

Bestemmingsplan Hoogkamp-Sterrenberg-Gulden Bodem

Toelichting
bij het bestemmingsplan
"HOOGKAMP-STERRENBORG-GULDEN BODEM"
plankaart 99-03.10-01

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Algemeen

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

1.2 Plangebied

Het plangebied ligt ten noordwesten van het centrum en wordt begrensd door de Schelmseweg, de Amsterdamseweg, de Bakenbergseweg, de Izaak Evertslaan, de Zijpendaalseweg en aan de noordoostzijde door het park Gulden Bodem. De exacte begrenzing is op de plankaart en op het kaartje hiernaast weergegeven.

Het gebied bestaat globaal uit 3 delen, namelijk de Hoogkamp, Sterrenberg en Gulden Bodem. De delen worden gekenmerkt door overwegend woonbebouwing daterend uit de periode tussen beide wereldoorlogen en gedeeltelijk uit de jaren vijftig van de vorige eeuw. Het plangebied is een tuinvijk (begin 20e eeuw), het is een stedelijk gebied omgeven door stroomruggen/oeverwallen (parken). Naast woonbebouwing heeft de wijk enige voorzieningen in de vorm van scholen (van allerlei niveau's) en winkelveorzieningen. Verder zijn er enkele sportterreinen en groene plekken in de wijk te vinden.



Ligging Plangebied

1.3 Doel

In het plangebied gelden plannen, die onderling sterk verschillen. Bovendien zijn veel van deze plannen verouderd waardoor ongewenste ontwikkelingen niet zijn tegen te houden en gewenste toekomstige ontwikkelingen moeilijk realiseerbaar zijn. Daarnaast is er toenemende behoefte aan standaardisering en digitalisering van bestemmingsplannen. Tegen deze achtergrond startte de gemeente Arnhem het actualiseren van haar bestemmingsplannen. Dit bestemmingsplan heeft, evenals de andere plannen die tot deze serie behoren, een beperkte taak: het juridisch en beleidsmatig uniformeren van het planinstrumentarium voor het totale plangebied binnen de huidige ruimtelijke structuur. Het gaat er daarbij vooral om het gebied tegen ongewenste ontwikkelingen te beschermen en de gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken.

Er is vooralsnog bewust afgezien van het opstellen van een nieuwe toekomstvisie voor dit

gebied. Een dergelijke visie moet ontstaan in samenhang met de aangrenzende gebieden en de rest van de stad. De afgelopen jaren is samen met de Arnhemse bevolking gediscussieerd over de toekomst van de stad. Dit heeft geleid tot de stadsvisie "Arnhem op weg naar 2015". Deze stadsvisie is vertaald in het Structuurplan Arnhem 2010 (2000) en geldt voor de gehele stad.

1.4 Aanpak

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

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

1.5 Geldende plannen

Het bestemmingsplan Hoogkamp-Sterrenberg-Gulden Bodem is een algehele herziening van de geldende plannen, voor zover van toepassing op dit plangebied. Onderstaand overzicht geeft weer welke bestemmingsplannen en verordeningen (deels) komen te vervallen. De daarop van toepassing zijnde partiële herzieningen vervallen ook. Bij elk plan is eveneens de datum van vaststelling door de gemeenteraad en goedkeuring door Gedeputeerde Staten weergegeven.

- | | |
|-----|---|
| 47 | Herziening wederopbouwplan Wijk VI Arnhem West (29 juni 1959/18 mei 1960) met gewijzigde voorschriften (28 januari 1963/31 december 1963) en met aanvullende voorschriften (4 mei 1975/26 november 1975); |
| 78 | Uitbreidingsplan in onderdelen Hoogkamp-Sterrenberg-Gulden Bodem (17 december 1963/23 maart 1964) met gewijzigde voorschriften (10 augustus 1964/27 januari 1965); |
| 142 | Witsenstraat-Breitnerstraat (5 januari 1970/5 oktober 1970); |
| 159 | Montessorischool Nicolaas Maesstraat (19 juni 1971/2 februari 1972); |
| 327 | Weissenbruchstraat (23 augustus 1976/25 mei 1977); |
| 479 | Gerard Douweg (17 juli 1989/11 december 1989); |
| 551 | Woonwagenstandplaats Joris van der Haagenlaan (7 september 1998/29 oktober 1998). |



Geldende plannen

Hoofdstuk 2 Beleidskader

2.1 Inleiding

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

2.2 Ruimtelijk beleid

Rijksbeleid

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

Provinciaal beleid

De provinciale visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Arnhem, zoals neergelegd in het *Streekplan Gelderland*, komt in hoofdlijnen overeen met het *Regionaal Structuurplan 2015* van het Knooppunt Arnhem-Nijmegen.

In april 1998 is het *Regionaal Structuurplan 2015* voor het knooppunt Arnhem-Nijmegen vastgesteld. Hierin is in hoofdlijnen de beoogde ruimtelijke ontwikkeling van het knooppuntgebied beschreven. Een belangrijke doelstelling daarin is het ruimtelijk optimaal ondersteunen van de economische ontwikkelingsmogelijkheden van het KAN, met behoud en verbetering van het leefmilieu. Aan het stedelijk knooppunt Arnhem-Nijmegen moet vorm worden gegeven; Arnhem richt zich daarbij op versterking van de stedelijke functies. De bestaande specifieke eigenschappen moeten worden benut om het eigen karakter te benadrukken. In z'n algemeenheid zijn de maatregelen voor wat betreft Arnhem gericht op het versterken van het "vingerstadmodel", met een centrale ecologische verbindingzone langs de Rijn, en op het economisch uitbuiten van de bereikbaarheid.

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

Gemeentelijk beleid

Het gebruik van de ruimte in een stad verandert voortdurend. Om plannen en initiatieven goed op elkaar af te stemmen, stelt de gemeente met enige regelmaat een structuurplan vast. Het nieuwe *Structuurplan Arnhem 2010* (2000) is de opvolger van het tot nu toe geldende 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 nieuwe *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.

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

Arnhem is straks de enige halteplaats van de hogesnelheidstrein buiten de Randstad. Mede

daardoor kan Arnhem het centrum van oostelijk Nederland worden. Het Structuurplan Arnhem 2010 spreekt in dit verband van een schaa sprong.

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

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

Als belangrijke kwaliteiten, typering en waarden worden in het Structuurplan de volgende aspecten genoemd. Het plangebied grenst aan het buitengebied van Arnhem en groene wig van Sonsbeek. De architectuur en stedenbouw zijn van hoge kwaliteit en hebben beeldbepalende en monumentale waarden. De Amsterdamseweg is aangeduid als stedelijke ader. Bij eventuele ruimtelijke ontwikkelingen moeten de mogelijkheden die aanwezige oorspronkelijke cultuurhistorische waarden bieden actief worden meegenomen.

2.3 Volkshuisvestingsbeleid

In het *Volkshuisvestingsplan Arnhem 1998-2003* (1997) is de basis gelegd voor het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid. De doelstelling van dit beleid is het ruimtelijk spreiden van huisvestingskansen. Het centrale motto is "spiegelbeeldig bouwen en beheren". Dit betekent duur bouwen in wijken met overwegend goedkope woningen zijn en goedkoop bouwen in wijken waar duur dominant is. op deze manier kan bij nieuwe ontwikkelingen een differentiatie van het woningaanbod in een wijk vergroot worden.

Binnen de Arnhemse woningmarkt kunnen vier wijktypen onderscheiden worden. Het plangebied wordt aangeduid als een wijk met veel koopwoningen (type 3) en wordt gekenmerkt door onder andere een hoge tevredenheid van de bewoners, een lage verhuisgeneigdheid en relatief veel ééngezinswoningen. Goedkope nieuwbouw en particuliere woningverbetering kunnen een bijdrage leveren aan een evenwichtige woningvoorraad.

Het beleid ten aanzien van **kamerverhuur** staat het kamergewijs verschaffen van woonverblijf aan maximaal vier personen per (zelfstandige) woning toe, zonder dat daarvoor een onttrekkings- of 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 personen zijn beide vergunningen wel vereist. Gezien het beperkte aantal kamerverhuurbedrijven, dat zich momenteel in Hoogkamp-Sterrenberg-Gulden Bodem bevindt, is onttrekking ten behoeve van kamerverhuurbedrijven toegestaan. Het is niet noodzakelijk een maximum aantal kamerverhuurbedrijven vast te leggen om de leefbaarheid te waarborgen.

2.4 Archeologie- en monumentenbeleid

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 *gemeentelijke monumentenverordening* (1994). Aanvullend beleid en regelgeving is te verwachten na afronding van het Monumenten Selectie Project (MSP). Het MSP zal leiden tot de aanwijzing van door het rijk beschermde monumenten en stads- en dorpsgezichten. Naar verwachting zal deze wijk geen aanwijzing krijgen.

Er zijn twee gemeentelijke monumenten aangewezen. Het gaat hierbij om de "Heilig Hart van Jezus"-kerk, Bakenbergseweg 72. De kerk is van belang voor de gemeente Arnhem vanwege zijn architectonische, stedenbouwkundige en cultuurhistorische waarde. Het park Gulden Bodem, grenzend aan het plangebied, is een rijksmonument. Tevens is Huize "de Sterrenberg" aan de Tooropstraat 41 vanwege de monumentale waarden op 16 mei 2000 als

gemeentelijk monument aangewezen.

De gemeentelijke archeologienota "*Onzichtbaar maar niet onverschillig*" (1997) bevat het beleid op het gebied van archeologische monumentenzorg, waarbij behoud en bescherming van archeologische waarden een belangrijke doelstelling is. Uit de Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden van de gemeente Arnhem blijkt dat de directe omgeving van het plangebied (Sonsbeek/Zijpendaal en Mariëndaal) een hoge archeologische verwachting kent. Deze verwachting geldt ook voor het plangebied Hoogkamp-Sterrenberg-Gulden Bodem. Tot nu toe zijn er 5 vindplaatsen bekend in het gebied. Langs de Schelmseweg en aan de Ruysdaalstraat is een vuurstenen bijl gevonden, die waarschijnlijk uit het Neolithicum (ca. 3000 v.Chr.) dateert. Aan de Jacob Marislaan is in een tuin een bronzen vlakbijl uit de Bronstijd gevonden. Aan de Tooropstraat/Bauerstraat is een schedel gevonden, die mogelijk wijst op een grafveld in de directe omgeving. In juli 1939 zijn bij de bouw van een schoolgebouw aan de Van Goyenstraat sporen van een nederzetting uit de Bronstijd aangetroffen. De vondst bestond uit vele paalsporen en een aantal aardewerkscherven uit de late Bronstijd (1000-700 V.Chr.).

