

## **Bestemmingsplan Spijkerbroek 1**



# Toelichting

## Hoofdstuk 1 Inleiding

### 1.1 Situering en begrenzing plangebied

Het plangebied Spijkerbroek 1 wordt in het westen begrensd door de Hertogstraat en in het verlengde daarvan door de Emmastraat. In het noorden grenst het gebied aan de spoorlijn Arnhem - Zutphen - Zevenaar. De oostelijke grens wordt gevormd door het Thialfterrein en de achtertuinen van de woningen aan de C.A. Thiemestraat.

Het plangebied, waarin voorheen de raamprostitutie was gevestigd, maakt samen met een groter gebied (Spijkerkwartier- Boulevardkwartier) onderdeel uit van het gebied dat recent door het Rijk op grond van de Monumentenwet is aangewezen als Rijks Beschermd Stadsgezicht. Dit grotere gebied is opgenomen in het aangrenzende bestemmingsplan "Spijkerkwartier - Boulevardkwartier - Spoorhoek" dat recent in procedure gebracht.

### 1.2 Aanleiding en doel

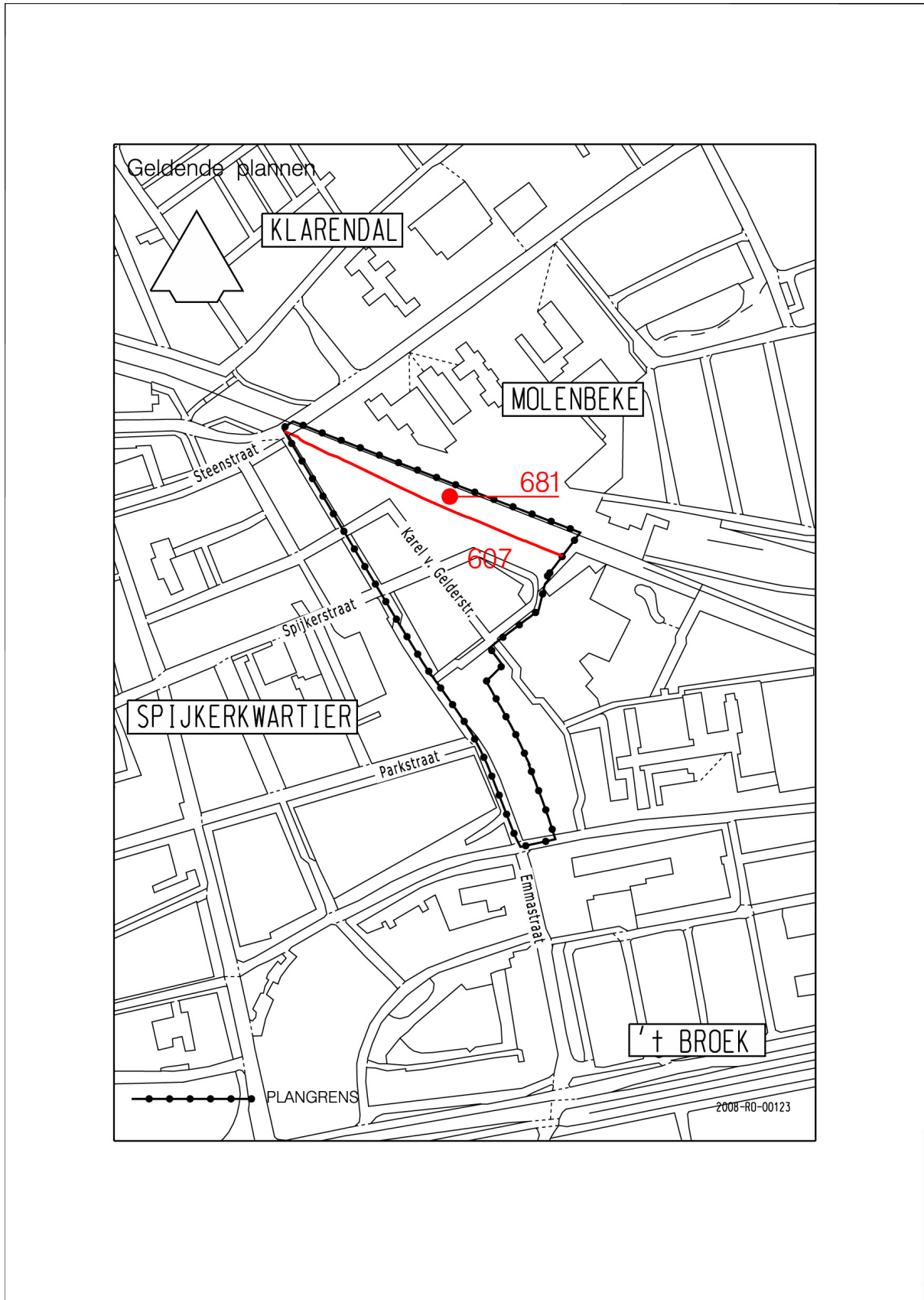
Doel is om, vooruitlopend op een te ontwikkelen bestemmingsplan voor het gebied Spijkerbroek, voor het onderhavig plangebied (Spijkerbroek 1) een apart bestemmingsplan te ontwikkelen, De recente aanwijzing (december 2007) van het plangebied Spijkerkwartier tot Rijks Beschermd Stadsgezicht vereist een nieuw conserverend bestemmingsplan om de cultuurhistorische waarden in het gebied te beschermen.

In verband met de begrenzing van het beschermd stadsgezicht was aanvankelijk de bedoeling dat het plangebied onderdeel zou uitmaken van het bestemmingsplan "Spijkerkwartier - Boulevardkwartier - Spoorhoek".

Het plangebied maakt echter ook onderdeel uit van een driehoekig gebied, genaamd Spijkerbroek, waarin nieuwe /ruimtelijke en functionele ontwikkelingen worden beoogd die in overleg met buurtbewoners worden vormgegeven. Omdat dat proces nog niet afgerond is er voor gekozen om voor dit gebied (Spijkerbroek) op termijn een nieuw bestemmingsplan te ontwikkelen.

Uit dit gebied is nu toch dit bestemmingsplan gelicht in verband met genoemde begrenzing van het beschermd stadsgezicht. Het nieuwe bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om bouwaanvragen, die in verband met de aanwijzing tot beschermd stadsgezicht moeten worden aangehouden, toch te kunnen verlenen op voorwaarde dat zij niet in strijd zijn met dat nieuwe bestemmingsplan, dat zoals gezegd primair gericht is op de bescherming van de cultuurhistorische waarden in het gebied.

Verder geldt de beëindiging van de raamprostitutie in het Spijkerkwartier als een argument om voor dit gebied tot actualisatie van het geldende bestemmingsplan over te gaan en daarbij het strakke regime van bestemmen (om de overlast te beperken) in het vorige bestemmingsplan enigszins te versoepelen.



Naast het overwegend conserverend karakter beoogt dit bestemmingsplan enkele functies mogelijk te maken om te komen, tot een gedifferentieerde, stabiele en levendige wijk, met woon- en werkfuncties. Een en ander is in een ontwikkelingsvisie verwoord en zal moeten leiden tot het sluiten van een realisatieovereenkomst. In hoofdstuk 5.3.1 en 5.3.2.(ontwikkelingen) wordt hier nader op ingegaan.

Tenslotte is een argument dat zoals de Wet ruimtelijke ordening voorschrijft actualisatie van plannen na 10 jaar moet plaatsvinden. Hier is sprake van een verouderd bestemmingsplan uit 1998 dat actualisatie behoeft.

### 1.3 Opzet bestemmingsplan

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

Omdat het plangebied, ruimtelijk gezien, onderdeel is van het Spijkerkwartier wordt in dit bestemmingsplan waar mogelijk aansluiting gezocht bij de systematiek van het bestemmingsplan "Spijkerkwartier - Boulevardkwartier - Spoorhoek".

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

Verder is het bestemmingsplan zoveel mogelijk conserverend van aard. Alleen waar dit wenselijk is zijn de grenzen in dit plan wat ruimer gesteld zodat planologisch gewenste ontwikkelingen daarbinnen plaats kunnen vinden.

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

### 1.4 Geldende plannen

Het bestemmingsplan "Spijkerbroek 1" is een gedeeltelijke herziening van de volgende geldende bestemmingsplannen:

- bestemmingsplan "Spijkerkwartier Spoorhoek", vastgesteld door de raad d.d. 2-3-1998 en daarna goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland d.d. 20-10-1998. Dit bestemmingsplan komt te vervallen. Ook de daarop van toepassing zijnde partiële herzieningen vervallen hiermee.
- bestemmingsplan "Molenbeke", vastgesteld door de raad d.d. 26-9-2005 en daarna goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland d.d. 4-4-2006. Dit bestemmingsplan komt voor dit deel van het plangebied te vervallen.

## bestemmingsplan Spijkerbroek 1

## Hoofdstuk 2 Beschrijving bestaande situatie

### 2.1 Inleiding

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

### 2.2 Historische ontwikkeling

#### 2.2.1 archeologie

Op de Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden (IKAW) heeft het plangebied een onbekende archeologische verwachtingskans. Dit komt door de ligging in de bebouwde kom, waardoor er geen kartering plaats heeft gevonden. De concept-archeologische verwachtingskaart van Arnhem-Noord toont voor het grootste deel van het plangebied echter een hoge archeologische verwachtingskans. Alleen het uiterst zuidelijke deel, daar waar de Emmastraat/C.A. Thiemestraat aansluit op de Thorbeckestraat, kent een lage archeologische verwachting.

