

**Bestemmingsplan Spijkerkwartier - Boulevardkwartier
- Spoorhoek**

Toelichting

bij het bestemmingsplan

"Spijkerkwartier - Boulevardkwartier - Spoorhoek"
(plankaart 2008-RO-0005)

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 en het gemeentelijk beleid ten aanzien van het plangebied.

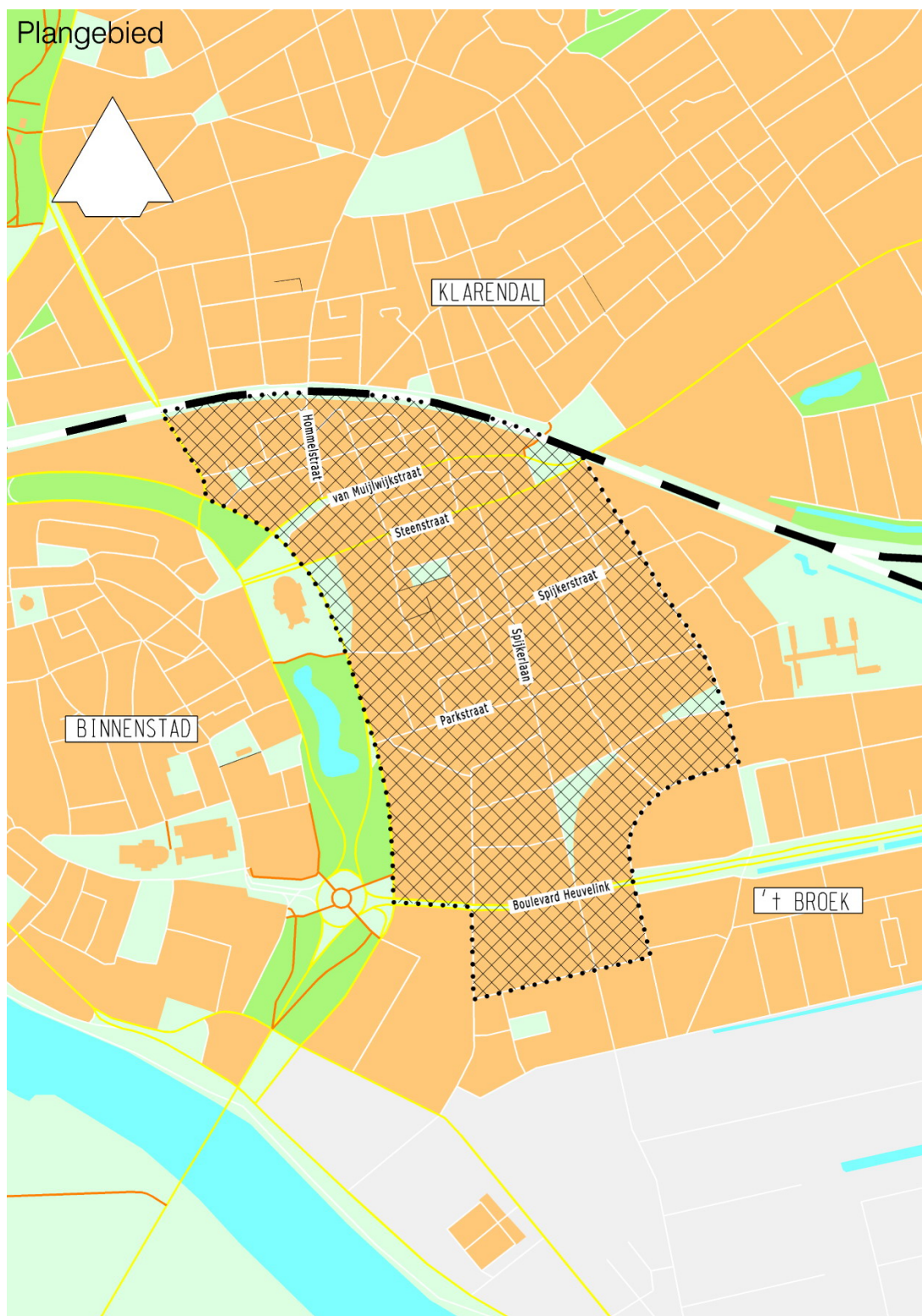
1.2 Plangebied

Het plangebied ligt direct ten oosten van de binnenstad en singels. Het gebied wordt in het noorden begrensd door de spoorlijn Arnhem - Zutphen - Zevenaar en in het westen door de Apeldoornsestraat, het Velperplein, de Velperbuitensingel en de Eusebiusbuitensingel. In het zuiden wordt het gebied begrensd door de Boulevard Heuvelink, Rietgrachtstraat, B.P.van Verschuierstraat, de Willem Barentszstraat en de Statenlaan. In het oosten wordt de plangrens gevormd door de Hertogstraat en Emmastraat.

Het plangebied kenmerkt zich door de het goed bewaarde monumentale karakter van Spijkerviertel en Boulevardkwartier en vormt een goed voorbeeld van stadsuitleg in Nederland uit de 19e eeuw, bestemd voor de meer gegoede klasse. Op grond van de Monumentenverordening zijn enkele delen van het gebied door de gemeente aangewezen als beschermd stadsgezicht. Daarnaast is een groot deel van het gebied ook aangewezen als Rijks Beschermd Stadsgezicht. Deze laatste aanwijzing door het Rijk (op grond van de Monumentenwet) vond recent plaats.

Het gebied waar voorheen de raamprostitutie was gevestigd wordt voorlopig niet in dit nieuwe bestemmingsplan overgenomen. Omdat de beoogde nieuwe functies in dit gebied (Spijkerbroek) in overleg met buurtbewoners worden vormgegeven en dat proces nog niet is afgerond, is ervoor gekozen om voor dit gebied later een apart bestemmingsplan te ontwikkelen. De plangrens van het bestemmingsplan loopt daarom niet geheel in de pas met de begrenzing van het aan te wijzen gebied als Rijks Beschermd Stadsgebied. Dit betekent dat het gedeelte van dit te beschermen gebied, dat nu valt buiten het nieuwe bestemmingsplan, wordt opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan voor het gebied Spijkerbroek.

De ontwikkeling van wonen op de locatie Statenlaan, daar waar het gymnasium de deuren heeft gesloten, is nog niet voldoende uitgekristalliseerd om in een bestemmingsplan te worden opgenomen.



Figuur 1: ligging plangebied

1.3 Doel

De directe aanleiding voor deze planherziening is de aanwijzing tot beschermd stadsgezicht door het Rijk. Volgens artikel 36 van de Monumentenwet vinden stadsgezichten hun bescherming in het bestemmingsplan. Aangezien deze bescherming in de vigerende bestemmingsplannen onvoldoende aanwezig is, is herziening nodig. Het doel van dit bestemmingsplan is om de cultuurhistorische waarden in het gebied te beschermen.

Naast bescherming van de cultuurhistorische waarden heeft dit bestemmingsplan als doel het juridisch en beleidsmatig uniformeren van het planinstrumentarium voor het totale plangebied binnen de huidige ruimtelijke structuur. Het gaat er daarbij vooral om het gebied tegen ongewenste ontwikkelingen te beschermen en gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken.

Ook de beëindiging van de raamprostitutie in het Spijkerkwartier is een argument om het bestemmingsplan uit 1998 te actualiseren. Deze beëindiging is aanleiding om het strakke regime van bestemmen in de vorige bestemmingsplannen in dit nieuwe plan enigszins te versoepelen. Dit sluit aan op de wens en het streven om de wijken door functiemenging levendig te houden. Het Spijkerkwartier, Boulevardkwartier en de Spoorhoek, gelegen direct ten oosten van de binnenstad, lenen zich daar goed voor.

Tenslotte is het doel van dit bestemmingsplan om na 10 jaar tot actualisering te komen, zoals de Wet op de Ruimtelijke Ordening voorschrijft.

1.4 Aanpak

In dit nieuwe bestemmingsplan is voor eenzelfde aanpak gekozen als bij andere bestemmingsplannen waarbinnen een Rijksbeschermd stadsgezicht is gelegen.

Om de cultuurhistorische waarden, zoals genoemd in de aanwijzing tot beschermd stadsgezicht, te beschermen is voor dit gebied gekozen voor een meer gedetailleerde wijze van bestemmen dan in het voorgaande bestemmingsplan. Dit betekent onder andere het opnemen van een aparte bestemming "cultuurhistorische waarden" in het bestemmingsplan. De cultuurhistorische waarden van de stadsgezichten die bescherming moeten krijgen zijn aangegeven op de Cultuurhistorische waardenkaart, die als bijlage is opgenomen in de voorschriften. Bouwplannen gelegen in een beschermd stadsgezicht worden naast de plankaart tevens getoetst aan de Cultuurhistorische waardenkaart.

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.

Diverse facetbelangen zijn door andere regelgeving gewaarborgd, bijvoorbeeld de Bouwverordening, de Wet milieubeheer, de Huisvestingswet en de Monumentenwet. Het is niet nodig dat het bestemmingsplan dezelfde waarborgen nogmaals schept.

1.5 Geldende plannen

Het bestemmingsplan "Spijkerkwartier Boulevardkwartier Spoorhoek" is een gedeeltelijke herziening van het geldende bestemmingsplan "Spijkerkwartier Spoorhoek" uit 1998. Ten aanzien van enkele kleine delen in dit plan uit 1998 waaraan destijds goedkeuring is onthouden houdt het nieuwe plan tevens een herziening in van het daaraan onderliggende bestemmingsplan "Spijkerkwartier" uit 1978. Verder betreft het nieuwe plan een algehele herziening van het bestemmingsplan "Velperplein Noord" en deels een herziening van het bestemmingsplan "Arnhems Broek". en Molenbeke e.o. Onderstaand overzicht geeft weer welke bestemmingsplannen (deels) komen te vervallen. Ook de daarop van toepassing zijnde partiële herzieningen vervallen hiermee. Bij elk plan is de datum van vaststelling en goedkeuring weergegeven (bij het plan "Spijkerkwartier uit 1978 is tevens de datum van het Kroonbesluit vermeld).

Nr:	Naam bestemmingsplan:	Data vaststelling en goedkeuring
336	"Spijkerkwartier"	2 - 5 - 1978, 26 - 9 - 1979. KB 29-3-1983
607	"Spijkerkwartier Spoorhoek"	2 - 3 - 1998, 20- 10 - 1998
547	"Velperplein Noord"	6 - 6 - 1995, 12 -10 - 1995
652	"Arnhems Broek"	10 - 7 - 2003, 20 - 1 - 2004
681	"Molenbeke e.o."	26-9-2005, 4-4-2006



Figuur 3: luchtfoto plangebied

Hoofdstuk 2 Beschrijving bestaande situatie

2.1 Historische ontwikkeling

2.1.1. Archeologie

Het gebied van het Spijkerkwartier en Boulevardkwartier heeft op de Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden (IKAW) een onbekende archeologische verwachtingskans. Door de ligging in de bebouwde kom is het niet gekarteerd. Uit de ligging in de overgangszone van het stuwwal- en centrale rivierengebied kan echter wel een hoge archeologische verwachtingskans worden afgeleid. Deze overgangszone is in het bijzonder van belang voor het aantreffen van pre- en protohistorische vindplaatsen. Ook uit latere perioden zijn bewoningssporen te verwachten.

Ondanks de hoge archeologische verwachtingskans zijn er in het gebied van Spijkerkwartier en het Boulevardkwartier geen vindplaatsen (voor zover die in ARCHIS, het landelijke registratiesysteem voor vindplaatsen, zijn aangemeld) bekend. In de directe omgeving zijn wel vindplaatsen gelegen.

Twee daarvan zijn vermeldenswaard: ARCHIS-waarnemingsnummer 3706/3710 (omgeving Spijkerstraat/Dullertstraat) en 3692 (omgeving Roosendaalsestraat/Arbeidstraat). Hier zijn een dolk, munten en aardewerkscherven uit de Romeinse Tijd gevonden. Andere vindplaatsen in de omgeving van het Spijkerkwartier en het Boulevardkwartier houden verband met bewoning in de binnenstad van Arnhem.

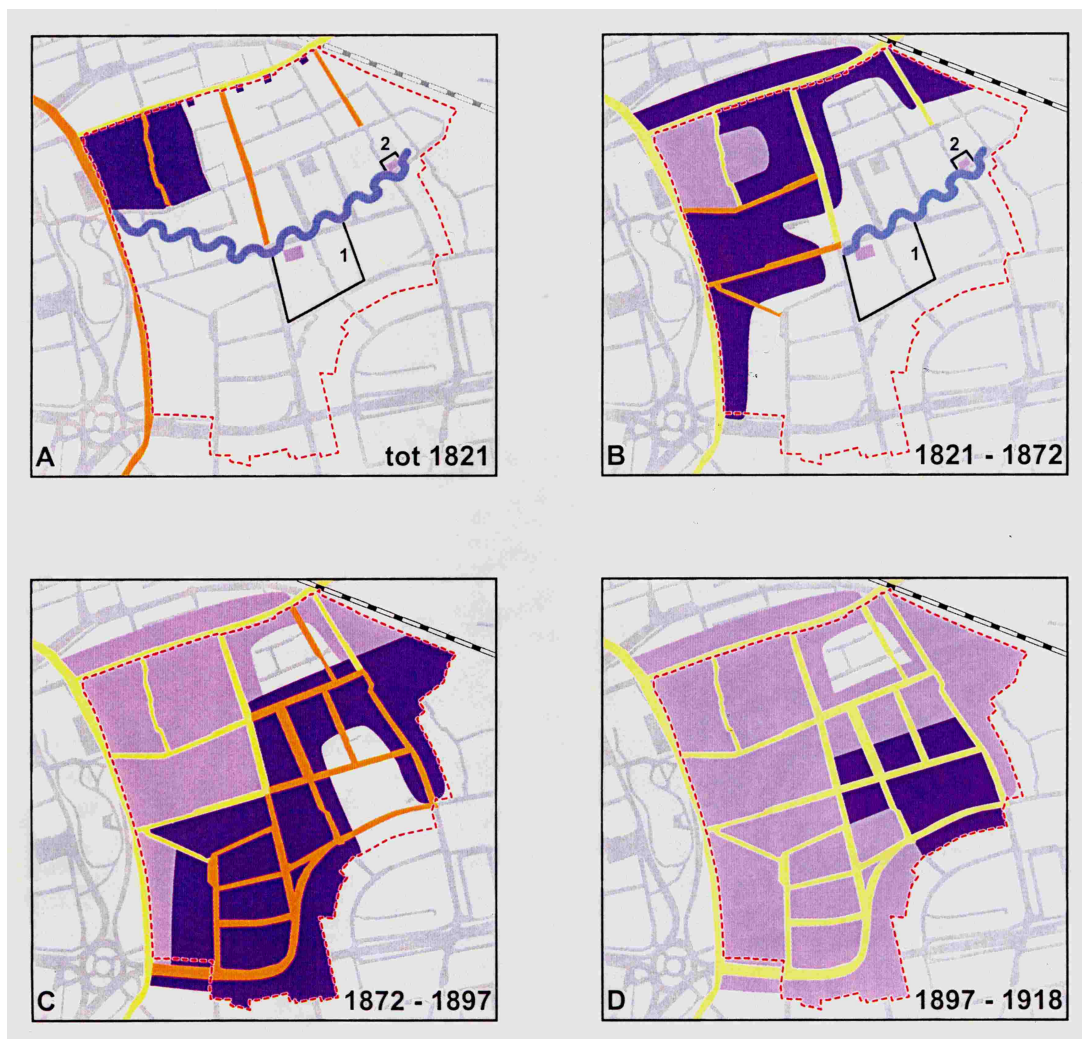
2.1.2. Historische ontwikkeling Spijkerkwartier Boulevardkwartier

Het gebied van het Spijkerkwartier en Boulevardkwartier behoorde van oorsprong tot het landelijk gebied in de directe omgeving van Arnhem, gelegen in het overgangsgebied van het zand- en rivierkleilandschap. De aanwezigheid van twee verschillende landschapstypen kwam tot uiting in de vorm en manier van verkavelen.

Op de kadastrale minuut van 1832 (situatie 1821) is te zien dat in het gebied al enige bebouwing aanwezig was. De voornaamste bebouwing betrof het Gelders Spijker, een uitgestrekt landgoed met een in 1617 gebouwd landhuis en het spijker Den Hertog.

De bebouwing beperkte zich verder tot enkele boerderijen op de overgang tussen het hellende gebied ten noorden van de Steenstraat en de lage vlakke broekgronden ten zuiden daarvan. De grens tussen de hoge en lage gronden werd min of meer gevormd door de Molenbeek die in zuidwestelijke richting stroomde naar de singel rondom de oude binnenstad.

Verder heeft de loop van oude historische wegen naar Deventer (Hommelseweg) en Zutphen (Steenstraat) in sterke mate de ontwikkeling van het gebied bepaald. Vanaf 1820 werd de oude route naar Zutphen verhard en verbreed in het kader van het rijkswegenplan van koning Willem I. In 1829 kreeg de gemeente bij Koninklijk Besluit als een van de eerste Nederlandse steden toestemming om de hoofdwallen te slechten. De buitenvestingwerken waren reeds als plantsoen ingericht. Na de ontmanteling ontstond de bebouwing langs de binnensingels, verdichtte zich de bebouwing langs de oude wegen en werd de weg vrij gemaakt voor de uitbreiding van de stad.



Figuur 4: historische ontwikkeling

Het stadsbestuur was er vooral op uit om door middel van fraaie singels welgestelden naar Arnhem te lokken. De opening van de spoorlijn Amsterdam-Arnhem (1845) belooft een nieuwe groei-impuls. Het 'plan tot den uitleg van de stad Arnhem' van Stadsbouwmeester H.J.Heuvelink sr. uit 1853 diende dan ook ruimte te scheppen voor de huisvesting van goeuden, maar moest tevens corrigerend werken op enkele ongewenste ontwikkelingen in en om de stad zoals de voortgaande sloppenbouw die de overgang van stad naar landschap verloren had doen gaan. Op de kaart van het "plan tot de uitleg van de stad Arnhem" is ook het ontworpen tracé van de Rijnspoorweg, de verlenging van de spoorlijn Amsterdam-Arnhem naar Duitsland, ingetekend. De spoordijk van deze in 1856 geopende spoorwegverbinding werd de noordoostelijke begrenzing van het plangebied. De aanleg van de Rijnspoorweg heeft grote invloed gehad op het gebied.

Bij de uitvoering van het plan Heuvelink werd veel aan het particulier initiatief overgelaten. Van het plan was twintig jaar later slechts een klein deel werkelijk gerealiseerd. De woningbouw was destijds geheel in handen van particulieren, die er zich vooral om bekommerden zoveel mogelijk woningen op hun grond te bouwen. Achter de façades van fraaie woonhuizen langs de singels en uitvalswegen ontstonden daardoor in de tweede helft van de 19^e eeuw buurten in een zeer nauwe verkaveling, voor de arbeiders die in het kielzog van de welgestelden naar Arnhem kwamen. Om hieraan een halt toe te roepen, nam de gemeentelijke overheid zelf het heft in handen. Met het Boulevardplan van H.J.Heuvelink jr. uit 1877 kwam een eind aan het planloze tijdperk, waarin de stadsuitbreiding zonder uitgewerkte stedenbouwkundige visie vrijwel geheel aan particulieren werd overgelaten. Het ruim opgezette plan omvatte onder meer

de aanleg van een brede boulevard die de ruggengraat van het nieuwe Boulevardkwartier zou vormen.

In 1878 kwam het Gelders Spijker in eigendom van de gemeente waardoor een groot gebied vrij kwam om te bebouwen. Zo werden na afbraak van het oude landhuis, in 1879, de Prins Hendrikstraat en later de Schoolstraat aangelegd. Ook konden de Parkstraat en Spijkerstraat in oostelijke richting worden doorgetrokken. De bebouwing kwam als gevolg van het einde van de gouden 'Indische tijd' van Arnhem langzaam en in veel bescheidener vormen tot stand dan aanvankelijk de bedoeling was.

Ruim 25 jaar na presentatie van het Boulevardplan was het gebied Spijkerkwartier-Boulevardkwartier grotendeels voltooid met aan de belangrijkste straten vooral grote herenhuizen en slechts enkele dubbele villa's, aan de smallere zijstraten woningen voor het 'gewone' volk en op binnenterreinen kleine woningen voor de minder bedeelden. De wijken Spijkerkwartier en Boulevardkwartier vormen een goed voorbeeld van stadsuitleg in Nederland uit de 19e eeuw, bestemd voor de meer gegoede klasse.

In het Spijkerkwartier en Boulevardkwartier hebben sinds de afronding ervan aan het begin van de 20^e eeuw steeds vernieuwingen plaatsgevonden. De hoofdstructuur bleef daarbij grotendeels intact. Tijdens de Tweede Wereldoorlog werd het meest westelijke, aan de Eusebiusbuitensingel grenzende deel van de Boulevard Heuvelink zwaar beschadigd. Ook de Steenstraat werd aan weerszijden verspreid zwaar beschadigd.

De verwoestingen en de plaatselijk zeer slechte kwaliteit van de woonbebouwing maakten ter plaatse een drastische ingreep in de structuur van het gebied mogelijk. Aanleiding hiervoor vormde het verwachte toekomstige conflict tussen de verkeers- en winkelfunctie van de Steenstraat. In de wederopbouwplannen werd daarom als oplossing voor deze problematiek gekozen voor een parallelweg ten noorden van de Steenstraat (de latere Ir.J.P.van Muijlwijkstraat), met een nieuw spoorviaduct.