Er heeft echter (nog) geen nader archeologisch onderzoek plaatsgevonden om de archeologische waarden verder vast te stellen.

Omdat de archeologische vondsten die tot nu toe in het plangebied zijn gedaan reeds zijn verdwenen en er geen nader archeologisch onderzoek is gedaan, is een bescherming van specifieke vindplaatsen of belangrijke archeologische gebieden (bijvoorbeeld via een aanlegvergunningstelsel) niet aan de orde. Toch is de kans groot dat in de toekomst nu nog onbekende archeologische vindplaatsen worden aangetroffen in het plangebied.

2.5 Verkeersbeleid

Het gemeentelijk verkeersbeleid is verwoord in het *Structuurplan Arnhem 2010* (2000), het *Stedelijk Verkeers- en Vervoersplan SVVP* (2000) en het *Categoriseringsplan Arnhem* (2000). Dit lokale verkeersbeleid is gebaseerd op het verkeersbeleid van rijk, provincie en Knooppunt Arnhem-Nijmegen (KAN). De essentie van het lokale verkeersbeleid is de verkeersonveiligheid en de groei van de automobilititeit terugdringen. Dit wordt gerealiseerd door de bestaande verkeersruimte beter te benutten en door het gebruik van het openbaar vervoer en fiets te stimuleren. Vooral nog wordt niet voorzien in uitbreiding van de bestaande hoofdwegenstructuur. De uitwerking van het verkeersbeleid spitst zich veel meer toe op het herinrichten van de bestaande verkeersruimte en op de regulering van het gebruik ervan.

Actuele leidraad voor het herinrichten van de verkeersruimte is Duurzaam Veilig. Arnhem kent in het kader Duurzaam Veilig een planmatige opzet voor:

- de categorisering van het wegennet;
- de herinrichting van woongebieden tot verblijfsgebieden;
- de vormgeving van de verkeersaders.

Voor het plangebied "Hoogkamp-Sterrenberg-Gulden Bodem" heeft Duurzaam Veilig de consequentie dat de verblijfsgebieden worden heringericht als 30 km/uur zone met bijbehorende voorzieningen.

De herinrichting van de bestaande wegen en straten in Arnhem is gebaseerd op een logische indeling van de functie van de wegen zoals opgenomen in het *Categoriseringsplan Arnhem*. Er wordt daarbij gestreefd naar een zo gelijk mogelijke vormgeving van wegen met eenzelfde functie in heel Nederland. Arnhem hanteert dan ook het landelijke onderscheid in verkeersaders en verblijfsgebieden.

Verkeersaders zijn de hoofd- en ontsluitingswegen en vormen de ruggengraat van het Arnhemse wegennet voor het autoverkeer. Op deze wegen geldt een maximum snelheid van 50 km/uur. Alle andere wegen en straten vallen onder de categorie verblijfsgebied. Deze wegen worden ingericht als 30 km/uur zone. Ze hebben een verblijfsfunctie en ontsluiten

percelen en panden. Veelal zijn het woonstraten.

Bij de herinrichting van wegen dient rekening te worden gehouden met de bereikbaarheid van woningen en voorzieningen voor hulpdiensten. Deze moeten binnen bepaalde aanrijtijden ter plaatse kunnen zijn.

2.6 Milieubeleid

Het *Arnhems Milieubeleidsplan 2* (1997) bevat het milieubeleid van de gemeente Arnhem voor de periode van 1997 tot 2000. Het plan vormt een afstemmingskader voor het gehele milieubeleidsveld. In deze planperiode zal het Arnhemse milieubeleid vooral in het teken staan van de uitvoering. De visie die aan het Arnhems Milieubeleidsplan 2 ten grondslag ligt wordt gekenmerkt door de begrippen leefbare stad en duurzaamheid. Een leefbare stad is een schone stad met volop groen. Het Arnhemse milieubeleid beoogt de kwaliteit van het milieu dusdanig te bewaken en te verbeteren dat bestaande en nieuwe gezondheidsrisico's worden beperkt respectievelijk worden voorkomen. Gelijktijdig wordt een duurzame ontwikkeling nagestreefd. Om deze visie vorm te geven is voor elk van de betrokken thema's, zoals vervuiling van de woonomgeving, lucht, geluid en energie beleid geformuleerd. Daarbij zijn de hoofdlijnen uitgezet voor een gebiedsgerichte en een doelgerichte benadering.

In het *Structuurplan Arnhem 2010*, is een zonering van milieukwaliteiten opgenomen. Daarbij is een differentiatie van milieukwaliteiten verbonden met een typologie van gebieden in de stad en het omliggende landschap. De typologie geeft richting aan de toekomstige invulling van de ruimte. Daarbij moet rekening worden gehouden met grenswaarden en streefwaarde, grenswaarden mogen niet worden overschreden. Van streefwaarden kan worden afgeweken als daar -op een hoger schaal niveau- 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.

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

2.7 Groenbeleid

In de *Groenstructuurvisie* (1992) is het groenbeleid op stadsniveau uitgewerkt. Uitgangspunt is dat groen onmisbaar is voor het optimaal functioneren van andere (stedelijke) functies. Het handhaven en versterken van de gewenste gemeentelijke groenstructuur heeft daarom een hoge prioriteit. Ecologische en stedelijke functies worden hierbij als gelijkwaardig gezien.

De *Groenstructuurvisie* onderscheidt drie (gewenste) structuren, die samen de kwaliteit van Arnhem als leefomgeving bepalen:

- de ecologische structuur, die de verspreiding en daarmee de instandhouding van

- planten en dieren beoogt;
- de ruimtelijke (architectonische) structuur, die Arnhem als aantrekkelijk laat ervaren;
- de functionele (recreatieve) structuur, waarin de aandacht is gericht op het (dichtbij huis) kunnen beleven van de kwaliteiten van het groen.

De *Groenstructuurvisie* vormt het toetsingskader voor alle (ruimtelijke) plannen die in de gemeente Arnhem worden opgesteld en van invloed zijn op natuur en stedelijk groen.

Wat groenbeheer betreft behoort het groen in de wijk tot de categorie "woongebied met accent op ecologie, gebruik en beeld". Het openbaar groen wordt beheerd in overeenstemming met de architectonische, ecologische en functionele betekenis van het groen. De groene corridor Heijenoord-Sonsbeek loopt deels door de wijk (onderlangs de Izaäk Evertslaan) en is slecht ontwikkeld. Dit wordt dan ook gezien als een knelpunt.

In de wijk zijn enkele groene corridors aanwezig. Corridors zijn lijnvormige elementen die door de bebouwing lopen en groengebieden met elkaar verbinden. Het beleid is erop gericht om het groene karakter van de corridors te versterken en de continuïteit te vergroten.

Op stadsniveau is dit de corridor 'Sonsbeek-bosjes in zuidpunt wijk Sterrenberg-omgeving landgoed Rosorum-Rijn' (onderlangs Izaäk Evertslaan) en op wijkniveau de corridor 'Sonsbeek-Jacob Marislaan-Mariëndaal' (oost-west) en de corridor 'Hooge erf-Bakenbergse weg-bosjes in zuidpunt wijk Sterrenberg' (noord-zuid).

De Jacob Marislaan is een laan met bomen van de eerste en tweede orde en de Bakenbergse weg is een laan met bomen van de eerste, tweede en derde orde.

Verder zijn er nog enkele groene plekken in de wijk:

- de bosjes in de zuidpunt van de wijk Sterrenberg, omgeving Bauerstraat;
- het bosje in de buurt van Hogeschool Gelderland;
- de concentratie van achtertuinen, met verscheidenheid aan vegetatie, veelal met vijvertjes.

2.8 Waterbeleid

Het Rijksbeleid op gebied van het waterbeheer is in diverse nota's vastgelegd; de *Vierde Nota Waterhuishouding*, *Vijfde Nota Ruimtelijke Ordening* (doorloopt momenteel nog de PKB-procedure), en het kabinetsstandpunt '*Anders omgaan met water*'. Deze plannen en beleidsinitiatieven zijn onder meer gericht om op velerlei gebieden bewust met water om te gaan. Verder geeft het rapport van de Commissie Waterbeheer 21ste eeuw aan dat de drietrapsstrategie 'vasthouden, bergen, afvoeren' in alle overheidsplannen als verplicht afwegingsprincipe gehanteerd dient te worden en object van bestuurlijke en bestuursrechtelijke toetsing dient te zijn. De visie op waterbeheer in het plangebied en directe omgeving is vastgelegd in diverse beleids-documenten. Op provinciaal niveau zijn dat: *Waterhuishoudingsplan Gelderland*, *Streekplan Gelderland* en het *Gelders Milieuplan*.

Het waterbeleid van de gemeente Arnhem is vastgelegd in:

- *Arnhems Milieu Beleidsplan 2* (1997-2000, verlengd tot 2002); Van de zes meetbare doelstellingen ten aanzien van water hebben er vier direct of indirect betrekking op de riolering en daarmee op het Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP). De andere twee doelstellingen betreffen het verminderen van het watergebruik voor bedrijven en particulieren. Voor het bereiken van deze doelstellingen zijn met name de drinkwaterbedrijven verantwoordelijk.
- *Gemeentelijk Rioleringsplan* (1997-2001); Dit plan richt zich op een verbetering van de kwaliteit van het rioleringsstelsel, op de vermindering van de vuiluitworp naar het oppervlaktewater, de bodem en het grondwater, op het voorkomen van overlast en op het vasthouden van schoon hemelwater in stedelijk gebied. Het voornemen is het

Bestemmingsplan "Hoogkamp-Sterrenberg-Gulden Bodem" (onherroepelijk)

GRP te verlengen met 2 jaar.