De archeologische verwachtingskans hangt samen met de paleogeografische ligging van het plangebied en vindplaatsen die uit de (wijdere) omgeving bekend zijn. Het plangebied ligt op de flank van de stuwwal, in de overgangszone met het rivierengebied. Dit gebied bood goede woonomstandigheden. De gemakkelijk te bewerken zandgronden leenden zich voor bouwland terwijl het vee in de lager gelegen gebieden kon worden geweid. De 'woeste gronden' op de stuwwal leverden bouwhout en weidegrond voor schapen en varkens. Drinkwater was aanwezig in de verschillende beken. Nabij de nederzettingen begroef men overledenen in rechthoekige kuilen, afgedekt met stammen. Over sommige van deze graven werd een heuvel geworpen. In de 9<sup>e</sup> eeuw, toen de schriftelijke berichtgeving meer toenam in vergelijking met de periode daarvoor, worden voor het eerst plaatsen genoemd die op de flank van de stuwwal zijn ontstaan; Arnhem is daar één van. In principe kunnen vindplaatsen uit de Pre- en Protohistorie en Middeleeuwen worden verwacht. De lage archeologische verwachtingskans van de omgeving van de Thorbeckestraat hangt samen met de invloedssfeer van de nabijgelegen Rijn. Het zal hier te nat zijn geweest voor bewoning.

Ondanks de grotendeels hoge archeologische verwachtingskans, liggen er in het plangebied geen bekende vindplaatsen. Uit de directe omgeving is bekend: ARCHIS-waarnemingsnummer 3710, de vondst van een dolk uit de Romeinse Tijd. De vindplaats ligt net buiten het plangebied, 100 m ten oosten van de Spijkerstraat en 150 m ten noordoosten van de C.A. Thiemestraat (x=192,000/y=444,000). Ook in een straal van 1000 m rondom het plangebied ontbreken vindplaatsen, met uitzondering van locaties in de binnenstad. In de overgangszone van de stuwwal naar het rivierengebied liggen verder van het plangebied meerdere vindplaatsen. Noemenswaard is de vindplaats van een crematie-urn (ARCHIS-waarnemingsnummer 21284), een laatmiddeleeuwse nederzetting (ARCHIS-waarnemingsnummer 41221) en een onlangs aangetroffen boerderij uit de Romeinse Tijd in Velp, net over de gemeentegrens met Arnhem.

#### 2.2.2 historische ontwikkeling Spijkerbroek

Het Spijkerkwartier en het Boulevardkwartier werden aangelegd op de overgang van de hogere zandgronden en het rivierdal. Het Spijkerkwartier is genoemd naar de twee "spijkers" (voorraadschuren) die in het gebied lagen. Een van de spijkers - spijker Den Hertog- stond ongeveer op de hoek van de Karel van Gelderstraat en de Dullerststraat. De Hertoglaan fungeerde als oprijlaan. Het had het uiterlijk van een versterkt huis door de aanwezigheid van een gracht; het werd vóór 1878 afgebroken. Het Spijkerkwartier-Boulevardkwartier is een goed voorbeeld van stadsuitbreiding met een planmatig karakter bedoeld voor de gegoede stand. Het Spijkerkwartier werd vanaf het midden van de 19<sup>e</sup> eeuw als eerste ontwikkeld. Aan rechte, relatief smalle straten staan aan elkaar gebouwde herenhuizen. Bij de uitvoering werd veel aan het particulier initiatief overgelaten. De huizen werden vaak direct aan de straat gebouwd, waardoor de wijk minder ruim is opgezet dan oorspronkelijk de bedoeling was. De

Spijkerstraat en het gebied tussen de Hertogstraat en Emmastraat werden op deze wijze aangelegd. In 1877 werd het Boulevardplan van H.J. Heuvelink gepresenteerd. De Spijkerstraat werd in oostelijke richting doorgetrokken en de Hertogstraat werd met de Emmastraat verlengd. Ook werd in 1880 de Karel van Gelderstraat in zuidelijke richting doorgetrokken. Alhoewel het oostelijk deel van het beschermds stadsgezicht (langs de Spoordijk) niet tot het oorspronkelijk plangebied hoorde, is het wel grotendeel bebouwd overeenkomstig de uitgangspunten die in de rest van het Spijkerviertel werden gehanteerd. De bouwblokken zijn vrijwel geheel gesloten met op de kruisingen afgeschuinde hoeken. Het Spijkerviertel en het Boulevardkwartier zijn een eeuw na aanleg nog altijd aantrekkelijke, sterk samenhangende delen van de stad. Dit komt door hun heldere opzet, de goede onderlinge afstemming van architectuur en stedenbouw én het grote aantal gebouwen met een bijzondere architectuur. Rond 1925 heeft de ijsclub Thialf bezit genomen van de natte polder. Het terrein van de ijsclub lag tussen de spoordijk en de Thorbeckestraat, veel lager dan de aangrenzende straten. In de jaren '30 werd het terrein van de ijsclub verkleind voor de bouw van de woningen aan de C.A.Thiemestraat. In 1932 werd op het terrein van de ijsclub het zwembad Thialf aangelegd met gescheiden bassins voor dames en heren. De oostzijde van de C.A.Thiemestraat en de monumentale bebouwing aan de Dullertstraat werden in de oorlog verwoest. In de jaren '50 en '60 zijn de Karel van Gelderschool en de woningen aan de Thorbeckestraat gebouwd. Aan de Dullertstraat verrees de Dullertflat. In de jaren '80 werd de C.A.Thiemestraat weer afgerond met een aantal rijenwoningen. Het zwembad Thialf werd in 1988 gesloten en vervangen door de bouwspeelplaats met dezelfde naam. Sinds begin jaren '80 was de Karel van Gelderstraat en de omgeving het concentratiegebied voor prostitutie. Aan deze situatie is op 4 januari 2006 door een gerechtelijke uitspraak definitief een einde gekomen. De prostitutieperiode heeft een grote negatieve impact gehad op de kwaliteit van het gebied.

## **2.3 Ruimtelijke structuur**

De ruimtelijke structuur van de wijk Spijkerviertel is uitvoerig uiteengezet in het bestemmingsplan "Spijkerviertel - Boulevardkwartier - Spoorhoek". Hieronder worden in het kort de belangrijkste en waardevolle kenmerken van de ruimtelijke structuur van het plangebied genoemd.

### **2.3.1 stedenbouwkundige hoofdozet**

De stedenbouwkundige hoofdozet van het plangebied vertoont een duidelijk planmatig karakter waarbij het stratenpatroon een zekere hiërarchie vertoont. De Spijkerstraat en de Emmastraat behoren tot de stedenbouwkundige hoofdstructuur. Daarop volgen de straten die tot de secundaire stedenbouwkundige structuur gerekend kunnen worden: de Driekoningendwarsstraat, de Karel van Gelderstraat en de Dullertstraat. De straten omsluiten min of meer rechthoekige bouwblokken waarvan de grootste al dan niet bebouwde binnenterreinen hebben. De bovengenoemde stedenbouwkundige hoofdozet is goed bewaard gebleven en is waardevol.

### **2.3.2 bebouwingsbeeld**

Ook het oorspronkelijke bebouwingsstijl en bebouwingsbeeld (aaneengeschakelde herenhuizen van twee tot drie verdiepingen met kap en al dan niet voorzien van een souterrain en een mezzanino-achtige extra bovenste laag) is voor een groot deel goed bewaard gebleven. In het plangebied is in het algemeen direct aan de straat gebouwd. Veel herenhuizen zijn in kleine blokken aaneen gebouwd en vormen daarmee een gesloten straatwand. Doordat de bebouwingswanden niet om de straathoeken werden doorgebouwd ontstonden er waardevolle "tuindoorzichten", daar waar de achtertuinen van de hoekpanden aan de straat grenzen en der zodoende zicht komt op de achtergevels en binnengebieden. Sommige huizen hebben 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 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.

De verdiepingen van de huizen 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.

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.

Veel panden zijn van grote architectonische waarde en hebben een plaats gekregen op de rijks- of gemeentelijke lijst van beschermde monumenten. 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 wederopbouwpannen lijken doorgaans het gemakkelijkst te voegen binnen de waardevolle algemene karakteristieken van het oorspronkelijke bebouwingsbeeld.

### **2.3.3 Openbare ruimte en groenvoorziening**

Van oorspronkelijke beplantingsplannen voor straten is weinig bekend, waarschijnlijk omdat als gevolg van de stedelijke opzet het openbaar groen een ondergeschikte rol speelt. Ook voor een markante wegbeplanting was in de meeste straten onvoldoende ruimte. Van oudsher was in het plangebied Spijkerbroek 1 alleen de Emmastraat 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.

In het plangebied ontbreken nagenoeg alle voortuinen doordat de voorgevels direct aan de straten of trottoirs grenzen. Alleen op de hoek Emmastraat/ Boulevard Heuvelink is een kleine voortuin aanwezig. Deze kleine voor/zijtuin maakt deel uit van de reeks voortuinen aan de Boulevard Heuvelink en is voor het straatbeeld van groot belang.

De achtertuinen zijn voor de beleving van het plangebied 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 het plangebied komen geen monumentale bomen in het openbaar gebied voor. Bij verdere inventarisatie is gebleken dat er wel waardevolle bomen in het plangebied staan zowel in de binnengebieden (privéterrein) als in het openbaar gebied. De waardevolle bomen staan op de cultuurhistorische waardenkaart aangegeven

## **2.4 Functionele structuur**

De functionele structuur van de wijk Spijkerviertel is uitvoerig uiteengezet in het bestemmingsplan "Spijkerviertel - Boulevardkwartier - Spoorhoek". Hieronder worden in het kort de belangrijkste kenmerken van de functionele structuur van het plangebied genoemd.

De wijk Spijkerviertel kan worden getypeerd als een monumentaal gebied met een sterke menging van functies (wonen, werken en voorzieningen), dit geldt ook voor het plangebied. Gezien het vertrek van de prostitutie is momenteel de woonfunctie het sterkst vertegenwoordigd in het plangebied. Het doel is om weer een gedifferentieerde, stabiele en levendige wijk te maken met woon- en werkfuncties en betrokken bewoners.

In het plangebied worden de gemeentelijke panden verkocht met een renovatieplicht en wordt gekoerst op wonen als belangrijkste functie met op bepaalde plekken de mogelijkheid tot werken met name in de creatieve sector. In het plangebied spelen twee ontwikkelingen waar sloop en vervangende nieuwbouw wordt beoogd om het gebied een positieve impuls te geven. Het betreft een deels afgebrand gebouw aan de Driekoningendwarsstraat en de locatie Dullertflat aan de Dullertstraat.