Het saneringsbeleid werd op de wederopbouwplannen afgestemd; de grote ruimte rondom de Tuinstraat ontstond. De plannen werden maar gedeeltelijk uitgevoerd. De aansluiting Hommelstraat-Velperplein werd naar het noorden verlegd; De Ir.J.P. van Muijlwijkstraat werd aangesloten op het Velperpoortviaduct en ter weerszijden bebouwd met strakke woongebouwen.

Sinds begin jaren '80 hebben op grote schaal stadsvernieuwingsmaatregelen in de vorm van nieuwbouw en renovatie plaatsgevonden. De belangrijkste projecten in dit kader zijn de woningbouwprojecten de Rietebek (1983), Dijkstraat/Kastanjelaan (1984), Singelstraat (1994), Poststraat (1995), Spijkerstraat/Prins Hendrikstraat (1997). Ook is een aantal openbaar toegankelijke tuinen gerealiseerd zoals de in 1986 geopende Ecologische Tuin Arnhem op een binnenterrein achter de Prins Hendrikstraat.

2.1.3. Historische ontwikkeling Spoorhoek

Ook voor het gebied Spoorhoek heeft de loop van de oude historische wegen naar Deventer (Hommelseweg) en Zutphen (Steenstraat) in sterke mate de ontwikkeling bepaald. In 1845 werd de spoorlijn tussen Amsterdam en Arnhem aangelegd en breidde Arnhem zich richting de spoorlijn uit. De aanleg van de spoorweg had tot gevolg dat een aantal historische wegen abrupt werden afgesneden (Klarendalseweg, Rosendaalsestraat, De Hommelstraat en de Steenstraat) en er nieuwe wegen ontstonden. De Steenstraat en de Hommelstraat ontwikkelden zich hierdoor in versterkte mate tot aanlooproutes naar de binnenstad met een winkelfunctie. In de tussengebieden ontstonden in de tweede helft van de 19^e eeuw buurten voor arbeiders in een zeer nauwe verkaveling. Begin 1900 werd Spoorhoek volgebouwd, de wijk bestond toen voornamelijk uit woningen en pakhuizen ter bevoorrading van het centrum.

Net voor de 2^e wereldoorlog werden door een woningcorporatie woningen gebouwd aan de Noord-en Zuidstraat. De verwoestingen in deze oorlog en de zeer slechte kwaliteit van de woonbebouwing ten noorden van de Steenstraat maakten een drastische ingreep in de structuur van het gebied mogelijk. In de wederopbouwplannen werd gekozen voor een

parallelweg ten noorden van de Steenstraat met een nieuwe spooronderdoorgang, de huidige ir. J.P. van Muijlwijkstraat.

Eind 70' er jaren is er veel nieuwbouw gekomen, ongeveer de helft van de huidige bebouwing in Spoorhoek stamt uit deze tijd. In de jaren 70 werd ook de IR. J.P. van Muijlwijkstraat aangelegd. Deze straat moest de Steenstraat van het doorgaande verkeer ontlasten. De aanleg van de Van Muijlwijkstraat, met een zeer breed profiel, was een enorme ingreep voor de ruimtelijke structuur van Spoorhoek. Grote delen van Spoorhoek werden plotseling opgesplitst in kleinere stukken en langs de van Muijlwijkstraat verschenen anonieme hoge flats. Bovendien is door deze ingreep de oorspronkelijke aansluiting Hommelstraat Velperplein verdwenen. Deze ontwikkeling heeft een gebrek aan ruimtelijke structuur opgeleverd waarbij de van Muijlwijkstraat en de aanliggende hogere bebouwing het niveau van de wijk volledig overstijgen.

2.2 Ruimtelijke structuur

2.2.1. Ruimtelijke structuur Spijkerkwartier/Boulevardkwartier

2.2.1.1. stedenbouwkundige hoofdopzet

De stedenbouwkundige hoofdopzet van het gebied vertoont een duidelijk planmatig karakter waarbij het stratenpatroon een zekere hiërarchie vertoont. Aan de west- de noord en de zuidzijde vormen de Eusebiusbuitensingel/ de Velperbuitensingel, de Steenstraat en de Boulevard Heuvelink een duidelijke begrenzing van de wijk Spijkerkwartier/ Boulevardkwartier. Zij maken onderdeel uit van de Arnhemse stedenbouwkundige hoofdstructuur. Op wijkniveau worden de volgende straten binnen de beide kwartieren tot de stedenbouwkundige hoofdstructuur gerekend: Spijkerstraat, Parkstraat, Spijkerlaan, Kastanjelaan, Hertogstraat, Emmastraat, Prins Hendrikstraat. Daarop volgen de straten die tot de secundaire stedenbouwkundige structuur gerekend kunnen worden: Driekoninginnenstraat, Driekoningendwarsstraat, Schoolstraat, Rietgrachtstraat, Gravenstraat, Prinsessestraat, Dijkstraat en de Singelstraat.

Het orthogonale stratenpatroon in het Spijkerkwartier en het Boulevardkwartier bestaat uit een stelsel van haaks op elkaar staande straten, dat aan de zuidzijde wordt afgesloten door de gebogen Boulevard Heuvelink als een belangrijke verbindend element. De Boulevard heeft een opvallend S- vormig beloop en heeft een zeer breed profiel waarin drie, kleine (deels groene) pleinvormige ruimten zijn opgenomen. De Van Oldenbarneveldtstraat tussen de Boulevard Heuvelink en de van Verschuerstraat is te beschouwen als een voortzetting van het Boulevardkwartier in het noordelijk deel van de wijk "Arnhems Broek".

De straten in de kwartieren omsluiten min of meer rechthoekige bouwblokken waarvan de grootste al dan niet bebouwde binnenterreinen hebben. Binnen de kwartieren vormen de noord-zuid gerichte Spijkerlaan-Kastanjelaan samen met de oost- westlopende Spijkerstraat en Parkstraat de ruimtelijke dragers van de stedenbouwkundige hoofdstructuur.

Hoewel beide kwartieren een samenhangend geheel vormen zijn er toch enkele verschillen waarneembaar. In het algemeen is het Boulevardkwartier duidelijk ruimer van opzet dan het Spijkerkwartier. De meeste straten hebben bredere profielen terwijl ook de kavels en de woningen in het algemeen groter en dieper zijn. In het Boulevardkwartier ontbreken de, voor het Spijkerkwartier karakteristieke, kleinste dwarsstraten.

Door de ruimere opzet kon het Boulevardkwartier een groenere uitstraling krijgen dan het Spijkerkwartier waar het groen van oudsher spaarzaam aanwezig is. Een nog zichtbaar gevolg van de keuze om de latere uitbreidingen (Boulevardkwartier) een ruimere opzet te geven zijn de opvallende verspringingen in de rooilijnen in de overgangszone tussen beide kwartieren. Dit is goed waarneembaar in de Parkstraat, Kastanjelaan en de Emmastraat. Vooral in de Parkstraat heeft dit ter plekke geleid tot een zeer waardevol straatbeeld. De bovengenoemde stedenbouwkundige hoofdnopzet is goed bewaard gebleven en is waardevol.

2.2.1.2. bebouwingsbeeld Spijkerkwartier/Boulevard Heuvelink

Ook het oorspronkelijke bebouwingstype en bebouwingsbeeld (aaneengeschakelde herenhuizen van twee tot drie volwaardige bouwlagen met kap en al dan niet voorzien van een souterrain en een mezzanino-achtige extra bovenste laag) is voor een groot deel, zeker aan de eerdergenoemde straten, goed bewaard gebleven. In het Spijkerkwartier en in de zijstraten van het Boulevardkwartier is in het algemeen direct aan de straat gebouwd. Veel herenhuizen zijn in kleine blokken aaneen gebouwd en vormen daarmee een gesloten straatwand. Deze straatwanden vormen samen half open bouwblokken waarbij de 'tuindoorzichten' door de direct aan de zijstraten gelegen achtertuinen van de hoekpanden karakteristiek zijn. De verdiepingen zijn doorgaans opvallend hoog waarbij in het algemeen de hoogte naar boven toe afneemt. De bovenste verdieping is in veel gevallen maar een halve verdieping en soms uitgevoerd als mezzanino (een lage verdieping als bovenste extra laag). Kenmerkend is voorts het grote aantal afgeschuinde hoeken waardoor de entrees van de straten ruimer ogen. Deze karakteristieke straathoeken dragen in belangrijke mate bij aan het waardevolle straatbeeld.



Figuur 5: Bebouwingsbeeld - Mezzanino



Figuur 6: Bebouwingsbeeld - afgeschuinde hoeken

In sommige straten is de goothoogte van minstens even groot belang als de nokhoogte. In verreweg de meeste straten, met een ten opzichte van de hoge panden relatief smal profiel, spelen kappen in de beleving van het straatbeeld maar een ondergeschikte rol.

Het bebouwingsbeeld van het Spijkerviertel oogt meer gesloten dan dat van het Boulevardkwartier als gevolg van een minder ruime opzet, de grotere bebouwingsdichtheid en het geringere aantal tuindoorzichten. Deze tuindoorzichten ontstonden doordat de bebouwingswanden niet om de straathoeken werden doorgebouwd waardoor de achtertuinen van de hoekpanden direct aan de straat grenzen. Sommige huizen hebben ook aan de achterzijde verzorgde gevels met fraai gedetailleerde serres en/ of veranda's met uitzicht over de tuin. De doorzichten zijn het meest waardevol als er sprake is van een groen doorzicht bijvoorbeeld dankzij de aanwezigheid van een markante boom. Op enkele plekken zijn deze tuinen echter aan de straatzijde dichtgebouwd met aanbouwen of bijgebouwen of hoge tuinmuren waardoor alsnog een gesloten wand is ontstaan en de karakteristieke doorzichten in de achtertuinen deels is verdwenen. Veel zij- en achtertuinen hadden overigens vanouds een gemetselde tuinmuur als erfafscheiding.



Figuur 7: Bebouwingsbeeld - tuindoorzicht

Veel panden zijn van grote architectonische waarde en hebben een plaats gekregen op de rijks- of gemeentelijke lijst van beschermde monumenten. In de noord-oostelijke randzone maar vooral ook aan smallere straten en op binnenterreinen in de westelijke en noordelijke randzones is echter ook al dan niet moderne woon- en bedrijfsbebouwing te vinden van minder allure, waarvan de schaal en maatvoering in het algemeen wel past binnen de karakter van de rest van het gebied. Voorts liggen in het gebied ook enkele in het kader van de stadsvernieuwing gerealiseerde woningbouwprojecten. De stadsvernieuwingprojecten aan Het Oude en Het Nieuwe Land e.o. Riethorsterstraat e.o en de Poststraat zijn door hun relatief geringe hoogte en situering op binnenterreinen vrijwel niet zichtbaar vanaf de hoofdstructuur. Met betrekking tot de naoorlogse vervangende nieuwbouw kan in het algemeen worden opgemerkt dat met de loop der jaren de nieuwbouw steeds minder werd afgestemd op de hierboven geschetste algemene bebouwingskarakteristieken, waarmee niet gezegd is dat deze panden op zichzelf geen architectonische waarde zouden bezitten. De oudste wederopbouwpanen lijken doorgaans het gemakkelijkst te voegen binnen de waardevolle algemene karakteristieken van het oorspronkelijke bebouwingsbeeld.

2.2.1.3. *Bijzondere bebouwing Spijkerkwartier/Boulevardkwartier*

Binnen de kwartieren is een aantal bijzondere bouwwerken/ monumentale complexen gerealiseerd. Aan de Spijkerstraat zijn dat de Brusselse huizen (nrs. 217 t/m 239) uit 1877 en de voormalige school XIX voor MULO op de hoek van de Boekhorstenstraat. Aan de Parkstraat, nabij de hoek met de Kastanjelaan staat sinds 1926 een vrijzinnig hervormde kerk (Haagse school). Aan de Schoolstraat staat sinds 1904 het imposante schoolgebouw van de Lorentz HBS. Aan de Boulevard Heuvelink is de Voormalige Ambachtsschool gelegen (1895). Aan de Steenstraat is de Martinuskerk gevestigd. Samen met de Luthersekerk aan de Spoorwegstraat vormen deze kerken karakteristieke panden in de wijken. De beide kerktorens vormen markante hoogteaccenten in het plangebied.



Figuur 8: Bijzondere bebouwing - Lorentzcollege aan de Schoolstraat

2.2.1.4. Openbare ruimte en groenvoorziening Spijkerkwartier/Boulevardkwartier

Binnen het Spijkerkwartier/ Boulevardkwartier is vooral de groene uitstraling van de plantsoenen aan de Boulevard Heuvelink van essentieel belang. Ter hoogte van de Kastanjelaan was ruimte voor twee min of meer driehoekige plantsoenen, terwijl later aan de zijde van de Emmastraat een taps toelopend plantsoen werd aangelegd. Voor het statige groene karakter dat de Boulevard moest krijgen waren deze drie min of meer driehoekige plantsoenen binnen het stedenbouwkundige ontwerp van groot belang. De herkenbaarheid van de oorspronkelijke S-vormige structuur van de Boulevard Heuvelink is in de loop der tijd afgenomen door het opnieuw aanleggen en verbreden van de Johan de Wittlaan en de gedeeltelijke omvorming van de 3 driehoekige plantsoenen naar vooral parkeerplaatsen. Het van oorsprong zeer brede profiel van de Boulevard werd verstoord door de aanleg van haakse parkeerplaatsen aan beide zijden van de straat over de hele lengte.



Figuur 9: driehoekig plantsoen Boulevard Heuvelink

Van oorspronkelijke beplantingsplannen voor straten is weinig bekend waarschijnlijk omdat als gevolg van de stedelijke opzet in beide kwartieren het openbaar groen een ondergeschikte rol speelt. Ook voor een markante wegbeplanting was in de meeste straten onvoldoende ruimte. Van oudsher waren alleen de Emmastraat, Boulevard Heuvelink, Parkstraat en Kastanjelaan beplant. Tegenwoordig zijn zelfs, ondanks de smalle profielen, nog meer smallere straten van beplanting voorzien. Die bomen kunnen door de beperkte ruimte echter niet tot volle wasdom komen.

Sommige zijstraten van de Boulevard Heuvelink werden ontdaan van de oorspronkelijke inrichting en voorzien van een woonerfachtige inrichting al dan niet met een weg-asverspringing, links of rechts parkeren afgewisseld met beplanting. In de huidige verschijningsvorm zijn vooral de profielen van de Boulevard Heuvelink, Parkstraat en Kastanjelaan van waarde. In het algemeen kan gesteld worden dat de ruimtelijke kwaliteit het meest tot zijn recht komt bij een eenvoudige, min of meer symmetrische dwarsprofiel dat zoveel mogelijk zonder verspringingen en al te veel onderbrekingen over de volle lengte van de straten lopen.

In de oudste aangelegde delen van de wijk ontbreken de voortuinen doordat de voorgevels direct aan de straten of trottoirs grenzen. In de jongere delen met name in het Boulevard kwartier en in de overgangszone naar het Spijkerviertel zijn daarentegen wel kleine voortuinen aanwezig die samen met erfafscheidingen in de vorm van ijzeren hekwerken voor het straatbeeld van groot belang zijn. De hekwerken zijn te vinden in de Parkstraat, Boulevard Heuvelink, Kastanjelaan, Prins Hendrikstraat, Van Oldenbarneveldtstraat en in een enkel geval in de Schoolstraat. De panden aan de zuidzijde van de Boulevard Heuvelink hebben de diepste voortuinen. Sommige voortuinen zijn als parkeerplaats in gebruik genomen, terwijl de karakteristieke ijzeren hekwerken hier en daar zijn verdwenen of hebben plaatsgemaakt voor andere typen erfafscheiding. In veel gevallen leidt dit tot een verstoring van de continuïteit en de rust in het straatbeeld. Daarentegen is op andere plaatsen de oorspronkelijke situatie juist weer met de nodige zorg hersteld.

De achtertuinen zijn voor de beleving van de wijk in het algemeen van minder belang, hoewel op meerdere plaatsen volgroeide bomen in achtertuinen het straatbeeld in positieve zin meebepalen. De eerder genoemde tuindoorzichten zijn vooral van belang wanneer opgaand groen aanwezig is.

In de wijk komen op dit moment twee geregistreerde monumentale bomen in het openbaar gebied voor: één plataan in het Emmaplantsoen (Boulevard Heuvelink) en één plataan in het groene plantsoen aan de Boulevard Heuvelink ter hoogte van de Kastanjelaan. Verder zijn er 3 officieel geregistreerde waardevolle bomen in het openbaar gebied van het plangebied: de twee hopbeuken aan de Blekerstraat en een tamme kastanje aan de Velperbuitensingel. Bij verdere inventarisatie is gebleken dat er nog meer waardevolle bomen in het plangebied staan in de binnengebieden (privéterrein). Deze bomen zorgen voor het groene karakter van de waardevolle tuindoorzichten.

2.2.1.5. *Spijkertuinen*

Enkele grotere groeneenheden deels gelegen op binnenterreinen en/ of delen daarvan zijn in de loop der jaren als (semi-) openbare groengebieden ingericht. Het zijn in totaal 9 openbaar toegankelijke stadstuinen, de zogenaamde "spijkertuinen", waarvan er 8 in het Spijkerkwartier/ Boulevardkwartier gesitueerd zijn en 1 in de wijk Spoorhoek ligt.

Op de hoek Spijkerstraat-Boekhorstenstraat is omstreeks 1976, toen het schoolgebouw haar functie verloor, **de schooltuin** van een openbare lagere school omgevormd tot 'recreatiemogelijkheid voor bejaarden', inclusief jeu-de-boules-baan. Een aantal grote kastanjes, struiken en plantenborders geeft samen sfeer aan deze hoek.

In 1981 besloot de gemeente het binnengebied achter de Prinsessestraat in te richten als speelterrein voor kleine kinderen. Later zijn er bloemborders ontstaan en op een afgeschermd stuk is **de kruidentuin** aangelegd.

In 1986 heeft de officiële opening van **de ecologische tuin** (ingang Prins Hendrikstraat) plaatsgevonden. Rondom een verdiept grasveld in het midden verrijst een aantal hoge heuvels vol inheemse planten, doorsneden door trapjes en kronkelpaadjes. Dit laatste maakt de natuurlijke tuin spannend en aantrekkelijk voor kinderen.

In 1993 vond de opening van **de watertuin** (ingang Parkstraat) plaats. Ooit lagen hier de waterpartijen van het landgoed Gelders Spijker. Dit gegeven en daarnaast de wens van bewoners om libellen, salamanders, kikkers en padden in de buurt een kans te geven, inspireerden bewoners tot een plan voor een tuin met grote vijvers.

Toen in 1877 het plan voor de Boulevard gestalte kreeg werd op de hoek van de Emmastraat en Boulevard Heuvelink een klassiek barokperkje/ plantsoen aangelegd, met in het midden een ovaal beplant met sierplanten. In de zomer stonden er oranjerieplanten buiten. De laatste jaren was dit verwaarloosd maar sinds 1994 werken omwonenden aan het herstel van **het Emmaplantsoen**.

Op de plek waar **de achtertuin** (ingang Schoolstraat) nu ligt zijn fundamenteen gevonden van een middeleeuwse opslagplaats, een 'Speicher'. Later kwamen er werkplaatsen behorend bij de voermanswoningen in het straatje. Omstreeks 1900 restte er nog slechts een grote loods met daarin een brandstoffenhandel. Na afbraak hiervan werd in 1985 de achtertuin aangelegd overeenkomstig een plan van de direct aanwonenden, met de bedoeling een rustige en stille plek te creëren. Er is een rustige, stille (achter)tuin gerealiseerd met prachtige kleurrijke borders.

In 1996 is **de posttuin** aangelegd, een kleine maar bijzondere tuin aan de Poststraat. De tuin ligt zelf in een verdiepte bak, doorsneden door een brug.

In 1998 werd het laatste deel van het protestants bestedelingenhuis op het binnenterrein aan de Spijkerstraat afgebroken. Op het vrijgekomen terrein werd een langgerekte tuin aangelegd, de **bestedelingentuin**. In 2000 is deze tuin ook geschikt gemaakt als speeltuin voor kleine kinderen.



Figuur 10: Watertuin aan de Parkstraat

2.2.2. Ruimtelijke structuur Spoorhoek

De wijk Spoorhoek is een volkswijk en ligt aan de rand van het centrum, ten noorden van het Spijkerkwartier. Het ligt ingebed tussen de spoorlijn, en de drie zeer drukke en brede straatprofielen van de Singel, de Apeldoornseweg en de Ir. J.P. van Muijlwijkstraat.

De Ir. J.P. van Muijlwijkstraat heeft geen historische opbouw, de architectuur is zeer monotoon en kent geen accenten

Ruimtelijk gezien vormt Spoorhoek een geïsoleerde hoek binnen deze sterke drie randen. De spoorlijn is een sterke visuele barrière die door middel van drie poorten de uitwisseling met de aangrenzende wijken mogelijk maakt. De drie andere randen vormen vooral in de bereikbaarheidsopzicht een barrière.

De Spoorhoek kent net als het Spijkerkwartier een orthogonale stratenstructuur waarbij de Hommelstraat de belangrijkste ontsluitingsweg is. In de Spoorhoek waar veel bebouwing direct aan de straat grenst zijn de gevels alles bepalend. Omdat de Hommelstraat de enige doorgangsroute is, bepaalt de uitstraling van deze straat (bebouwing, straatprofiel) voor een groot deel het ruimtelijk beeld van de wijk. Aan de Spoorwegstraat is de Luthers kerk gevestigd, samen met de Martinuskerk aan de Steenstraat vormen deze kerken karakteristieke panden in de wijken. De beide kerktorens vormen markante hoogte-accenten in het totale plangebied.

