinden".
 - Alexanderstraat 17a, vigerende bestemming "Woondoeleinden" is verruimd naar "Woondoeleinden, tevens bestemd voor dienstverlenend bedrijf".
 - Alexanderstraat 60 en 67/70, vigerende bestemming "Woondoeleinden" is verruimd naar "Centrumdoeleinden-A/Woondoeleinden".
 - Alexanderstraat 126/128, vigerende bestemming "Woondoeleinden, detailhandel toegestaan" is ingeperkt naar "Woondoeleinden".
 - Alexanderstraat 130, 132, gebruik (computerbedrijf) is positief bestemd, van "Woondoeleinden" naar "Woondoeleinden, tevens bestemd voor bedrijfsdoeleinden".
 - Oranjestraat 42, gebruik (huisartsenpost) is positief bestemd, van "Woondoeleinden" naar "Woondoeleinden, tevens bestemd voor Maatschappelijke doeleinden".
 - Wilhelminastraat 41, vigerende bestemming "Detailhandel" is gewijzigd naar "Bedrijfsdoeleinden, tevens bestemd voor detailhandel in muziekinstrumenten". Wilhelminastraat 23, gebruik (dienstverlenend bedrijf) is positief bestemd, van Woondoeleinden - bebouwbare zone" naar "Bedrijfsdoeleinden, tevens bestemd voor dienstverlenend bedrijf".

5.3 Handhaving

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

- In 1991 is door het College van Burgemeester en Wethouders de nota "beleidsuitgangspunten handhaving bestemmingsplannen" vastgesteld. In deze nota zijn de volgende uitgangspunten opgenomen:
- stringent beleid: als uitgangspunt geldt dat in principe elke overtreding wordt aangepakt;
- géén stilzwijgend gedogen;
- gewenste maar illegale ontwikkelingen zo mogelijk vooraf maar in ieder geval zo snel mogelijk legaliseren;
- gedogen van illegale gevallen alleen in uitzonderlijke gevallen, bij voorkeur alleen tijdelijk en met redenen omkleed.

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

gebouwde omgeving de komende periode met name aandacht zal worden besteed.

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

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

Hoofdstuk 6 Exploitatie

Het bestemmingsplan "Lombok - Hulkestein - Utrechtsestraat" is beheermatig van aard. De uitvoering van het bestemmingsplan brengt derhalve geen kosten met zich mee. Een onderbouwing van de economische uitvoerbaarheid kan achterwege gelaten worden.

Hoofdstuk 7 Overleg en inspraak

7.1 Artikel 10 BRO – Overleg

Op 3 november 2004 is het voorontwerp-bestemmingsplan “Lombok e.o. 2004” toegezonden aan een aantal organisaties waaronder de provincie Gelderland, nutsbedrijven en het waterschap. Er zijn 12 reacties binnengekomen. Deze reacties hebben tot enkele wijzigingen geleid. De opmerkingen van de verschillende instanties zijn samen met de reactie van de gemeente in een rapport samengevat. Dit rapport is voor de ter inzage legging van het ontwerp-bestemmingsplan naar de verschillende instanties verstuurd.

7.2 Inspraak

Het voorontwerp-bestemmingsplan “Lombok e.o. 2004” heeft van 4 november 2004 tot 2 december 2004 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode konden schriftelijk meningen ingediend worden met betrekking tot dit plan. Op 17 november 2004 is in het Wijkcentrum 't Huuske aan de Mauritsstraat 22 een inspraakavond gehouden. In totaal zijn er 15 meningen ingediend met betrekking tot het plan. De meningen en de reacties van de gemeenten zijn samengevat in het inspraakrapport.

Mede door de ontvangen schriftelijke en mondelinge meningen en tussentijdse ontwikkelingen zijn er in de voorschriften, op de plankaart en in de toelichting wijzigingen aangebracht. Deze wijzigingen zijn terug te vinden in hoofdstuk 3 van het inspraakrapport.

Bijlage bij de toelichting

Bijlage 1: Samenvatting MAS

Samenvatting milieuaspectenstudie

Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan Lombok–Hulkestein-Utrechtsestraat is door de gemeente Arnhem onderzoek verricht naar de milieuaspecten. In deze samenvatting worden de belangrijkste conclusies en aanbevelingen uit deze rapportage vermeld.

Wegverkeerslawaaï

Ondanks dat het een conserverend bestemmingsplan betreft is er toch een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidbelasting binnen het plan. De ligging van de 48 dB contour is bepaald.