- *Structuurplan Arnhem 2010*; Water heeft een nadrukkelijke plaats gekregen in het Structuurplan. Arnhem moet zuiniger met water van goede kwaliteit omspringen en deze beter ecologisch gaan benutten. Water moet een grotere rol gaan spelen in het stadsbeeld.

In het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Het oppervlaktewater in de aan de oostzijde gelegen parken Zijpendaal en Sonsbeek is in beheer bij Waterschap Rijn en IJssel. Het grondwater in het plangebied bevindt zich op een diep niveau. Dit betekent dat het gebied als kansrijk wordt bestempeld in relatie tot mogelijkheden tot infiltratie van regenwater in de bodem. Het gebied maakt geen deel uit van een grondwaterbeschermingsgebied.

Het gebied Hoogkamp-Sterrenberg-Gulden Bodem is gemengd gerioleerd en als zodanig onderdeel van het hoofdbemalingsgebied Rijnghemaal. Het noordelijke deel van Hoogkamp langs de Schelmseweg is een onderbemalingsgebied met een eigen rioolgemaal. Dit gemaal "Hoogkamp" is gesitueerd aan de Witsenstraat, tussen de school en de Schelmseweg. Het Rijnghemaal verpompt het water naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie te Duiven.

2.9 Sport- en recreatiebeleid

In de *Beleidsnota Sport en Recreatie* (1993) is de gemeentelijke visie weergegeven ten aanzien van een verantwoord sportbeleid. De belangrijkste uitgangspunten zijn:

- het stimuleren van positieve effecten van sportbeoefening;
- het compenseren en voorkomen van ongewenste achterstandssituaties;
- het realiseren van een optimaal aanbod van recreatieve voorzieningen (park, visvijver, sprothal, sportveld, ontmoetingsplek, speelplaats, trapveldje);
- de noodzakelijkheid om het beleid aan te passen aan zich wijzigende omstandigheden (wijziging leeftijdsopbouw, opkomst nieuwe sporten).

In Hoogkamp-Sterrenberg-Gulden Bodem liggen 2 sport/recreatie locaties behorende bij scholen (maatschappelijke doeleinden) en een tennisvereniging. Deze tennisvereniging is gelegen binnen 3 bouwblokken. Het streven is in de toekomst de sportaccomodaties steeds meer multifunctioneel in te richten.

2.10 Economisch beleid

In de Kadernota *Economisch Beleid* 1998-2002 (1998), mede gebaseerd op de debatten rond "Arnhem 2015", is het economisch beleid voor de komende jaren vastgelegd. Wijkeconomie is hierin een belangrijk thema. Met wijkeconomie worden alle lokale economische initiatieven bedoeld die zich op wijkniveau afspelen. Uitgangspunt hierbij is het streven naar een integratie van wonen en werken door bepaalde soorten werk zoals ambachtelijke en persoonlijke diensten en zakelijke dienstverlening naar de wijk te brengen. De functiemenging van wonen en werken in de wijk levert een bijdrage aan de werkgelegenheid, de leefbaarheid, de veiligheid en het sociaal-maatschappelijk draagvlak in de wijk

De gemeente Arnhem voert in aansluiting op het KAN-beleid, sinds 1994 een "*segmenterings- en faseringsbeleid voor kantoren*". Dit houdt in dat "grootschalige" ontwikkelingen van kantoren ongewenst zijn buiten de daarvoor aangewezen locaties (zoals Gelderse Poort, Arnhem-Centraal, Schuytgraaf etc.). Dit beleid is ingezet om de kantorenmarkt in het KAN-gebied voor overcapaciteit te behoeden en om onnodige automobiliteit te vermijden. Om het ingezette beleid te handhaven zijn nieuwe kantoren in het plangebied niet meer toegestaan. Dit beleid is in 1997 geformaliseerd in de KAN-nota *Segmentering en faseringsplan Kantorenmarkt tot 2015*.

Ten aanzien van winkelveorzieningen wordt een concentratiebeleid gevoerd. Dit betekent dat detailhandel buiten de in het bestemmingsplan aangegeven locaties niet tot de mogelijkheden behoort. In Hoogkamp-Sterrenberg-Gulden Bodem ligt de bestaande winkelvoorraad verspreid

over het deelgebied Hoogkamp (in het noorden van het plangebied). In dit bestemmingsplan wordt aan de Josef Israëlslaan een winkelconcentratie mogelijk gemaakt. De bewoners van het plangebied zijn nu voornamelijk aangewezen op de voorzieningen aan de Lawick van Pabststraat/Burgemeester Weertstraat in het Burgemeesterskwartier.

2.11 Horecabeleid

De horecanota *Te Goeder Herberge* (1996) en het daaruit voortvloeiende *projectplan Horeca* (1997) vormen ondermeer de basis voor de meest gewenste ruimtelijke ontwikkelingen ten aanzien van de horeca. Hoofdpijnen van deze beleidsstukken zijn de randvoorwaardenscheppende en faciliterende rol van de gemeente, een keuze voor objectieve en subjectieve kwaliteitsaspecten, een gebiedsgerichte benadering en een grotere nadruk op handhaving.

Voor het plangebied geldt het '*beheersactieplan woonwijken*'. Hierin wordt geregeld dat in woonwijken ten hoogste sprake zal zijn van een gebiedsverzorgende horeca. Dit betekent voor Hoogkamp-Sterrenberg-Gulden Bodem dat enkele spijs- en drankverstrekkende bedrijven zijn toegestaan (daar waar deze al gevestigd zijn), maar dat uitbreiding van het aantal horecagelegenheden niet mogelijk wordt gemaakt.

2.12 Coffeeshopbeleid

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

2.13 Prostitutiebeleid

In de nota *Integraal Prostitutiebeleid Arnhem* is het beleid neergelegd, dat gevoerd wordt in verband met de afschaffing van het wettelijke bordeelverbod per 1 oktober 2000. Gemeenten krijgen hierdoor de mogelijkheid en de verantwoordelijkheid om de prostitutie te reguleren.

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

- concentratie van de raamprostitutie op één plek (na 2002 voormalige Billiton-locatie aan de Westervoortsedijk);
- het aan een maximum binden van het aantal ramen en werkplekken, waarbij het huidige aantal van 240 ramen verlaagd wordt naar 120;
- het aan een maximum binden van het aantal overige seksinrichtingen op 8 in heel Arnhem, waarbij in elke wijk (CBS-wijkindeling) maximaal 1 seksinrichting gevestigd mag zijn, ook hierbij worden beperkingen toegepast;
- concentratie van de tippelprostitutie.

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

te zijn voor de vestiging van seksinrichtingen) of doordat de prostitutiefunctie conflicteert met bepaalde andere functies.

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

2.14 Handhavingsbeleid

Bestemmingsplannen zijn bindend voor overheid en burger. Enerzijds kan de gemeentelijke overheid naleving van bestemmingsplannen afdwingen (optreden tegen strijdig gebruik en/of bebouwing). Anderzijds vormt het bestemmingsplan ook het juridisch kader voor burger waar deze uit af kan leiden wat zijn eigen bouw- en gebruiksmogelijkheden zijn,

maar ook wat de mogelijkheden en onmogelijkheden zijn van buurman en directe omgeving. Het bestemmingsplan geeft immers de gewenste planologische situatie voor het betreffende gebied binnen de planperiode aan.

In 1991 is door het College van Burgemeester en Wethouders de nota "beleidsuitgangspunten handhaving bestemmingsplannen" vastgesteld. In deze nota zijn de volgende uitgangspunten opgenomen:

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

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

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

Handhavend optreden tegen overtredingen van bestemmingsplannen kan niet alleen plaatsvinden via publiekrechtelijke, maar ook via de strafrechtelijke weg. In de voorschriften is daartoe de zogenaamde strafbepaling opgenomen, waarin overtredingen van de voorschriften worden aangemerkt als een strafbaar feit als bedoeld in artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. De bijbehorende strafmaat is hechtenis van ten hoogste zes maanden of een geldboete van maximaal fl. 10.000,--. Bij ernstige overtredingen zal handhaving ook via de strafrechtelijke weg plaatsvinden. De opsporingsambtenaren van de gemeente of politie zullen in die gevallen proces-verbaal van de overtreding maken. Het (reguliere) bestuursrechtelijke traject zal gelijktijdig worden ingezet.

Hoofdstuk 3 Beperkingen

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de beperkingen gegeven die van belang kunnen zijn bij ruimtelijke ontwikkelingen in Hoogkamp-Sterrenberg-Gulden Bodem. De op de beperkingenkaart aangegeven zones, contouren en straalpaden kunnen beperkingen opleggen aan het gebruik van bepaalde locaties. Het is echter ook mogelijk dat oplossingen worden gevonden door ter plaatse maatregelen te treffen en/of door randvoorwaarden op te nemen in de milieuvergunningen. De contouren hebben dus met name een aandachtfunctie voor eventuele nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.



Beperkingenkaart

3.2 Milieu

De dienst Stadsbeheer, afdeling Milieu, cluster Ruimte en Ecologie heeft ten behoeve van het onderhavige bestemmingsplan een milieu-aspectenstudie opgesteld. De samenvatting en conclusies zijn opgenomen als bijlage 2 bij de toelichting. Hieronder staan de voornaamste conclusies en aanbevelingen uit deze rapportage.

Wegverkeer

Geluidbelasting

Voor wegen, die geen deel (gaan) uitmaken van een 30 km/uur zone is een akoestisch onderzoek naar de geluidbelasting verplicht. Het betreft de volgende wegen: Amsterdamseweg, Schelmseweg, Bakenbergseweg en Zijpendaalseweg. Langs de straten is de 50 dB(A) contour berekend. Binnen deze contour bedraagt de geluidbelasting meer dan de voorkeurswaarde voor wegverkeerslawaai van 50 dB(A).