Vanaf het begin is de wijk dichtbebouwd geweest, met smalle straatprofielen en weinig ruimte voor openbaar of privé groen. Kenmerkend voor de bebouwing van de wijk is de hoeveelheid blinde muren die er te vinden zijn. Deze zijn grotendeel ontstaan door de historische doorsnijdingen van de spoorlijn en de van Muijlwijkstraat door de wijk. Deze blinde gevels hebben een belangrijke invloed op het ruimtelijk beeld.

Naast deze oorspronkelijke bebouwing (oudbouw) is het anonieme balkon een terugkerend element. Dit hoort bij de bebouwing uit de 70-80'ér jaren. Deze oudbouw versus de bouw uit de 70-80'ér jaren in de gevels zorgt voor een herkenbare tweedeling in de wijk.

Het percentage openbaar groen in de wijk is laag en verdient opwaardering door middel van inrichting tot aantrekkelijke verblijfsruimtes. Dit geldt onder meer voor de groene ruimtes in de Jufferstraat, de hondenuitlaatplaats, Johan Combéplein, Joop Jansenplantsoen en de Spoortuin. Van 1901 tot 1959 stond op de plek waar nu **de spoortuin** ligt, een openbare school voor lager onderwijs. In 1985 werd hier door de gemeente een speelplaats aangelegd. In 1998 heeft de gemeente er samen met een groep bewoners een bloementuin aangelegd omdat de speelplek in onbruik raakte. Deze tuin maakt deel uit van de negen "spijkertuinen".

2.3 Functionele structuur

2.3.1. Functionele structuur Spijkerkwartier/Boulevardkwartier

De wijk Spijkerkwartier Boulevardkwartier kan worden getypeerd als een monumentaal gebied met een sterke menging aan functies (wonen, werken en voorzieningen). De woonfunctie is het sterkst vertegenwoordigd. Grotere groengebieden ontbreken. Wel is een aantal binnenterreinen ingericht als openbaar toegankelijke tuinen (Spijkertuinen).

De Steenstraat is een winkelstraat met een geheel eigen karakter losstaand van het stadcentrum. Het heeft een belangrijke functie voor de bewoners uit de omringende wijken. Daarnaast is het door de aanwezigheid van bijzondere winkels ook een aantrekkelijke straat voor de gehele stad. De Steenstraat is (evenals de Hommelstraat) aangewezen voor het project Buitengewoon Beter. Dit project is bedoeld om de openbare ruimte beter in te delen en leefbaarder te maken. Medio 2008 worden enkele varianten voor een nieuwe inrichting van de

Steenstraat gepresenteerd. In het najaar 2009 is het begin van de uitvoering gepland.

In de Steenstraat en de Spijkerlaan bestaat de begane grond hoofdzakelijk uit winkel- en horecafuncties. Erboven wordt veelal gewoond. De winkelveorzieningen, met name in de Steenstraat, en nog enkele, door de wijk verspreide winkels zijn van meer dan lokale betekenis. De overige middenstand in het Spijkerkwartier heeft meestal een wijkfunctie.

De functie van de bebouwing langs de singel is gemengd, nl. wonen, bedrijven, winkels, horeca, kantoren en bijzondere bebouwing. Met dit verschil dat aan de Velperbuitensingel horeca en winkels voorkomen en aan de Eusebiusbuitensingel niet.

Enige kantoor- en bedrijfsfuncties, waaronder een aantal garagebedrijven, zijn gevestigd langs de Kastanjelaan, de Boulevard Heuvelink en de Rietgrachtstraat.

In het plangebied zijn nog twee seksinrichtingen aanwezig met vergunning.

2.3.2. Functionele structuur Spoorhoek

Het functionele karakter van het gebied sluit in belangrijke mate aan op de bovenbeschreven historisch gegroeide situatie. De winkels langs de Hommelstraat en de van Muijlwijkstraat bepalen in eerste instantie het gezicht. Ruimtelijk is deze situatie te zien als een uitwaaiing van de winkelfunctie in de binnenstad.

De Hommelstraat is de belangrijkste ontsluitingsweg voor de gebied en herbergt kleine winkeltjes waarboven gewoond wordt. Het is een levendige straat, het trefpunt voor de mensen uit de wijk, maar het verloop van de winkels is groot. De Hommelstraat is (evenals de Steenstraat) aangewezen voor het project Buitengewoon Beter. Dit project is bedoeld om de openbare ruimte beter in te delen en leefbaarder te maken.

Daarnaast zijn in de Spoorwegstraat wat kleine winkels en bedrijven, veelal ambachtelijke en creatieve bedrijfjes, gevestigd. Langs de Ir. J.P. van Muijlwijkstraat zijn grotere zelfstandige winkels en dienstverleners op de begane grondlaag van de (nieuwbouw)flats gevestigd.

De woonfunctie in het gebied concentreert zich, naast die boven de winkels, ter weerszijden van en tussen deze bovengenoemde winkelstraten en de begrenzendende spoorlijn, Velperplein en Apeldoornsestraat.

Langs het Velperplein en de Apeldoornsestraat zijn winkels, horeca, hotel, culturele- en bedrijfsfuncties gesitueerd. Deze functies zijn gericht naar de singel/ het stadscentrum en zijn daarmee het gezicht van de wijk Spoorhoek aan de centrumzijde. Het Rembrandttheater en Mediamarkt zijn stedelijke functies die het niveau van de wijk overstijgen. Het gebouw van KPN Telecom, die gevestigd is in het noordwestelijk deel van Spoorhoek, heeft een anonieme uitstraling en overstijgt met zijn hoogbouw zowel in ruimtelijke als in functionele zin de schaal van de wijk.

Het Velperpoortstation gelegen aan de Van Muijlwijkstraat/ Steenstraat en gelegen tussen de wijken Spoorhoek en Spijkerkwartier in, neemt een belangrijke plaats in. Het NS station met de nabijgelegen parkeergarage en het tankstation drukt een grote stempel op de verschijning van het plangebied.

2.4 Maatschappelijke voorzieningen Spijkerkwartier Boulevardkwartier en Spoorhoek

De bevolking van het Spijkerkwartier kenmerkt zich door een relatief laag aandeel jongeren (tot 14 jaar): 8% (Arnhem 17 %) én ouderen: 5 % (Arnhem 13 %). Het aandeel inwoners met niet-Nederlandse etniciteit is iets lager dan gemiddeld in Arnhem: 25 % (gemiddeld 29 %). Er wonen weinig gezinnen met kinderen: 14 % (gemiddeld 37%), en veel alleenstaanden: 67 % (gemiddeld 33%). Het aandeel huurwoningen: 68 % ligt iets boven het Arnhemse gemiddelde (60%). Het aandeel eengezinshuizen is erg laag: 9 % (gemiddeld 51 %). Het gemiddelde besteedbare inkomen ligt met € 21.300 ruim onder het Arnhemse gemiddelde (€ 25.600). Het aantal inbraken per 100 woningen (1,8) ligt nagenoeg op het gemiddelde Arnhemse niveau (1,7).

Het rapportcijfer voor de woonomgeving ligt met 6,4 lager dan het Arnhemse gemiddelde: 6,9. Dat geldt ook voor de woning: respectievelijk 7.2 en 7.5.

Op onderwijsgebied is binnen het plangebied 1 basisschool aanwezig: de Arcade aan de Bleekerstraat. In de directe omgeving van het plangebied bevindt zich nog de Hugo de Grootsschool. Kinderopvang: aan de Eusebiusbuitensingel zit Okidoki /Kinderkwartier, aan de Spijkerstraat de Lapjeskat.

Op cultuurgebied herbergt het Spijkerkwartier drie kleine theaters: het Poehaatheater, theater het Hof en het Parktheater. Daarnaast is er nog het kultuurhuis Bosch aan de Apeldoornseweg en het filmtheater Rembrandt aan het Velperplein.

Door de ligging aan de rand van de binnenstad en het gemengde karakter van de buurt is het Spijkerkwartier een broedplaats voor culturele activiteiten, ateliers, galeries etc. Ook hier geldt dat het bestemmingsplan de nodige flexibiliteit biedt.

Op het terrein van zorg zijn in het gebied diverse artspraktijken en overige voorzieningen. Er zijn geen plannen voor bijvoorbeeld een HOED (Huisartsen onder een dak).

Er is een aantal zorgvoorzieningen: Winternachtopvang De Duif aan de Spoorwegstraat, het daklozendienstcentrum aan de Eusebiusbuitensingel, evenals de crisisopvang. Onderzocht wordt of in een pand aan de Steenstraat 44 een bijzondere woonvorm - het Domus-project van het Leger des Heils - mogelijk kan worden gemaakt. Dit bestemmingsplan biedt daar nog geen mogelijkheid voor.

Er zijn geen specifieke voorzieningen voor ouderen in de buurt aanwezig of geprogrammeerd.

Aan de Spijkerstraat bevindt zich het buurcentrum "De Lommerd".

2.5 Verkeerstructuur Spijkerkwartier/Boulevardkwartier en Spoorhoek

Het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan "Spijkerkwartier - Boulevardkwartier - Spoorhoek" kent de volgende verkeersaders: Ir. J.P. van Muijlwijkstraat; Steenstraat; Boulevard Heuvelink/ J. de Wittlaan en Eusebiusbuitensingel/ Velperbuitensingel.

Door middel van kentekenonderzoek is gebleken dat er in een aantal straten/ routes in het Spijkerkwartier sluipverkeer voorkomt. onder andere ook als gevolg van de invoering van de 'Omsingeling Doorbroken'. De straten waar dit het sluipverkeer het meeste voorkomt zijn; Bloemstraat, Kastanjelaan, Spijkerlaan, Parkstraat en Emmastraat/ Hertogstraat. Dit sluipverkeer hoort hier in principe niet thuis. In 2007 is in overleg met de wijkplatform (gemandateerde werkgroep Verkeer) gesproken over maatregelen om dit sluipverkeer tegen te gaan. Het wijkplatform heeft uiteindelijk besloten om alleen op kleine schaal in de Spoorhoek maatregelen te treffen om de belangrijkste sluiproute van de Steenstraat naar de J. de Wittlaan (via de Kastanjelaan-Spijkerlaan) in te perken. De wijk is van mening dat de door de gemeente voorgestelde maatregelen de bereikbaarheid en toegankelijkheid van het

Spijkerkwartier te negatief beïnvloeden. Het wijkplatform verwacht ook dat in de toekomst de hoeveelheid sluipverkeer zal verminderen door doorstromingsmaatregelen/ reconstructies op de omliggende verkeersaders; singels, Boulevard Heuvelink en Steenstraat.

Parkeerplaatsen: Het SVVP Arnhem 2010 is voor het onderdeel parkeren nader vormgegeven in de Parkeernota Arnhem 2003-2010. Een van de thema's in deze nota is de invoering van "belanghebbendenparkeren" in de wijken grenzend aan de binnenstad. Hier is vaak sprake van parkeeroverlast. Het Spijkerkwartier is een van die wijken. Op dit moment zijn er in de wijk drie categorieën parkeerplaatsen: vrije plaatsen waar iedereen kan staan, vergunninghoudersplaatsen en betaalde plaatsen. Op de vrije parkeerplaatsen staan op doordeweekse (werk)dagen vaak 'illegale' parkeerders die in principe niet in de wijk thuishoren. Vaak zijn dit mensen die hier parkeren en bijvoorbeeld in de binnenstad of bijv. Steenstraat werken. Onder andere hierdoor kunnen bezoekers van bedrijven, winkels, cafés e.d. aan de Steenstraat/ Spijkerlaan vaak moeilijk een vrije parkeerplek vinden. Ook is sprake van een tekort aan parkeerplaatsen in de avond en nacht. Het aantal parkeerplaatsen in de wijk is beperkt, terwijl het autobezit en het aantal huishoudens de laatste jaren zijn toegenomen en nog verder zullen toenemen.

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 ruimtevragende functies op het beperkte oppervlak dat ons in Nederland ter beschikking staat. Meer specifiek richt het zich hierbij op vier algemene doelen: versterking van de Nederlandse economie en concurrentiepositie, bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, waarborging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden, en waarborging van de veiligheid. In de Nota Ruimte komt Arnhem in combinatie met Nijmegen o.a. naar voren als één van een dertiental economische kerngebieden. De ontwikkeling van deze kerngebieden krijgt in het rijksbeleid prioriteit.

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:

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

Om die doelen te bereiken kiest de provincie een strategie die uitgaat van de zogenaamde provinciale ruimtelijke hoofdstructuur. Deze provinciale hoofdstructuur is de provinciale vertaling van de nationale ruimtelijke hoofdstructuur zoals aangegeven in de Nota Ruimte. Deze provinciale ruimtelijke hoofdstructuur bestaat uit een groenblauw- en rood raamwerk.

In het groenblauwe raamwerk ligt het beleidsaccent op het beschermen en uitbouwen van aanwezige kwetsbare waarden en belangen. Hieronder vallen o.a. de ecologische

hoofdstructuur, waardevolle open gebieden.

In het rode raamwerk ligt het accent op ontwikkelingsbeleid in de sfeer van stedelijke functies en intensive land en tuinbouw. Hieronder vallen bv de stedelijke netwerken, KAN, WERV en stedendriehoek

Het provinciale beleid is toegespitst op deze 2 raamwerken. Naast deze 2 raamwerken is het multifunctioneel gebied te onderscheiden. het generieke beleidskader in het streekplan laat veel ruimte voor ontwikkeling van dit gebied door gemeenten (coördinatietaak ligt hier bij de WGR regio's, zoals bv het KAN). Naast de provinciale ruimtelijke hoofdstructuur is er sprake van generiek en regiospecifiek beleid. Het generieke beleid geeft de "provinciebrede"onderwerpen aan: stedelijke ontwikkeling, windmolens, natuur, landbouw e.d. Het regiospecifieke deel beschrijft de ruimtelijke structuur, de koers en de ambities per regio.

In het streekplan worden de volgende regio's onderscheiden: De Veluwe, de stedelijke gebieden (WERV,KAN en stedendriehoek), de Gelderse Vallei, de Noord Veluwe, de Achterhoek en het rivierenland. Op verzoek van de zijn in 2003 door de WGR besturen (waar onder het KAN) regionale structuurvisies opgesteld. Deze visies, zoals voor het KAN de startnota is opgesteld, zijn grotendeels bepalend geweest voor de inhoud van de regiospecifieke paragrafen.

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:

1. beleidsafstemming met provincie en Rijk en tussen gemeenten onderling;
2. afspraken over omvang, kwaliteit en fasering van het regionale programma;
3. gemeenschappelijke inzet van procescapaciteit en uitvoeringsinstrumenten;
4. 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:

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

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* 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.

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

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

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

De inhoud van het Structuurplan is samengevat in twee kaarten: de plankaart 2010 en de streefbeeldkaart 2010-2030. Deze kaarten zijn de weerslag van de lijnen die in het structuurplan zijn uitgezet: de harde kaders van de ruimtelijke structuur en de meer veranderlijke programma's op het gebied van wonen, werken en voorzieningen. Het plangebied staat op de plankaart 2010 als volgt aangeduid: het grootste deel wordt aangeduid als bestaand gebied waar stedelijk wonen en functiemenging (werken en voorzieningen) plaatsvindt (inclusief een aanduiding van bestaande horeca). Het spoor staat aangegeven als groen blauwe lijn.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen zullen de mogelijkheden die de aanwezige oorspronkelijke cultuurhistorische waarden bieden actief meegenomen moeten worden. Dat wil zeggen dat bij herontwikkeling aansluiting gezocht zal moeten worden bij de korrelgrootte (maat en de schaal) van de monumentale wijk Spijkerviertel en Boulevardkwartier en van de bestaande bebouwing. Bijvoorbeeld aansluiten bij de bestaande bebouwingsstructuur, bebouwingsbeeld (architectuur) en bebouwingstypologie (stadswoningen).

In de nabijheid van het plangebied wordt, op de plankaart 2010, rondom het station Velperpoort een stedelijk knooppunt (lightrail station) voorgesteld. Dit is een geconcentreerde plek van stedelijke intensiteit met een sterke menging van functies en een hoogwaardige openbare ruimte. Voor de periode 2010-2030 is in het Structuurplan binnen het plangebied een herstructurering van de (naoorlogse) wandbebouwing langs de Boulevard Heuvelink voorzien.

De nabijheid van dit knooppunt betekent een goede bereikbaarheid van het plangebied en geeft het wonen in de wijk Spijkerviertel een stedelijk karakter. Verder staat in het structuurplan vermeld dat Arnhem iets moet doen aan het beter beleefbaar maken van het water bijvoorbeeld door beken boven de grond te halen. Binnen het plangebied geldt dit voor de Molenbeek.

3.3 Cultuurhistorisch en archeologisch beleid

3.3.1. Rijksbeleid

Nota Belvedere

De belangrijkste Rijksnota op het gebied van erfgoed is de nota Belvedere, die in 1999 gepubliceerd is. Belvedere staat voor een ontwikkelingsgerichte benadering van de cultuurhistorie. Volgens de nota is cultuurhistorie niet alleen het behouden waard, maar worden ook ontwikkelingsmogelijkheden geboden bij het creëren van nieuwe ruimtelijke waarden. De term "Behoud door ontwikkeling" is het motto voor deze opgave.

Arnhem is aangewezen tot Belvederestad en de zuidelijke Veluwezoom is aangewezen als

Belvederegebied. Dit betekent voor de gemeente dat zij de cultuurhistorische waarden onderdeel moet laten vormen van het eigen beleid, zoals onder andere neergelegd in bestemmingsplannen.

Nota Ruimte

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

Actieprogramma Ruimte en Cultuur 2005-2008

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

Verdrag van Valletta en de Wet op de archeologische monumentenzorg

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

15. archeologische waarden dienen zoveel mogelijk (*in situ*) in de bodem bewaard te blijven en beheermaatregelen dienen genomen te worden om dit te bewerkstelligen;
16. vroeg in de ruimtelijke ordening dient al rekening gehouden te worden met archeologie;
17. bodemverstoorders betalen het archeologisch (voor)onderzoek wanneer behoud *in situ* niet mogelijk is.

Inmiddels is het verdrag vertaald in de nieuwe Wet op de Archeologische Monumentenzorg (2007).

3.3.2. Provinciaal beleid

Nota Belvoir 2005-2008

Het Belvedere-uitgangspunt "behoud door ontwikkeling" is in 2000 overgenomen in de provinciale Nota Belvoir. Doel is dat cultuurhistorie voortaan prominent wordt meegewogen bij de ontwikkeling van alle ruimtelijke en economische plannen. Om nog meer in te kunnen spelen op de kansen die cultuurhistorie biedt voor de ruimtelijke omgeving, kiest de Provincie met de nieuwe nota Belvoir 2 (2005-2008) voor een gebiedsgericht en uitvoeringsgericht beleid. In de nota worden 10 cultuurhistorisch waardevolle gebieden benoemd, waarnaar speciale aandacht zal uitgaan. Relevant voor Arnhem is de aandacht voor het Veluwemassief, de Veluwezoom en het Rivierengebied.

3.3.3. Gemeentelijk beleid

Erfgoednota 'Panorama Arnhem'

In de Erfgoednota 2008-2012 wordt het accent verschoven van 'behoud door bescherming' naar 'behoud door ontwikkeling', zodat de cultuurhistorie op een vroeg moment een actieve rol kan gaan spelen in veranderingsprocessen en ontwerpkeuzen. Het stadsbeeld van Arnhem verandert de komende twintig jaar in hoog tempo. Het nieuwe erfgoedbeleid wil de cultuurhistorische factor een zichtbare en samenhangende rol geven in deze stedelijke ontwikkelingen. Cultuurhistorie moet gebruikt worden als ontwikkelingskansen en niet als beperking van de gewenste ontwikkeling.

In de nota wordt aangegeven hoe wij het Arnhemse erfgoed in de context van een dynamische omgeving willen ontwikkelen en beschermen. Streven is om bij planontwikkelingen zo vroeg mogelijk onze kennis van de Arnhemse cultuurhistorie in te brengen. De kennis van het Arnhemse erfgoed moet goed, overzichtelijk en eenvoudig toegankelijk zijn. Hiertoe worden nieuwe instrumenten ontwikkeld. Daarnaast blijft het zichtbaar maken van de bouw- en ontwikkelingsgeschiedenis van onze stad uitgangspunt.

Om de doelstellingen van het erfgoedbeleid te realiseren zetten we een aantal strategieën in:

18. Behouden door ontwikkelen
19. Behouden door beschermen
20. adviseren, stimuleren en verleiden
21. Kennis verwerven en verspreiden

Archeologiebeleid

Archeologie is een integraal onderdeel van het erfgoedbeleid en als zodanig opgenomen in de erfgoednota. In de nota wordt voortgeborduurd op de uitgangspunten van het Verdrag van Malta. Behoud van archeologische waarden is het uitgangspunt en als dat niet mogelijk is, volgt veiligstelling door archeologisch onderzoek. Om permanente aandacht voor deze vorm van erfgoed te krijgen, is ingezet op constante voorlichting en educatie. De cultuurhistorische dimensie van de stad moet, waar mogelijk, worden versterkt en beleefbaar gemaakt. Sinds 2008 beschikt de gemeente over een archeologische verwachtingskaart voor heel Arnhem. De verwachtingskaart geeft al in een vroeg stadium van planvorming globaal inzicht in de mate waarin archeologische resten in een gebied aangetroffen kunnen worden.