Nieuwe ontwikkelingen zijn binnen de 48 dB contour niet zonder meer toegestaan.

Bij de berekeningen valt op dat ook langs zogenaamde 30 km-wegen er overschrijdingen zijn van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB(A). Bij nieuwbouw dient in het kader van de Woningwet (bouwbesluit) wel rekening gehouden te worden met deze geluidbelastingen.

Railverkeerslawaaï

Het bestemmingsplan is langs het spoor conserverend van karakter. Nieuwe ontwikkelingen, anders dan de huidige situatie, worden niet toegestaan. Er behoeven dan ook geen akoestische consequenties verbonden te worden aan de berekende geluidsbelastingen.

Industrielawaaï

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

Lucht

Om inzicht te krijgen in de luchtkwaliteit ter plaatse van het bestemmingsplan Lombok - Hulkestein-Utrechtsestraat is er getoetst aan de gestelde grenswaarden conform het vigerende Besluit Luchtkwaliteit.

Uit de berekeningen volgt dat er langs alle wegen wordt voldaan aan de grenswaarden van stikstofdioxide (jaargemiddelde van 40 mg/m³).

Op alle wegen wordt voldaan aan de grenswaarden van fijnstof PM10 (jaargemiddelde van 40 mg/m³).

De 24 uurgemiddelde concentratie van 50 µg/m³ binnen de toegestane 35 dagen voor fijn stof en de uurgemiddelde concentratie van 200 µg/m³ binnen de toegestane 18 uur voor NO₂ wordt nergens ook maar eenmaal overschreden.

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

Hinder

Het betreft een beheersplan waarbinnen geen nieuwe ontwikkelingen plaatsvinden. Omdat het een consoliderend bestemmingsplan betreft is het alleen van belang om bij mogelijke toekomstige ontwikkelingen de invloed van de bovenstaande bedrijven op de ontwikkeling maar ook anders om niet conflicterend zijn.

Voor de huidige bedrijven biedt de wet milieubeheer de waarborgen om het woon- en leefklimaat voldoende te kunnen beschermen.

Externe veiligheid

Het plangebied is gelegen aan het spoor (Nijmegen/Utrecht-Arnhem) en het water (Nederrijn) waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Er is geen 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour. Daarnaast vinden er geen ontwikkelingen plaats binnen het invloedsgebied – 200 meter vanaf de rand van de infrastructuur - voor het groepsrisico. Dus het groepsrisico hoeft niet te worden verantwoord.

Water

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

Bodem

In het kader van het beheersbestemmingsplan "Lombok- Hulkenstein-Utrechtsestraat" heeft de Afdeling Milieu van de dienst Stadsbeheer onderzocht of de eventueel aanwezige bodemverontreiniging consequenties kan hebben in de verdere planontwikkeling.

Hiervoor is een bodemparagraaf opgesteld, bestaande uit een inventarisatie van de bekende (mogelijke) gevallen van ernstige bodemverontreiniging in de archieven van de gemeente Arnhem.

Uit de inventarisatie is gebleken dat in het beheersbestemmingsplangebied "Lombok-Hulkenstein-Utrechtsestraat" een aantal (mogelijke) gevallen van ernstige bodemverontreiniging aanwezig zijn.

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

Ecologie

Het plangebied Lombok ligt ten zuiden van de spoorlijn Arnhem – Utrecht en ten noorden van de Rijn. Beide zones hebben een belangrijke ecologische functie, met name als verbindingszone o.a. voor vogels en vleermuizen. Een deel van de rivierzone valt binnen het bestemmingsplan. Het park Onderlang is een groot groengebied in de wijk met oude beplanting en daaraan gekoppelde natuurwaarden. Park Onderlangs, het gebied tussen Alexanderstraat en de Utrechtseweg en het gebied ten zuiden van de Hulkensteinseweg vormen verbindingzones voor planten en dieren van buiten naar binnen de stad. Bomen, struiken en kruiden hebben een overwegend inheems karakter, zowel qua soortensamenstelling als structuur. De stenige buurten vormt voor specifieke stadsnatuur (gierzwaluw, huismus en dwergvleermuis) een plek.

In het park Onderlangs en aan de Utrechtseweg staan enkele monumentale bomen. Het gebied tussen Alexanderstraat en de Utrechtseweg en het gebied ten zuiden van de Hulkensteinseweg bestaat uit bebouwing met veel groen. Verder is de wijk stenig met enkele open plekken met groen (bomen), met typische stadsnatuur.