Voor de bestaande woningen heeft de overschrijding geen gevolgen. Nieuwe ontwikkelingen binnen het aandachtsgebied geluidhinder zijn niet zonder meer mogelijk.

In het geval van nieuwbouw van geluidgevoelige functies, zoals woningen, moet altijd nader onderzoek verricht worden naar de exacte geluidbelasting en de eventuele noodzaak van ontheffingen in het kader van de Wet Geluidhinder.

Luchtkwaliteit

Tevens is onderzoek verricht naar de luchtverontreinigingsconcentraties in het plangebied.

Langs de Schelmseweg, Amsterdamsweg en Zypendaalseweg treden relatief hoge luchtverontreinigingsconcentraties op. De maximaal toelaatbare grenswaarden worden echter niet overschreden. Aan de geconstateerde hoge concentraties behoeven geen consequenties te worden verbonden omdat het bestemmingsplan conserverend van karakter is.

Hinderaspecten

De voornaamste functie van het plangebied is wonen. In en rond het plangebied komen daarnaast ook nog enkele bedrijven voor die kunnen leiden tot milieuhygiënische knelpunten. Bedrijven en instellingen uit lichtere categorieën (I en II) leveren over het algemeen geen knelpunten op. Op de beperkingenkaart is rond elk milieubelastend bedrijf uit de categorie III (50 meter) en hoger een aandachtsgebied ingetekend.

Bedrijf	Adres	Aandachtsgebied hinder in meters
Tennisvereniging Hoogkamp	Breitnerstraat 20	50
Shellservicestation Hoogkamp	Bakenbergseweg 240	50

Nieuwe (milieugevoelige) functies zijn binnen het aandachtsgebied hinderaspecten niet zonder meer toegestaan. Tevens is uitbreiding van de milieubelastende functies ook niet zonder meer toegestaan. Met behulp van milieumaatregelen kan de werkelijke hinder worden teruggebracht.

Externe veiligheid

Rond het tankstation aan de Bakenberseweg moet een bebouwingsvrije zone van 45 meter worden gehanteerd. Nieuwbouw van gevoelige bestemmingen binnen deze zone is wel mogelijk onder voorwaarden.

Bodemaspecten

Het bodemonderzoek is beperkt tot een historisch bodemonderzoek, gezien het behorende karakter van het plan. Bij mogelijke ontwikkelingen en/of wijzigingen van het bestemmingsplan kan bodemonderzoek noodzakelijk zijn. Voor de ontwikkelingslocatie Weissenbruchstraat is een verkennend bodemonderzoek uit gevoerd. Zie voor conclusies paragraaf 4.3 en bijlage 3.

3.3 Kabels, leidingen en straalpaden

Langs de Schelmseweg loopt een aardgasleiding, die op de beperkingenkaart is aangegeven. Binnen een afstand van 7 meter aan weerszijden van het hart van de leiding mogen geen nieuwe kwetsbare objecten, zoals woningen en scholen worden geplaatst.

Aan de noordzijde van het plangebied loopt een bovengrondse hoogspanningsleiding. Bij deze hoogspanningsleiding wordt een afstand van 22,5 meter uit het hart van de leiding aangehouden waarbinnen andere bestemmingen ongeschikt zijn aan het transport van elektriciteit.

Over het plangebied loopt een straalpad. Voor de bebouwing onder dit straalpad geldt een hoogtebeperking van 107 of 115 meter boven NAP.

3.4 Water

Beperkingen aan het ruimtelijk gebruik vanuit het aspect water kunnen voortkomen uit onderstaande wet- en regelgeving c.q. beleidsvoornemens.

Infiltratie regenwater

Uit het *Waterhuishoudingsplan Gelderland* blijkt dat het plangebied deel uitmaakt van het door de provincie aangewezen verdrogingsgebied.

In deze gebieden dreigt schade aan land- en waternatuur als gevolg van te lage grondwaterstanden, vermindering van kwelstromen of het droogvallen van wateren. Onder schade als gevolg van te lage grondwaterstanden wordt verstaan de ongewenste effecten van vochttekort en toename van de mineralisatie. De ongewenste effecten worden gerefereerd aan de (grond)watersituatie die behoort bij de gewenste natuurdoeltypen. De gewenste (grond)watersituatie wordt in de nieuwste beleidsnota's ook aangeduid als gewenste grond- en oppervlaktewaterregime (GGOR).

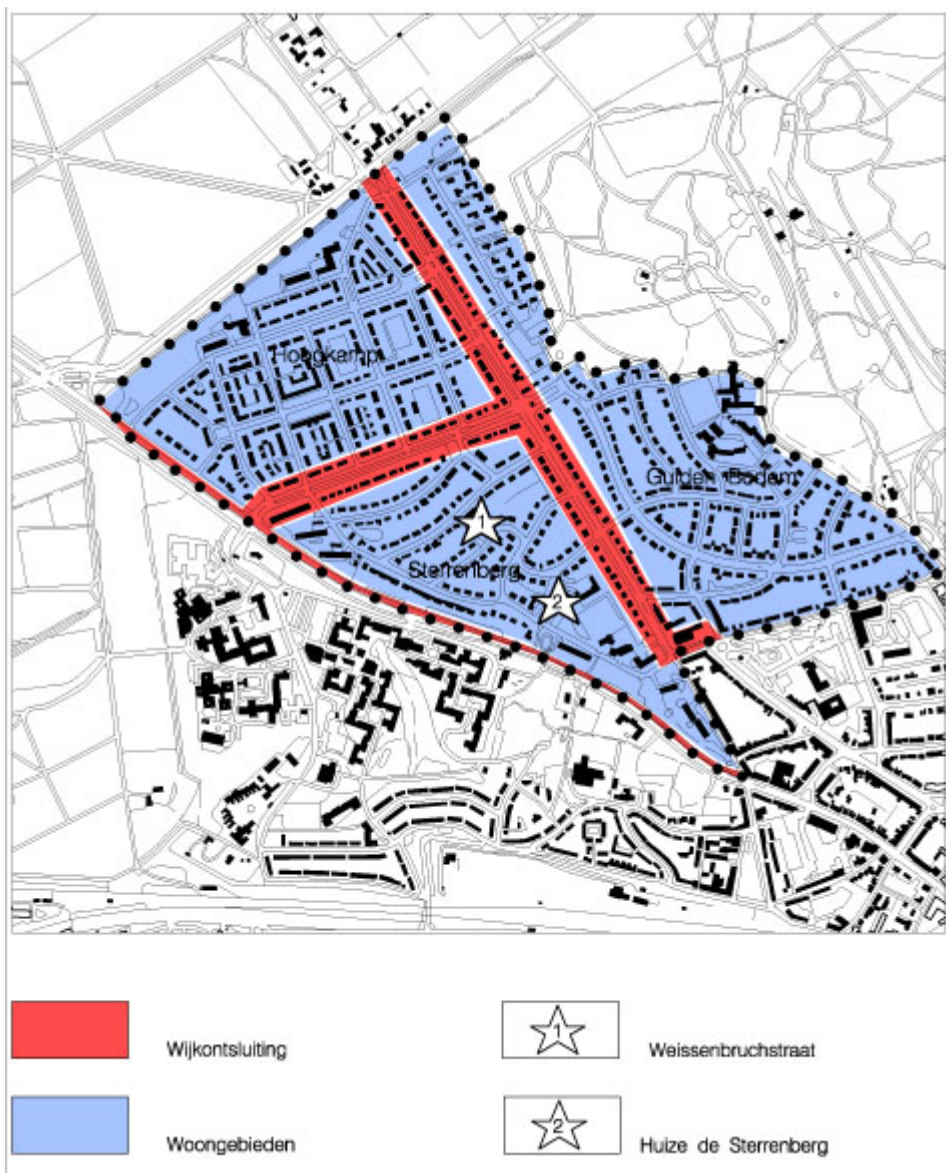
Het beleid van de gemeente Arnhem zal in de toekomst zijn gericht om bij plan-ontwikkeling de infiltratie van regenwater te stimuleren. Hierbij kan ruimtelijk het volgende onderscheid worden gemaakt.

- infiltratie van regenwater (verhardingen en dakoppervlak) in de openbare ruimte (b.v. groenstroken);
- infiltratie van regenwater in de openbare ruimte buiten het plangebied (b.v. bosgebied aan oost- en westzijde van het plangebied);
- infiltratie van regenwater (dakoppervlak) op particuliere terreinen.

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt een beschrijving van het plangebied gegeven. Dit hoofdstuk gaat voornamelijk in op de huidige ruimtelijke structuur, omdat het een bestaande wijk betreft. 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. In paragraaf 4.3. worden nieuwe ontwikkelingen behandeld.



Deelgebieden en ontwikkelingslocaties

4.1.1. Ontstaansgeschiedenis

Het laatste kwart van de 19e eeuw werd beheerst door de internationale bouwcrisis. Er was grote werkloosheid op het platteland. Landarbeiders trokken op zoek naar werk naar de grote steden, daardoor nam het inwonertal van Arnhem toe. Tegelijkertijd kwamen ook grootgrondbezitters in financiële problemen. Vanaf ± 1890 breidde de stad in westelijke richting uit. Kort na elkaar werden delen van, of gehele landgoederen, door bouwmaatschappijen opgekocht (o.a. de Hoge Kamp en Sterrenberg). Voor een deel zijn de landgoederen door de stad aangekocht. Het aanbod van bouwgrond was zo groot dat tot ver in de 20e eeuw landgoederen in Arnhem-Noord in particuliere exploitatie werden gebracht. Ook Sterrenberg behoorde tot deze particuliere uitbreidingen. Het huis "de Sterrenberg" aan de Tooropstraat 41 bleef behouden en bevat nu monumentale waarden.

De stedenbouw stond rond de eeuwwisseling in het teken van de Engelse tuinstadbeweging. Ook het plangebied behoort tot deze tuinvijken. De woningen zijn eenvoudig, goed ingericht, solide gebouwd en sloten naadloos aan bij de rationele inslag van de zakelijke architecten. Tuinvijken zijn te herkennen aan een lagere dichtheid waardoor alle woningen tuinen kregen. De wijken kennen een grote intimiteit doordat lange rechte straten werden vermeden. Openbaar groen kreeg veel aandacht.