3.4 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 beschermd stadsgezicht Spijkerkwartier geldt welstandsniveau "zwaar". Dit gebied is van cruciale betekenis voor het totaalbeeld van de stad. In het algemeen hebben de criteria een sterk conserverend karakter voor de direct zichtbare gevels. In de nota is een koppeling met erfgoed gemaakt. Dit betekent dat bij welstandstoetsing de monumenten, stadsgezichten en beeldbepalende panden mede worden beoordeeld op het behoud en/of versterking van de cultuurhistorische waarden. (voor BSG-plannen)

Voor het overige bebouwde gebied geldt het niveau 'normaal'. 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 ornamentele 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.

3.5 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 naar en een tekort aan is.

Op Regionaal niveau zijn voor de periode tot 2010 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 verhouding van huurwoningen en koopwoningen. In het te voeren woonbeleid spelen de behoefte en wensen van alle woonconsumenten 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 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 bijzondere 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 transformatiebehoeften 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 worden met een integrale beleids- en belangenafweging. Op basis van het principe van "wikken en wegen", zal een zorgvuldige keuze gemaakt moeten worden tussen het behoud en de instandhouding van de materie of het behoud van betekenis.

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

3.6 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.

3.6.2. Provinciaal en regionaal beleid

De provincie Gelderland en de Stadsregio 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.

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

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 hebben of krijgen het karakter van de 30 km/uurzone. Ze hebben primair 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.

Parkeerplaatsen.

Vanwege het tekort aan parkeerplaatsen (zie het gestelde onder hoofdstuk 2.5.) is de gemeente in overleg met de wijk om te bekijken wat hier aan gedaan kan worden. Na inventarisatie van de problemen zal een concept parkeerplan voorgelegd worden aan de wijk. Belangrijk onderdeel hiervan is ook de invoering van een vorm van belanghebbendeparkeren in de hele wijk. Dit betekent concreet dat er dan geen vrije parkeerplaatsen meer zijn waar iedereen kan staan. Er zijn dan alleen nog betaalde plaatsen gecombineerd met vergunninghoudersplaatsen/ ontheffingen. Hier zijn verschillende vormen in mogelijk. Of en welke vorm gekozen wordt zal in de loop van 2008 duidelijk moeten worden.

3.7 Milieubeleid

Eind 2000 is het Arnheems 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 Arnheems Milieubeleidsplan 2 met ingang van 1 januari 2003 gecontinueerd.

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

- Bodembeschermingsbeleid blijft gelden tot aan de vaststelling van het 'Beleidsplan Bodem';
- Energiebeleid blijft gelden tot aan de vaststelling van het 'Beleidsplan Energie'.

Voor de volgende milieubeleidsterreinen zijn inmiddels afzonderlijke beleidsplannen vastgesteld:

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

Bestemmingsplan "Spijkerkwartier - Boulevardkwartier - Spoorhoek" (vastgesteld)

- Beleidsnota Lucht, vastgesteld in maart 2005.
- Beleidsplan Externe Veiligheid, vastgesteld op 21 november 2005.
- Beleidsplan geluid, vastgesteld in december 2006.

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

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

3.8 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:

- I. 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.
- II. 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.
- III. 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:

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

Provinciaal en regionaal beleid

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

Beleid gemeente

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

- het voorkomen van nieuwe knelpunten in de luchtkwaliteit

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

Duurzaam bouwen

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

3.9 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:

het Groenplan een uitwerking geeft van het Structuurplan Arnhem 2010 voor wat betreft de daarin beschreven 'groene ambities';

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;

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;

het plan helderheid biedt bij de prioritering en programmering van het groenbeheer door de gemeente;

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: bewaren en versterken; zuinig omgaan met bestaande en potentiële kwaliteiten; groen blijft groen; kansen benutten; alles op zijn plaats; tegengaan van versnippering; schoon en netjes; beheer afgestemd op streefbeeld.

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

Wijkaarten groenplan

De acties die op korte termijn moeten plaatsvinden zijn op de wijkaarten geconcretiseerd. Op de wijkaarten wordt tevens het onderscheid aangegeven tussen structureel en flexibel wijkgroen. Deze kaarten zijn verder van belang in het kader van de uitgifte van snippergroen, het verlenen van kapvergunningen en toepassen van groencompensatie. Voor het plangebied zijn in het Groenplan Arnhem geen ambities van formaat opgenomen. Dit betekent dat er op groengebied voorlopig geen grootschalige acties zullen worden ondernomen.

3.10 Waterbeleid

3.10.1. 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.

3.10.2. 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:

1. Het uitvoeren van de in beeld gebrachte wateropgaven uit de stroomgebiedsvisies.
2. 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.
3. 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.

3.10.3. Beleid waterschap en gemeente

Aangezien het stedelijk waterbeheer in Arnhem-Noord is overgedragen aan het waterschap Rijn & IJssel houdt de gemeente Arnhem rekening met het vigerende beleid van het waterschap. Relevant beleid voor de gemeente Arnhem is op 21 december 2006 vastgestelde Beheerplan (2007-2010) en de Keur en legger van het waterschap.

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

" Gemeentelijk Riolerings Plan (2003-2007 verlengd tot en met 2008); dit plan richt zich op een verbetering van de kwaliteit van het rioleringsstelsel, op de vermindering van de vuiluitwerp naar het oppervlaktewater, de bodem en het grondwater, op het voorkomen van overlast en op het vasthouden van schoon hemelwater in stedelijk gebied.

" het Structuurplan Arnhem 2010 beschrijft het ruimtelijk beleid, voornamelijk op hoofdlijnen. Water heeft een nadrukkelijke plaats gekregen in het Structuurplan. Arnhem moet zuiniger met water van goede kwaliteit omspringen en dit beter ecologisch gaan benutten. Water moet een grotere rol gaan spelen in het stadsbeeld. Dit gaat samen met het realiseren van een duurzaam watersysteem met een grote bergingscapaciteit en hoge waterkwaliteit.

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

Uitgangspunt in het huidige beleid van gemeente, waterschap en provincie is dat planontwikkeling moet aansluiten bij een duurzaam integraal waterbeheer. Dit betekent dat: er grondwaterneutraal gebouwd moet worden; er geen negatieve verstoring van de grondwaterstanden en -stromingen mag worden veroorzaakt om grondwateroverlast en/of verdroging op de locatie en het boven- en benedenstrooms gelegen gebied te voorkomen; het regenwater binnen het plangebied afgekoppeld moet worden van de riolering, bij voorkeur door infiltratie; het verhard oppervlak zoveel mogelijk beperkt wordt; er maatregelen getroffen moeten worden ter voorkoming van grondwatervervuiling; - het gebruik van uitloogbare materialen niet is toegestaan.

3.11 Sport- en recreatiebeleid

Het gemeentelijk beleid op maatschappelijk gebied (welzijn, educatie, sport, zorg, veiligheid en cultuur) ligt vast in een aantal beleidsplannen, en het "sociale" structuurplan "Stad in Balans". Voor wat betreft het plangebied is er in beperkte mate een koppeling met de ruimtelijke ontwikkeling te leggen.

In zijn algemeenheid geldt dat het plangebied, gelegen in de buitenrand van de binnenstad, geschikt is voor allerlei functies die het gebied een gemengd karakter geven en ook thuishoren in een gebied waar men er van uit mag gaan dat er het nodige gebeurt.

3.12 Economisch beleid

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

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

Er wordt momenteel gewerkt aan de Economische agenda waar het economisch beleid voor Arnhem voor de komende jaren bepaald en uitgezet wordt.

3.12.1. 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 toegestaan. In verband met de wens om de mogelijkheden hiervoor in dit bestemmingsplan te verruimen zijn de kaders, waarbinnen dit werken aan huis beperkt moet blijven, versoepeld. Concreet betekent het een en ander 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.

3.12.2. Bedrijven op bedrijventerreinen

De komende jaren blijft er extra ruimte nodig voor de ontwikkeling van het bedrijfsleven. In het rapport KAN Bedrijventerreinnota 2002 is op basis van scenario's van het CPB, en rekening houdend met mogelijke ruimtewinst door herstructurering, de uitbreidingsbehoefte voor bedrijventerreinen in de Stadsregio Arnhem Nijmegen berekend. Daarbij bleek dat lopende ontwikkelingen in onder meer Duiven, Rheden, Zevenaar, Over-Betuwe en Arnhem nodig zijn om de groei van het bedrijfsleven te kunnen faciliteren.

Op basis van nieuwere CPB-scenario's uit 2005 heeft de Provincie Gelderland opnieuw de uitbreidingsbehoefte becijferd in het rapport Gelderland in Vier Bedrijven. Ook daaruit blijkt dat tot 2025 de nieuwe terreinen nodig blijven. Zo bedraagt, uitgaande van het 'Global Economy' scenario, de uitbreidingsbehoefte tot 2025 in Arnhem alleen al voor de lokale een behoefte ruim 100 hectare, tegen een aanbod inclusief bedrijventerrein de Kleefse Waard van 65 hectare. De ruimtevraag valt nog een stuk hoger uit indien rekening wordt gehouden met opvang van vraag uit omliggende gemeenten, extra vraag door transformatie van bestaand bedrijventerrein naar andere functies.

3.12.3. Kantoren

In september 2006 is de nota Kantorenbeleid Arnhem 2006-2020 vastgesteld. Vanuit de constatering dat nieuwbouw voor het merendeel wordt ingevuld door bedrijven uit de stad zelf, met veel leegstand tot gevolg, wordt in dit beleid het kantorenprogramma naar beneden bijgesteld, alsmede een stop op nieuwe ontwikkelingen buiten het bestaande programma afgeroepen. Voorts worden maatregelen voorgesteld om te komen tot herbestemming- en ontwikkeling van structureel leegstaande kantoorpanden.

3.12.4. Detailhandel

In september 2001 is door de gemeenteraad de *Beleidsnota Detailhandel Arnhem* vastgesteld. Belangrijk uitgangspunt hierbij is dat detailhandel wordt geconcentreerd in winkelcentra, met supermarkten als centrale trekker. In 2008 wordt de herijking van de *Beleidsnota Detailhandel Arnhem* vastgesteld. Uitgangspunt hierin blijft het concentratiebeleid. In de herijking is opgenomen dat er een onderzoek plaatsvindt naar de marktruimte en spreiding van supermarkten in Arnhem Noord.

3.13 Horecabeleid

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

In de detailhandelgebieden 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.

3.14 Coffeeshopbeleid

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

3.15 Prostitutiebeleid

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

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

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

Hoofdstuk 4 Randvoorwaarden

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de milieukundige, waterstaatkundige, infrastructurele en cultuurhistorische randvoorwaarden gegeven die van belang kunnen zijn bij ruimtelijke ontwikkelingen in het plangebied. Op de beperkingenkaart staan contouren aangegeven die 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

Voor het onderhavige bestemmingsplan heeft de gemeente een milieuaspectenstudie opgesteld d.d. april 2007. De samenvatting en conclusies zijn opgenomen als bijlage 1 bij de toelichting. Hieronder staan de voornaamste conclusies en aanbevelingen uit deze rapportage.

Geluid

In dit bestemmingsplan gaat het om het opnieuw vaststellen van de bestaande situatie. Er vinden geen ontwikkelingen plaats. Derhalve is het op dit moment niet nodig om akoestisch onderzoek uit te voeren naar weg-, rail-, en/of industrielawaai. Mochten er in de looptijd van dit bestemmingsplan toch ontwikkelingen plaatsvinden, dan moet in dat kader wel akoestisch onderzoek uitgevoerd worden naar de gevolgen van de betreffende ontwikkeling als het gaat om geluidgevoelige bestemmingen en dient getoetst te worden aan de Wet geluidhinder, het beleidsplan geluid en eventueel aan het bouwbesluit.

Lucht

Langs de Velperbuitensingel en de Eusebiusbuitensingel wordt de grenswaarde NO₂ van 40 g/m³ (Jaargemiddelde) overschreden. De Velperbuitensingel en Eusebiusbuitensingel zijn bekende knelpunten in Arnhem. Met behulp van het nationale samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit, het uitvoeringsprogramma en overige maatregelen zoals beleidsmaatregelen van het Rijk wordt getracht deze knelpunten op te lossen. Gezien het consoliderende karakter van het bestemmingsplan is alleen voor toekomstige ontwikkelingen langs de Velperbuitensingel en de Eusebiusbuitensingel nader onderzoek noodzakelijk. Het Besluit luchtkwaliteit legt voor het bestemmingsplan in deze vorm geen beperkingen op.

Hinder

Aangezien het in dit bestemmingsplan slechts gaat om het opnieuw vaststellen van de bestaande situatie, is er geen onderzoek uitgevoerd naar het aspect hinder in het plangebied.

Externe veiligheid

Het gaat hier om een bestemmingsplan waar geen ontwikkelingen binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit plaatsvinden. De risicovolle activiteiten betreffen het transport van gevaarlijke stoffen via het spoor en de opslag van consumentenvuurwerk op het perceel Poststraat 55. De transporten via het spoor zijn dusdanig dat er geen 10-6 PR contour is. Indien er ontwikkelingen zijn binnen 200 meter van het spoor of binnen 8 meter van de consumentenvuurwerkopslag moet er naar externe veiligheid worden gekeken.

Bodem

In het kader van dit bestemmingsplan heeft Afdeling Milieu van de dienst Stadsbeheer onderzocht of de eventueel aanwezige bodemverontreiniging consequenties kan hebben in de verdere planontwikkeling. Hiervoor is een bodemparagraaf opgesteld.

Ecologie

EHS, SGR2, Richtlijn compensatie natuur en bos, Boswet, Gelderse EHS, Groenplan 2004 - 2007 / 2015): Voor de bestemmingsplanprocedure zijn er geen risico's. Er zijn geen ontwikkelingen gepland. Het gebied ligt niet binnen de EHS. (Wel worden de groengebieden, de structurerende bomenrijen en waardevolle bomen beschermd in het bestemmingsplan. De wijkkaart 2 (zie bijlage 3) van het Spijkerkwartier uit het Groenplan is hierin leidend. Op kaart 2 zijn de structurerende bomenrijen (rode lijn) en de waardevolle bomen en tuinen (groene ster) benoemd, zoals beschreven in paragraaf 6.2.

Flora- en faunawet 2002: Voor het bestemmingsplan zijn er geen negatieve effecten op soorten beschermd volgens in de Flora- en faunawet. Er zijn geen ontwikkelingen gepland. Eventuele nieuwe ontwikkelingen kunnen effecten hebben op de actuele natuurwaarden en moeten getoetst worden aan deze natuurwaarden. Daarbij is een actueel flora en fauna onderzoek nodig inclusief effecten en maatregelen, waarvoor de initiatiefnemer van het plan verantwoordelijk is. Wanneer er beschermde soorten in geding zijn, is de Flora- en faunawet artikel 2 (zorgplichtbepaling) van toepassing en kan een ontheffing Flora- en faunawet artikel 75 noodzakelijk zijn. Bevoegd gezag voor de Flora- en faunawet is het ministerie van LNV.

Natuurbeschermingswet 1998: Voor het bestemmingsplan zijn er geen negatieve effecten op de habitats en op de soorten opgenomen in de Natura 2000 gebieden. Er is dus geen vergunning nodig op grond van artikel 19l van de natuurbeschermingswet 1998.

Water

Oppervlaktewater:

Binnen het plangebied is geen open water aanwezig. In de Eusebiusbuitensingel ligt echter wel een grote overstortleiding van het gemeentelijke rioolstelsel waarin het water vanuit de Lauwersgracht wordt gepompt. Dit oppervlaktewater wordt op deze manier met behulp van zwaartekracht afgevoerd naar de Nederrijn. (Het overstortriool is in feite een lege buis waarin alleen bij hevige regenval afvalwater wordt afgevoerd).

Grondwater:

Het van de Veluwe afkomstige diepe grondwater stroomt globaal noord-zuid en bevindt zich aan de noordzijde van het plangebied op ongeveer 13 m. + N.A.P. en de zuidzijde op 9 m. + N.A.P. Het maaiveld binnen het plangebied loopt af van ongeveer 18 tot 22 m. + N.A.P. langs de spoorbaan naar 13 m. + N.A.P. in de omgeving van de Boulevard Heuvelink. Dit betekent dat het grondwater zich minimaal op 4 m. - mv. bevindt. Over het algemeen is dit een redelijk diepe ontwatering. Uitzonderingen zijn mogelijk omdat het plangebied is gelegen op de rand van de Veluwe-stuwwal. Hierdoor is het mogelijk dat zich in de ondergrond storende lagen bevinden die (zeer) lokaal andere grondwaterstanden veroorzaken. Verder kan het grondwater in het zuidelijke deel van het plangebied in zeer gedempte mate meebewegen met hoge rivierpeilen in de Nederrijn.

Regen- en afvalwatersysteem:

Bijna het gehele plangebied is voorzien van een gemengd rioolstelsel. Dat betekent dat het regenwater en het afvalwater van bedrijven en woningen gezamenlijk wordt afgevoerd met één buis. In eerste instantie naar het Rijnemaal bij de John Frostbrug en vervolgens richting de afvalwaterzuivering in Duiven. Hetemaal en de zuivering zijn in beheer en eigendom van het waterschap Rijn & IJssel.

Een zeer klein deel van het plangebied, namelijk het Velperplein en gedeeltelijk de Velperbuitensingel zijn aangesloten op een regenwaterriool dat uiteindelijk loost op het oppervlaktewater van de Lauwersgracht. De nieuwbouw op de hoek van de Ir. J. P. van Muijlwijkstraat en het Velperplein (de Mediamarkt) is afgekoppeld. Dit regenwater wordt op het overstortriool geloosd.

Door het gebied lopen naar verhouding veel grote transportriolen die het ingezamelde afvalwater van het noordoostelijke deel van Arnhem-noord vervoeren naar het Rijnemaal. Nadeel van gemengde rioolstelsels is dat ook het regenwater wordt afgevoerd door dezelfde buis als het afvalwater. Dit kan betekenen dat bij zware regenbuien het rioolsysteem niet

groot genoeg. Om te voorkomen dat in die gevallen het met afvalwater vermengde regenwater over straat gaat stromen, zijn er nooduitlaten in het systeem gemaakt: de riooloverstorten. Eén zo'n overstort bevindt zich bij de Hommelsepoort in de Sonsbeeksingel, net buiten het plangebied. Normaal gesproken lozen overstorten het teveel aan rioolwater op het oppervlaktewater. In dit specifieke geval was er geen oppervlaktewater in de omgeving aanwezig en is naar een andere oplossing gezocht. Om het teveel aan rioolwater toch af te kunnen voeren is er een grote leiding aangelegd vanaf de Hommelsepoort naar de rivier bij de voormalig Cobercofabriek. Deze overstortleiding ligt deels onder de wegen en deels onder het plantsoen bij de Lauwersgracht.

Overeenstemming en knelpunten.

Oppervlaktewater: Het enige oppervlaktewater in het plangebied wordt afgevoerd via een rioolbuis, het overstortriool Hommelsepoort. De leiding heeft daarmee een dubbelfunctie. Op dit moment is er geen andere afvoermogelijkheid van het water uit de Lauwersgracht. Vanuit het oogpunt van het gemeentelijke rioolbeheer als vanuit het waterbeheer door het waterschap moet de functie van het overstortriool dan ook gewaarborgd blijven.

Grondwater: Bij eventuele (her)ontwikkelingen moet rekening gehouden worden dat er ten aanzien van het grondwater geen verslechtering in de situatie mag ontstaan. Vanuit het waterbeleid gelden onder andere de volgende beperking:

- er mogen geen negatieve verstoringen van de grondwaterstanden en -stromingen worden veroorzaakt om grondwateroverlast en/of verdroging op de locatie en het boven- en benedenstrooms gelegen gebied te voorkomen.

- bij de ontwikkeling van bouwplannen moet rekening worden gehouden met de stand en de stromingsrichting van het grondwater. Voor de eventuele ondergrondse bouwwerken geldt als uitgangspunt dat deze de lokale grondwaterstroming en het grondwaterpeil niet permanent significant beïnvloeden. Bij ondergrondse bouw wordt in dit kader uitgegaan dat de constructie zodanig van aard zal zijn dat een permanente grondwateronttrekking niet noodzakelijk is.

Bij (her)ontwikkelingen moet aangetoond worden dat de aanpassing geen negatieve effecten veroorzaakt op de omgeving.

Regen- en afvalwatersysteem: Vooral de grote transportriolen zijn van groot belang voor het goed functioneren van het rioolstelsel. Hetzelfde geldt voor de overstort bij de Hommelsepoort en de hier bij horende overstortleiding richting de rivier. Het functioneren van deze voorzieningen moet gewaarborgd blijven.

Bij de ontwikkeling van (nieuw)bouwplannen en wegreconstructies dient het uitgangspunt te zijn dat hemelwater volledig wordt afgekoppeld van de riolering waarbij de voorkeursvolgorde Vasthouden-Bergen-Afvoeren (conform landelijk beleid) aangehouden wordt.

4.3 Cultuurhistorie en archeologie

4.3.1. Cultuurhistorie

Rijks Beschermd stadsgezicht.

Tezamen met een deel van het plangebied waarvoor nu het bestemmingsplan "Spijkerbroek 1" in voorbereiding is genomen is het voornamelijk het gebied ten zuiden van de Steenstraat recent door het Rijk aangewezen als beschermd stadsgezicht. Deze aanwijzing (die het Rijk kan doen en ook weer kan intrekken) is op grond van de Monumentenwet en gedaan op voorstel van de gemeente.