Deze ontwikkelingen worden in hoofdstuk 5 nader omschreven. De sloop en vervangende nieuwbouw op deze locaties wordt nu niet in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt omdat, zoals onder hoofdstuk 1.3 is aangegeven, deze ontwikkelingen nog niet is afgerond. Wanneer dit wel het geval is zal dit worden

## bestemmingsplan Spijkerbroek 1

meegenomen in het nieuwe bestemmingsplan voor het gebied Spijkerbroek. De nieuwe invulling op deze locaties zal qua volume afwijken van de bestaande bebouwing maar zal zich wel moeten voegen naar deze bestaande bebouwing, dit ook in verband met de aanwijzing van het gebied als beschermd stadsgezicht.

## Hoofdstuk 3 Beleidskader

### 3.1 Inleiding

Met dit bestemmingsplan wordt in aansluiting op het bestemmingsplan "Spijkerkwartier - Boulevardkwartier - Spoorhoek" bereikt dat ook dit gebied wordt voorzien van een beschermend bestemmingsplan dat voldoet aan de eisen die hiervoor door het Rijk worden gesteld om als beschermend te kunnen worden aangemerkt. Daarom is met name het beleidskader cultuurhistorie voor dit bestemmingsplan relevant. Andere beleidskaders die direct voor dit bestemmingsplan relevant zijn in verband met de hierin opgenomen bestemmingen en functies zijn wonen en horeca. Daarnaast geldt de ontwikkelingsvisie voor het gebied Spijkerbroek als een belangrijk beleidsdocument. Deze visie is in mei 2008 door de raad vastgesteld.

Ook de overige beleidskaders, die in relatie tot het plangebied Spijkerbroek 1 relevant zijn worden weergegeven.

### 3.2 Ruimtelijk beleid

#### 3.2.1 Rijks-, provinciaal en regionaal beleid

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.

De Nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen. De nota bevat, in overeenstemming met het Hoofdlijnenakkoord van het kabinet, de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. Het gaat om de inrichtingsvraagstukken die spelen tussen nu en 2020, met een doorkijk naar 2030.

Het ruimtelijk beleid van de provincie is verwoord in het Streekplan Gelderland 2005 "Kansen voor de regio". Het Streekplan, dat wordt vastgesteld voor een periode van 10 jaar, is een schakel tussen rijks- en gemeentelijke plannen op het gebied van de ruimtelijke ordening.

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

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

#### 3.2.2 Gemeentelijk beleid

##### Structuurplan 2010

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. Het nieuwe Structuurplan Arnhem 2010 is op 2 oktober 2000 door de raad vastgesteld.

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 Spijkerkwartier 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. De nabijheid van dit knooppunt betekent een goede bereikbaarheid van het plangebied en geeft het wonen in het plangebied 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.

### **Ontwikkelingsvisie Spijkerbroek**

Op 4 januari 2006 zijn de ramen in het voormalige ramenconcentratiegebied in het Spijkerkwartier definitief gesloten. In maart 2006 heeft het college van B&W ingestemd met de start van het project herontwikkeling concentratiegebied Thialf. De eerste opdracht was het ontwikkelen van een visie voor het gebied. Dit heeft geleid tot de ontwikkelingsvisie Spijkerbroek, die in mei 2008 is vastgesteld door de gemeenteraad.

De doelstelling is tweeledig. Enerzijds legt het vast wat tot nu toe met de bewoners, de wijk en andere betrokkenen is besproken. Anderzijds dient de ontwikkelingsvisie als onderlegger en kader voor het vervolg.

Op basis van een inventarisatie en analyse zijn uitgangspunten voor de ontwikkelingsvisie geformuleerd waar zowel bewoners als gemeente zich in konden vinden. Gekozen is voor een mogelijke uitwerking waarin basisprincipes overeind blijven. Deze basisprincipes vormen harde randvoorwaarden maar geven ook aan waar nog ruimte zit voor toekomstige ontwerpen.

Voor het onderhavige plangebied betekent dit het herstel en versterking van de stedelijke structuur. Gemeentelijke panden worden verkocht met een renovatieplicht. De ingrepen moeten enerzijds leiden tot een hoogwaardige afronding van de stedenbouwkundige structuur van het Spijkerkwartier en anderzijds tot een goede afstemming tussen Thialf, het aansluitende groengebied en de bebouwing aan de rand van Thialf.

Publiekrechtelijk is het bestemmingsplan het formele middel. Daarnaast hanteert de gemeente de overeenkomst als privaatrechtelijke middel om de gewenste doelen te bereiken. Zo wordt via een realisatieovereenkomst waarbij de panden Spijkerstraat 295-335 (oneven nummers) door de gemeente voor renovatie te koop worden aangeboden een aantal voorwaarden gesteld, gericht op de doelstelling, zoals ook in de ontwikkelingsvisie is verwoord, namelijk te komen tot een gedifferentieerde, stabiele en levendige wijk, met woon- en werkfuncties. De ontwikkelvoorwaarden leiden op enkele punten tot een herziening van het geldende bestemmingsplan. In hoofdstuk 5.3.(ontwikkelingen) wordt aangegeven op welke punten deze herziening betrekking heeft.

## **3.3 Erfgoed**

### **3.3.1 Archeologie**

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

- archeologische waarden dienen zoveel mogelijk (in situ) in de bodem bewaard te blijven en beheermaatregelen dienen genomen te worden om dit te bewerkstelligen;
  - vroeg in de ruimtelijke ordening dient al rekening gehouden te worden met archeologie;
  - bodemverstoorders betalen het archeologisch (voor)onderzoek wanneer behoud in situ niet mogelijk is.
- Inmiddels is het verdrag vertaald in de nieuwe Wet op de Archeologische Monumentenzorg (2007) die per 1 september 2007 van kracht is geworden.

Archeologie is een integraal onderdeel van het erfgoedbeleid en als zodanig opgenomen in de gemeentelijke Erfgoednota. In de nota wordt voortgeborduurd op de uitgangspunten van het Verdrag van Malta en is 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.

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.

### 3.3.2 Cultuurhistorie

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

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

Het gemeentelijk monumentenbeleid is neergelegd in de Arnhemse monumentennota Geen ruimte voor onverschilligheid (1996). Wettelijk is het beleid verankerd in de Monumentenwet 1988 en de monumentenverordening gemeente Arnhem (2000). Aanvullend beleid en regelgeving is te verwachten na afronding van het Monumenten Selectie Project (MSP). Het MSP (een rijksproject) heeft geleid tot de aanwijzing van door het rijk beschermde monumenten en zal leiden tot de aanwijzing van door het rijk beschermde stads- en dorpsgezichten. Daarnaast heeft de gemeente het plangebied onderzocht op monumentale en historische waarden. Het plangebied bevat geen monumenten of beeldbepalende objecten.

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

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

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 ontwikkelingskans 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 ontwikkelgeschiedenis van onze stad uitgangspunt.

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

- Behouden door ontwikkelen
- Behouden door beschermen
- Adviseren, stimuleren en verleiden
- Kennis verwerven en verspreiden

### 3.4 Welstandsbeleid

Arnhem kiest in haar welstandsnota (2004) er 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 rijksbeschermd stadsgezicht Spijkerkwartier-Boulevardkwartier en dus ook voor het daarbinnen gelegen plangebied Spijkerbroek 1 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 bouwplannen mede worden beoordeeld op het behoud en/of versterking van de cultuurhistorische waarden.

### 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 en een tekort aan is.

Op Regionaal niveau zijn voor de komende vijf jaar tot 2009 procentuele afspraken gemaakt voor sociale woningbouw. Voor Arnhem ligt er een inspanningsverplichting om gedurende deze periode op het totaal aan nieuwbouwplannen ten minste 35% betaalbare koop- en huurwoningen in de stad te realiseren. Door het accent te leggen op de bouw van middelduur en duurdere woningen ontstaat er een grotere differentiatie en een ruimer en gevarieerd aanbod van woningtypen en woon- en leefomgevingen. Ook ligt er een inspanningsverplichting om het eigen woningbezit in de stad te bevorderen om zo in 2015 meer evenwicht te bereiken in de eigendomsverhouding van huurwoningen en koopwoningen. In het te voeren woonbeleid spelen de behoefte en wensen van alle 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 dan ook op het gebied van wonen, welzijn en zorg bij de gemeente een stevige opgave om de doelstellingen uit deze driehoek in fysieke en sociale zin te realiseren. Dit betekent dat er in woonwijken voor bijzondere doelgroepen en m.n. voor mensen in kwetsbare posities meer geschikt en passend kleinschaliger aanbod aan levensloopbestendige woningen, woonvormen of andere bijz. woonconcepten, gerealiseerd en gefaciliteerd moet worden, eventueel aangevuld met (thuis)zorg, begeleiding, ondersteuning, toezicht of andere vormen van dienstverlening en welzijnsvoorzieningen in de directe of nabije woonomgeving. Hoewel over sloop en transformatie in de woonvisie geen kwalitatieve doelstellingen zijn opgenomen, wordt het belang van sloop en transformatie in wijken voor de balans in de stad nadrukkelijk onderschreven. Het zijn ontwikkelingen waarmee een doorbraak kan worden bereikt om het gewenste evenwicht in een bepaald gebied te realiseren door onder andere de verkoop van huurwoningen, het plegen van kwaliteitsverhogende ingrepen in de bestaande voorraad dan wel de keuze te maken voor sloop en vervangende nieuwbouw.

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

betekenis.

Het beleid ten aanzien van kamerverhuur staat het kamersgewijs verschaffen van woonverblijf aan maximaal vier personen per (zelfstandige) woning toe, zonder dat daarvoor een gebruiksvergunning nodig is. De intensiteit van de bewoning en de mate van overlast bij een dergelijk gebruik zijn immers vergelijkbaar met die van een huishouden bestaande uit vier personen. Voor vijf of meer verschillende personen, die niet tot één huishouden zijn terug te voeren, is wel een vergunning vereist.

Naast de kamerverhuur speelt in het Spijkerkwartier de splitsingsproblematiek van woningen. Veel panden worden opgedeeld in meerdere zelfstandige wooneenheden. Het bestemmingsplan is echter niet het geëigende instrument om deze problematiek te regelen. Ook privaatrechtelijk, door b.v. een overeenkomst te sluiten, zijn er geen mogelijkheden op te korte termijn iets te kunnen doen aan deze opsplitsing van de woningen. Wel is een verordening in de maak die beoogt deze problematiek te regelen.