Het uitbreidingsplan van 1917 bevatte onder andere de reeds ingezette uitbreidingen van Gulden Bodem en Hoogkamp. Dit plan heeft echter nooit rechtskracht gekregen. Pas in 1944 kwam er een rechtsgeldig "Algemeen Uitbreidingsplan". Volgens dit plan moest het gemeentebezit aan parken en landgoederen onbebouwd blijven. Het onbebouwde particuliere gebied zou worden verkaveld. Het plan zou moeten zorgen dat de exploitatie van deze gebieden als woonwijk op een betere wijze zou geschieden dan op de voor die tijd gebruikelijke wijze.

De grens voor de nog toe te laten particuliere uitbreidingen lag bij de Schelmseweg. Ten noorden van deze lijn was elke uitbreiding ongewenst. De situering van middenstandswijken en villawijken was hiermee bepaald. Zij zouden alle op het heuvelachtige landgoederenlandschap aan de noordzijde van de stad plaatsvinden.

Door het uitbreken van de tweede wereldoorlog is de bouw stilgelegd. Na de oorlog was er een grote vraag naar woningen. De in de bezettingstijd gestaakte uitbreidingen (o.a. Sterrenberg en Gulden Bodem) zijn afgerond. De oorspronkelijke plannen zijn na de oorlog veranderd zodat flatbouw mogelijk werd aan de Gabriëlstraat.

4.1.2. Doelstelling

De huidige ruimtelijke en functionele structuur van het gebied in stand houden en beschermen zodanig dat de huidige samenhang en de landschappelijke waarden kunnen blijven voortbestaan. Daarnaast is vergroting van de flexibiliteit een doelstelling: planologisch verantwoorde functiewijziging en -uitwisseling binnen het gebied mogelijk maken, evenals stedenbouwkundig verantwoorde uitbreiding van bouwvolume.

Dit betekent dat bestemmingen over het algemeen ruimer zijn geformuleerd dan de huidige functie (tenzij dit tot een planologisch ongewenste situatie zou leiden). Voor grotere veranderingen zijn ontwikkelingslocaties aangegeven.

4.2 Beheergebieden

4.2.1. Plangebied

Het plangebied Hoogkamp-Sterrenberg-Gulden Bodem heeft een ruime opzet en een landelijk karakter. Dit is kenmerkend voor de tuinvijken gebouwd tussen de twee wereldoorlogen. De belangrijkste ruimtelijke drager is de Bakenbergseweg. Deze drager heeft 3 aftakkingen op wijkontsluitingsniveau, te weten de Josef Israëlslaan, de Jacob Marislaan en de Van Heemstralaan. Aan de westzijde en de noordzijde van het plangebied lopen 2 ontsluitingswegen op stadsniveau, respectievelijk de Amsterdamseweg en de Schelmseweg. Binnen deze structuur liggen voornamelijk woongebieden. Een bijzondere woonvorm is de woonwagenstandplaats aan de Joris van der Haagenlaan in de noordrand van het plangebied.

Binnen de woonbuurten zijn andere, niet-direct aan wonen gerelateerde functies ondergeschikt. Dit houdt in dat er slechts in beperkte mate en onder bepaalde voorwaarden andere functies zijn toegestaan binnen de woonbuurten. Kleinschalige beroepsmatige activiteiten (ondergeschikt aan de woonfunctie) zijn toegestaan mits ze niet ten koste gaan van het woonklimaat.

Afwijkend van de woonfunctie liggen verspreid door het gebied een aantal winkels en horecagelegenheden met een concentratie aan de Josef Israëlslaan (in het noorden van het plangebied), een tiental scholen (voor verschillende uiteenlopende opleidingen) en een benzinestation aan de Schelmseweg.

4.2.2. Deelgebieden

Woongebieden

Wonen is de belangrijkste functie binnen Hoogkamp, Sterrenberg en Gulden Bodem. Het plangebied is gebouwd volgens de tuinstadbeweging uit de jaren '20 en heeft een lage woningdichtheid door veel vrijstaande woningen of twee-onder-één-kap woningen. De tuinen lopen aan de zijkanten van de woningen door tot aan de straat, waardoor de wijk een heel groen, open karakter heeft. Er is bewust gekozen voor beperkte aan-/uitbouw mogelijkheden op de binnenterreinen zodat het groene karakter met monumentale bomen op deze binnenterreinen gewaarborgd is. Het enige openbare groen in de wijk is de laanbeplanting langs de ontsluitingswegen, het groengebied met monumentale bomen op het voormalige landgoed "De Sterrenberg" (= zuidpunt) en de groenstrook langs de Schelmseweg in het noorden van het plangebied. In het oosten wordt door middel van veel vrijstaande villa's en woningen met een lagere bouwhoogte en overgang gemaakt naar het park Gulden Bodem. De drie gebieden zijn van elkaar te onderscheiden door de verschillende typen woonbebouwing.

Hoogkamp heeft duidelijk meer aaneengesloten, minder ruime bebouwing dan de andere twee buurten. In Hoogkamp staan voornamelijk twee-onder-één-kap woningen, drie-onder-één-kap woningen en een aantal vrijstaande woningen. Ook zijn bijna alle winkelvoorzieningen en horeca in dit gebied gelegen.

De wijk Sterrenberg is na de Tweede Wereldoorlog afgebouwd, hier staat de meeste hoogbouw. De woningen in Sterrenberg zijn zeer ruim en groot en voldoen aan de wensen van de bewoners. Er is weinig behoefte aan uitbreiding door de bewoners, omdat de woningen al ruim zijn. Binnen het huidige bestemmingsplan is er een beperkte mogelijkheid voor uitbreidingen. De woningen mogen tot 3 meter achter achtergevel van de hoofdbebouwing uitbreiden.

In Gulden Bodem staan voornamelijk ééngezinshuizen en twee-onder-één-kap woningen. Ook staan hier een aantal huurwoningen, voornamelijk aan de Frans Halslaan en de Rembrandtlaan. De villa's aan de rand vormen de overgang met het park Gulden Bodem.

Wijkontsluiting

De Bakenbergseweg is van groot belang voor de wijkontsluiting. Kenmerkend is het brede profiel, het reliëf, de begeleidende bebouwing en de monumentale middenbermbepanting. Aan de noordzijde stuit de Bakenbergseweg op de Schelmseweg, die een scheidende werking vervult tussen de stad en het buitengebied. Aan de zuidzijde versmalt de Bakenbergseweg extreem (de middenbermbepanting valt weg), waarna hij eindigt op de Amsterdamseweg. Aan de Bakenbergseweg liggen veel beeldbepalende panden en een monumentale kerk.

Ook langs de Jacob Marislaan staan veel monumentale bomen. Deze laan is na de Bakenbergseweg ook een belangrijke wijkontsluitingsweg. Beide lanen vormen met hun monumentale laan/middenbermbepanting een duidelijke structuur. De bebouwing langs de wijkontsluitingswegen bestaat voornamelijk uit twee-onder-één-kap woningen van (zeer) groot formaat.

De Van Heemstralaan is in het categoriseringsplan aangeduid als verblijfsgebied. De herinrichting zal echter niet op korte termijn plaatsvinden. Zodoende blijft de Van Heemstralaan tot de herinrichting een tijdelijke verkeersader.

Opvallend binnen het plangebied zijn de Weissenbruchstraat en de Colenbranderstraat: de eigenaardige bochten zijn overblijfselen van de oorspronkelijke lanen van het voormalige landgoed "De Sterrenberg".

4.3 Ontwikkelingslocaties

4.3.1. Weissenbruchstraat

De gemeente Arnhem heeft een woningbouwtaakstelling van 7500 woningen voor het jaar 2005 en 6500 woningen voor 2015. Deze taak is vastgelegd in het Regionaal Structuurplan Knooppunt Arnhem-Nijmegen. Daarnaast is deze taakstelling vastgelegd in het zogenaamde VINEX-convenant. Deze taakstelling kan niet alleen worden gerealiseerd binnen de uitbreidingsplannen Rijkerswoerd en Schuytgraaf. Buiten deze twee grote uitbreidingslocaties heeft Arnhem voorlopig geen uitbreidingsmogelijkheden. Dit komt met name door de unieke ligging van de stad t.o.v. de Veluwe, de Rijn en de Betuwe. Daarom is binnen het bestaand stedelijk gebied van Arnhem gezocht naar nieuwe woningbouwlocaties. Dit heeft geresulteerd in een aantal zogenaamde inbreidingslocaties. Op 4 september 1995 heeft de gemeenteraad een aanwijzingsbesluit genomen voor een groot aantal van deze locaties. Hiermee werd in principe akkoord gegaan met woningbouw op deze locaties. In Hoogkamp-Sterrenberg-Gulden Bodem ligt één van deze locaties, te weten de Weissenbruchstraat.

Voor de Weissenbruchstraat wordt geen afzonderlijk bestemmingsplan opgesteld. Het bestemmingsplan Hoogkamp-Sterrenberg-Gulden Bodem biedt het planologische kader voor deze ontwikkeling. De locatie is met een woonbestemming in dit plan opgenomen en zal hieronder worden toegelicht.

Uitgangssituatie

De locatie bevindt zich in de buurt Sterrenberg en is gelegen aan de Weissenbruchstraat. Het terrein van de locatie is licht hellend naar het zuid-oosten. Aan de westkant van het terrein ligt een brandgang. Het stratenpatroon is, in tegenstelling tot de Hoogkamp, kronkelig, gebaseerd op het heuvelachtige landschap. Het stedenbouwkundige stratenpatroon is ontworpen door de architect W. Diehl. Op het terrein van de toekomstige woningbouwlocatie staat een school met bijbehorend speelveld. De huidige bestemming van de locatie is schoolbebouwing. Tevens staat er een trafostation van de NUON en een sirenemast.