In het verleden is een deel, voornamelijk het zuidoostelijk deel, van het plangebied Spijkerviertel ook door de gemeente aangemerkt als beschermd stadsgezicht. De aanwijzing nu als rijksbeschermd stadsgezicht overruled de gemeentelijke bescherming. Dit is in een van artikelen van de gemeentelijke monumentenverordening zo bepaald.

De begrenzing van het door het Rijk aangewezen gebied, is op de pagina hiernaast op een kaart weergegeven. Voor de nadere toelichting omtrent de aanwijzing wordt verwezen naar het rapport van het Gelders Genootschap van januari 1998. Het rapport (de toelichting op het besluit) is als separate bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

De procedure tot aanwijzing is in het eerste trimester van 2004 gestart. De Rijksdienst voor de Monumentenzorg heeft bij de aanwijzing aangegeven dat het nu nog geldende bestemmingsplan voor het gebied niet kan worden aangemerkt als een beschermend bestemmingsplan.

De verwachting is dat het bestemmingsplan Spijkerkwartier-Boulevardkwartier Spoorhoek de gewenste bescherming wel biedt en zodoende als beschermend bestemmingsplan kan worden aangemerkt voor zover het gebied van het beschermd stadsgezicht samenvalt met het bestemmingsplangebied.

Omgaan met cultuurhistorie houdt niet het bevriezen van ontwikkelingen in maar juist het omgaan met ontwikkelingen zodanig dat de cultuurhistorische gegevens worden ingepast, waarbij ze beleefbaar blijven of juist worden.

Onder een Rijksbeschermd stadsgezicht worden groepen van onroerende zaken verstaan die van algemeen belang zijn wegens hun schoonheid, hun onderlinge ruimtelijke of structurele samenhang dan wel hun wetenschappelijke of cultuurhistorische waarde en in welke groepen zich één of meer monumenten bevinden. Rijksbeschermd stadsgezichten zijn door de minister van Onderwijs Cultuur en Wetenschappen als zodanig aangewezen en vinden hun bescherming in het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan bevat daarom beschermende maatregelen om de cultuurhistorische waarden binnen het stadsgezicht te borgen.

Onder Rijksmonumenten worden alle voor tenminste vijftig jaar vervaardigde zaken verstaan welke van algemeen belang zijn wegens hun schoonheid, hun betekenis voor de wetenschap of hun cultuurhistorische waarden en welke door de minister van Onderwijs Cultuur en Wetenschappen als zodanig zijn aangewezen. Gemeentelijke monumenten hebben geen leeftijds criterium, worden aangewezen door het college van B&W en vinden hun bescherming in de monumentenverordening.

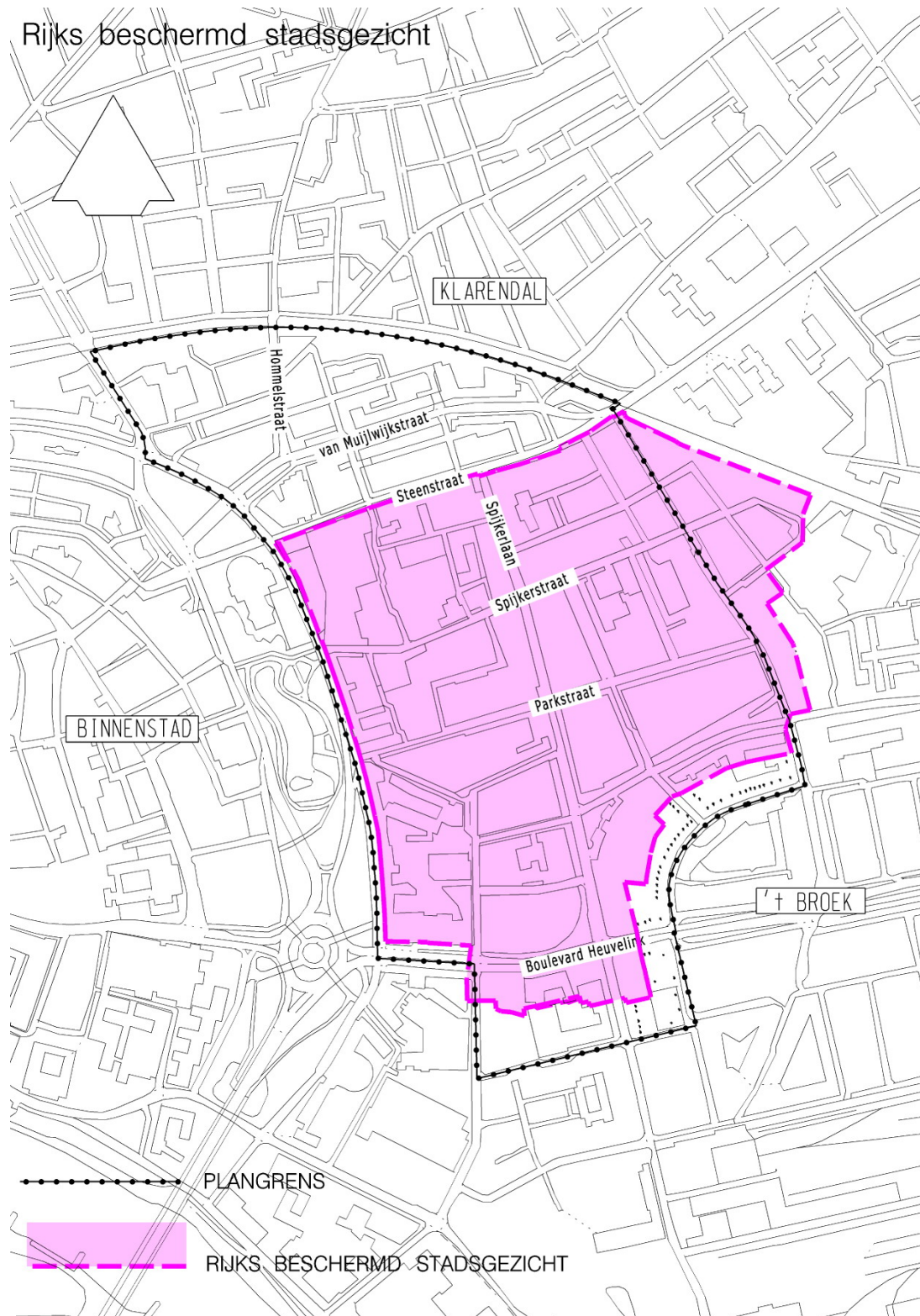
Eigenaren, maar ook gebruikers van Rijks- en gemeentelijke monumenten zijn verplicht het monument zoveel mogelijk in authentieke staat te houden. Voor alle eventuele wijzigingen aan het monument moet naast een bouwvergunning bij de gemeente tevens schriftelijk een monumentenvergunning worden aangevraagd. Dat geldt voor het hele monument, dus niet alleen de voorgevel, maar ook de zijgevels, de achtergevel, bedaking, onderkeldering en het gehele interieur. Ook voor een restauratie van het monument dient een vergunning te worden aangevraagd. Een restauratie moet conform de daarvoor geldende voorschriften worden uitgevoerd.

Bescherming via stadsgezichten en monumenten zijn verschillende instrumenten die elkaar aanvullen maar niet vervangen. Terwijl de Rijks- en gemeentelijke monumenten bedoeld zijn om het architectonische beeld veilig te stellen en de authenticiteit van het materiaal te behouden is de gezichtsbescherming gericht op de stedenbouwkundige en landschappelijke karakteristiek en het toekomstig functioneren daarvan.

Ontwikkelingen in de beschermd stadsgezichten worden getoetst aan onderstaande criteria:

- In stand houden van de stedenbouwkundige hoofdstructuur van het gebied;
- Veranderingen aan gebouwen of ruimtelijke inrichting worden getoetst aan de historische karakteristieken zoals beschreven in de aanwijzing tot rijksbeschermd stadsgezicht.

Naast het beschermd stadsgezicht bevinden zich in het plangebied ook (Rijks) monumenten en beeldbepalende panden. De beeldbepalende status biedt geen bescherming maar heeft zuiver een kennisgevende functie.



Figuur 11: grens Rijksbeschermd Stadsgezicht

4.3.2. Archeologie

Het gebied van het Spijkerkwartier en Boulevardkwartier heeft een hoge archeologische verwachtingskans. Dit betekent dat er een gerede kans is dat bij grondroerende werkzaamheden archeologische waarden worden verstoord. Voordat deze werkzaamheden plaatsvinden, zal door de initiatiefnemer van de grondroerende werkzaamheden ("bodemverstoorder") inzichtelijk moeten worden gemaakt of archeologische waarden in het geding zijn en welke vervolgstappen zijn vereist. Dit dient door een erkende partij te worden verricht, volgens de meest actuele versie van de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie (KNA).

4.4 Molenbiotoop

Op 13 december 1995 hebben Provinciale Staten de wijziging van de Gelderse Molenverordening vastgesteld. De verordening bevat een aantal beschermingsmaatregelen voor molens. De directe omgeving van de molens valt ook onder een beschermend regime, de zogenoemde molenbiotoop. Bij het opstellen van een bestemmingsplan dient hiermee rekening te worden gehouden.

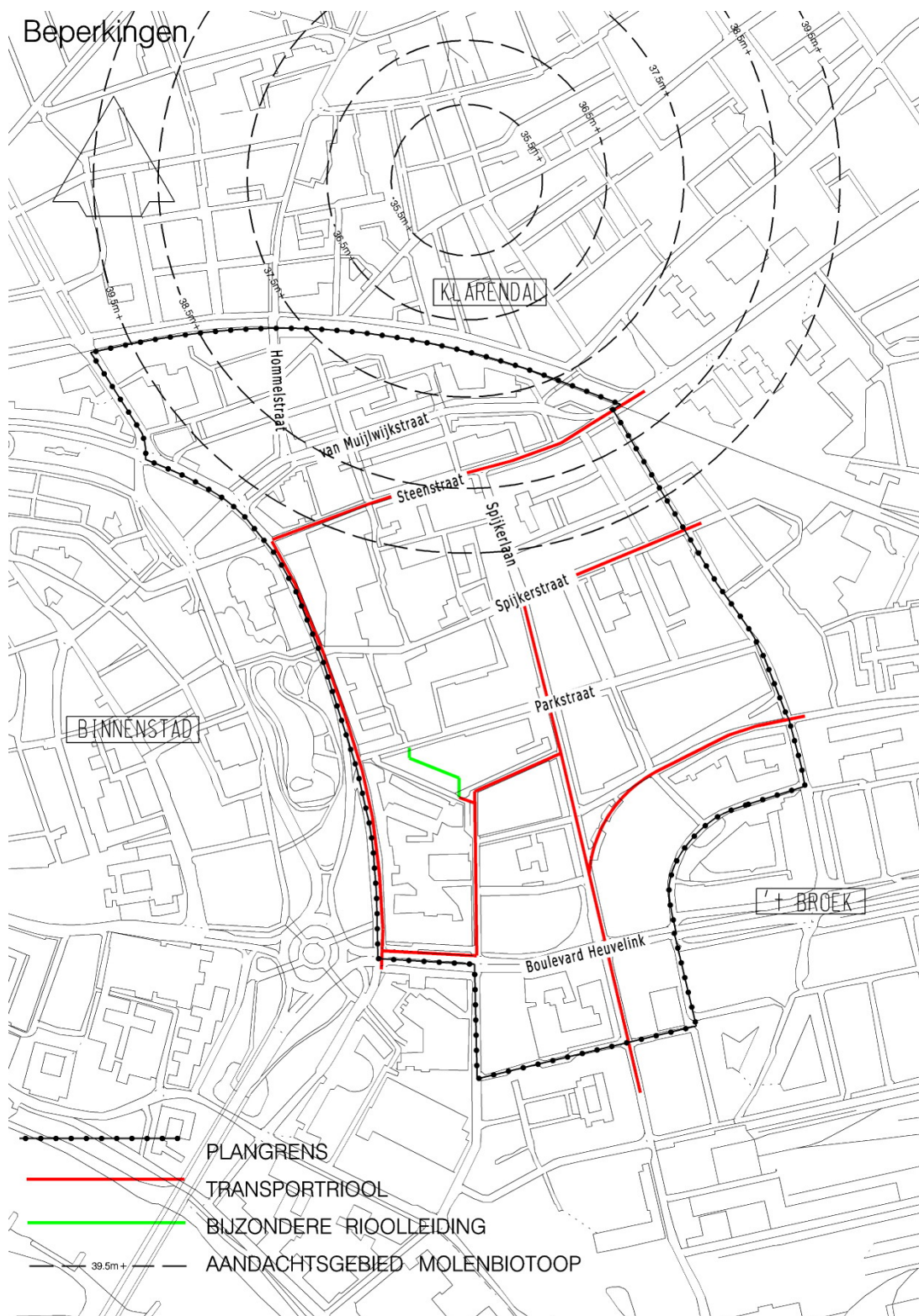
In Klarendal (buiten het plangebied) staat de molen 'de Kroon'. De molenbiotoop hiervan strekt zich uit over het plangebied van dit bestemmingsplan. Het oprichten van bouwwerken binnen de molenbiotoop is vergunningplichtig ingevolge artikel 4, derde lid van de Molenverordening. Gedeputeerde Staten kunnen echter verklaren dat deze vergunning niet vereist is indien naar hun oordeel wordt voorzien in een adequate bescherming van een molenbiotoop door een bestemmingsplan. In dit bestemmingsplan wordt een dergelijke adequate beschermende regeling opgenomen door de maximumbouwhoogten zodanig vast te leggen dat geen strijd met de molenbiotoop zal optreden.

Deze regeling heeft betrekking op de hoogte van nieuwe bouwwerken binnen de molenbiotoop. Naarmate de afstand tot de molen groter wordt, mag hoger gebouwd worden. Dit heeft te maken met de invloed van de bouwwerken op de wind die de molen met haar wieken kan vangen. Over het algemeen heeft nieuwe bebouwing die wordt gebouwd op een grotere afstand dan 500 meter vanaf de molen vrijwel geen negatieve invloed. Binnen een straal van 500 meter rond de molen wordt de bouwhoogte in sommige gevallen beperkt.

Op de beperkingenkaart is rond molen De Kroon een aantal cirkels getekend. Bij elke cirkel is een hoogtemaat aangeven ten opzichte van N.A.P. Dit is de maximum toegelaten hoogte binnen die betreffende cirkel ten opzichte van N.A.P. De Kroon is een stellingmolen. Het laagste punt van de wieken bevindt zich op ruim 8 meter boven de grond. Dit is op ongeveer 34,5 meter boven N.A.P. Dit houdt in dat bijvoorbeeld op 500 meter maximaal 39,5 meter hoog ten opzichte van N.A.P. gebouwd mag worden. Deze maximale bouwhoogten zijn in de voorschriften en op de plankaart vertaald naar concrete maximum bouwhoogtes ter plaatse van de bouwzones. Bestaande hogere bebouwing heeft de huidige hoogtemaat gekregen en kan dus niet uitgebreid worden. Gezien de hoge ligging van de Kroon zijn de beperkingen voor het lager gelegen Spijkerkwartier/ Boulevardkwartier/ Spoorhoek minimaal.

4.5 Kabels, leidingen en straalpaden

Door het gebied lopen transportriolen die het ingezamelde afvalwater van het noordoostelijke deel van Arnhem-noord vervoeren naar het Rijnemaal. Verder bevindt zich een riooloverstort bij de Hommelsepoort in de Sonsbeeksingel, net buiten het plangebied. Vanaf de Hommelsepoort naar de rivier bij de voormalig Cobercofabriek loopt een grote overstortleiding door het plangebied. Deze overstortleiding ligt deels onder de wegen en deels onder het plantsoen bij de Lauwersgracht. De volgende pagina bevat een beperkingenkaart waarop de ligging van de betreffende riool- en overstortleidingen en de riooloverstort zijn weergegeven.



Figuur 12: beperkingenkaart

Hoofdstuk 5 Planbeschrijving

5.1 Inleiding

Daar dit een bestemmingsplan voor een bestaande wijk is, zal het zwaartepunt liggen bij behoud. In de paragraaf "behoud" wordt aangegeven hoe dit bestemmingsplan ervoor zorgt dat bepaalde zaken behouden worden. In paragraaf "nieuwe ontwikkelingen" wordt aangegeven hoe dit bestemmingsplan ervoor zorgt dat er verantwoord ontwikkeld kan worden. Uitgangspunt hierbij is dat de huidige ruimtelijke kwaliteiten worden gewaarborgd en zo mogelijk versterkt.

5.2 Behoud

5.2.1. Cultuurhistorische waarden

In deze paragraaf worden kaders aangereikt waaraan ontwikkelingen in het beschermd stadsgezicht kunnen worden getoetst. Uitgangspunt is de karakteristieke met de historische ontwikkeling samenhangende structuur en ruimtelijke kwaliteit van de wijk te onderkennen als een zwaarwegend belang bij ontwikkelingen in het gebied.

Essentieel is dat het Spijkerviertel en de Boulevardkwartier herkenbaar zijn als goede en relatief gave voorbeelden van de wijze van stadsuitleg in Nederland uit de tweede helft van de 19 de eeuw, bestemd voor de meer gegoede klassen.

Daarbij is aan verschillen in de opzet van de wijk en de uitstraling van de bebouwing bij de oudere delen de grote invloed van het particulier initiatief nog goed afleesbaar en bij de jongere delen de meer actieve opstelling van de overheid.

Beschermenswaardig is de gehele stedenbouwkundige opzet van het gebied, dat door de opzet en de in hoofdlijnen min of meer uniforme wijze van bebouwing met in blokjes of rijen aaneengebouwde herenhuizen een sterke visuele samenhang vertoont.

De bebouwing is in de randzones op sommige plekken weliswaar van wisselende ouderdom en allure, maar sluit qua schaal en maatvoering doorgaans nog goed aan op het totaalbeeld. De ruimtelijke kwaliteit kan met name in deze randzones verder worden versterkt door de invulling van ontstane hiaten met, en het vervangen van beeldverstorende bebouwing door nieuwbouw, passend binnen de in deze toelichting beschreven beschermenswaardige karakteristieken.

Met betrekking tot de stedenbouwkundige hoofdstructuur zijn van belang:

- het stratenpatroon, met hoofdzakelijk haaks op elkaar staande -zowel lange als kortere relatief smalle straten en, ter afsluiting aan de zuidzijde een brede gebogen boulevard;
- de karakteristieke verspringingen in de rooilijnen;
- de op diverse kruispunten, karakteristieke afgeschuinde hoeken van de bouwblokken;
- de ligging en hoofdvorm van de drie tot pleinachtige ruimten verbrede delen van de Boulevard Heuvelink;
- de hoofdkenmerken van de straatprofielen van Boulevard Heuvelink, Parkstraat, Kastanjelaan en Prins Hendrikstraat;
(voorgevel-voortuin-hekwerk-trottoir-straat-trottoir-hekwerk-voortuin-voorgevel);
- de karakteristieke doorzichten in de achtertuinen van hoekpanden van de niet-gesloten bouwblokken.

Met betrekking tot het bebouwingsbeeld van de wijk zijn de volgende elementen van belang:

- het type bebouwing: overwegend herenhuizen van twee en half tot drie bouwlagen met een souterrain en kap;

- de naar de kruispunten afgeschuinde of afgeronde hoeken van diverse bouwblokken;
- de eenheid in het bebouwingsbeeld, ontstaan door de toepassing van een in het algemeen sterk verticale geleding (hoofdvolume, venster- en deuropeningen) al dan niet gecombineerd met horizontale accenten (kroonlijsten, speklagen, plinten en kordonlijsten), van pleisterwerk, trappen, balkons, dakkapellen en divers details waarbij de woningen in het zuidelijke deel van het gebied in het algemeen groter zijn en rijker gedetailleerd;
- de bijzondere bebouwing.

Voorts zijn met betrekking tot de tuin- en groenvoorzieningen de volgende elementen van belang:

- het groene, onverharde karakter van de voortuinen bij de panden in de Parkstraat, Kastanjelaan, Prins Hendrikstraat en Boulevard Heuvelink;
- het groene karakter van de drie min of meer driehoekige pleinvormige ruimten (plantsoenen) in de Boulevard Heuvelink;
- de eenheid in- en de wijze waarop tuinen van de trottoirs zijn gescheiden (ijzeren hekwerken);
- de laanbeplanting van Boulevard Heuvelink.

Dit bestemmingsplan is gericht het beschermen en versterken van de hierboven beschreven stedenbouwkundige hoofdstructuur, het bebouwingsbeeld en de groenstructuur van Spijkerviertel Boulevardkwartier. Hieronder wordt aangegeven op welke manier dit wordt gedaan. Deels worden cultuurhistorische aspecten opgenomen op de plankaart deels worden deze opgenomen op de cultuurhistorische waardenkaart.

Stedenbouwkundige hoofdstructuur:

Ter bescherming van stedenbouwkundig patroon/ het stratenpatroon zijn de oorspronkelijke voorgevelrooilijnen en de bestaande bouwmassa's vastgelegd op de plankaart. Het is verplicht aaneengesloten en in de bouwgrans te bouwen.

Afgeschuinde hoeken: Deze zijn door middel van de rooilijnen op de plankaart vastgelegd. De gevel- en tuindoorzichten zijn zoveel mogelijk beschermd door middel van lagere bouwhoogten en waar mogelijk (on)bebouwbare zones.

De op de cultuurhistorische waardenkaart (CHW-kaart) als "tuindoorzicht" aangeduide gronden kunnen enkel bebouwd worden indien het zicht vanaf de openbare weg op de achterliggende tuinen en achtergevels behouden blijft.