Door extramuralisatie neemt de behoefte aan kleinschalige woonvoorzieningen voor ouderen, lichamelijk en verstandelijk gehandicapten toe. In de Masterplannen Wonen, Welzijn en Zorg Noord (2002) en Zuid (2001) is de opgave verwoord om een groot aantal woonvoorzieningen voor bijzondere doelgroepen te realiseren.

## **3.6 Verkeersbeleid**

### **3.6.1 Rijks-, provinciaal en regionaal beleid**

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.

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

De provincie Gelderland kiest voor een duurzame mobiliteit, waarbij het verkeers- en vervoerssysteem een sterke economie ondersteunt, welvaart versterkt en de sociale integratie stimuleert. Om dat te bereiken kiest Gelderland voor de volgende aanpak: voorkomen, beter benutten, bouwen en beprijzen. De essentie van het KAN-verkeersbeleid is identiek aan dat van de provincie Gelderland. Voor Arnhem is het project RegioRail KAN in het bijzonder van belang. Het KAN kiest als ruggengraat van ontwikkeling en vervoer het spoor tussen Zutphen-Zevenaar via Arnhem en Nijmegen naar Boxmeer en Cuijk. Planontwikkeling en –realisatie vinden bij voorkeur in bebouwd gebied en in de omgeving van het spoor plaats.

### **3.6.2 Gemeentelijk beleid**

Als resultaat van de wisselwerking tussen rijk, provincie/regio en gemeente, heeft de gemeente Arnhem haar actuele verkeersbeleid verwoord in het Structuurplan Arnhem 2010 en in het Stedelijk Verkeers- en Vervoersplan SVVP Arnhem 2010. De essentie ervan - overeenstemmend met die van rijk, provincie en regio - is het terugdringen van de verkeersonveiligheid en het geleiden van de mobiliteit. Daarbij geldt het principe van vrijheid van keuze voor de mobilist, die de gemeente probeert te beïnvloeden door "verleidelijke" alternatieven aan te bieden. Ook speelt het prijsmechanisme hierin een steeds grotere rol. Voor de werkingsduur van voorliggend bestemmingsplan is de uitwerking van het SVVP in het Categoriseringsplan Arnhem 2000 richtinggevend. Het categoriseringsplan werkt uit hoe de verkeersruimte in Arnhem duurzaam veilig (her-)ingericht wordt. Arnhem kent 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.

Voor dit plangebied geldt dat alle wegen het karakter krijgen van een 30 km/uur zone.

## 3.7 Milieubeleid

### 3.7.1 Gemeentelijk beleid

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

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

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

Voor de volgende milieubeleidsterreinen zijn inmiddels afzonderlijke beleidsplannen vastgesteld:

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

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

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

### 3.7.2 Luchtbeleid

#### *Europese richtlijnen*

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

Voor het toetsen van ruimtelijke plannen zijn de grenswaarden voor PM10 (fijnstof) en NO<sub>2</sub> (stikstofdioxide) het meest relevant. Voor de overige stoffen waarvoor in het Besluit luchtkwaliteit grenswaarden zijn opgenomen worden in Nederland geen overschrijdingen gerapporteerd.

#### *Wet Luchtkwaliteit 2007*

Op 15 november 2007 is de nieuwe Wet Luchtkwaliteit van kracht geworden. In de Wet milieubeheer is een nieuw hoofdstuk opgenomen over luchtkwaliteit. Dit hoofdstuk wordt wel de "Wet luchtkwaliteit" genoemd en vervangt het "Besluit luchtkwaliteit 2005". De nieuwe wet is nodig bevonden omdat de aanleg van een groot aantal bouwprojecten en bestemmingsplannen stilgelegd zijn door uitspraken van de afdeling Bestuursrecht van de Raad van State. De grenswaarden zijn ongewijzigd gebleven maar het de nieuwe wet geeft net als het voorgaande BLK2005 meer armslag om ruimtelijke plannen die gevolgen hebben voor de luchtkwaliteit uit te voeren.



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

#### **Beleidsnota Lucht en Uitvoeringsprogramma Luchtkwaliteit**

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

### **3.8 Groenbeleid**

#### **Groenplan 2004 – 2007 / 2015**

De gemeente Arnhem streeft ernaar om de landschappelijke, cultuurhistorische en ecologische waarden van het groen, door versterking en zonerings, optimaal tot hun recht te laten komen, waarbij voldoende ruimte voor gebruikswensen moeten zijn. De uitgangspunten uit het Groenplan dienen als randvoorwaarde voor de herontwikkeling te worden meegegeven. De streefbeeld en uit de gebiedstyperingen van de groenstructuurkaart moeten behouden blijven of verder ontwikkeld worden. Verder gelden de groencompensatieregels.

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

#### **Wet- en regelgeving**

- Flora- en faunawet: De wet beschermt dier- en plantensoorten, waarvoor de soorten in 3 beschermingscategorieën (tabellen) zijn ingedeeld. Het voortbestaan van de soort mag niet in gevaar komen. De zorgplichtbepaling (artikel 2) geldt voor de in het wild levende dieren en planten, alsmede voor hun directe leefomgeving. Voor ruimtelijke ingrepen en/of plannen geldt een ontheffings- of vrijstellingsprocedure (artikel 75C). De initiatiefnemer of opdrachtgever is hiervoor verantwoordelijk. Bevoegd gezag is het ministerie van LNV.
- Natuurbeschermingswet 1998: De wet beschermt natuurlijke habitats en populaties dier- en plantensoorten zoals vereist door de Vogel- en Habitatrichtlijn. De instandhoudings-doelstelling (zorgplicht, artikel 19) is van toepassing. Voor ruimtelijke ingrepen en/of plannen geldt een vergunningsprocedure (artikel 19). Voor ontwikkellocaties in of binnen 2 km van het toekomstig Natura 2000 gebied (IJssel, Veluwe en/of Gelderse Poort) geldt een toets uit de Natuurbeschermingswet. De initiatiefnemer of opdrachtgever is hiervoor verantwoordelijk. Bevoegd gezag is Gedeputeerde Staten.
- EHS: Voor de EHS geldt de 'nee-tenzij'-benadering. Vrijstelling van het bestemmingsplan is niet mogelijk als daarmee de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied significant worden aangetast, tenzij er geen reële alternatieven zijn en er sprake is van redenen van groot openbaar belang.
- Rode Lijst flora en fauna: Rode Lijst soorten worden in meer of mindere mate bedreigd. Voor deze soorten en hun leefgebied is extra aandacht nodig.

## 3.9 Waterbeleid

### 3.9.1 Europees en Rijksbeleid

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

Het Rijksbeleid op het gebied van het waterbeheer is in diverse nota's vastgelegd. Het meest directe beleidsplan is de Vierde Nota Waterhuishouding en het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW, juli 2003). Het bestuursakkoord heeft tot doel "om in de periode tot 2015 het hoofdwatersysteem in Nederland te verbeteren en op orde te houden". Belangrijk onderdeel is om de drietrapsstrategie 'vasthouden, bergen, afvoeren' in alle overheidsplannen als verplicht afwegingsprincipe te hanteren. In het Nationaal Bestuursakkoord is vastgelegd dat de watertoets een verplicht te doorlopen proces is in waterrelevante ruimtelijke planprocedures, waarbij een vroegtijdige betrokkenheid van de waterbeheerder in de planvorming wordt gewaarborgd. Verder is water in de Nota Ruimte een belangrijk, structurerend principe voor bestemming, inrichting en gebruik van de ruimte. Om problemen met water te voorkomen moet, anticiperend op veranderingen in het klimaat, de ruimte zo worden ingericht dat water beter kan worden vastgehouden of geborgen. Dit anticiperen is ook terug te vinden in de op 1 januari 2008 van kracht geworden Wet gemeentelijke watertaken. In deze nieuwe wet zijn de zorgplicht voor het vasthouden en afvoeren van regenwater en de regierol van gemeenten bij de grondwaterzorgplicht vastgelegd.

### 3.9.2 Provinciaal, regionaal, gemeentelijk en waterschapsbeleid

Op provinciaal niveau is het waterbeheer vastgelegd in het Streekplan (juni 2005), Waterhuishoudingsplan Gelderland (december 2004) en het Gelders Milieuplan (juni 2004). De gemeenten in Knooppunt Arnhem-Nijmegen (KAN) hebben het Convenant Duurzaam Bouwen in het KAN (2000) opgesteld. Het 'pakket duurzaam bouwen' maakt hier onderdeel van uit. Hierin staan uitgangspunten voor duurzaam bouwen.

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

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

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

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

### **3.10 Economisch beleid**

#### **3.10.1 Gemeentelijk 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 Arnheems 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.

#### **3.10.2 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.

#### **3.10.3 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.

bestemmingsplan Spijkerbroek 1

## Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten

### 4.1 Milieu

Ten behoeve van het onderhavige bestemmingsplan is een milieuaspectenstudie opgesteld (d.d. september 2008). Hieronder staan de voornaamste conclusies en aanbevelingen uit deze rapportage. Voor een uitgebreide lezing wordt verwezen naar de inhoud van deze MAS.

#### **Geluid**

Gezien het consoliderende karakter van het plan waarin het oprichten van geluidgevoelige bebouwing en fysieke maatregelen aan wegen niet mogelijk wordt gemaakt, is een akoestisch onderzoek achterwege gelaten.

#### **Lucht**

De Wet Luchtkwaliteit legt voor het consoliderende plan Spijkerbroek geen beperkingen op.

#### **Hinder**

Binnen het plangebied bevinden zich twee bedrijfjes. Deze bedrijfjes vallen volgens de VNG brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (2007) onder milieucategorie 2. Bij het omgevingstype gemengd gebied (het plangebied kan worden gezien als een gemengd gebied) moet bij ontwikkelingen rondom milieucategorie 2 bedrijven rekening worden gehouden met een richtafstand van 10 meter.

