

Raadsvoorstel

Voor de gemeenteraadsvergadering d.d. 17 december 2012

Documentnummer : 2012.0.116.007

Zaaknummer: 2012-05-01006

Onderwerp: gewijzigd vaststellen bestemmingsplan 'Elden 2012'

Aan de gemeenteraad.

Arnhem, 23 oktober 2012

VOORSTEL

1. Vast te stellen het bestemmingsplan 'Elden 2012', zoals dit plan is vervat in plankaart NL.IMRO 0202.679-0301, met bijbehorende regels en toelichting;
2. Geen exploitatieplan als vervat in artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

1. AANLEIDING / PROBLEEMSTELLING

Er zijn meerdere aanleidingen voor het opstellen van een nieuw bestemmingsplan voor Elden:

1. Voor een groot deel van Elden geldt het 'oude' bestemmingsplan Elden. Dat plan is op 23 augustus 1976 door de gemeenteraad van Arnhem vastgesteld. Dit bestemmingsplan bevat nog oude (achterhaalde) juridische regelingen waardoor het lastig is om aanvragen voor omgevingsvergunningen te toetsen aan dit bestemmingsplan.
2. Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet op ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Deze wet verplicht gemeenten voor het hele grondgebied gedigitaliseerde en actuele bestemmingsplannen te hebben. Op 1 juli 2013 mogen er geen bestemmingsplannen meer zijn die ouder zijn dan tien jaar. Indien bestemmingsplannen toch ouder zijn, vervalt het recht om leges te heffen. De bestaande bestemmingsplannen in Elden zijn ouder dan tien jaar en moeten dus voor 1 juli 2013 zijn herzien.
3. In juni 2001 is de 'Structuurvisie Elden' vastgesteld door de gemeenteraad. In de Structuurvisie zijn de ruimtelijke en landschappelijke karakteristieken van Elden beschreven. De structuurvisie geeft een ruimtelijke visie voor Elden en de bedoeling is om deze visie juridisch te vertalen in een bestemmingsplan. Dit was vanwege verschillende oorzaken tot op heden niet gebeurd. Het doel is dan ook om de ruimtelijke visie uit de Structuurvisie juridisch te vertalen in dit bestemmingsplan.
4. De ontwikkeling van de dubbele woning naast het pand Rijksweg-West 10-12 mogelijk maken.

2. DOEL

Het bestemmingsplan 'Elden 2012' (gewijzigd) vaststellen conform Artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening.

3. ARGUMENTEN

Het plangebied bevat het volledige dorp Elden inclusief kantorenpark De Gelderse Poort en het OHRA-pand. Het GelreDome valt buiten dit bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan 'Elden 2012' maakt één nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mogelijk: de bouw van een dubbel woonhuis bij het pand Rijksweg-West 10-12. Het is verder een beheerbestemmingsplan dat de bestaande situatie bestemd. Gezien de leeftijd van de geldende bestemmingsplannen en de koers die is uitgezet in de Structuurvisie Elden, zijn er noodzakelijkerwijs toch aanpassingen of wijzigingen doorgevoerd ten opzichte van de huidige bestemmingsplannen. In paragraaf 5.5 en bijlage 1 van de toelichting van het bestemmingsplan is een volledige beschrijving opgenomen van deze wijzigingen. De belangrijkste wijzigingen zijn:

- Positief bestemmen van woningen. Er wordt in Elden op diverse plaatsen al tientallen jaren gewoond in gebouwen/bouwwerken terwijl het geldende bestemmingsplan dat op die plaatsen niet toestaat. In dit bestemmingsplan worden deze woningen als 'wonen' bestemd.
- Positief bestemmen van overige functies. In Elden zijn op sommige plaatsen al jaren bedrijven gevestigd die hier volgens het geldende bestemmingsplan niet toegestaan zijn. Er is voor gekozen om deze bedrijven voor het merendeel positief te bestemmen.
- Gewijzigde functionele mogelijkheden. Op sommige plaatsen maakt het geldende bestemmingsplan meer mogelijk dan daadwerkelijk is gerealiseerd. Voor een aantal locaties is ervoor gekozen om de gebruiks- en bouw mogelijkheden vanwege ruimtelijke argumenten te beperken.
- Gewijzigde bouw mogelijkheden. Bij de twee-onder-één-kapwoningen in de nieuwbouwwijk 'Le jardin' is de mogelijkheid om op de bestaande schuur/garage een opbouw te realiseren vanwege stedenbouwkundige redenen komen te vervallen.