Bebouwingsbeeld:

Het bebouwingsbeeld van de bijzondere gebouwen is beschermd door het opnemen van een rooilijn en een voorgeschreven goot - en nokhoogte (plankaart) in combinatie met het aantal bouwlagen (CHW kaart).

Waar op de CHW-kaart de aanduiding afgeschuinde hoek is aangegeven moet de bebouwing ter plaatse op de bouwgrans worden gebouwd.

Daarnaast wordt het peilniveau in dit bestemmingsplan ten opzichte van de straat genomen. En in de CHW-kaart komt daar waar noodzakelijk een "s" voor souterrain en een "m" voor mezzanino te staan om het beeld van de pandopbouw te garanderen.

De bebouwing die op de CHW kaart is aangeduid met "mezzanino" moet gebouwd worden met een direct onder de dakgoot gelegen bouwlaag met een hoogte geringer dan de overige van het bouwwerk deelsluitmakende volwaardige bouwlagen.

De bebouwing die op de CHW kaart is aangeduid als "souterrain" moet gebouwd worden met een gedeelte van het gebouw dat wordt afgedekt door een vloer waarvan de bovenkant minder dan 1.50m boven peil is gelegen.

Bestemmingsplan "Spijkerviertel - Boulevardkwartier - Spoorhoek" (vastgesteld)

Tuinen en groenvoorzieningen:

De voortuinen zijn bestemd als "tuin" op de plankaart. Ter bescherming van het straatbeeld is binnen de bestemming "Tuin" het parkeren in de voortuin niet toegestaan, evenmin als dat het geval was in het geldende bestemmingsplan. De lanen zijn op de CHW kaart aangegeven als boombeplanting.

De voortuinen, de tuinhekwerken, de laanbeplantingen en de monumentale/ waardevolle bomen en de drie groene pleinen/plantsoenen zijn op de cultuurhistorische waardenkaart weergegeven. Door het opnemen van een aanlegvergunningstelsel in dit bestemmingsplan zijn deze waarden beschermd.

5.2.2. Archeologische waarden

De archeologische verwachting van het gebied van het Spijkerkwartier en het Boulevardkwartier houdt vooral verband met de paleogeografische ligging op de flank van de stuwwal, in de overgangszone naar het rivierengebied. Deze gradiëntzone bood door de aanwezigheid van verschillende landschapstypen goede woonomstandigheden, zoals uit archeologische waarnemingen buiten het gebied van het Spijkerkwartier en Boulevardkwartier blijkt. Deze archeologische verwachting geldt voor het gehele plangebied. Belangrijk in de archeologische monumentenzorg is het behoud van archeologische waarden. Bij aanwezigheid van archeologische waarden die dreigen te worden verstoord, kan dit worden gerealiseerd door planaanpassing. Als dit niet mogelijk is, en het handelt om behoudenswaardige archeologische resten, dan dienen ze door middel van archeologisch onderzoek te worden veiliggesteld.

De zone waarbinnen sprake is van een hoge archeologische verwachtingskans is op de plankaart nader aangeduid. Daarnaast is in de voorschriften geregeld dat ter plaatse van de op de plankaart aangegeven aanlegvergunningen alleen mogen worden afgegeven wanneer blijkt dat hierbij geen archeologische waarden worden geroerd. Daartoe geldt een onderzoeksplicht. De uitkomst van dit onderzoek is dat, voordat aanlegvergunningen worden afgegeven, het inzichtelijk moet zijn dat hierbij geen archeologische waarden worden geroerd.

5.2.3. Groenstructuur

Streefbeelden groenplan voor het plangebied

Door het plangebied lopen in oost-westrichting drie voor de stad belangrijke stadslanen, de Steenstraat, de Ir. J.P. van Muijlwijkstraat en de Boulevard Heuvelink. Deze lanen zijn onderdeel van twee belangrijke stadsradialen die Arnhem rijk is, namelijk van de Velperweg en de IJssellaan. Radialen zijn de stadsentrees, de oorspronkelijke wegen naar het centrale 'knooppunt' de singel in de binnenstad. Het profiel van deze radialen loopt geleidelijk van hoogstedelijk inrichting naar lanen met villatuinen tot uitvalswegen door het landschap. De delen van de radialen die door dit plangebied lopen vallen onder de hoogstedelijke delen en sluiten rechtstreeks aan op de singels.

De radialen zijn de belangrijkste lijnen op stadsniveau waar bomen thuishoren van de eerste grootte. In hoogstedelijke profielen is in principe een tweezijdige laanbeplanting in groene bermen gewenst. In dit deel van de stad staan boomsoorten die goed tegen het stadsklimaat kunnen en in de stedelijke sfeer passen, zoals de plataan en acacia.

Voor Boulevard Heuvelink, de Ir. J.P. van Muijlwijkstraat en de Steenstraat geldt een dergelijk streefbeeld als hierboven beschreven. Echter, in de huidige situatie zijn de bomenlanen slechts deels gerealiseerd. Het eerste deel van de Boulevard Heuvelink (vanaf de singel) wijkt af in die zin dat de laanbeplanting op een aantal plekken ontbreekt. Aan één zijde volledig, aan de andere zijde ontbreekt een deel van de laanbeplanting. Dit komt door de beperkte ruimte voor bomen en door later toegevoegd asfalt, zoals een dubbele rijbaan en een bushalte. Ook aan de Ir. J.P. van Muijlwijkstraat staat slechts een enkele rij bomen. Ook voor de Steenstraat is het streefbeeld niet gerealiseerd maar hier volstaat volgens het groenplan wel

een eenduidig beeld met een eenzijdige laanbeplanting, dit vanwege het historisch karakter van deze straat en gebrek aan ruimte voor een tweezijdige laan. De bomen staan nu in bakken en deze worden verwijderd als de bomen uitvallen. Er worden pas nieuwe bomen geplaatst als voldoende groeiruimte aanwezig is. Bij de herinrichting van de Steenstraat zal dit aspect meegenomen worden.

In de rest van de wijk komen nauwelijks structurerende bomenlanen voor, simpelweg vanwege de nauwe straatprofielen (m.u.v. Boulevard Heuvelink). De volgende straten hebben nog een voldoende ruim profiel om bomen een plek te kunnen geven: Emmastraat, Parkstraat, Hertogstraat, Kastanjelaan en Statenlaan. Toch hebben de bomen het in de hoogstedelijke profielen zwaar en kunnen nauwelijks tot wasdom komen. Bij de Parkstraat wordt de acacia bij uitval vervangen door een soort die beter geschikt is voor de beschikbare boven- en ondergrondse groeiruimte en die een transparante kroon heeft. De lindes moeten in de Hertogstraat en Emmastraat ook op den duur vervangen worden door een andere soort die geschikt is voor de groeiruimte die de boom in deze straat tot zijn beschikking heeft.

Voldoende groen- en speelvoorzieningen ontbreken in het plangebied. Met het realiseren van negen spijkertuinen is er grotendeels in deze behoefte voorzien. Het beleid is erop gericht de groene karakteristieken van deze unieke tuinen te behouden. Dit geldt ook voor de driehoekige pleinvormige ruimten (plantsoenen) aan de Boulevard Heuvelink.

Verder ontbreken er grotere groengebieden. Hier en daar komen in de wijk nog kleine plekken met flexibel groen voor. Deze zijn echter niet van betekenis voor de groenstructuur van de wijk.

5.2.4. Horeca en kleinschalige bedrijvigheid en detailhandel

Horeca.

In het plangebied heeft de horeca een gebiedsverzorgende functie. De horeca in de wijk en langs de verkeersaders was lange tijd goed afgestemd op de vraag. Door terugdringing van de horeca in het Spijkerkwartier en door de actualisering van bestemmingsplannen is een goed evenwicht tussen horeca(overlast)-aanbod en leefbaarheidaspecten ontstaan.

Aanleiding tot terugdringing van de horeca was de aanwezigheid van de raamprostitutie in de wijk Spijkerkwartier. De recente beëindiging van deze raamprostitutie is aanleiding om genoemd evenwicht opnieuw te bezien. De ervaring in de afgelopen periode, na vertrek van de prostitutie, is dat de horecaoverlast is teruggedrongen. Daarom kan het aantal horecagelegenheden in het Spijkerkwartier kan weer enigszins verruimd worden zonder dat de leefbaarheid in gevaar komt. De commissie "woon en leefklimaat" staat hier positief tegenover en hiermee wordt tegemoet gekomen aan de wens uit de wijk. Evenals bij de kleinschalige bedrijvigheid geldt ook hier dat met een verruiming van de horeca de wijkeconomie kan worden versterkt en de buurt verder wordt verlevendigd.

De horeca in het Spijkerkwartier en de Spoorhoek is voornamelijk geconcentreerd in de deelgebieden Hommelsestraat (8), Steenstraat (13), Spijkerlaan (6) en Velperbinnensingel (4). In totaal dus 31 horecagelegenheden in de categorieën A, B en C.

Het vorige bestemmingsplan staat in deze deelgebieden maximaal 28 horecagelegenheden toe waarvan 20 in het vroeger zogeheten T-gebied Spijkerkwartier (Steenstraat, Spijkerlaan en Velperbinnensingel) en 8 in de wijk Spoorhoek (Hommelstraat).

Buiten deze deelgebieden en gespreid over de wijk is een aantal horecagelegenheden gevestigd. Deze worden in het nieuwe bestemmingsplan hetzij opnieuw hetzij alsnog positief bestemd met de aanduiding horeca A, B, C of E, afhankelijk van de huidige situatie.

De categorie-indeling is een indeling volgens de nieuwe bestemmingsplansystematiek. Het is een samenvoeging van de gedetailleerdere categorie-indeling die in de horecanota Gastvrij Arnhem is genoemd. De categorieën staan ook vermeld bij de begripsomschrijvingen in artikel 1 van de voorschriften.

Categorie A betreft *spijs*verstrekkende horeca waar gerechten worden verstrekt die deels ter

Bestemmingsplan "Spijkerkwartier - Boulevardkwartier - Spoorhoek" (vastgesteld)

plekke, deels elders maar ook geheel elders genuttigd kunnen worden. Het is een exploitatievorm aansluitend bij winkelveorzieningen maar afwijkend in de zin dat ze ook (een deel van) de avond of nacht open zijn (in de horecanota zijn dit de categorieën IV en V). Voorbeelden hiervan zijn broodjeszaken, snackbars en afhaalcentra.

Categorie B betreft *maaltijd* verstreckende horeca waar maaltijden worden verstrekt die ter plekke worden geconsumeerd maar waar ook maaltijden worden verstrekt die deels ter plekke en deels elders worden geconsumeerd (in de horecanota zijn dit de categorieën VI en VII). Voorbeelden hiervan zijn eetcafés en restaurants.

Categorie C betreft *drank* verstreckende horeca, excl. nachtclubs, discotheken (in de horecanota is dit categorie VIII). Voorbeelden hiervan zijn cafés.

Categorie E betreft *logies* verstreckende horeca. Voorbeelden hiervan zijn hotels.

Oude indeling	Nieuwe indeling				
	A	B	C	D	E
I					
II					
III					x
IV	x				
V	x				
VI		x			
VII		x			
VIII			x		
IX				x	

Uitbreidingsmogelijkheden van horeca vindt plaats door introductie van horeca categorie B. Deze horecafunctie wordt gegeven aan twee locaties in de wijk Spijkerviertel. Een hiervan is gelegen binnen het plangebied en een is gelegen in het aangrenzende gebied van het bestemmingsplan "Spijkerbroek 1".

Verder vindt er een wijziging plaats van de vrijstellingsregeling in de voorschriften van het bestemmingsplan. Daarbij is het maximaal aantal toegestane horecagelegenheden in de deelgebieden gesteld op 35 (was 28).

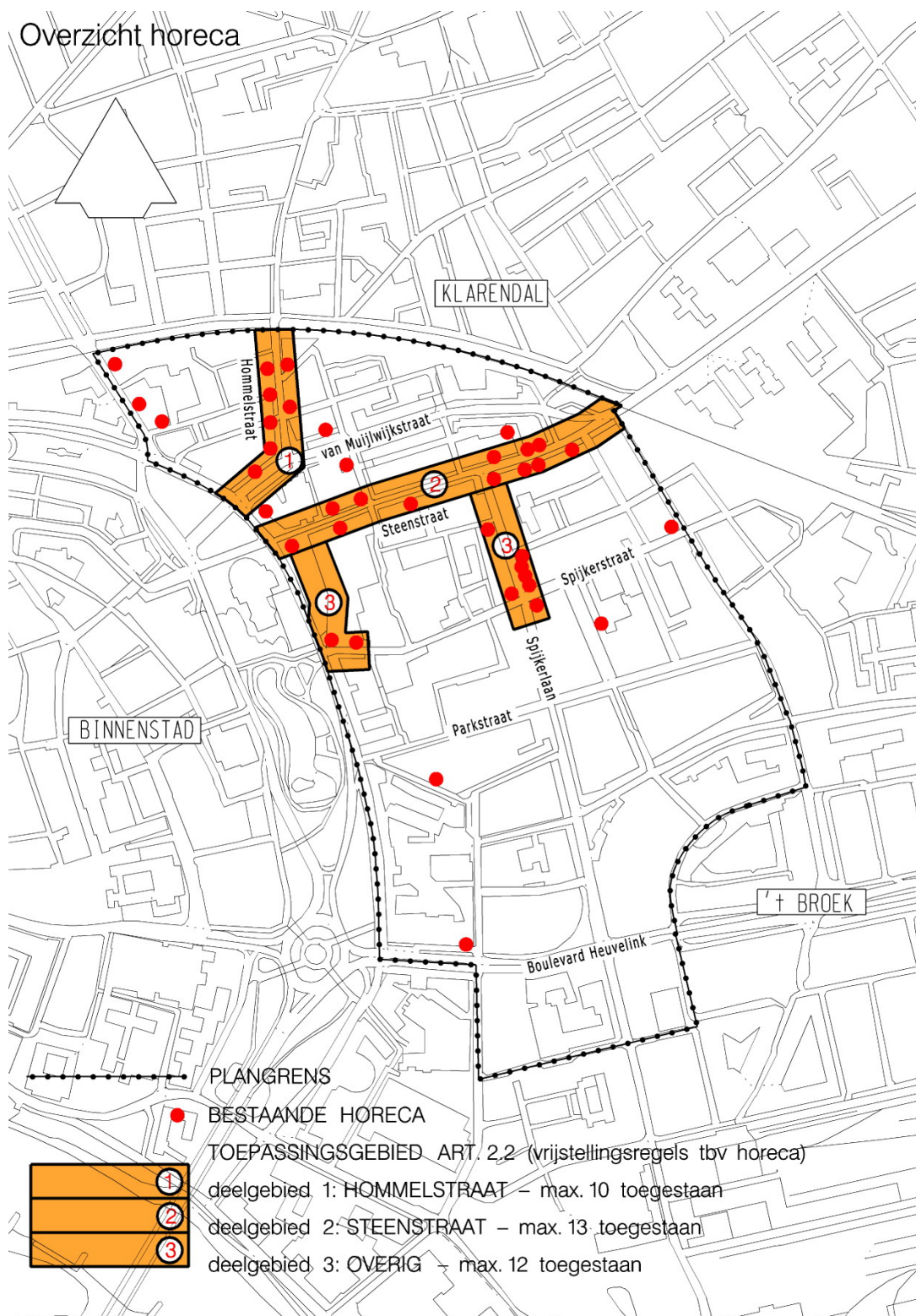
De onderverdeling van het maximum aantal toegestane horecagelegenheden per straatdeel blijft gehandhaafd zij het dat er nu niet 5 deelgebieden worden onderscheiden maar 3 te weten: Hommelstraat (maximum toegestane aantal 10); Steenstraat (idem 13); overige delen (idem 12). Ook blijft gehandhaafd dat vrijstelling slechts mogelijk is voor horeca in de categorieën A, B en C.

Op een kaart op de volgende pagina wordt een overzicht gegeven van de aanwezige horeca in het Spijkerviertel en Spoorhoek; de horeca in de nieuwe 3 deelgebieden en het nieuwe maximum toegestane aantal horecagelegenheden in deze 3 deelgebieden.

Voor de in het plangebied aanwezige coffeeshop is geen aparte bestemmingscategorie gecreëerd en wordt daarom niet als zodanig bestemd (zie coffeeshopbeleid).

Verder zijn in het plangebied binnen het betreffende CBS – telgebied twee seksinrichtingen aanwezig. Aanvragen worden niet gehonoreerd zolang het aantal niet is teruggedrongen tot het gestelde maximum in de beleidsnota "Van Rood naar Groen - Arnhem, juli 2000". Momenteel wordt dit maximum overschreden.

Overzicht horeca



Figuur 13: Overzicht horeca in plangebied en in de deelgebieden

Kleinschalige bedrijvigheid.

In het bestemmingsplan wordt voorts meer ruimte geboden voor het vestigen van kleine bedrijfjes/kleinschalige bedrijvigheid. In het nu geldende bestemmingsplan is dit niet mogelijk. Er is een toenemende vraag naar kleinschalige bedrijfsruimte. De bedrijven dragen bij aan de levendigheid van een wijk en een gezonde wijkeconomie.

Bedrijfsvestiging naast wonen is deels al mogelijk via de regeling van beroep aan huis. Om de mogelijkheden verder te verruimen is bij de regeling bij dit bestemmingsplan de vereiste koppeling tussen de eigenaar van de woning en de beoefenaar van de beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten los te laten.

Detailhandel.

De bestaande detailhandel, die is geconcentreerd langs de Steenstraat, Spijkerlaan, Boulevard Heuvelink, de Hommelstraat, Velperplein en de Van Muijlwijkstraat zijn in het nieuwe bestemmingsplan opnieuw positief bestemd.

Daarbij is voor de winkels langs de Boulevard Heuvelink het onderscheid detailhandel food/non food komen te vervallen waardoor in deze panden ook de vestiging van foodwinkels mogelijk wordt gemaakt. Om te voorkomen dat hierdoor ook supermarkten in deze winkels kunnen vestigen is deze categorie nadrukkelijk in het bestemmingplan uitgesloten. De reden is voor de uitsluiting van een supermarkt langs de Boulevard Heuvelink is als volgt.

In het detailhandelsbeleid uit 2001 is concentratiebeleid van de detailhandel het uitgangspunt. Concentratiebeleid van de detailhandel is er op gericht dat de verzorgingsstructuur op orde blijft en versterkt wordt. De door het concentratiebeleid ontstane wijk- en buurtwinkelcentra moeten dus in stand gehouden worden. Het is niet wenselijk dat in deze bestaande verzorgingsstructuur nieuwe winkelcentra ontstaan rond een nieuwe vestiging van een supermarkt. Vestiging van een supermarkt kan de structuur aantasten en als gevolg hebben dat er afvlakking optreedt van bestaande winkelcentra. Dit kan weer mogelijk als gevolg hebben dat deze winkelcentra verdwijnen. Een nieuw te vestigen supermarkt heeft grote gevolgen voor de directe omgeving (o.a. verkeersaantrekkende werking, inpassing bestaande functies) en zal in een breder perspectief dan alleen de straat of wijk bekeken en afgestemd moeten worden.

Detailhandel voor dagelijkse behoeften buiten de in het bestemmingsplan aangegeven locaties behoort niet tot de mogelijkheden. Buiten de concentratiegebieden voorkomende winkels worden echter niet zonder meer wegbestemd. Deze winkels krijgen een woonbestemming met de aanduiding winkel toegestaan.

De (overwegend) kantoorpanden langs de Eusebiusbuitensingel hebben de bestemming "gemengd" gekregen. Hierin is het mogelijk om behalve kantoren ook bedrijven categorie 1 en maatschappelijke functies te vestigen.

5.2.5. Wonen

Het Spijkerkwartier is door zijn ligging nabij het centrum en door het ruime aanbod aan kamers vooral bij jongvolwassenen aantrekkelijk om te wonen. In de wijk is op dit moment een groot aantal kamerverhuurbedrijven aanwezig waarvoor een gebruiksvergunning (vereist vanaf 5 personen) is afgegeven. Daarnaast zijn er voor dit gebied aanvragen in behandeling. Het aantal zelfstandige woningen dat eveneens kamersgewijs wordt aangeboden aan max. 4 personen is niet bekend.

Deze mate van kamerverhuur draagt er mede aan bij dat dit gebied de hoogste mutatiegraad (vertrek en vestiging van bewoners) van Arnhem heeft. In 2005 bedroeg de mutatiegraad in het

Spijkerkwartier 31,6% (totaal Arnhem 16,4%).

De woon- en leefstijl van de vaak studerende kamerbewoners en de wijze waarop zij omgaan met hun woonomgeving vindt steeds minder genade in de ogen van de overige wijkbewoners. Het drukt een stempel op hoe zij hun woongenot beleven en hoe zij de leefbaarheid van hun woon- en leefomgeving ervaren en waarderen. De hiervoor aangegeven hoge mutatiegraad draagt niet bij aan de totstandkoming/versterking van de sociale cohesie cq binding met de wijk.

Om bovengenoemde redenen beoogt het bestemmingsplan geen verdere uitbreiding van het aantal kamerverhuurbedrijven met bedrijfsvergunning en is het maximum van 150 dat is genoemd in het geldende bestemmingsplan vastgehouden.

5.2.6. Scholen, sport en recreatie

Op basis van de huidige prognoses is er een beperkte uitbreiding van de basisschool Arcade te verwachten. Nog niet duidelijk is of dit aan de Bleekerstraat, of bij de vestiging aan de Damstraat zal plaatsvinden.