Geldend bestemmingsplan

Thans geldt ter plaatse het uitbreidingsplan in onderdelen Hoogkamp-Sterrenberg-Gulden Bodem (nr.78) met gewijzigde voorschriften. In dit plan is de locatie Weissenbruchstraat

Bestemmingsplan "Hoogkamp-Sterrenberg-Gulden Bodem" (onherroepelijk)

bestemd als "Bijzondere bebouwing-school".

Milieu-aspecten

zie de samenvatting en aanbevelingen in bijlage 3 van dit bestemmingsplan.

Uitgangspunten

Bij besluit van het college in augustus 2000 is ingestemd met de nieuwbouw van 4 woningen. Bij de overweging tussen behoud of ontwikkeling speelden de volgende aspecten:

- een niet overtuigend advies van de monumentencommissie;
- karakteristieke eigenschappen kunnen wellicht niet behouden blijven bij de noodzakelijke verbouw t.b.v. nieuw gebruik van bestaand gebouw;
- twijfels over de 'uniciteit' van het bestaande gebouw;
- de ontwikkeling biedt een betere stedenbouwkundige oplossing.

Gedacht wordt aan geschakelde woningen, waarbij inpassing in de buurt van groot belang is. In bijlage 4 zijn de uitgangspunten weergegeven voor de invulling en nadere inrichting van deze locatie, waardoor de bestaande waardevolle karakteristieken bewaard blijven.

4.3.2. Huize de Sterrenberg

Huize de Sterrenberg aan de Tooropstraat 41 heeft de oorspronkelijke functie van patershuis verloren. Momenteel wordt een nieuwe gebruiker gezocht. Het oorspronkelijke landhuis heeft door de jaren heen opeenvolgende bijzondere functies vervuld (rusthuis, opleidingsinstituut, onderdeel Diaconesseziekenhuis). In die lijn is het gebruik ten behoeve van maatschappelijke doeleinden een vanzelfsprekende optie. Daarnaast is een woonfunctie planologisch goed inpasbaar gezien het woonkarakter van de wijk. Het huis kan een aantrekkelijk, luxe woonklimaat bieden.

Zowel de woonbestemming als de maatschappelijke bestemming vinden aansluiting in de bestaande omliggende functies.

Aan eventuele ontwikkelingen wordt ruimte geboden binnen de bestaande bebouwing en met inachtneming van de monumentenverordening. De omliggende tuin bepaalt in belangrijke mate het (monumentale) beeld van Huize de Sterrenberg en wordt bij voorkeur gehandhaafd.

Hoofdstuk 5 Toelichting op de voorschriften

5.1 Inleiding

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

De voorschriften zijn onderverdeeld in drie hoofdstukken:

- Inleidende bepalingen;
- Bestemmingsbepalingen;
- Algemene bepalingen.

In het navolgende worden de voorschriften per hoofdstuk toegelicht.

5.2 Inleidende bepalingen

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

Artikel 1.1 Begripsbepalingen

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

Artikel 1.2 Wijze van meten en overige toepassingen

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

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

5.3 Bestemmingsbepalingen

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

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

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

Hieronder worden de verschillende bestemmingen toegelicht.

Artikel 2.1 Woondoeleinden

Verscheidene woonvormen passen binnen deze bestemming zoals gezinsbewoning, bejaardenhuizen, kamerbewoning (tot maximaal 4 personen), serviceflats, etc. Er is geen onderscheid gemaakt tussen vrijstaande-, halfvrijstaande-, aaneengesloten- en gestapelde woningen.

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

De bouwzone omvat het eigenlijke woongebouw met, daar waar mogelijk en gewenst, uitbreidingsmogelijkheden. Als geen bebouwingspercentage is vermeld, mag deze gehele zone worden bebouwd in de aangegeven bouwhoogte, mits aan andere vereisten (bijvoorbeeld welstand) is voldaan. In veel gevallen is behalve de maximum bouwhoogte een maximum aantal bouwlagen aangegeven. De maximum bouwhoogte is de hoogte inclusief kap. De kap wordt niet meegeteld in het maximum aantal bouwlagen. Een kapruimte kan dus ruimte bieden aan een extra verdieping.

De bebouwbare zone is bedoeld voor garages, schuren en beperkte uitbreidingen aan het woonhuis, zoals serres. De maximale bouwhoogte van de bijgebouwen is 3 meter, exclusief kap. De maximale bouwhoogte voor uitbreidingen aan het woonhuis is gelijk aan de hoogte van de begane-grondbouwlaag.

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

Binnen de bestemming "Woondoeleinden" zijn in principe beroepsmatige activiteiten toegestaan. Om hinder voor de directe omgeving te voorkomen zijn hieraan wel een aantal voorwaarden verbonden. In de eerste plaats mag slechts een gedeelte van de woning, inclusief de bijgebouwen (maximaal 1/3 van de totale vloeroppervlakte van de woning met een maximum van 45 m²) worden gebruikt als praktijkruimte door de bewoner. Is er meer dan 45 m² in gebruik voor het uitoefenen van een beroep, dan is er geen sprake meer van een 'beroep aan huis' en derhalve strijd met het bestemmingsplan. Voorts mag door dit gebruik geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat (bijvoorbeeld beperkte reclamemogelijkheden) noch een onevenredige parkeerdruk ontstaan. Tot slot zijn er vormen van beroepsuitoefening expliciet uitgezonderd, omdat ze te veel overlast voor de omgeving veroorzaken (detailhandel, prostitutie, horeca-activiteiten en beroepen die milieuoverlast veroorzaken).

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

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

Artikel 2.2 Woondoeleinden Woonwagenstandplaats

Aan de rand van de wijk tussen de Joris van der Haagenlaan en de Schelmseweg ligt een woonwagenlocatie voor drie standplaatsen. Deze locatie heeft de bestemming "Woondoeleinden" aangevuld met "Woonwagenstandplaats". Binnen deze bestemming is ook een bouwzone en een bebouwbare zone opgenomen. Hiervoor geldt dat de hoofdbebouwing (de woonwagen) alleen binnen de bouwzone mag worden geplaatst. De maximale hoogte is zo gekozen, dat er één bouwlaag en een kap binnen passen. In de bebouwbare zone is het mogelijk om bij elke woonwagen één bijgebouw te bouwen dat (in tegenstelling tot de woonwagen) wel aan de grond verankerd is. De bouwhoogte voor de bijgebouwen is maximaal 3 meter excl. kap.

Voor beroep aan huis is de toelichting onder "Woondoeleinden" overeenkomstig van toepassing.

Artikel 2.3 Woondoeleinden/Detailhandel

De bestemming "Woondoeleinden/Detailhandel" ligt op de stroken aan weerszijden van de

Josef Israëlslaan. Binnen deze bestemming is het toegestaan de begane-grond-bouwlaag te gebruiken ten behoeve van detailhandel. Op de bouwlagen boven de begane-grond-bouwlaag is wonen toegestaan. Als geen bebouwingspercentage is vermeld, mag deze gehele zone worden volgebouwd in de aangegeven bouwhoogte en, voorzover aangegeven, het aantal bouwlagen, mits aan andere vereisten (bijvoorbeeld welstand) is voldaan.

Artikel 2.4 Maatschappelijke doeleinden

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

Artikel 2.5 Maatschappelijke doeleinden/Woondoeleinden

De locatie Huize de Sterrenberg heeft zowel de bestemming "Woondoeleinden" als de bestemming "Maatschappelijke doeleinden". Deze dubbelbestemming sluit aan bij het karakter van de omliggende woonwijk en de oorspronkelijke functie van het patershuis.

Artikel 2.6 Detailhandel-motorbrandstoffen

Het benzinestation aan de Bakenbergseweg heeft de bestemming "Detailhandel". De toevoeging "motorbrandstoffen" beperkt de gebruiksmogelijkheden. Detailhandel ten behoeve van het benzinestation is toegestaan. Het gebruik van de gronden voor andere detailhandel (bijvoorbeeld een supermarkt) is niet toegestaan. Parkeergelegenheid ten behoeve van de functie past binnen deze bestemming.

Artikel 2.7 Nutsvoorziening

Deze bestemming is bedoeld voor nutsbedrijven of soortgelijke instellingen. Dit zijn bedrijven, gericht op de levering van elektriciteit, gas, water en warmte, de verzorging van telecommunicatie of de afvoer en verwerking van afvalstoffen. In dit plangebied betreft het twee trafogebouwen.

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

Artikel 2.8 Groenvoorzieningen

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

De bestemming "Groenvoorzieningen" betreft:

- de groene zone in het noorden van het plangebied langs de Schelmseweg (bosrand en open gebied (bufferwerking);
- de groene zone langs de Amsterdamse weg (open vegetatie, grasland en

- laanbomen);
- het groengebied tussen de Amsterdamseweg en de Bauerstraat/Bakenbergseweg in het zuiden van het plangebied;
- de (midden)bermen van de Bakenbergseweg, de Jacob Marislaan, de Josef Israëlslaan en de Mesdaglaan;
- het speelterrein aan de Apolstraat.

Artikel 2.9 Recreatieve Doeleinden-sport

De bestemming "Recreatieve doeleinden" is uitsluitend bedoeld voor bestemmingen waar vormen van dagrecreatie plaatsvinden zoals sportvelden, volkstuinen en bouwspeelplaatsen. In dit bestemmingsplan ligt de bestemming "Recreatieve doeleinden-sport" op de binnenterreinen tussen de Mesdaglaan-Mauvestraat-Jacob Marislaan-Breitnerstraat-Josef Israëlslaan en de Jan Vethstraat. Deze terreinen zijn op het moment in gebruik als tennisbanen.

Vormen van verblijfsrecreatie zoals vakantiehuisjes en een camping, zijn hier niet toegestaan.

Het is niet toegestaan parkeergelegenheid binnen deze bestemming te realiseren. Ook het plaatsen van lichtmasten is niet toegestaan.