#### **Externe veiligheid**

Binnen het plangebied ligt een spoortraject waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. De transporten zijn niet dusdanig dat er een  $10^{-6}$  PR contour is. Er hoeft dus geen PR contour op de plankaart opgenomen te worden.

Daarnaast zijn er geen ontwikkelingen binnen het invloedsgebied voor het groepsrisico. Dit betekent dat er geen verantwoording van het groepsrisico plaats zal vinden. Het aantal aanwezige mensen binnen het invloedsgebied is vastgelegd in het personendichtheidregister van de gemeente Arnhem.

Indien er ontwikkelingen binnen het invloedsgebied voor het groepsrisico plaatsvinden dan moet er bij een toename van het aantal mensen een kwantitatieve risico analyse (QRA) worden uitgevoerd daarnaast moet de HGM/brandweer een advies geven in het kader van de verantwoording van het groepsrisico.

#### **Bodem**

De bodemgegevens geven voor het conserverend bestemmingsplan Spijkerbroek voldoende inzicht in de bodemkwaliteit van het plangebied. Voor het huidige beheersbestemmingsplan zijn op grond van de gegevens geen belemmeringen aanwezig. Wel moet rekening worden gehouden met de in paragraaf 8.3 aangegeven aandachtspunten en randvoorwaarden.

### 4.2 Water

#### *Oppervlaktewater*

Binnen het plangebied ligt geen oppervlaktewater. In de zuidoosthoek ligt net buiten het plangebied de verbindingsduiker tussen de Molenbeek in de wijk Molenbeke met het water in de speeltuin Thialf en verderop de watergang aan de zuidzijde van de spoorbaan.

#### *Grondwater*

Het plangebied ligt enigszins op een helling waarbij het hoogste gedeelte zich bij de Steenstraat bevindt. Het maaiveld ligt hier op ongeveer 16,2 m. + N.A.P. Het laagst deel van het plangebied ligt bij de spoorbaan en de Thorbeckestraat ( $\pm$  13,6 en 13,9 m. + N.A.P.).

Het plangebied behoort bij de oudere gebouwde delen van de wijk Spijkerkwartier. In het algemeen kan gesteld worden dat deze gebieden een goede ontwatering hadden (en hebben).

In Arnhem-noord is in de zandgronden het grondwater tegelijk het eerste watervoerende pakket; uitgezonderd schijngrondwaterstanden door storende lagen. Het regenwater infiltreert op het hoge deel van de Veluwe en komt als kwel weer boven in de Betuwe; het stroomt globaal noord-zuid. Omdat dit watervoerende pakket aan de bovenkant geen (goede) doorlopende afdekkende bodemlaag heeft, staat het eigenlijk in direct contact met de atmosfeer. Hierdoor staat het grondwater onder invloed van de zwaartekracht. Het grondwater ligt daardoor ook op een helling en bevindt zich ongeveer tussen de 10 en 13 m. + N.A.P. De ontwatering in het plangebied is daarmee ongeveer 3 m. Locale uitzonderingen

door het voorkomen van storende lagen (leemlagen) is mogelijk.

#### *Regen- en afvalwatersysteem*

Het plangebied behoort bij de eerste gebieden in Arnhem die zijn aangesloten op de riolering. Als gevolg daarvan is het gebied gemengd gerioleerd. Regenwater en afvalwater worden in één buis afgevoerd. Dit water wordt in de straatriolen verzameld en wordt vervolgens via drie verschillende transportriolen richting het eindpunt getransporteerd; het Rijngemaal. Het eerste transportriool ligt in de Spijkerstraat, het tweede in de Parkstraat en de derde in de Thorbeckestraat. Rakend aan het plangebied ligt er nog een belangrijk transportriool in de Steenstraat.

Overeenstemming en knelpunten:

*Oppervlaktewater:* Niet van toepassing door de afwezigheid van oppervlaktewater.

*Grondwater:* Over het algemeen kan gesteld worden dat de ontwatering in het gebied meer dan voldoende is voor de huidige bestemmingen. Bij ontwikkelingen of nieuwbouw geldt dat het regenwater in eerste instantie op eigen terrein moet worden verwerkt. Veelal vindt verwerking plaats door infiltratie op eigen terrein. Om de (on)mogelijkheden van infiltreren inzichtelijk te maken is een geo-hydrologisch onderzoek noodzakelijk. In dit onderzoek worden eventuele storende lagen ook aangetoond. Voor ondergrondse bouwwerken is een geo-hydrologisch onderzoek altijd verplicht.

*Regen- en afvalwatersysteem:* Bij herinrichting of nieuwbouw is uitgangspunt dat regenwater afgekoppeld wordt van het gemengde rioelstelsel. Daarnaast moet de eigenaar het regenwater primair op eigen terrein verwerken. Als verwerken op eigen terrein niet mogelijk is, dan moet het regenwater aangeboden worden naar het openbaar terrein of op het oppervlaktewater. Bij afvoer naar oppervlaktewater stelt het waterschap Rijn & IJssel aanvullende eisen aan de waterkwaliteit en waterkwantiteit. De kwantiteit wordt geregeld door watercompensatie te verplichten. Als vuistregel kan gelden dat de compensatie ca. 10% van het toegenomen verhard oppervlak bedraagt.

Wordt het regenwater afgevoerd richting de openbare weg, dan moet het regenwater en afvalwater gescheiden worden aangeboden. Afhankelijk van de locatie kan de gemeente verplichten dat het regenwater bovengronds op het openbaar terrein wordt aangeboden

Afspraken relevant voor het bestemmingsplan:

Op de beperkingenkaart staan de transportriolen en de waterloop inclusief kunstwerken aangegeven. Voor het grootste gedeelte liggen deze buiten het plangebied. Het beheer en onderhoud van deze werken mag als gevolg van toekomstige ontwikkelingen in het gebied niet worden bemoeilijkt.

## **4.3 Erfgoed**

### **4.3.1 cultuurhistorie**

#### *Rijks Beschermd stadsgezicht.*

Tezamen met het grootste deel dat gelegen is binnen het plangebied van het bestemmingsplan "Spijkerkwartier - Boulevardkwartier - Spoorhoek" is het plangebied waarvoor nu dit bestemmingsplan wordt opgesteld 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 1988 en gedaan op voorstel van de gemeente.

Onder Rijks beschermde stadsgezichten wordt verstaan groepen van onroerende zaken 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.

De begrenzing van het door het Rijk aangewezen gebied waarvoor nu dit bestemmingsplan wordt opgesteld, is op een kaart op de volgende pagina weergegeven. 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 "Spijkerbroek 1" (evenals het bestemmingsplan Spijkerkwartier-Boulevardkwartier Spoorhoek) de gewenste bescherming wel biedt en zodoende als beschermend bestemmingsplan kan worden aangemerkt.

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

Onder Rijksmonumenten wordt verstaan alle voor tenminste vijftig jaar vervaardigde zaken 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 beschermde stadgezichten 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 beschermde stadsgezicht bevinden zich in het plangebied ook (Rijks) monumenten en beeldbepalende panden. De beeldbepalende status biedt geen bescherming maar heeft zuiver een kennisgevende functie.

In het plangebied bevinden zich de volgende beschermde Rijksmonumenten:

- Emmastraat 71, 73, 75 en 77;

In het plangebied bevinden zich de volgende beschermde Gemeentelijke monumenten:

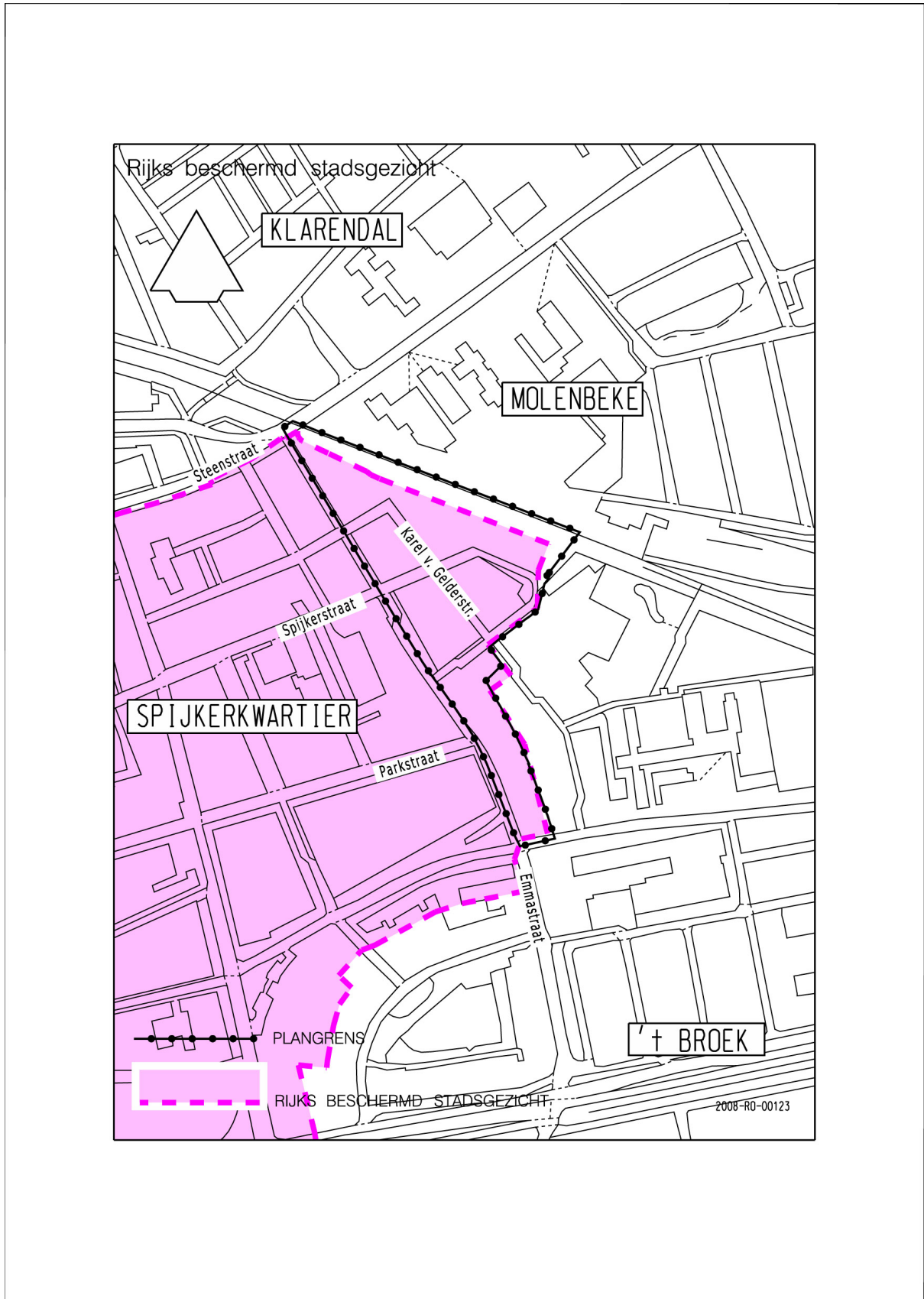
- Emmastraat 67, 67A, 69, 69A en 69B;
- Spijkerstraat 255, 257, 259, 261, 263, 265, 267 en 269.