Met de ontwikkeling van het plangebied Centrum Oost (tussen Westervoortsedijk en Verschuerwijk) valt een toename van het aantal leerlingen in dit deel van de stad te verwachten. In het kader van de ontwikkeling van het integraal huisvestingsplan Primair Onderwijs zal bezien worden hoe deze extra leerlingenaanwas wordt opgevangen en of de Arcadeschool aan de Bleekerstraat daar een rol in gaat spelen.

Basisscholen hebben sinds kort de plicht kinderopvang aan te bieden. Dit hoeft niet op de school zelf te gebeuren. Het kan wel leiden tot extra ruimtebehoefte. Er is de behoefte om het terrein van de scholen zo ruim mogelijk te bestemmen, zodat niet onnodig later weer een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk is voor nog niet bekende aanpassingen. In verband hiermee hebben de schoolgebouwen uitbreidingsmogelijkheden gekregen. De school aan de Gravenstraat gaat zijn functie als school verliezen en krijgt de bestemming gemengde doeleinden.

Scholen voor voortgezet onderwijs hebben inmiddels het plangebied bijna allemaal verlaten. In het voormalige gymnasiumgebouw aan de Statenlaan (net buiten het plangebied) komt woningbouw voor ouderen. De nieuwe locatie voor het gymnasium, aan de Thorbeckestraat bevindt zich ook net buiten het plangebied, evenals de naastgelegen school van het Rijn IJssel College.

Het monumentale schoolpand aan de Schoolstraat 35 is door zijn ligging minder geschikt voor schoolfuncties. De nieuwe bestemming is gemengde doeleinden met een aparte aanduiding voor horeca categorie B.

5.2.7. Verkeer en parkeren

Net als op vrijwel alle andere verkeersaders in Arnhem zal ook hier de komende jaren een forse groei plaatsvinden van het aantal motorvoertuigen. De spitsperiodes en de wachttijden zullen daarom eerder toe- dan afnemen. De verkeersmaatregel "Omsingeling Doorbroken" is een van de maatregelen die ervoor moeten zorgen dat de binnenstad en zijn omliggende wijken goed bereikbaar blijven, zonder dat dit te zeer ten koste gaat van de leefbaarheid. Dit heeft tot gevolg gehad dat er zowel in Spoorhoek als in het Spijkerkwartier sluiproutes ontstaan zijn.

Daarnaast zijn plannen en maatregelen in voorbereiding voor zowel de Steenstraat, Hommelstraat (herinrichting in het kader van het Project Buitengewoon Beter), de 'buitensingels' (verbetering doorstroming) en de J. de Wittlaan (verbeteren doorstroming / verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid in het kader van LARGAS; langzaam rijden gaat sneller). Het project Buitengewoon Beter is bedoeld om de openbare ruimte beter in te delen en leefbaarder te maken. Medio 2008 worden enkele varianten voor een nieuwe inrichting van

de Steenstraat gepresenteerd. In het najaar 2009 is het begin van de uitvoering gepland.

De overige wegen en straten in het plangebied zijn ingericht als 30 km/uurzone.

Een ander belangrijk punt van zorg is het splitsen van panden, waardoor de parkeerdruk nog verder toeneemt. Hier zal in het kader van het Parkeerplan aandacht aan worden besteed. Dat geldt ook voor het illegaal parkeren in voortuinen. Omdat een deel van het Spijkerkwartier/ Boulevardkwartier is aangewezen tot Rijks beschermd stadsgezicht is het bestemmingsplan erop gericht daar waar dat wenselijk en mogelijk is het parkeren in voortuinen tegen te gaan. Het parkeerplan zal ingaan op de consequenties en de te nemen maatregelen.

5.3 Nieuwe ontwikkelingen

In deze paragraaf worden mogelijke nieuwe ontwikkelingen in het plangebied aangegeven. Deze locaties waar deze ontwikkelingen zullen plaatsvinden worden op de pagina hiernaast op een kaart aangegeven.

* 1: *Schoolstraat 35*: Dit is een schoolgebouw en tevens rijksmonument dat vrij komt. Een mogelijke ontwikkeling is de vestiging van een "creatief milieu" (wonen, ateliers, creatieve bedrijfjes etc.) in dit gebouw. Voorwaarde is wel dat voor deze locatie een goed inrichtingsplan voor de buitenruimte komt. Daarbij gelden de volgende uitgangspunten: de zorg voor extra parkeren (dubbel gebruik); aandacht voor de bestaande groenelementen (bescherming groene tuindoorzichten als gevolg van aanwijzing Rijksbeschermd stadsgezicht) en een goede bereikbaarheid van het gebouw aan de achterzijde. In dit bestemmingsplan is met deze ontwikkeling rekening gehouden door aan het gebouw de bestemming "gemengd" te geven. Ten aanzien van de horeca in het schoolgebouw geldt dat deze binnen de bestemming mogelijk is mits deze functiegebonden en ondergeschikt is aan de bestemming.

* 2: *Gravenstraat 9*: Ook dit is een schoolgebouw dat vrij komt. Hier gaat het om de mogelijke ontwikkeling van een kinderopvang (BSO SKAR) en ateliers met daarnaast als mogelijke optie voorschoolse opvang. Deze functies passen al in het huidige bestemmingsplan (bestemming "centrumdoeleinden E"). In dit bestemmingsplan wordt met deze ontwikkeling rekening gehouden door deze functies opnieuw te bestemmen, nu met de bestemming "gemengd". Van belang bij deze ontwikkeling is dat in overleg met de buurt voor het achterliggende binnengebied een goed inrichtingsplan wordt gemaakt. Daarbij gelden als aandachtspunten het dubbelgebruik van parkeren (extra parkeerplaatsen voor de buurt en de betreffende functie) en het versterken van de groenfunctie (uitbreiden publieke tuin en inpassen waardebolle boom op het schoolplein).

* 3: *Boulevard Heuvelink/van Verschuierplein/Mozaiëkcollege*: Ook met betrekking tot dit schoolcomplex spelen mogelijk nieuwe ontwikkelingen. Het ligt in de bedoeling de totale schoollocatie te herontwikkelen, waarbij het oorspronkelijke schoolgebouw bewaard zal blijven. Het schoolgebouw dateert uit 1895 en is aangewezen als gemeentelijk monument en is gelegen binnen het Rijksbeschermd stadsgezicht. De rest van het complex is in de loop van de tijd aangebouwd en heeft geen monumentale waarde. De nieuwe bestemming van het gebied zal "wonen" zijn. Voor het historische gebouwgedeelte zal moeten blijken of een volledige herbestemming tot "wonen" mogelijk is. De plannen zijn momenteel nog onvoldoende bekend zodat er voor gekozen is om de huidige bestemming voorlopig te handhaven. Wanneer de plannen verder gevorderd zijn zal worden gezien of deze alsnog in dit bestemmingsplan opgenomen kunnen worden.

* 4: *Boulevard Heuvelink/Garage Zijm*: Ook met betrekking dit garagebedrijf spelen mogelijk nieuwe ontwikkelingen en ook hier zijn de plannen momenteel onvoldoende bekend. Daarom is ook hier gekozen om de huidige bestemming voorlopig te handhaven en later te bezien of de ontwikkelingen alsnog in dit bestemmingsplan kunnen worden opgenomen.

* 5: *Steenstraat 44*: Hier gaat het om de mogelijke ontwikkeling van een Domus-project van het Leger des Heils. Het is een functie die niet past binnen de bestemming "Centrum" vanwege de bepaling in de planvoorschriften dat de boven de begane grond gelegen

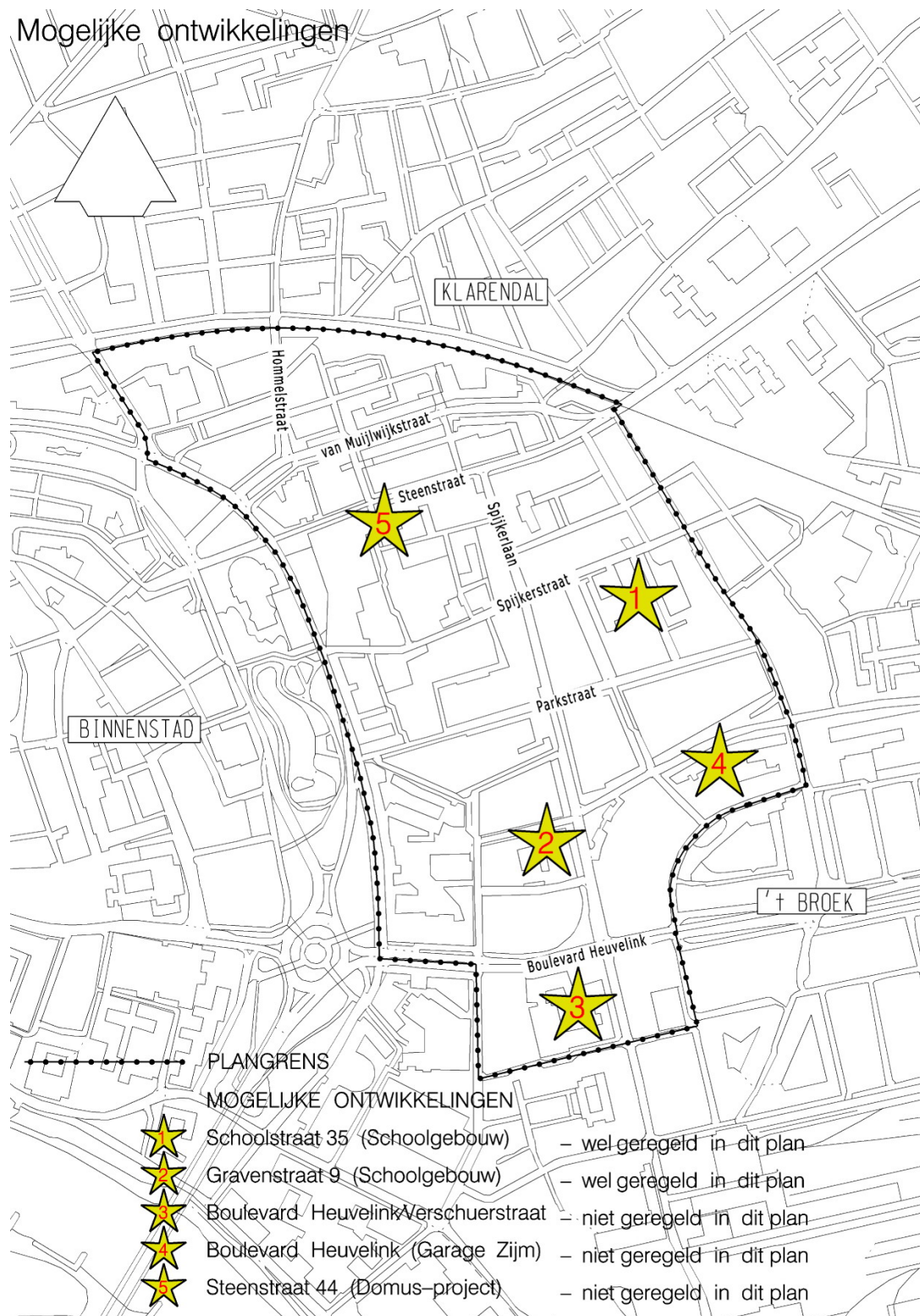
bouwlagen uitsluitend zijn bestemd ten behoeve van het wonen. De afspraak is dat voor het Domusproject een separate procedure zal worden gevoerd. De ontwikkeling is dus niet in dit bestemmingsplan opgenomen. Ten behoeve van deze ontwikkeling wordt een separate artikel 19 WRO-procedure doorlopen.

Overige ontwikkelingen:

Regeling van beroep aan huis: Om de mogelijkheden voor bedrijfsvestiging naast wonen verder te verruimen is in de voorschriften bij dit plan de mogelijkheid geopend om de vereiste koppeling tussen de eigenaar van de woning en de beoefenaar van de beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten los te laten.

Herinrichting Steenstraat: Met betrekking tot deze straat speelt een herinrichtingsvraag waarover op dit moment met bewoners overlegd wordt. Het bestemmingsplan houdt vooralsnog geen rekening met deze ontwikkeling.

Mogelijke ontwikkelingen



Figuur 14: mogelijke ontwikkelingen

Hoofdstuk 6 Juridische aspecten

6.1 Toelichting op de voorschriften

6.1.1. Inleiding

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

De voorschriften zijn onderverdeeld in drie hoofdstukken:

1. Inleidende bepalingen;
2. Bestemmingsbepalingen;
3. Algemene bepalingen;
4. Overgangs- en slotbepalingen.

In het navolgende worden de voorschriften per hoofdstuk toegelicht.

6.1.2. 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.:

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan (wonen, bedrijvigheid etc.);
- Bouwvoorschriften: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bebouwingspercentage, aantal bouwlagen, goot- en bouwhoogten etc.);
- Overige specifiekere bepalingen.

Op de plankaart zijn voor de bouwzones het aantal bouwlagen en de bouw- en goothoogten weergegeven. Het aantal bouwlagen is voorgeschreven. De goot- en nokhoogten zijn richtlijnen waarvan maximaal een meter naar onder of boven kan worden afgeweken, mits het straatbeeld en de belangen van om- en aanwonenden hierdoor niet worden aangetast. Daarnaast moeten bouwwerken binnen de bouwzone in de voorgevelrooilijn gebouwd worden.

Hieronder worden de verschillende bestemmingen in alfabetische volgorde toegelicht.

Artikel 2.1. Bedrijf-Nuts.

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.

Artikel 2.2. Centrum

Deze bestemming is een samenstelling van de bestemmingen "Wonen", "Maatschappelijk", "Dienstverlening", "Bedrijven", "Detailhandel" en "Publiekgericht kantoor". Het wonen is alleen boven de begane grond gelegen bouwlagen toegestaan.

Met publiekgerichte kantoren wordt beoogd in de winkelgebieden alleen publiekgerichte instellingen toe te staan die met hun publiekgericht karakter deze winkelgebieden kunnen

completeren. Een publiekgericht kantoor is een kantoor dat een baliefunctie heeft (zoals een bank, een makelaarskantoor, e.d.). Administratieve kantoren, die in principe niet op het ontvangen van publiek gericht zijn (bijvoorbeeld een adviesbureau, een ontwerp bureau of een accountantskantoor) vallen hier dus buiten.

Binnen de bestemming wonen zijn ook nog andere functies mogelijk. Deze worden met de volgende aanduidingen op de plankaart weergegeven:

tevens bestemd voor horeca - A

Deze aanduiding 'tevens bestemd voor horeca - A' is gegeven aan horecabedrijven die gericht zijn op het verstrekken van al dan niet voor consumptie ter plaatse bereide etenswaren, met als nevenactiviteit het verstrekken van zwak- en niet alcoholische dranken zoals cafetaria's, snackbars, lunchrooms, broodjeszaken en daarmee vergelijkbare horecabedrijven.

tevens bestemd voor horeca - B

Horecabedrijven die gericht zijn op het verstrekken van maaltijden voor consumptie ter plaatse met als nevenactiviteit het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken, zoals restaurants, bistro's, grillrooms en daarmee vergelijkbare horecabedrijven krijgen de aanduiding 'tevens bestemd voor horeca - B'.

tevens bestemd voor horeca - C

De aanduiding 'tevens bestemd voor horeca - C' is voor horecabedrijven die gericht zijn op het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken voor consumptie ter plaatse, met eventueel daaraan ondergeschikt het verstrekken van etenswaren of maaltijden voor gebruik ter plaatse, zoals (eet)cafés, met uitzondering van discotheken en nachtclubs.

Ter plaatse van de aanduiding "wonen niet toegestaan (-w)" op de plankaart is wonen als bedoeld onder 2.10 niet toegestaan.

Ter plaatse van de aanduiding "supermarkt niet toegestaan (-su)" op de plankaart is de vestiging van een supermarkt niet toegestaan. Hiermee wordt gevolg gegeven aan het detailhandelconcentratiebeleid dat uitgangspunt is in het detailhandelsbeleid uit 2001. Zie ook het gestelde hierover in hoofdstuk 5.2.3. plantoelichting.

In de voorschriften is een vrijstellingsregeling opgenomen om binnen deze bestemming en binnen het horecaconcentratiegebied ook horeca A, B of C toe te staan indien aan de hiervoor gestelde voorwaarden wordt voldaan. Deze voorwaarden zijn uit het vorige bestemmingsplan overgenomen en enigszins versoepeld. Het maximum aantal toegestane horecagelegenheden was voorheen gesteld op 28. Dit is verruimd naar 35 met een nieuwe onderverdeling: maximum 13 voor de Steenstraat, maximum 10 voor de Hommelstraat e.o. en maximum 12 voor de overige straten voor zover binnen het horecaconcentratiegebied zijn gelegen.

Voorts is in de voorschriften een vrijstellingsregeling opgenomen om onder bepaalde voorwaarden in bepaalde gevallen wonen op de begane grond mogelijk te maken en in andere bepaalde gevallen bedrijven boven de begane grond mogelijk te maken. De vrijstelling om in bepaalde gevallen wonen op de begane grond mogelijk te maken geldt alleen voor de Hommelstraat, Steenstraat, Boekhorstenstraat, 1e Wijkstraat en Poststraat.

Artikel 2.3. Gemengd

De bestemming "Gemengd" is een samenstelling van de bestemmingen "Wonen", "Maatschappelijk" en "Kantoor". Binnen deze bestemming is een uitwisseling mogelijk gemaakt tussen woon- en werkfuncties. Kleinschalige bedrijven in de categorie 1 zijn daarom eveneens binnen deze bestemming mogelijk. Deze bedrijven staan aangegeven op bijlage 1 behorende bij de voorschriften van het bestemmingsplan.

Binnen de bestemming wonen zijn ook nog andere functies mogelijk. Deze worden met de volgende aanduidingen weergegeven:

tevens bestemd voor horeca - B

Horecabedrijven die gericht zijn op het verstrekken van maaltijden voor consumptie ter plaatse met als nevenactiviteit het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken, zoals restaurants, bistro's, grillrooms en daarmee vergelijkbare horecabedrijven krijgen de

Bestemmingsplan "Spijkerkwartier - Boulevardkwartier - Spoorhoek" (vastgesteld)

aanduiding 'tevens bestemd voor horeca - B'.

tevens bestemd voor horeca - C

De aanduiding 'tevens bestemd voor horeca - C' is voor horecabedrijven die gericht zijn op het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken voor consumptie ter plaatse, met eventueel daaraan ondergeschikt het verstrekken van etenswaren of maaltijden voor gebruik ter plaatse, zoals (eet)cafés, met uitzondering van discotheken en nachtclubs.

tevens bestemd voor horeca - E

De aanduiding 'tevens bestemd voor horeca - E' is voor logiesverstrekkende horeca. Hieronder vallen hotels.

Ter plaatse van de aanduiding "wonen niet toegestaan (-w)" op de plankaart is wonen als bedoeld onder 2.10 niet toegestaan.

Artikel 2.4. Groen.

De groenstroken die structuurbepalend zijn op wijkniveau en/of gelegen zijn binnen een beschermd stadsgezicht, zijn bestemd als "Groen". Binnen deze bestemming is het toegestaan om groen in de breedste zin (grasvelden, struiken, speelvelden) aan te leggen en in stand te houden. Daarnaast zijn de belangrijkste waterlopen en waterpartijen opgenomen in deze bestemming. Het aanleggen van voetpaden, fietspaden en voorzieningen voor bestemmingsverkeer zijn eveneens toegestaan mits deze geen afbreuk doen aan aanwezige cultuurhistorische waarden. Wegen voor doorgaand autoverkeer zijn niet toegestaan.

Parkeren binnen de groenbestemming is alleen mogelijk voor zover dit op de plankaart is aangeduid mits de totale capaciteit van de parkeervoorzieningen niet meer bedraagt dan het maximum aantal parkeerplaatsen dat op de plankaart staat aangegeven en mits het karakter van het gebied ter plaatse niet meer wordt aangetast dan voor het gebruik van de parkeervoorzieningen dringend vereist is.

Artikel 2.5. Maatschappelijk.

De bestemming "Maatschappelijk" is bedoeld voor functies ten behoeve van onderwijs en ontwikkeling, welzijn, cultuur, sport, openbaar bestuur en levensbeschouwelijke functies, institutionele zorg en therapeutische functies. Voorbeelden hiervan zijn scholen, ziekenhuizen en kerken. Dienstwoningen die horen bij de bestemming, zoals bijvoorbeeld een conciërgewoning of pastorie, zijn indien noodzakelijk toegestaan. Aan de hoofdfunctie ondergeschikte horeca (kantine) is eveneens toegestaan. Parkeergelegenheid moet zoveel mogelijk binnen deze bestemming gerealiseerd worden.

Artikel 2.6. Tuin.

De bestemming tuin is bedoeld voor de voortuinen langs de karakteristieke straten en die evenals de groenstroken bepalend zijn voor het groene karakter van de wijk. Parkeren binnen deze bestemming is niet toegestaan. Er zijn echter situaties waar sprake is van verleende inritvergunningen waardoor tuinen toch als parkeerplaats worden gebruikt. Dit gebruik zal vanwege de aanwijzing tot rijks beschermd stadsgezicht niet positief worden bestemd maar zal op basis van het overgangsrecht toch kunnen voortbestaan. Het streven is er echter op gericht om, wanneer de mogelijkheid zich daartoe voordoet, dit gebruik beëindigd te krijgen en zodoende de oorspronkelijke situatie te herstellen.

Artikel 2.7 Verkeer - verblijfsgebied.

De bestemming "Verkeer - verblijfsgebied" is bedoeld voor woonstraten met een 30-km karakter.

Artikel 2.8. Verkeer - wegverkeer.