Artikel 2.10 Verkeersdoeleinden-wegverkeer

De bestemming "Verkeersdoeleinden-wegverkeer" is bedoeld voor verkeerszones die een doorgaand karakter hebben. Vaak zijn dit wegen waar maximaal 50 km/uur gereden mag worden, of wegen die onderdeel uitmaken van een doorgaande busroute. Onder andere wegen, fietspaden, parkeerplaatsen, bushaltes met wachtruimten, trottoirs en groenaanleg zijn mogelijk in deze bestemming. Binnen het plangebied is dit het geval voor de Amsterdamseweg, de Bakenbergseweg, de Jacob Marislaan en de Van Heemstralaan. De woonstraten zijn veelal gelegen in de woonbestemming (onbebouwde zone).

Artikel 2.11 Transportleiding

De bovengrondse hoogspanningsleiding langs de Schelmseweg heeft de bestemming "Transportleiding". Binnen een zone van 22,5 meter aan weerszijden van de leiding zijn de overige bestemmingen ondergeschikt aan het transport van elektriciteit.

5.4 Algemene bepalingen

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

Artikel 3.1 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

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

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

Artikel 3.2 Algemene gebruiksbepaling

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

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

Artikel 3.3 Vrijstellingsbepalingen

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

Artikel 3.4 Wijzigingsbevoegdheid

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

Artikelen 3.5 en 3.6 Overgangsbepalingen voor bouwen en ander gebruik

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

Artikel 3.7 Algemene strafbepaling

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

Artikel 3.8 Slotbepaling

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

Hoofdstuk 6 Exploitatie

Het bestemmingsplan Hoogkamp-Sterrenberg-Gulden Bodem is voornamelijk beheersmatig van aard. De exploitatiekosten van de ontwikkelingslocatie Weissenbruchstraat wordt in een afzonderlijke exploitatie geregeld.

Hoofdstuk 7 Overleg/inspraak

7.1 Artikel 10 BRO-overleg

Op 25 juli 2000 is het concept-bestemmingsplan Hoogkamp-Sterrenberg-Gulden Bodem toegezonden aan een aantal organisaties waaronder de provincie Gelderland, Rijksdiensten en nutsbedrijven. Er zijn tien reacties ontvangen, waarvan een aantal heeft geleid tot het wijzigen van het bestemmingsplan.

Ook is het concept-bestemmingsplan naar gemeentelijke diensten en afdelingen gestuurd. Dit heeft geleid tot een ambtelijke aanpassingen.

De belangrijkste wijzigingen na het vooroverleg zijn:

Toelichting:

- opgenomen is dat rekening gehouden moet worden met de bereikbaarheid van woningen en voorzieningen voor hulpdiensten (en bijbehorende aanrijtijden);
- de waterparagraaf is opgenomen;
- het verkennend bodemonderzoek Weissenbruchstraat is toegevoegd;
- diverse aanpassingen van de toelichting;

Plankaart en voorschriften :

- het speelveld aan de Apolstraat is als groenvoorziening bestemd;
- geringe uitbreidingsmogelijkheden voor shell aan de Bakenbergseweg;
- diverse aanpassingen van de voorschriften;

7.2 Inspraak

Het wijkbestemmingsplan "Hoogkamp-Sterrenberg-Gulden Bodem" heeft van 19 oktober 2000 tot 16 november 2000 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode konden schriftelijk meningen ingediend worden met betrekking tot dit plan. Op 1 november 2000 is in het Rijn IJsselcollege aan de Zijpendaalseweg een inspraakavond gehouden. In het totaal zijn er 32 reacties op het bestemmingsplan binnengekomen.

Mede door de ontvangen schriftelijke en mondelinge meningen en tussentijdse ontwikkelingen zijn er in de voorschriften, op de plankaart en in de toelichting wijzigingen aangebracht. De belangrijkste wijzigingen zijn:

Toelichting:

- het beleidskader in hoofdstuk 2 is op meerdere punten geactualiseerd en aangevuld;
- opgenomen is dat rekening gehouden moet worden met de bereikbaarheid van woningen en voorzieningen voor hulpdiensten (en bijbehorende aanrijtijden);
- de Van Heemstralaan is, overeenkomstig het vastgestelde categoriseringsplan, aangeduid als woon/verblijfsgebied in plaats van wijkontsluiting/verkeersader;
- de keuze voor de ontwikkeling aan de Weissenbruchstraat is meer onderbouwd;
- de bestemmingskeuze van Huize de Sterrenberg is meer gemotiveerd;
- hoofdstuk 5 is aangepast en in overeenstemming gebracht met andere inhaalslagplannen;

Bestemmingsplan "Hoogkamp-Sterrenberg-Gulden Bodem" (onherroepelijk)

Plankaart en voorschriften:

- het speelveld aan de Apolstraat is als groenvoorziening bestemd;
- de groenstrook aan de zuidzijde van de Jacob Marislaan is geheel als groenvoorziening bestemd;
- de Van Heemstralaan is als "Woondoeleinden-onbebouwd" bestemd i.p.v. "Verkeersdoeleinden";
- geringe uitbreidingsmogelijkheden voor shell aan de Bakenbergseweg;
- de hoogte van de Panoramaschool aan de Mesdaglaan is (gedeeltelijk) verhoogd van 6 naar 10 meter;
- het bouwvlak van de Montessorischool aan de Nicolaas Maesstraat is verruimd t.b.v. de uitbreiding met twee lokalen;
- bouwzones, bouwhoogtes en aantal bouwlagen zijn opnieuw geïnventariseerd en, waar stedenbouwkundig en ruimtelijk nodig, aangepast;
- het nutsgebouwtje op het binnenterrein van de Albert Niehuysstraat is als zodanig bestemd;

Bijlagen:

- de samenvatting van het verkennend bodemonderzoek Weissenbruchstraat is bijgevoegd;

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1: Milieu: samenvatting milieu-aspectenstudie Hoogkamp-Sterrenberg-Gulden Bodem

Samenvatting milieu-aspectenstudie

rapportnummer :1241107184

datum : Januari 2002

opdrachtgever :dienst Stadsontwikkeling, afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling

opdrachtnemer :dienst Stadsbeheer, afdeling Milieu, cluster Ruimte en Ecologie

Door het Cluster Ruimte en Ecologie van de gemeente Arnhem is een milieu-aspectenstudie verricht voor het bestemmingsplan Hoogkamp-Sterrenberg-Gulden Bodem. In deze samenvatting worden de belangrijkste conclusies en aanbevelingen uit deze rapportage vermeld.

Wegverkeerslawaaï

Met behulp van de Regionale Verkeersmilieukaart van de gemeente Arnhem en de Standaard Rekenmethode II van het Reken- en Meetvoorschrift Wegverkeerslawaaï is een onderzoek verricht om de vrije veld (50 dB(A)) contour in het jaar 2010 in en rond het plangebied te kunnen bepalen. In de berekeningen is uitgegaan van de autonome ontwikkeling van het wegverkeer.

Een deel van het plangebied valt binnen de 50 dB(A) vrije veld contour. De geluidbelasting in dat deel van het plangebied bedraagt meer dan de in de Wet Geluidhinder genoemde voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A). Aan de geluidbelasting hoeven in dit geval geen consequenties te worden verbonden omdat het bestemmingsplan een conserverend karakter heeft.

In het geval van nieuwbouw van geluidgevoelige functies, zoals woningen, binnen deze 50 dB(A) contour moet altijd nader onderzoek verricht worden naar de exacte geluidbelasting en de eventuele noodzaak van ontheffingen in het kader van de Wet Geluidhinder. Nieuwbouw van geluidgevoelige objecten binnen de contour van 65 dB(A) en hoger is niet mogelijk.

In het plangebied bevindt zich een ontwikkellocatie. Het gaat hierbij om een perceel aan de Weissenbruchstraat waar de bestemming "school" wordt omgezet in "wonen". Uit akoestisch onderzoek is gebleken dat de geluidbelasting door het wegverkeer op de ontwikkellocatie aan de Weissenbruchstraat aanzienlijk minder bedraagt dan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A). Het is derhalve niet nodig om een Wet geluidhinder ontheffingsprocedure te volgen. Aan de gevelisolatie van de nieuwe woningen worden naast de Bouwbesluit-eisen geen extra randvoorwaarden gesteld.

Luchtkwaliteit

Tevens is het Regionale Verkeersmilieukaartmodel gebruikt om de luchtverontreinigingconcentraties in het jaar 2010 te bepalen. Langs de Schelmseweg, Amsterdamseweg en de Zijpendaalseweg treden relatief hoge luchtverontreinigingconcentraties op. De maximaal toelaatbare grenswaarden worden echter niet overschreden. Aan de geconstateerde hoge concentraties hoeven geen consequenties te worden verbonden omdat het bestemmingsplan conserverend van karakter is.

Hinderaspecten door bedrijven in en rondom het plangebied

Bestemmingsplan "Hoogkamp-Sterrenberg-Gulden Bodem" (onherroepelijk)

In het plangebied komen meerdere functies, zoals wonen en bedrijvigheid gemengd voor. De afstanden tussen bedrijven en de omliggende woningen komen niet altijd overeen met de uit milieu-oogpunt wenselijke afstand. Door het conserverende karakter van het plan behoeven hieraan geen consequenties te worden verbonden.

Externe veiligheid

Binnen het plangebied speelt de hoge druk aardgasleiding van 200 mm onder de Schelmseweg een rol. Vanaf de Schelmseweg moet daarom aan weerszijden een afstand van 7 meter (IR 10⁻⁶ –contour) in acht worden genomen. Binnen deze contour mogen geen nieuwe kwetsbare objecten, zoals woningen, scholen en ziekenhuizen, worden geplaatst. Voor 2010 moeten ook alle knelpunten met bestaande kwetsbare objecten binnen deze contour zijn opgelost.

Tevens bevindt zich binnen het plangebied het Shell tankstation Hegeman. Rond deze inrichting moet een bebouwingsvrije zone van 45 meter worden gehanteerd. Nieuwbouw van gevoelige bestemmingen binnen deze zone is desondanks wel mogelijk onder voorwaarden en moet derhalve nader onderzocht worden.