*Gemeentelijk Beschermd stadsgezicht.*

Naast aanwijzing door het Rijk is in het verleden het Spijkerkwartier ook door de gemeente aangemerkt als beschermd stadsgezicht. Een klein deel daarvan valt in het bestemmingsplan "Spijkerbroek 1". Het zijn de panden aan de oostzijde van de Emmastraat. De recentelijke aanwijzing als rijksbeschermd stadsgezicht overruled de gemeentelijke bescherming. Dit is in een van de artikelen van de gemeentelijke monumentenverordening zo bepaald.







#### 4.3.2 Archeologie

#### 4.3.2 Archeologie

Het gebied van het Spijkerbroek heeft een grotendeels hoge archeologische verwachtingskans. Dit betekent dat op die locaties 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 Groen en ecologie

Er zijn geen belemmeringen omdat er geen ontwikkelingen binnen het plangebied zijn. Wel geldt dat:

- bij renovatie van gebouwen de verblijven en groeiplekken van soorten als gierzwaluw, vleermuis, huismus en muurplanten behouden blijven of worden gecompenseerd.
- bij verstoring (o.a. verwijderen) van groeiplekken van de gele helmbloem en van verblijven van de vleermuis en gierzwaluwen de Flora- en faunawet in acht wordt genomen. Bij verstoring van de groeiplekken en verblijven moet een ontheffing worden aangevraagd voor ruimtelijke ontwikkelingen conform de Flora- en faunawet

#### 4.5 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 voor een klein deel (de noordwestelijke punt) 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.

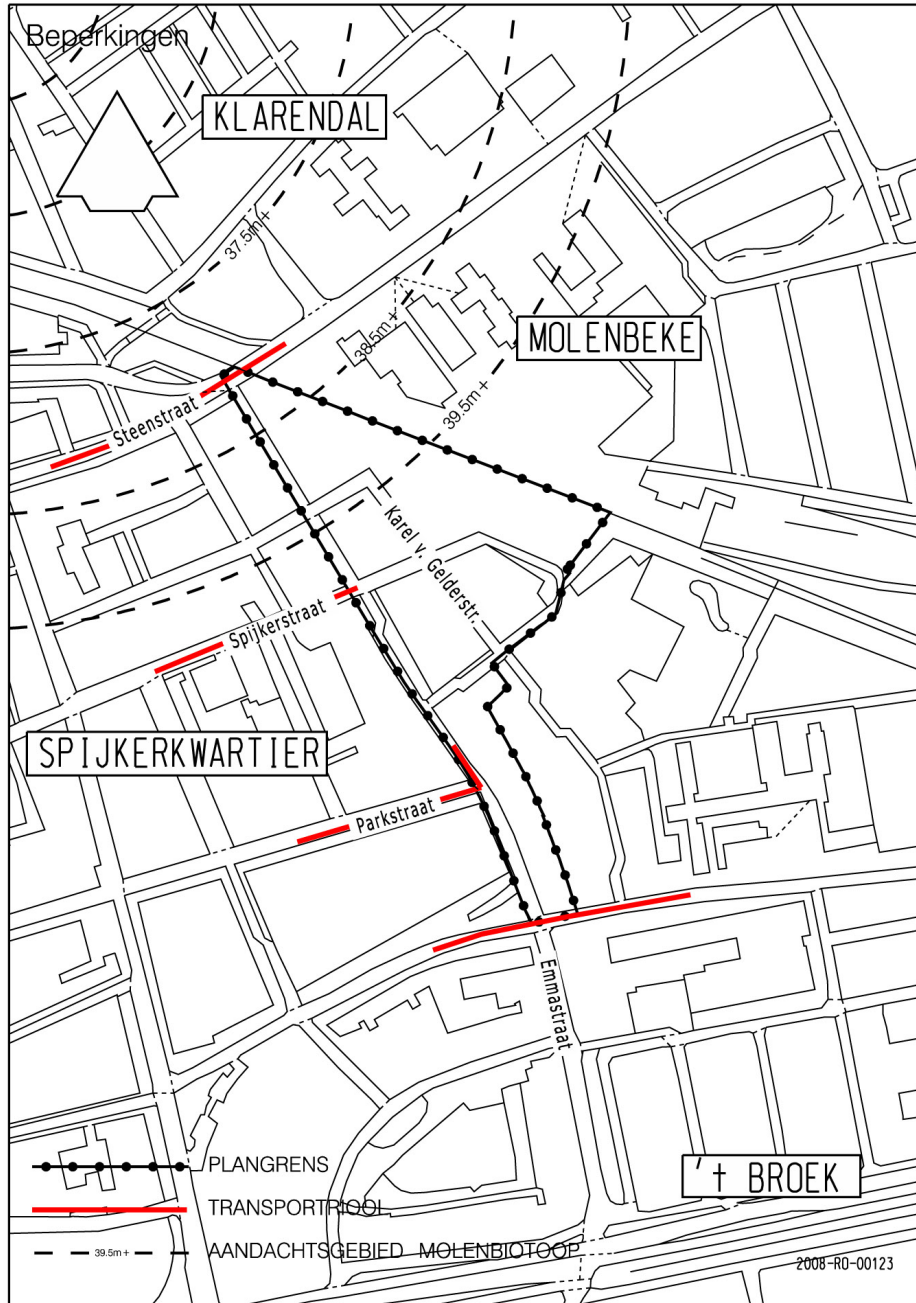
Deze regeling heeft betrekking op de hoogte van nieuwe bouwwerken binnen de molenbiotoop. Naarmate de afstand tot de molen groter wordt, mag hoger gebouwd worden. Dit heeft te maken met de invloed van de bouwwerken op de wind die de molen met haar wieken kan vangen. Over het algemeen heeft nieuwe bebouwing 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 aangegeven 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.

#### **4.6 Kabels en leidingen**

De transportriolen en de waterloop inclusief kunstwerken staan eveneens op een beperkingenkaart aangegeven. Voor het grootste gedeelte liggen deze buiten het plangebied. Het beheer en onderhoud van deze werken mag als gevolg van toekomstige ontwikkelingen in het gebied niet worden bemoeilijkt.

bestemmingsplan Spijkerbroek 1



## Hoofdstuk 5 Behoud en ontwikkelingen

### 5.1 Inleiding

Omdat 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 de 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 rijksbeschermd 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 plangebied als onderdeel van het Spijkerkwartier herkenbaar blijft als onderdeel van het goede en relatief gave voorbeeld 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 Spijkerkwartier Boulevardkwartier, 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 randzone (Dullertstraat) 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. Hieronder staat voor de volledigheid de letterlijke tekst van de rijksaanwijzing voor het gehele gebied Spijkerkwartier Boulevardkwartier.

***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 bouwgrens 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 bouwgrens 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.

**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 zijn op de cultuurhistorische waardenkaart weergegeven. Door het opnemen van een aanlegvergunningstelsel in dit bestemmingsplan zijn deze waarden beschermd.

### 5.2.2 Groenstructuur

In het plangebied komen nauwelijks structurende bomenlanen voor, simpelweg vanwege de nauwe straatprofielen. Alleen de Emmastraat heeft nog een voldoende ruim profiel om bomen een plek te kunnen geven. 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. 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.

## 5.3 Ontwikkelingen

### 5.3.1 Wonen en werken in de creatieve sector

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 maximaal 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. 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 daarom vastgehouden aan het maximum van 150 dat in het nu nog geldende bestemmingsplan Spijkerkwartier-Spoorhoek genoemd wordt. Dit aantal geldt voor het hele plangebied Spijkerkwartier waarvoor momenteel de nieuwe bestemmingsplannen "Spijkerkwartier-Spoorhoek -Boulevardkwartier", "Spijkerbroek 1" en "Spijkerbroek" worden opgesteld. Zoals onder hoofdstuk 3.5 (woonbeleid) is aangegeven speelt naast de kamerverhuur in het Spijkerkwartier ook de splitsingsproblematiek van woningen. Veel panden worden opgedeeld in meerdere zelfstandige wooneenheden wat als een ongewenste ontwikkeling moet worden beschouwd. Er is een verordening in de maak die beoogt deze problematiek te regelen.

In het plangebied van het bestemmingsplan Spijkerbroek 1 worden de panden Spijkerstraat nrs 295-335 (oneven) door de gemeente verkocht met een renovatieplicht waarbij wordt gekoerst op wonen als belangrijkste functie met op bepaalde plekken de mogelijkheid tot werken met name in de creatieve sector. Alleen de begane grond mag worden ingericht als ruimte voor ateliers. Dit is in een overeenkomst vastgelegd.

De woningen Spijkerstraat nrs 295 tot en met 331 hebben daartoe op de plankaart de functieaanduiding "specifieke vorm van wonen-1" gekregen (het hoekpand Spijkerstraat nr.333/335 valt hier buiten omdat het een horeca-aanduiding heeft gekregen).

Ook is privaatrechtelijk geregeld (omdat dit niet via het bestemmingsplan kan worden afgedwongen) dat tenminste in 8 van de in totaal 10 woningen waar het om gaat, ook daadwerkelijk deze creatieve functies kunnen worden uitgeoefend.