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

mogelijk in deze bestemming.

Artikel 2.9. Verkeer-railverkeer.

De bestemming "Verkeersdoeleinden – railverkeer" is gegeven aan spoorwegen voor personen en goederenvervoer en rangeerterreinen met bijbehorende paden en groenaanleg. Het bouwen van wacht- en werkruimtes, spoorviaducten, elektriciteit- en verbindingshuisjes, geluidwerende voorzieningen en masten voor bovenleidingen e.d. is mogelijk binnen deze bestemming.

Artikel 2.10. Wonen.

Verscheidene woonvormen passen binnen deze bestemming zoals gezinsbewoning, bejaardewoning, kamerbewoning, studentenhuisvesting, serviceflats, gehandicaptenwoning, starterswoning, beschut, beschermd en begeleid wonen (ook met 24-uurs begeleiding).

Niet onder wonen vallen instellingen, waar mensen niet wonen, maar in principe tijdelijk (korter dan een jaar) verblijven met een ander oogmerk dan wonen/huisvesten zoals ziekenhuizen, verzorgingshuizen, verslavingsklinieken, internaten, asielzoekerscentra, gevangenen, TBS-klinieken, behandelcentra, crisisopvangvoorzieningen, nachtopvang, recreatiewoningen en hotels.

Er is geen onderscheid gemaakt tussen vrijstaande-, halfvrijstaande-, aaneengesloten- en gestapelde woningen. Binnen de bestemming woondoeleinden zijn drie zones te onderscheiden: de bouwzone, de bebouwbare zone en de onbebouwbare zone.

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

De bebouwbare zone is bedoeld voor garages, schuren en beperkte uitbreidingen aan het woonhuis, zoals serres. Het gebruik van bijgebouwen als zelfstandige woning en/of als afhankelijke woonruimte is niet toegestaan.

De onbebouwbare zone is bedoeld voor tuinen (anders dan in de bestemming tuin) en erven. Uit oogpunt van (straat)beeldkwaliteit en aantasting van het karakter van de wijken is het parkeren van auto's in de voortuinzone zeer verstorend. Gebruik van de onbebouwbare zone ten behoeve van parkeerdoeleinden, voorzover het betreft de zone gelegen tussen de naar de openbare weg gekeerde bouwgrens en de openbare weg zelf is daarom niet toegestaan.

Binnen de bestemming "Wonen" zijn in principe beroepsmatige activiteiten toegestaan. Om hinder voor de directe omgeving te voorkomen zijn hieraan wel een aantal voorwaarden verbonden. In de eerste plaats mag slechts een gedeelte van de woning, inclusief de bijgebouwen (maximaal 1/3 van de totale vloeroppervlakte van de woning) worden gebruikt als praktijkruimte door de bewoner. Is er meer dan 1/3 van de woning in gebruik voor het uitoefenen van een beroep, dan is er geen sprake meer van een 'beroep aan huis' en derhalve strijd met het bestemmingsplan.

Voorts mag door dit gebruik geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat (bijvoorbeeld beperkte reclamemogelijkheden) noch een onevenredige parkeerdruk ontstaan. Verder 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).

Tot slot is, om de mogelijkheden voor bedrijfsvestiging naast wonen verder te verruimen, in de voorschriften bij dit plan de mogelijkheid geopend om de vereiste koppeling tussen de eigenaar van de woning en de beoefenaar van de beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten los te laten.

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

Bestemmingsplan "Spijkerkwartier - Boulevardkwartier - Spoorhoek" (vastgesteld)

Binnen de bestemming wonen zijn ook nog andere functies mogelijk. Deze worden met de volgende aanduidingen weergegeven:

tevens bestemd voor bedrijf

Deze aanduiding is gegeven aan schilders-, loodgieters- en aannemersbedrijven gevestigd zijn in panden waar ook gewoond kan worden.

tevens bestemd voor detailhandel

De aanduiding 'tevens bestemd voor detailhandel' is bedoeld voor bedrijven die zijn gericht op het verkopen van goederen aan particuliere consumenten. Groothandel is dus niet toegestaan. Een deel van de bebouwing mag worden gebruikt voor de opslag van goederen (magazijn) mits die opslag deel uitmaakt van de detailhandelsfunctie. Aan de detailhandelsfunctie ondergeschikte horeca is toegestaan (bijvoorbeeld een kantine, een koffiehoeke in een winkel of een restaurant in een warenhuis).

tevens bestemd voor dienstverlening

De aanduiding tevens bestemd voor dienstverlening is bedoeld voor bedrijven met een uitsluitend of in hoofdzaak dienstverlenende of verzorgende taak, al dan niet met een baliefunctie, zoals uitzendbureaus, reisbureaus, kapsalons, snelfoto-ontwikkel- en kopieerservicebedrijven, videotheken en andere verhuurbedrijven, autorijscholen en dergelijke, Garagebedrijven en detailhandel wordt hieronder niet begrepen;

tevens bestemd voor garage

Deze aanduiding is bedoeld voor garagebedrijven danwel vergelijkbare bedrijven die gericht zijn op het repareren en verkopen van auto's.

tevens bestemd voor gezondheidszorg

Deze aanduiding is bedoeld voor instellingen belast met medische verzorging en verpleging en daarmee vergelijkbare functies.

tevens bestemd voor horeca - A

Deze aanduiding 'tevens bestemd voor horeca - A' is gegeven aan horecabedrijven die gericht zijn op het verstrekken van al dan niet voor consumptie ter plaatse bereide etenswaren, met als nevenactiviteit het verstrekken van zwak- en niet alcoholische dranken zoals cafetaria's, snackbars, lunchrooms, broodjeszaken en daarmee vergelijkbare horecabedrijven.

tevens bestemd voor horeca - B

Horecabedrijven die gericht zijn op het verstrekken van maaltijden voor consumptie ter plaatse met als nevenactiviteit het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken, zoals restaurants, bistro's, grillrooms en daarmee vergelijkbare horecabedrijven krijgen de aanduiding 'tevens bestemd voor horeca - B'.

tevens bestemd voor horeca - C

De aanduiding 'tevens bestemd voor horeca - C' is voor horecabedrijven die gericht zijn op het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken voor consumptie ter plaatse, met eventueel daaraan ondergeschikt het verstrekken van etenswaren of maaltijden voor gebruik ter plaatse, zoals (eet)cafés, met uitzondering van discotheken en nachtclubs.

tevens bestemd voor horeca - E

De aanduiding 'tevens bestemd voor horeca - E' is voor logiesverstrekkende horeca. Hieronder vallen hotels.

tevens bestemd voor kantoor

De aanduiding 'tevens bestemd voor kantoor' is bedoeld voor dienstverlenende bedrijven. Als geen nadere aanduiding publieksgericht (kantoren die een baliefunctie hebben, zoals een bank, een makelaarskantoor, e.d.) of administratief (bijvoorbeeld een adviesbureau, een ontwerp bureau of een accountantskantoor) is gegeven, zijn beide typen kantoren toegestaan

binnen deze aanduiding.

tevens bestemd voor specifieke vorm van cultuur en ontspanning

De aanduiding '*tevens bestemd voor specifieke vorm van cultuur en ontspanning*' is bedoeld voor galeries en daarmee vergelijkbare culturele functies.

tevens bestemd voor religie

De aanduiding '*tevens bestemd voor religie*' is bedoeld voor kerken, gebedsruimten en daarmee vergelijkbare instellingen.

Artikel 2.11 Cultuurhistorische waarden (dubbelbestemming).

Deze dubbelbestemming geldt voor de aangewezen Rijksbeschermde stadsgezichten voor het gebied Spijkerviertel. Dit artikel fungeert als een bestemming, geldend naast de overige in het te beschermen gebied aangewezen andere bestemmingen. Voorts bevat dit artikel een aantal naast de andere bestemmingsbepalingen geldende beschermende bouwvoorschriften en nadere eisen.

Artikel 2.12 Archeologische waarden (dubbelbestemming)

Deze dubbelbestemming geldt voor de zone in het gebied van het Spijkerviertel en Boulevardkwartier waarvoor een hoge archeologische verwachtingskans geldt. Dit artikel fungeert als een bestemming, geldend naast de overige in het te beschermen gebied aangewezen andere bestemmingen. Voorts bevat dit artikel een aantal naast de andere bestemmingsbepalingen geldende beschermende bouwvoorschriften en nadere eisen.

6.1.3. Inleidende bepalingen

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

Artikel 1.1 Begripsbepalingen

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

Artikel 1.2 Wijze van meten en overige toepassingen

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

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

6.1.4. Algemene bepalingen

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

Artikel 3.1 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

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

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

Artikel 3.2 Algemene gebruiksbepaling

Deze bepaling bevat een algemeen verbod om de gronden te gebruiken in strijd met de

bestemming, tenzij vasthouden aan dit verbod onredelijk is, of het gebruik reeds anderszins gereguleerd is.

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

Artikel 3.3 Algemene vrijstellingsbepaling

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

6.1.5. Overgangs en slotbepalingen

Artikel 4.1 Overgangsbepalingen voor bouwen en ander gebruik

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

Artikel 4.2 Algemene strafbepaling

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

Artikel 4.3 Slotbepaling

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

6.2 Retrospectieve toets

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

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

Cultuurhistorische waarden

Als gevolg van de binnen het plangebied aangewezen en aan te wijzen (Rijks)beschermd stadsgezichten geldt voor deze buurten naast de normale bestemming de dubbelbestemming Cultuurhistorische waarden. Aan deze bestemming zijn voorschriften gekoppeld die als doel hebben de cultuurhistorische waarden die ten grondslag liggen aan de aanwijzing, te beschermen.

Verruiming of wijziging gebruiksmogelijkheden

Op een aantal adressen zijn de gebruiksmogelijkheden verruimd of gewijzigd omdat in de afgelopen planperiode vrijstelling van het bestemmingsplan is verleend.

Daarnaast vindt in het kader van de actualisering van het bestemmingsplan een inventarisatie plaats van het feitelijk gebruik van opstallen. Indien het feitelijk gebruik strijdig was met het vigerend bestemmingsplan is per geval beoordeeld of een positieve bestemming mogelijk was.

Hierbij is gekeken naar stedenbouwkundige, economische, verkeerskundige en milieutechnische aspecten. Zodra deze inventarisatie is afgerond en de adressen bekend zijn zullen deze op deze plaats in de toelichting worden opgenomen.

Beperking gebruiksmogelijkheden

Daarnaast zijn in de afgelopen planperiode verschillende functies beëindigd die in het vigerend bestemmingsplan planologisch mogelijk waren. De wenselijkheid en noodzakelijkheid van een voortzetting van de planologische mogelijkheden is per geval onderzocht. Voor een aantal adressen is besloten enkel het feitelijk gebruik toe te staan waarbij de voorheen toegestane functies komen te vervallen.

Aanpassing bouwvoorschriften

Het vigerende bestemmingsplan Spijkerkwartier Spoorhoek is een bestemmingsplan uit de inhaalslag. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan was het gebruikelijk woonblokken zodanig te bestemmen dat deze "dicht" gebouwd konden worden. Deze aanpak heeft in een aantal gevallen geleid tot ongewenste ruimtelijke situaties zowel op stedenbouwkundig gebied als op het gebied van privacy en/of bezonning.

Om die reden wordt bij bestemmingsplanherzieningen tegenwoordig kritisch naar de verleende bouwmogelijkheden gekeken. Indien vigerende bouwmogelijkheden tot een mogelijk ongewenste ruimtelijke situatie kunnen leiden worden deze aangepast.

In het bestemmingsplan Spijkerkwartier-Boulevardkwartier-Spoorhoek heeft dit ertoe geleid dat de bouwmogelijkheden ten opzichte van het vigerende plan verkleind zijn.

Om de stedenbouwkundige en architectonische kwaliteiten van het plangebied te beschermen is de maximale bouwhoogte voor een groot deel van de bebouwing vervangen door een voorgeschreven goot- en nokhoogte en een voorgeschreven aantal bouwlagen.

Een andere aanpassing van de bouwvoorschriften betreft de regeling beroep aan huis. Binnen de woonbestemming is in beperkte omvang beroepen aan huis toegestaan. Deze regeling is nu enigszins verruimd in de zin dat de relatie tussen eigenaar van de woning en de beoefenaar van het beroep aan huis is losgelaten.

6.3 Handhaving

Bestemmingsplannen zijn bindend voor overheid en burger. Enerzijds kan de gemeentelijke overheid naleving van bestemmingsplannen afdwingen (optreden tegen strijdig gebruik en/of bebouwing). Anderzijds vormt het bestemmingsplan ook het juridisch kader voor burger waar deze uit af kan leiden wat zijn eigen bouw- en gebruiksmogelijkheden zijn, maar ook wat de mogelijkheden en onmogelijkheden zijn van buurman en directe omgeving. Het bestemmingsplan geeft immers de gewenste planologische situatie voor het betreffende gebied binnen de planperiode aan. In de nota "beleidsuitgangspunten handhaving bestemmingsplannen" 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 voorgenomde nota handhaving in voorbereiding. Er is echter geen aanleiding om de bovenstaande uitgangspunten te wijzigen. In de actualisatie wordt een prioriteitsstelling opgenomen waarin wordt aangegeven aan welke handhavingsonderwerpen op het gebied van bouwregelgeving en de gebouwde omgeving de komende periode met name aandacht zal worden besteed.

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

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

Hoofdstuk 7 Exploitatie

Het bestemmingsplan "Spijkerkwartier - Boulevardkwartier - Spoorhoek" is beheersmatig 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 8 Overleg artikel 10 Besluit RO

Ongeveer gelijktijdig met de ter inzagelegging van het ontwerp op grond van artikel 23 WRO (zie hoofdstuk 9) is het bestemmingsplan in het kader van het z.g. artikel 10 BRO overleg als concept toegezonden aan een aantal instanties.

Het artikel 10 BRO-overleg en het overleg met overige instanties leidden tot de indiening van twaalf reacties. NV Nederlandse Spoorwegen/reizigers, Prorail en Tennet hebben laten weten geen opmerkingen te hebben. De instanties/diensten die opmerkingen hebben geplaatst zijn de provincie Gelderland, het Waterschap Rijn en IJssel, Stadsregio Arnhem-Nijmegen, de VROM inspectie, de Rijksdienst Archeologie Cultuur en Monumenten, de Gasunie, de Kamer van Koophandel en de diensten Hulpverlening Gelderland Midden en Stadsbeheer/erfgoed.

Deze opmerkingen en onze reactie hierop staan vermeld in de bijlage bij het voorstel tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan. Enkele opmerkingen hebben geleid tot aanpassingen van het plan.

Het hierna volgende hoofdstuk 9 bevat een overzicht van alle aanpassingen die zijn aangebracht ten opzichte van het ontwerp dat ter inzage heeft gelegen.

Hoofdstuk 9 Terinzagelegging artikel 23 Wet RO

Ongeveer gelijktijdig met de inzending van het bestemmingsplan in het kader van het artikel 10 BRO overleg is het plan op grond van artikel 23 WRO als ontwerp gedurende zes weken, voor iedereen ter inzage gelegd. De terinzagelegging leidde tot de indiening van 23 zienswijzen. In de bijlage bij het raadsvoorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan is aangegeven wie de indieners van de zienswijzen zijn en hoe deze zienswijzen zijn behandeld.

Hieronder volgt een overzicht van alle aanpassingen die zijn aangebracht naar aanleiding van de behandeling van de zienswijzen, maar ook de aanpassingen als gevolg van het artikel 10 BRO-overleg, aanpassingen die ambtelijk zijn aangebracht en aanpassingen naar aanleiding van de behandeling in de raadscommissie.

plankaart:

- het gebied "hoge archeologische verwachting" is aangeduid;
- aan de legenda is toegevoegd de dubbelbestemming "archeologische waarde";
- de bouwhoogte op het achterterrein pand Paterstraat 1 en 3 is verhoogd van 5 naar 7 en zijn bouwblokken langs de Apeldoornsestraat en Statenlaan conform het vorige bestemmingsplan als zodanig bestemd;
- bij enkele bestemmingen is, waar een nadere aanduiding ontbreekt, deze aanduiding toegevoegd;
- het pand Apeldoornsestraat 4 heeft de aanduiding "horeca C" gekregen;
- de aanduiding "horeca C" bij het pand Apeldoornsestraat 6,6a en 6b is gewijzigd in "horeca B";
- de aanduiding "horeca B" op het achterterrein pand Prins Hendrikstraat 11 is vervallen;
- de aanduiding "horeca B" bij het pand Schoolstraat 35 is vervallen;
- de bestemming "groen" ten oosten en ten noorden van het perceel Spijkerstraat 49 is gewijzigd in "tuin";
- de bestemming "groen" achter het pand Schoolstraat 35 is gewijzigd in gemengde doeleinden - onbebouwbare zone;
- de hoogte van enkele bouwblokken in de binnengebieden Boekhorstenstraat e.o., het Oude Land, in delen van de 1^{ste} Wijkstraat en in vergelijkbare delen van de Poststraat is verhoogd van 6 naar 9 meter;
- de panden Spijkerstraat 68-70 en Spoorwegstraat 40 t/m 50 zijn alsnog aangeduid met "wonen, tevens dienstverlening (waaronder fotostudio)" toegestaan;
- het pand Bloemstraat 13-14-15 is alsnog aangeduid met "wonen, tevens detailhandel toegestaan";
- in het binnengebied van de bouwblokken Boulevard Heuvelink/Eusebiusbuitensingel is het bebouwingspercentage van 60% en in de binnengebieden van de bouwblokken aan de zuidzijde van de Steenstraat en voor de gebieden binnen de bouwblokken aan de Spijkerlaan en voor de gebieden binnen de bouwblokken aan de oostzijde van de bouwblokken aan de Velperbuitensingel is het bebouwingspercentage van 40% en 20 % verhoogd naar 100%;
- het pand Parkstraat 45 is alsnog aangeduid met "wonen, tevens overige 1 (waaronder galerie)" toegestaan;
- het aantal bouwlagen is aangeduid zoals dat ook op de cultuurhistorische waardenkaart is aangeduid;

- de bestemming "groen" met betrekking tot de pleinen aan de Boulevard Heuvelink" is gewijzigd in "verkeer";
- verspreid over het plangebied zijn enkele bouwhoogtes (nokhoogtes en goothoogtes) en enkele bouwzones (wat betreft diepte en lengte) aangepast;
- een driehoekig terreintje bij het pand Singelstraat 1 hoek Parkstraat 2 is alsnog binnen het bouwvlak gebracht en heeft een maatvoeringsaanduiding van 3 meter gekregen.

cultuurhistorische waardenkaart:

- de bouwhoogte van en de aanduiding "tuindoorzicht" bij het pand Driekoningenstraat 2 is in overeenstemming met de plankaart gebracht;
- de groene pleinen aan de Boulevard Heuvelink zijn hierop aangeduid.

voorschriften:

- toegevoegd is artikel 2.12 n.a.v de toevoeging op de plankaart van de dubbelbestemming "archeologische waarde";
- bij de bestemmingsomschrijving "centrum" (art. 2.2) is "kantoren" gewijzigd in "publiekgerichte kantoren";
- bij de bestemmingsomschrijving "centrum" (art. 2.2) is ten aanzien van de bestemmingen genoemd onder 2.2.1 bepaald dat alleen wonen boven de b.g.g. is toegestaan;
- in de vrijstellingsregeling van artikel 2.2.3. sub b, tweede streepje is de term "bedrijfsvestiging" geschrapt en vervangen door "vestiging van een bedrijf en detailhandel";
- bij de bestemmingsomschrijvingen "centrum" (art.2.2.) en "gemengd" (art. 2.3) is aangegeven dat op de op de plankaart als zodanig aangegeven plekken horeca, afhankelijk van de nadere categorie-indeling, is toegestaan;
- artikel 2.10.2 lid b sub 1 is aangevuld met de zinsnede dat bij aanwezigheid van een souterrainlaag slechts hierop aangesloten mag worden;
- in artikel 2.2.2 sub a is achter de zinsnede "en voor zover aangegeven het bebouwingspercentage" toegevoegd de zinsnede en "voor zover aangegeven het aantal voorgeschreven bouwlagen";
- in artikel 2.10.2 sub b is achter de zinsnede "met in achtneming van de op de plankaart aangegeven maximum bouwhoogten en maximum goothoogten" toegevoegd de zinsnede en "voor zover aangegeven het aantal voorgeschreven bouwlagen";
- in artikel 2.11.4 is toegevoegd lid 4, regelende de eis van een aanlegvergunning voor het wijzigen van wegverhardingen voor zover deze niet gericht zijn op een herinrichting van de op de cultuurhistorische waardenkaart weergegeven karakteristieke groene pleinen;
- in artikel 3.3. is toegevoegd lid 4, regelende een vrijstelling van de bouwvoorschriften voor het oprichten van hekwerken ten behoeve van het gebruik van platte daken als dakterras voor woondoeleinden.

Voorschriften

Bijlagen

Bijlage 1: Bedrijvenlijst

Categorie 1

SBI	OMSCHRIJVING	CAT.
22	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA	
2223	Grafische afwerking	1
223	Reproductiebedrijven opgenomen media	1
52	DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN	
527	Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	1
64	POST EN TELECOMMUNICATIE	
642	Telecommunicatiebedrijven	1
70	VERHUUR VAN EN HANDEL IN ONROEREND GOED	
70	Verhuur van en handel in onroerend goed	1
72	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE	
72	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	1
73	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK	
732	Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	1
85	GEZONDHEIDS- EN WELZIJNSZORG	
9301.3	Wasserettes, wassalons	1