Procedure

Het ontwerp-bestemmingsplan 'Elden 2012' heeft in juni/juli 2012 zes weken terinzage gelegen. Tijdens deze periode zijn 20 zienswijzen (waarvan 10 gelijkkluidende zienswijzen) ingediend. Er is door één persoon een aanvullende zienswijze ingediend. Deze was echter buiten de termijn ingediend en kan niet worden gezien als aanvullend (nieuwe gronden). Daarom is het advies om deze zienswijze buiten behandeling te laten.

De samenvatting van de zienswijzen en de gemeentelijke reactie op deze zienswijze (zienswijzennota) zijn in de bijlage bij dit raadsvoorstel opgenomen. Naar aanleiding van de zienswijzen wordt voorgesteld het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. In het raadsbesluit zijn de wijzigingen opgesomd.

4. FINANCIËN

Het bestemmingsplan is beherend van aard en brengt derhalve geen kosten met zich mee.

Omdat in dit bestemmingsplan diverse aan diverse panden een woonbestemming is toegekend (waar dit tot nu toe niet mogelijk was op basis van het vigerende bestemmingsplan zie ook paragraaf 6.5.5 van de toelichting) is er sprake van een aangewezen bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 Bro. Bij een aangewezen bouwplan stelt de gemeenteraad in principe een exploitatieplan op, tenzij het totaal van de exploitatiebijdragen dat kan worden verhaald, minder bedraagt dan €10.000. Omdat in dit geval de bijdragen onder de €10.000 blijven is er sprake van een uitzondering als genoemd in artikel 6.2.1.a onder a Bro en wordt geen exploitatieplan opgesteld.

Voor de ontwikkeling bij Rijksweg-West 10-12 is met de eigenaren een overeenkomst afgesloten waarmee de gemeentelijke kosten anderszins zijn verzekerd.

5. RISICO'S

Dit bestemmingsplan is grotendeels beheermatig van aard. De beherende delen zullen, is de verwachting, geen aanleiding geven tot het indienen van schadeclaims.

Er is echter ook een aantal locaties waar de gebruiksmogelijkheden uit het geldende bestemmingsplan wordt beperkt. De verwachting is hier dat, o.a. vanwege het langdurig onbenut laten van bouw- en/of gebruiksmogelijkheden en de visie die is beschreven in de structuurvisie, het risico op planschade beperkt c.q. nihil is.

6. BURGERPARTICIPATIE / INSPRAAK

Het concept-bestemmingsplan 'Elden 2012' is in maart/april 2012 gedurende een periode van vier weken via internet raadpleegbaar geweest en heeft voorts ter inzage gelegen in het Stadhuis en Loket Zuid. Een ieder kon in het kader van het vooroverleg reageren op het concept-bestemmingsplan.

Daarnaast is:

- een brief verstuurd naar alle bewoners en ondernemers in Elden waarmee zij werden geïnformeerd over het concept-bestemmingsplan;
- is de Dorpsvereniging, de Historische Kring Elden, de Eldense Ondernemersvereniging en de Volkstuinenvereniging Elden op de hoogte gesteld van het plan en hebben zij de mogelijkheid gekregen te reageren in het voortraject;
- is het plan ter beoordeling verstuurd naar de Nederlandse Gasunie, de Kamer van Koophandel, Vivare, Stichting Pleyade en de OHRA;
- is het plan in het kader van het artikel 3.1.1 Bro overleg toegestuurd aan het Waterschap Rivierenland.

Na het vooroverleg is het ontwerp-bestemmingsplan door uw college vrijgegeven voor de terinzagelegging. Deze terinzagelegging is gepubliceerd in de Arnhemse Koerier en de gemeentelijke website. De bewoners die gereageerd hadden in het kader van het vooroverleg zijn per brief geïnformeerd over de wijze waarop is omgegaan met hun reactie. Zij zijn voorts op de hoogte gesteld van de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan.