Verder is bedrijfsvestiging naast wonen deels voor alle woonpanden al mogelijk via de regeling van beroep aan huis waarbij om de mogelijkheden verder te verruimen bij dit plan de vereiste koppeling tussen de eigenaar van de woning en de beoefenaar van de beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten is losgelaten.

### 5.3.2 Horeca

De gemeente heeft enige jaren geleden de raamprostitutie, die voorheen in het plangebied van dit bestemmingsplan was gevestigd, beëindigd. Daarmee is uitvoering gegeven aan een raadsbesluit waarin nadrukkelijk tot deze beëindiging is besloten. De raad oordeelde dat een dergelijke activiteit niet in een woonwijk thuis hoorde. De beëindiging van de raamprostitutie was aanleiding om het evenwicht, dat is ontstaan tussen het horeca(overlast)-aanbod en de leefbaarheidsaspecten, opnieuw te bezien. Het aantal horecagelegenheden in het Spijkerviertel 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 wijk economie kan worden versterkt en de buurt verder wordt verlevendigd.

Evenals in het bestemmingsplan Spijkerviertel Boulevardkwartier Spoorhoek waarin een beperkte uitbreiding plaatsvindt van de mogelijkheden voor horeca biedt dit bestemmingsplan ook een mogelijkheid voor horecavestiging die er voorheen in dit plangebied niet was. Het betreft een markant punt te weten het hoekpand Spijkerstraat 333/335. Dit pand krijgt een horeca B aanduiding voor de beganegrondlaag en souterrain. Het pand krijgt de bestemming wonen voor de boven de begane grondlaag gelegen verdiepingen. De horecabestemming voor het hoekpand is ook een van de ontwikkelvoorwaarden die de gemeente heeft gesteld bij de verkoop van de panden Spijkerstraat 295-335 (oneven) en die privaatrechtelijk worden vastgelegd.

Horeca categorie B betreft 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.

### 5.3.3 Dullertflat en omgeving

De sloop en de vervangende nieuwbouw van de Dullertflat is een belangrijk ingreep die het gebied een positieve impuls geeft, zowel qua beeld als qua woningdifferentiatie. Dit geldt ook voor het deels afgebrand gebouw aan de Driekoningendwarsstraat waarvan de verwachting bestaat dat dit kan worden herontwikkeld voor woningbouw.

Deze ingrepen moeten leiden tot een hoogwaardige afronding van de stedenbouwkundige structuur van het Spijkerviertel. Het zijn beoogde ontwikkelingen die worden meegenomen in het bestemmingsplan dat in de maak is voor het grotere gebied dat de naam project Spijkerbroek heeft meegekregen.

De gronden zijn in dit bestemmingsplan "Spijkerbroek 1" opgenomen omdat deze gronden vallen binnen de grenzen van het Rijks beschermd stadsgezicht. De bebouwing op deze gronden is in dit bestemmingsplan nog conserverend bestemd. Er wordt dus nog niet vooruitgelopen op deze ontwikkelingen.

Wanneer de ontwikkelingen wel bekend zijn zullen deze worden meegenomen in het nieuwe bestemmingsplan voor het gebied Spijkerbroek. De nieuwe invulling op deze locaties zal qua volume van de bestaande bebouwing kunnen afwijken maar de nieuwe invulling zal zich wel moeten voegen naar deze bestaande bebouwing. In verband met de aanwijzing van het gebied als beschermd stadsgezicht is dit van groot belang.

### 5.3.4 Hoekpanden

In hoofdstuk 1.2 is aangegeven dat op termijn voor het gebied Spijkerbroek een nieuw bestemmingsplan te ontwikkelen, waarin nieuwe /ruimtelijke en functionele ontwikkelingen worden beoogd die in overleg met buurtbewoners worden vormgegeven.

Het plangebied Spijkerbroek 1 is hierin uitgelicht maar zal in dit nieuwe bestemmingsplan opnieuw worden opgenomen. Dan zal ook de bestemming van de hoekpanden opnieuw worden bezien. Winkels en andere kleinschalige afwijkende functies zouden kunnen worden toegelaten ter bevordering van de levendigheid in de wijk.

In dit bestemmingsplan behouden deze hoekpanden, op een uitzondering na, momenteel nog hun woonbestemming.



### **5.3.5 Verkeer en parkeren**

De wegen en straten in het plangebied vallen binnen een 30 km/uurzone. Het gebied was slecht toegankelijk onder andere door de versnipperde eigendomsituatie en door het afgesloten karakter van het gebied, met name omgeving Thialf.

Door splitsen van panden in het gebied Spijkerviertel is sprake van een toename van de parkeerdruk in het gebied. Voor het Spijkerviertel en de overige wijken rond de binnenstad is daarom een Parkeernota in voorbereiding. In verband met de aanwijzing van het gebied tot Rijks beschermd stadsgezicht is het bestemmingsplan erop gericht daar waar dat wenselijk en mogelijk is het parkeren in voortuinen tegen te gaan.

Tegenover het terugdringen van het parkeren in de voortuinen staat dat het bestemmingsplan voor een deel van een onbebouwd gebied aan de achterzijde van een kerkje aan de Karel van Gelderstraat hoek Spijkerstraat (kadastraal bekend sectie Q,nr.6629) extra ruimte aan parkeren kan bieden. Het parkeren valt binnen de bestemming onbebouwbaar zone.

Om publiekrechtelijk te benadrukken dat het terrein alleen als parkeerplaats (en b.v. niet als tuin) mag worden ingericht heeft het terrein daartoe op de kaart een aanduiding P gekregen. De inrichting van dit terrein als parkeerplaats is namelijk eveneens een van de ontwikkelvoorwaarden die de gemeente heeft gesteld bij de verkoop van de panden Spijkerstraat 295-335 (oneven). Het terrein, dat geen openbaar karakter heeft, dient exclusief te worden gebruikt door de bewoners/eigenaren van de panden Spijkerstraat 295-335 (oneven nummers) en Karel van Gelderstraat 1 - 25 (oneven nummers). Het terrein dient ten behoeve van minimaal 33 parkeerplaatsen te worden ingericht.



## Hoofdstuk 6 Juridische en financiële aspecten

### 6.1 SVBP 2008

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

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

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

### 6.2 Toelichting op de regels

#### 6.2.1 inleiding

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

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

Zoals al eerder aangegeven, is het bestemmingsplan Spijkerbroek 1 van conserverende aard. In het navolgende worden de regels per hoofdstuk toegelicht. De inhoud van de regels en de verantwoording voor de bestemmingskeuze wordt daarbij aangegeven.

#### 6.2.2 inleidende bepalingen

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

##### *Artikel 1.1 Begripsbepalingen*

In dit artikel zijn definities van de in de regels 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.

#### 6.2.3 bestemmingsbepalingen

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

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

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

3. 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 3. 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 75m<sup>3</sup> binnen elke bestemming.

**Artikel 4. Tuin**

De bestemming tuin is bedoeld voor de voortuin langs de karakteristieke straten en die evenals de groenstroken bepalend zijn voor het groene karakter van de wijk. In dit plangebied betreft dit een strook tuin langs de Thorbeckestraat dat de zuidelijke grens van het plangebied vormt en een strook tuin langs de C.A. Thiemenstraat nabij de Dullertstraat. Ook een driehoekig terreintje aan de Hertogstraat nabij de Steenstraat heeft een tuinbestemming gekregen. 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 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 5. Verkeersdoeleinden - railverkeer**

De bestemming "Verkeersdoeleinden – railverkeer" is gegeven aan de spoorweg Arnhem-Zutphen-Zevenaar 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 6. Verkeersdoeleinden - verblijfsgebied**

De bestemming "Verkeersdoeleinden - verblijfsgebied" is bedoeld voor woonstraten met een 30-km karakter. De wegen en straten in het plangebied vallen binnen een 30 km/uurzone.

Het gebied was slecht toegankelijk onder andere door de versnipperde eigendomssituatie en door het afgesloten karakter van het gebied, met name omgeving Thialf.

**Artikel 7. Wonen**

Verscheidene woonvormen passen binnen deze bestemming zoals gezinsbewoning, bejaardewoning, kamerbewoning, studentenhuysvesting, serviceflats, gehandicaptenwoning, starterswoning, beschermt, 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/huysvesten zoals ziekenhuizen, verzorgingshuizen, verslavingsklinieken, internaten, asielzoekerscentra, gevangnissen, TBS-klinieken, behandelcentra, crisisopvangvoorzieningen, nachtopvang, recreatiewoningen en hotels.

Er is geen onderscheid gemaakt tussen vrijstaande-, halfvrijstaande-, aaneengesloten- en gestapelde woningen. Binnen de bestemming wonen zijn twee zones te onderscheiden: de bouwzone en de onbebouwde zone.

De bouwzone omvat het eigenlijke woongebouw met, daar waar mogelijk en gewenst, uitbreidingsmogelijkheden. Als geen bebouwingspercentage is vermeld, mag deze gehele zone worden bebouwd in de aangegeven bouwhoogte, mits aan andere vereisten (bijvoorbeeld welstand) is voldaan. De onbebouwde zone is bedoeld voor tuinen, buurtgroen, speelplekken, woonstraten, trottoirs en parkeerplaatsen ten behoeve van de woonfunctie.

Voor een groot deel van de onbebouwde zone geldt een bouwaanduiding 'bijgebouwen'. Dit betekent dat hier in afwijking van het bepaalde in artikel 19.1 hier buiten het bouwvlak mag worden gebouwd.

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

begane-grondbouwlaag.

Gelet op de beoogde aanwijzing van het bovenste deel van het plangebied tot Rijks beschermd stadsgezicht, is parkeren in de voortuinen daar 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 beroepsmatige activiteiten los te laten.

*Functieaanduidingen.*

Door middel van functieaanduidingen worden enkele functies binnen de bestemming "Wonen" tevens als zodanig bestemd. De aanduidingen gelden alleen voor de op de plankaart aangegeven plek. Bij "parkeren" geldt dat deze functie uitsluitend als zodanig is bestemd.