Bijlage 2: Milieu: verkennend bodemonderzoek Weissenbruchstraat 10

Bijlage 3: Nota van uitgangspunten Weissenbruchstraat

1 Gebiedsbeschrijving

1.1 Ligging van het plangebied

De locatie ligt in de wijk Hoogkamp, in de buurt Sterrenberg. Het terrein is gelegen aan de Weissenbruchstraat.

1.2 Beschrijving van het plangebied

Het terrein van de locatie is licht hellend naar het zuid-oosten. Aan de westkant van het terrein loopt een langzaamverkeerpad tussen de Poggenbeekstraat en de Weissenbruchstraat. Het stratenpatroon is, in tegenstelling tot de Hoogkamp, kronkelig, gebaseerd op het heuvelachtige landschap. Het stedenbouwkundige stratenpatroon is ontworpen door de architect W. Diehl.

Vanaf 1930 wordt landgoed Sterrenberg geëxploiteerd voor woningbouw.

De buurt wordt gekenmerkt door vrije-sector huizen, twee-onder-één-kap of en vrijstaande woningen. De woningen zijn gebouwd in de eerste helft van de 20e eeuw. Voor de bezettingstijd was de aanzet voor de Sterrenbergbuurt gegeven en na de oorlog is de buurt afgebouwd.

Op het terrein staat een school met bijbehorend speelveld. De huidige bestemming van de locatie is schoolbebouwing. Tevens staat er een trafostation van de NUON en een sirenemast.

1.3 Natuur en landschap

Dit is een leefgebied voor vogels en kleine zoogdieren in de stad en is onderdeel van groene min of meer omsloten particuliere binnenruimte met een verscheidenheid aan grote bomen en beplantingen. De woonblokken in deze wijk, vormen met de grote aaneengesloten achtertuinen een verbinding tussen Zijpendaal/Gulden Bodem en Mariëndaal/Heijenoord.

Aan de Weissenbruchstraat staat een monumentale boomgroep bestaande uit 3 grote inlandse eiken en 3 grote en 3 kleine beuken. Rond om het voormalige schoolgebouw heeft zich een ruige vegetatie ontwikkeld met aan de achterzijde voornamelijk struiken en aan de voorzijde een ruige zich ontwikkelende bloemrijke grasvegetatie.

Het betreft hier een stadslandschap met duidelijk waarneembaar hoogteverschil (stuwwal). De achtertuinen van het woonblok waarbinnen de locatie ligt vormen een grote groene omsloten ruimte met een gemengde vegetatie (bosjes en siertuinen). Deze groene binnenruimte wordt nu enigszins onderbroken door het voormalige schoolgebouw (de bouwlocatie). Vanaf de weg loopt het terrein aanzienlijk op/omhoog en aan de achterkant van het voormalige schoolgebouw bevindt zich een stijlwand met ruige vegetatie. Vanaf de weg is er een redelijk open zicht op de locatie (grasveld).

Bij de voorgenomen bebouwingscapaciteit (4 woningen), hoeft er geen noemenswaardig verlies van huidige natuur- en landschapswaarden op te treden.

1.4 Recreatie

De locatie heeft geen noemenswaardige recreatieve waarden.

1.5 Riolering en waterhuishouding

De locatie ligt in de wijk Sterrenberg, dit valt onder het bemalingsgebied van het Rijngemaal. Het rioolstelsel in de wijk is gemengd. Vuil en regenwater worden op dit gemengde rioleringsstelsel aangesloten.

1.6 Archeologie

Vanuit het oogpunt van archeologie zijn op deze locatie geen vondsten te verwachten.

2 Randvoorwaarden

stedebouw

- 4 woningen op royale kavels, geschakeld per 2 woningen bouwen in de bestaande rooilijn;
- 2 lagen met een kap, passend in het straatbeeld; hoogte maximaal 10 m;
- het ontwerp en de kleurstelling van de nieuwe woningen past in het bestaande straatbeeld, dat bepaald wordt door:
 - aan de zijgevel gesitueerde entree;
 - achter de woningen gesitueerde garages;
 - horizontaal geleed gevelbeeld met reliëf door een duidelijk dakoverstek (op 6 m hoogte) en detaillering van de raampartijen;
 - grote raampartijen, met name in het midden van de voorgevel;
 - natuurlijke kleuren in baksteen en houten kozijnen; de kozijnen steken licht af bij de baksteenkleur;

- de garage van de meest oostelijke woning zo situeren dat deze geen hinder ondervindt van het trafo-huisje.

verkeer

- Langzaamverkeerroute tussen Poggenbeekstraat en Weissenbruchstraat handhaven;
- Bewoners parkeren in eigen garage; 2 bezoekersparkeerplaatsen op straat aanleggen;
- Trottoir ononderbroken laten doorlopen en inritten maken met inritbanden.

volkshuisvesting

- De J.P. Heijestichting komt in aanmerking voor het bouwen van de woningen. Hun doelgroep past binnen de filosofie van spiegelbeeldig bouwen van het beleidsplan Volkshuisvesting. De stichting heeft behoefte aan locaties in sociaal sterke wijken;
- De percelen komen in aanmerking voor particuliere bouw.

groen

- Monumentale boomgroep van eik en beuk aan Weissenbruchstraat handhaven;
- Groene randen van bomen en struwen, voor afscherming naar aangrenzende eigendommen handhaven en verbreden;
- Handhaven van het bestaande reliëf;
- Bebouwing minder dicht op de achtergrens plaatsen;
- Verhard oppervlak beperken.

riolering en waterhuishouding

- Infiltratie van hemelwater in de grond nagaan;
- Aanbrengen gescheiden stelsel en aansluiten op (nu nog) gemengd stelsel van de gemeente;
- Eisen m.b.t. dakbedekkingsmateriaal (om uitloggen van milieubelastende stoffen tegen te gaan).

3 Milieukundige uitgangspunten voor stedenbouwkundige plannen

Duurzaamheid:

Het Nationaal Pakket Woningbouw

Alle nieuw te bouwen woningen in Arnhem moeten voldoen aan het basisniveau - Het Nationaal Pakket Woningbouw - en de aanbevelingen van Staatssecretaris Tommel (f 3.000, = meerkosten). Het pakket is in april 1996 gepubliceerd. Het pakket bestaat uit een groot aantal maatregelen, die onafhankelijk van de situatie toegepast kunnen worden en een aantal variabele maatregelen, waarvan de toepassing situatie-afhankelijk is. Het Nationaal Pakket Woningbouw is een uitgave van de Stichting Bouwresearch (SBR-publicatie 359-H96)

Optimalisatie van het materiaalgebruik (duurzaam bouwen)

Tot op dit moment hanteert de gemeente de NIBE - milieuclassificatie; Toepassen van gelijkwaardige oplossingen en/of hanteren van andere gangbare lijsten of methodieken dient uitsluitend in overleg met de afdeling bouw- en woningtoezicht te geschieden.

Thematische uitwerking (duurzaam bouwen)

Naast het basisniveau volgens het Nationaal Pakket Woningbouw dienen in een plan één of enkele dubomaatregelen op een hoogwaardige wijze te worden uitgewerkt. De meerwaarde kan worden gevonden in een verbeterd milieurendement met een goede kosten/baten verhouding. Voorbeelden van deze thema's zijn o.a. duurzame energie, water, schonere wonen (binnenmilieu), voorkomen oneigenlijk materiaalgebruik, meervoudig bruikbare gebouwen (zie ook "duurzaam bouwen in het KAN"; volgende paragraaf). In overleg met de gemeente wordt de ambitie bepaald, met aandacht voor een specifieke kans voor deze locatie: het inzetten van het hoogteverschil voor het (passief) benutten van zonne-energie.

Duurzaam bouwen

De gemeenten in Knooppunt Arnhem-Nijmegen (KAN) hebben het *Convenant Duurzaam Bouwen in het KAN* (1997) opgesteld waarin de partijen uniformiteit beogen in aanpak en toepassing van het duurzaam bouwen. Met dit convenant leggen de partijen de tussen hen gemaakte afspraken vast met betrekking tot het minimumkwaliteitsniveau van het duurzaam bouwen in het KAN. Het "*Pakket Duurzame Stedebouw in het KAN*" maakt hier onderdeel van uit (en is tevens een uitwerking van het regionale structuurplan). Het pakket bestaat uit een opsomming van uitgangspunten die gehanteerd kunnen worden om woon- en werklocaties duurzaam te ontwikkelen en te beheren. De in het pakket genoemde uitgangspunten dienen zoveel mogelijk te worden gehanteerd bij ontwerp en uitvoering van de woningen aan de Weissenbruchstraat.

Bouwen volgens het Politiekeurmerk Veilig Wonen

Projectmatige nieuwbouwplannen in bestaand stedelijk gebied moeten voldoen aan de specificaties die het Politiekeurmerk Veilig Wonen stelt aan woningen c.q. woongebouwen. Indien de omgevingssituatie dit mogelijk maakt, dient ook de woonomgeving aan de eisen van het keurmerk te voldoen.

Toegankelijk/aanpasbaar bouwen

Alle te bouwen woningen dienen toegankelijk ("bezoekbaar") te zijn. Dit betekent dat alle woningen bereikbaar moeten zijn voor rolstoelgebruikers, en dat binnen de woning woonkamer en toilet bereikbaar moeten zijn.

Afhankelijk van de grootte van de woning dient te worden vastgesteld in hoeverre aanvullende eisen worden gesteld te aanzien van aanpasbaar bouwen.

Het handboek voor Toegankelijkheid (Misset Doetinchem, editie 1995/1996) dient als basis voor de te stellen eisen m.b.t. bezoekbaarheid en aanpasbaarheid.

4 Plan van aanpak

Overleg met opdrachtgever en omwonenden.

Bestemmingsplanprocedure voortzetten.

Nader onderzoek en planvorming

- Onderzoek infiltratie hemelwater.
- Bepaling vitaliteit bomen, gedeeltelijk pas na sloop bestaande bebouwing mogelijk.
- Inmeten boomgroepen en struweelranden.
- Opstellen rioleringsplan.
- Verplaatsen sirenemast.
- Verplaatsen trafo-station NUON.