Samenvattend zijn er in het plangebied 32 broedvogelsoorten en 3 zoogdiersoorten aangetroffen. De soorten zijn beschermd conform de Flora- en faunawet 2002, de vogels zijn tevens beschermd conform de EU Vogelrichtlijn en de vleermuissoort is tevens beschermd conform de EU Habitatrichtlijn bijlage 4. Grauwe vliegenvanger, huismus, huiszwaluw en kneu zijn vogelsoorten die tevens op de rode lijst van bedreigde soorten voorkomen.

Boswet, Groenplan 2004 – 2007 / 2015

Voor de bestemmingsplanprocedure zijn er geen risico's, wanneer:

- De speelplek en het plein aan de Frederik Hendrikstraat als groen worden bestemd.
- De monumentale bomen met de ondergrondse ruimte worden ingetekend op de plankaart. Voor de exacte locatie is afstemming nodig tussen Stadsontwikkeling/RO en de boomdeskundige van Stadsbeheer.

Eventuele ontwikkelingen binnen de kaders van het bestemmingsplan (nieuwbouw, renovatie, verwijderen van groen) moeten worden getoetst aan de Boswet en het Groenplan.

Flora- en faunawet 2002

Voor het bestemmingsplan zijn geen negatieve effecten op soorten beschermd volgens in de Flora- en faunawet. Er zijn geen activiteiten gepland in het gebied.

Eventuele ontwikkelingen binnen de kaders van het bestemmingsplan (nieuwbouw, renovatie, verwijderen van groen) moeten worden getoetst aan de Flora- en faunawet. Onderzoek naar de aanwezige natuurwaarden door de initiatiefnemer is dan noodzakelijk.

Cultuurhistorie en archeologie

In het plangebied worden diverse cultuurhistorische waarden aangetroffen:

Architectonische waarden: zoals bijzondere gebouwen als St. Elisabeths Gasthuis, het Museum voor Moderne Kunst, De Hogeschool der Kunsten, het Van Lingencollege, de Koepelgevangenis, sociale woningbouwcomplex Lombok, diverse herenhuizen, villa's en landhuizen aan de Utrechtsestraat, de Utrechtseweg en de Hulkesteinseweg.

Stedenbouwkundige waarden: het woningbouwcomplex Lombok.

Cultuurlandschappelijke waarden: grote bomen, boomgroepen en andere groenelementen die verwijzen naar de vroegere verkavelingen van landgoederen en buitenplaatsen (bijv. Hulkestein).

Cultuurhistorische waarden: joodse begraafplaats op de stuwwal; restanten IJssellinie.

Archeologie: (middel)hoge verwachting i.v.m. geo(morfo)logische en paleogeografische situatie alsmede de aanwezigheid van pre-industriële activiteiten.