De volgende functies worden op de plankaart aangeduid:

*detailhandel*

Deze functieaanduiding is bedoeld om binnen de bestemming "Wonen" tevens bedrijven toe te staan 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 koffiehoekje in een winkel of een restaurant in een warehouse). De aanduiding is gegeven aan een hoekpand Emmastraat 37/Spijkerstraat 253. In de pand was recent een levensmiddelenzaak gevestigd. Het staat momenteel leeg maar de plannen bestaan dat in het pand opnieuw een winkelfunctie terugkeert.

*horeca - B*

Deze functieaanduiding houdt in dat bedrijven kunnen worden gevestigd 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. De aanduiding is gegeven aan het pand Spijkerstraat 333/335 en betreft uitsluitend de beganegrondlaag en het souterrain.

*specifieke vorm van wonen-1*

Deze functieaanduiding houdt in dat galleries, ateliers en daarmee vergelijkbare creatieve en culturele functies worden toegestaan. Deze functies zijn alleen op de begane grond gelegen bouwlagen toegestaan. De functieaanduiding is gegeven aan de woningen Spijkerstraat nrs 295 tot en met 331 (het hoekpand Spijkerstraat nr.333/335 valt hier buiten omdat het een horeca-aanduiding heeft gekregen).

*parkeren*

Deze functieaanduiding is bedoeld om uitsluitend parkeren toe te staan op de plaats die als zodanig op de plankaart is aangeduid. Daarbij geldt tevens als eis dat het aantal parkeerplaatsen minimaal 33 dient te bedragen.

*uitvaartcentrum*

De functieaanduiding "uitvaartcentrum" is gegeven aan een aanbouw bij het pand (aan de Thorbeckestraat). In deze aanbouw is een opbaar-uitvaartcentrum is gevestigd.

### **Artikel 8. Waarde archeologie (dubbelbestemming).**

Dit artikel fungeert als een bestemming, geldend naast de overige in het te beschermen gebied aangewezen andere bestemmingen. Deze dubbelbestemming geldt voor de zone in het gebied waarvoor een hoge archeologische verwachtingskans geldt. Dit artikel bevat een aantal naast de andere bestemmingsbepalingen geldende beschermende bouwvoorschriften en nadere eisen. De zone waarbinnen sprake is van een hoge archeologische verwachtingskans is op de plankaart nader aangeduid. Daarnaast is in de voorschriften geregeld dat ter plaatse van de op de plankaart aangegeven

zone aanlegvergunningen alleen mogen worden afgegeven wanneer blijkt dat hierbij geen archeologische waarden worden geroerd. Daartoe geldt een onderzoeksplicht. De uitkomst van dit onderzoek is dat, voordat aanlegvergunningen worden afgegeven, het inzichtelijk moet zijn dat hierbij geen archeologische waarden worden geroerd. Zo'n onderzoek is b.v. noodzakelijk bij de ontwikkellocatie Dullertstraat 39-43, die overigens niet in dit plan mogelijk wordt gemaakt.

#### **Artikel 9. Waarde cultuurhistorie (dubbelbestemming).**

Dit artikel fungeert eveneens als een bestemming, geldend naast de overige in het te beschermen gebied aangewezen andere bestemmingen. Deze dubbelbestemming geldt voor de aangewezen Rijksbeschermden stadsgezichten voor het gebied. Voorts bevat dit artikel een aantal naast de andere bestemmingsbepalingen geldende beschermende bouwvoorschriften en nadere eisen. Van groot belang bij deze (dubbel)bestemming is de cultuurhistorische waardenkaart, die onderdeel uitmaakt van de regels. Op deze kaart is aangegeven welke waarden beschermenswaardig zijn. Aanvragen om bouw-, aanleg- en sloopvergunning binnen het plangebied moeten zorgvuldig worden getoetst aan deze kaart.

#### **6.2.4 Algemene regels**

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Dit zijn de **artikelen 10, 11 en 12**. Deze regels gelden voor het gehele plangebied.

#### **6.2.5 Overgangs- en slotregels**

Hoofdstuk 4 bevat de overgangs- en slotregels. Dit zijn de **artikelen 13 en 14**. Ook deze regels gelden voor het hele plangebied.

### **6.3 Vergelijking met vigerende bestemmingsplannen**

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 en archeologische waarden**

Als gevolg van de binnen het plangebied aangewezen en aan te wijzen (Rijks)beschermden stadsgezichten geldt voor deze buurten naast de normale bestemming de dubbelbestemming waarde cultuurhistorie en waarde archeologie. Aan deze bestemmingen zijn voorschriften gekoppeld die als doel hebben de cultuurhistorische en archeologische 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 bouwregels**

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 de hoeken "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 bouw mogelijkheden gekeken. Indien vigerende bouw mogelijkheden tot een mogelijk ongewenste ruimtelijke situatie kunnen leiden worden deze aangepast.

In het bestemmingsplan Spijkerbroek 1 heeft dit ertoe geleid dat de bouw mogelijkheden ten opzichte van het vigerende plan verkleind zijn. Daarnaast is dit het gevolg van de gevolgen van de aanwijzing tot beschermd stadsgezicht.

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

Een andere aanpassing van de regels betreft de regeling beroep aan huis. Binnen de woonbestemming is in beperkte omvang beroep 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.

## **6.4 Handhaving**

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

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

Thans is een actualisatie van de voorgenoemde nota handhaving in voorbereiding. Er is echter geen aanleiding om de bovenstaande uitgangspunten te wijzigen. In de actualisatie wordt een prioriteitsstelling opgenomen waarin wordt aangegeven aan welke handhavingonderwerpen 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 Wet ruimtelijke ordening is daartoe een strafbepaling opgenomen.

## **6.5 Exploitatie**

Het bestemmingsplan "Spijkerbroek 1" 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 7 Overleg

### 7.1 Vooroverleg

#### **Overleg Groengroep Spijkerkwartier**

In het kader van communicatie met belanghebbenden is het concept-bestemmingsplan besproken met de Groengroep Spijkerkwartier. Naar aanleiding van opmerkingen van deze groep, waarin bewoners van de wijk zijn vertegenwoordigd, is het concept-bestemmingsplan op een aantal punten gewijzigd. Verder is nog een reactie ontvangen van de dienst Stadsbeheer, afdeling erfgoed met als inhoud dat het aspect archeologie in het bestemmingsplan wordt gemist. N.a.v. dit aspect is het bestemmingsplan in overleg met de gemeentearcheoloog alsnog op diverse onderdelen aangepast.

#### **Artikel 3.1.1 Bro-overleg**

Voorafgaand aan de ter inzagelegging van het bestemmingsplan is het plan in het kader van het artikel 3.1.1. Bro overleg toegezonden aan het waterschap, de provincie, de inspectie Ruimtelijke Ordening en aan de Rijksdienst Archeologie Cultuurhistorie en Monumenten (RACM).

De inspectie RO heeft mede namens de rijksdiensten laten weten geen opmerkingen te hebben. De provincie heeft bericht het plan een plan van lokaal aard te achten. Omdat zij hier dus geen provinciaal belang inzien zien zij ook geen redenen om hierover advies uit te brengen. De provincie heeft wel laten weten (uitgaande van een positief advies van de VROM-inspectie) dat het plan kan worden aangemerkt als een categorie van gevallen zoals bedoeld in artikel 19, lid 2 van de nog oude Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO). Dit geldt voor verzoeken om bouwvergunning c.q. verzoeken om vrijstelling die voor 1 juli 2008 bij de gemeente zijn ingediend.

Verder zijn er uit het artikel 3.1.1. Bro overleg geen reacties ontvangen.

### 7.2 Terinzagelegging ex. art 3.8 Wro

Het bestemmingsplan is ingaande 12 maart 2009 gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage gelegd. Dit heeft geleid tot de indiening van één zienswijze. Naar aanleiding is het ontwerp-bestemmingsplan als volgt aangepast:

Plankaart: bij het perceel Hertogstraat 1/1a wordt het aantal bouwlagen gesteld op 3 (in plaats van 2);  
Cultuurhistorische waardenkaart: dezelfde aanpassing waarbij tevens bij dit perceel de aanduiding 'm' van mezzanino verdwijnt;

Daarnaast hebben op ambtelijke gronden de volgende aanpassing van de regels plaatsgevonden:

- In artikel 1 is opgenomen het begrip "peil". Dit begrip was in het ontwerp bestemmingsplan abusievelijk niet opgenomen;
- In artikel 12 lid 3 is opgenomen een algemene ontheffingsmogelijkheid van 10%. Deze mogelijkheid wordt standaard opgenomen in bestemmingsplannen, tenzij er redenen zijn die zich daartegen verzetten. Aangezien deze er niet zijn, is er alsnog voor gekozen de algemene ontheffingsmogelijkheid op te nemen;
- In genoemd artikel 12 lid 3 is onder lid 2 sub a opgenomen "koekoeks". In de wijk Spijkerkwartier komen veel souterrains voor. Toegang tot deze ruimten kan door een koekoek. Om te voorkomen dat zware juridische procedures moeten worden gevolgd voor deze bouwwerken, is ervoor gekozen een binnenplanse ontheffingsmogelijkheid op te nemen;
- In artikel 7.2 lid b sub 2 is opgenomen de zinsnede 'vermeerdert met maximaal 25 cm ten behoeve van isolatie/afschot van een bijgebouw'. Vanwege de behoefte een aangebouwde bijgebouw intern een zelfde plafondhoogte te laten hebben als de bestaande bouw en de mogelijkheid isolatie aan te brengen, is deze regeling opgenomen. De maat komt overeen met het gestelde in het BBLB (Besluit bouwvergunningsvrije en licht vergunningplichtige bouwwerken);
- In artikel 9.4 lid 1 sub a, tweede punt is "monumentale bomen" verwijderd. Abusievelijk waren monumentale bomen genoemd in dit lid, terwijl zich geen monumentale bomen bevinden in het plangebied.

Bovenstaande aanpassingen hebben een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan door de raad tot gevolg.

Tenslotte hebben enkele ambtelijke aanpassingen plaatsgevonden in de plantoelichting. Deze

## bestemmingsplan Spijkerbroek 1

aanpassingen hebben geen gewijzigde vaststelling van het plan tot gevolg.

**Bijlagen**

**Bijlage 1 Milieuaspectenstudie september 2008 (separate bijlage)**