Bijlage 2: Monumentenlijst

<i>Adres</i>	<i>Soort monument</i>	<i>Numer of objectnummer</i>	<i>Datum besluit</i>
Alexanderstraat 97-103 (oneven)	Gemeentelijk monument	BLO 97/344 N	14-04-97
Alexanderstraat 125 - 143 (oneven)	Gemeentelijk monument	BLO 97/344 N	14-04-97
Anna Paulownastraat 1 - 41 (oneven)	Gemeentelijk monument	BLO 97/344 N	14-04-97
Anna Paulownastraat 2 - 18	Gemeentelijk monument	BLO 97/344 N	14-04-97
Betuwestraat 1 - 15 (oneven)	Gemeentelijk monument	95025839	30-05-95
Betuwestraat 2 - 16 (even)	Gemeentelijk monument	95025839	30-05-95
Brugstraat 7 - 11 (oneven)	Gemeentelijk monument	843/SO	20-03-90
Brugstraat 10 - 16 (even)	Gemeentelijk monument	843/SO	20-03-90
Frederik Hendrikstraat 1 - 17 (oneven)	Gemeentelijk monument	BLO 97/344 N	14-04-97
Frederik Hendrikstraat 2 - 42 (even)	Gemeentelijk monument	BLO 97/344 N	14-04-97
Hulkensteinseweg 9	Gemeentelijk monument	BLO 98/738 N	25-08-98
Hulkensteinseweg 21	Gemeentelijk monument	BLO 98/738 N	25-08-98
Hulkensteinseweg 35	Rijksmonument	986969	15-05-00
Klingelbeekseweg 1	Gemeentelijk monument	n.v.t.	n.v.t.
Mauritsstraat 1 - 39 (oneven)	Gemeentelijk monument	BLO 97/344 N	14-04-97
Mauritsstraat 2 - 28 (even)	Gemeentelijk monument	BLO 97/344 N	14-04-97
Nassastraat 20 - aanplakzuil	Rijksmonument	BLO 97/344 N	14-04-97
Nassastraat 10	Rijksmonument	986969	15-05-00
Nassastraat 4A, 6-9, 11-17, 19	Gemeentelijk monument	BLO 97/344 N	14-04-97
Nassastraat 18 - 20	Gemeentelijk monument	bkw 00/671 N	16-05-00
Onderlangs 9	Gemeentelijk monument	BLO 97/672 N	01-07-97
Onderlangs 13	Gemeentelijk monument	BLO 98/738 N	25-08-98
Onderlangs 14	Gemeentelijk monument	BLO 98/738 N	25-08-98
Onderlangs 28	Gemeentelijk monument	BLO 98/738 N	25-08-98
Oranjestraat 2-52 (even)	Gemeentelijk monument	BLO 97/344 N	14-04-97
Renssenstraat 4 - 8a (even)	Gemeentelijk monument	n.v.t.	n.v.t.
Renssenstraat 5 - 13a (oneven)	Gemeentelijk monument	n.v.t.	n.v.t.
Renssenstraat 12 - 16 (even)	Gemeentelijk monument	n.v.t.	n.v.t.
Sophiastraat 1 - 24,26	Gemeentelijk monument	BLO 97/344 N	14-04-97
St. Elisabethshof	Rijksmonument	986969	15-05-00
Utrechtsestraat 54 - 64 (even)	Gemeentelijk monument	BLO 98/738 N	25-08-98
Utrechtsestraat 59 - 61	Gemeentelijk monument	2476/SO	03-07-90
Utrechtsestraat 75 - 79, 85	Gemeentelijk monument	2476/SO	03-07-90
Utrechtsestraat 81	Gemeentelijk monument	2476/SO	20-03-01
Utrechtseweg - schakelkast	Gemeentelijk monument	BLO 98/738 N	25-08-98
Utrechtseweg 70	Gemeentelijk monument	bkw 01/247 N	20-03-01
Utrechtseweg 74	Gemeentelijk monument	95028639	12-12-95
Utrechtseweg 75	Gemeentelijk monument	2476/SO	03-07-90
Utrechtseweg - oriëntatietafel	Gemeentelijk monument	BLO 97/344 N	14-04-97
Utrechtseweg - Joodse begraafplaats	Gemeentelijk monument	bkw 01/247 N	20-03-01
Utrechtseweg 172	Gemeentelijk monument	bkw 01/247 N	20-03-01
Utrechtseweg 174	Rijksmonument	93.015876	18-05-93
Utrechtseweg 196 - hoofdgebouw	Rijksmonument	986969	15-05-00
Utrechtseweg 196 - kapel	Rijksmonument	986969	15-05-00
Utrechtseweg 284	Rijksmonument	986969	15-05-00
Utrechtseweg 304	Gemeentelijk monument	BLO 98/738 N	25-08-98
Utrechtseweg 79	Gemeentelijk monument	2476/SO	03-07-90
Utrechtseweg 80 - 86 (even), 87	Gemeentelijk monument	BLO 98/738 N	25-08-98
Utrechtseweg 88	Gemeentelijk monument	n.v.t.	n.v.t.
Utrechtseweg 89	Rijksmonument	n.v.t.	n.v.t.
Utrechtseweg 99	Rijksmonument	n.v.t.	n.v.t.
Utrechtseweg 129	Rijksmonument	986969	15-05-00
Utrechtseweg 131	Gemeentelijk monument	n.v.t.	n.v.t.
Utrechtseweg 167	Gemeentelijk monument	95028639	12-12-95
Utrechtseweg 171	Gemeentelijk monument	BLO 98/738 N	25-08-98

Utrechtseweg 177	Gemeentelijk monument	BLO 98/738 N	25-08-98
Wilhelminastraat 16	Rijksmonument	n.v.t.	n.v.t.
Zuid. Parallelweg 2	Rijksmonument	986969	15-05-00
Zwarteweg 1,2,4-16	Gemeentelijk monument	BLO 97/344 N	14-04-97
Zwarteweg 25 - kapel EG	Rijksmonument	986969	15-05-00
Zwarteweg 3	Rijksmonument	986969	15-05-00