7. UITVOERING EN EVALUATIE

Na vaststelling wordt het vastgestelde bestemmingsplan 6 weken ter inzage gelegd. Daarna kan eventueel een beroepsprocedure bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State volgen.

Wij geven U in overweging bijgaand ontwerp-besluit vast te stellen.

Hoogachtend
het college van burgemeester en wethouders van Arnhem,

de secretaris,

de burgemeester,

Bijlage(n): Zienswijzennota

Besluit van:

17 december 2012

Documentnummer

2012.0.116.007

Zaaknummer

2012-05-01006

DE RAAD VAN DE GEMEENTE ARNHEM;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 23 oktober 2012, Dienst Stadsontwikkeling nummer 2012.0.115.986

overwegende dat,

- a. het bestemmingsplan gewijzigd wordt vastgesteld anders dan naar aanleiding van een zienswijze van gedeputeerde staten of de inspecteur, waardoor het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan op grond van Artikel 3.8, lid 4, van de Wet ruimtelijke ordening zes weken na de vaststelling bekendgemaakt moet worden;
- b. gedeputeerde staten en de inspecteur op voorhand instemmen met het eerder bekend maken van het besluit wanneer daarbij geen provinciale belangen aan de orde zijn;
- c. het bestemmingsplan en de wijzigingen geen betrekking hebben op nationale en/of provinciale belangen;
- d. het bestemmingsplan 'Elden 2012' bouwplannen toelaat zoals bedoeld in artikel 6.2.1 van het Bro;
 1. dat met de eigenaar van Rijksweg-West 10-12 in dit kader een anterieure overeenkomst is gesloten waarmee volgens artikel 6.12 lid 2 Wro het verhaal van kosten van grondexploitatie over de voor deze ontwikkeling relevante gronden anderszins verzekerd is;
 2. dat het totaal aan exploitatiebijdragen dat kan worden verhaald in het kader van de overige bouwplannen minder bedraagt dan €10.000, zodat er sprake is van een uitzondering als genoemd in artikel 6.2.1.a onder a Bro;
 3. het bepalen van tijdvak of fasering zoals bedoeld in artikel 6.13, lid 1, onder c.4^e en c.5^e niet noodzakelijk is;
 4. het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, lid 2, onder b, c of d niet noodzakelijk is.er geen exploitatieplan in de zin van artikel 6.13 Wro opgesteld hoeft te worden;

Gelet op de Artikelen 3.8 en 6.12, lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening;

Gelet op het aangenomen amendement "Flexibiliteit woningbouwproject – De Zagerij" van de fracties van de VVD, PvdA, ChristenUnie en de SP

Gelet op het aangenomen amendement "Doorsteek Westerveldsestraat-Dr. H.J. Jagerstraat" van de fracties van GroenLinks, D66, VVD, SP, Trots en Zuid Centraal ;

Besluit:

1. in de zienswijzen van:
 - Mevr. Drs. T.J. Bekker, Veerstraat 126, 6701 DZ Wageningen
 - Dhr. E. Fierkens/ mevr. M. Fierkens, Drielsedijk 1A, 6842 AA Arnhem

geen redenen te vinden die leiden tot vaststelling van dit bestemmingsplan in gewijzigde vorm ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan 'Elden 2012', zoals dit ter inzage heeft gelegen op grond van Artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening;

2. de aanvullende zienswijzen van de A.J.M. Buurman Van Kesteren (Karstraat 70, 6851 DM Huissen) buiten behandeling te laten vanwege het overschrijden van de officiële terinzagetermijn (ex. artikel 3:16 Awb);

3. in de zienswijzen van:

- Fam. David, Westerveldsestraat 4, 6842 BT Arnhem
- R.J. van Ruiten, Westerveldsestraat 1, 6842 BR Arnhem
- N. van Binsbergen, Westerveldsestraat 3, 6842 BR Arnhem
- Fam. Meeuwssen, Westerveldsestraat 5, 6842 BR Arnhem
- Schouw/Ramaker, Westerveldsestraat 6, 6842 BT Arnhem
- H.W.W. Kempkens, Westerveldsestraat 7, 6842 BR Arnhem
- J.M. Roelofs – Nijenhuis, Westerveldsestraat 8, 6842 BT Arnhem
- Peters, Westerveldsestraat 9, 6842 BR Arnhem
- L. Verweij, Westerveldsestraat 8A, 6842 BT Arnhem
- A. Kooij, Westerveldsestraat 11, 6842 BR Arnhem
- Fam. Van Baalen, Klapstraat 45b, 6842 AC Arnhem
- De Bunte Vastgoed B.V., Ing. F.B.A. Kock, Postbus 8029, 6710 AA Ede
- A.J.M. Buurman Van Kesteren, Karstraat 70, 6851 DM Huissen
- H. van Rheede, Klapstraat 58, 6842 AG Arnhem
- R. Katsma, Westerveldsestraat 50, BV Arnhem
- N.V. Nederlandse Gasunie, Postbus 19, 9700 MA Groningen
- MPRO Adviseurs, Ing. Nazzareno Madiati / Ing. A. Nap, Postbus 4028, 6803 EA Arnhem
- Mw. M.H.S. Kloppenburg en Dhr. J.H.T. Cornelissen, Klapstraat 50, 6842 AS Arnhem

redenen te vinden die leiden tot vaststelling van dit bestemmingsplan in gewijzigde vorm ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan 'Elden 2012', zoals dit er inzage heeft gelegen op grond van Artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening;

4. vast te stellen het bestemmingsplan 'Elden 2012', zoals dit is vervat in plankaart NL.IMRO.0202.679-0301.gml met bijbehorende regels en toelichting waarbij de volgende wijzigingen zijn opgenomen ten opzichte van het ontwerp zoals dat ter inzage heeft gelegen:

Ten aanzien van de plankaart:

- dat aan de Zagerij drie keer twee bouwvlakken voor één woning worden gewijzigd in drie keer één bouwvlak waarin drie woningen gerealiseerd kunnen worden volgens de aan het raadsbesluit toe te voegen bijlage 2
- de functieaanduiding 'verkeer' zoals opgenomen op het perceel AC 08228 en AC 04998 wordt verwijderd;
- de bestemming van het perceel AC 08228 wordt gewijzigd van 'Groen' naar 'Tuin' en 'Wonen-zone bijgebouwen';
- het deel van het perceel AB 01576 met de bestemming 'bedrijf' (onbebouwde zone) wordt gewijzigd naar de bestemming 'wonen' (zone bijgebouwen).
- het bouwvlak van het pand Klapstraat 48 wordt aan de noordoost zijde vergroot.
- de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf-2' die ligt achter de panden Klapstraat 46 en 48 wordt gewijzigd naar de functieaanduiding 'centrum'.
- de woonbestemming van Molenweg 28 wordt gewijzigd naar een bedrijfsbestemming met een maximumbouwhoogte van 7 meter.
- de bouwgrens van de bedrijfsbestemming voor de bedrijven aan de Molenweg 30, 32 en 40 wordt verschoven richting de Molenweg.
- de bestemming van de strook grond achter Klapstraat 50 wordt gewijzigd van 'Wonen (zone bijgebouwen)' naar 'Agrarisch-2' waarbij om de schuur een bouwvlak een bouwvlak wordt gelegd met een maximum goothoogte van 3 meter en een maximumbouwhoogte van 6 meter. De schuur krijgt de functieaanduiding 'fruitteelt';

Ten aanzien van de regels:

- In de bestemming 'Agrarisch – 2' wordt artikel 4.1 sub d. gewijzigd naar 'boomgaarden en fruitteelt'.
- In de bestemming 'Agrarisch – 2' wordt artikel 4.2 gewijzigd in:

- a. Op deze gronden mogen, met inachtneming van de op de plankaart aangegeven maximumbouwhoogte en voor zover aangegeven de maximum goothoogte, uitsluitend in de gegeven bestemming passende bouwwerken worden gebouwd.
 - b. Op de overige gronden mag, in afwijking van het bepaalde in artikel 30.1, uitsluitend bebouwing worden opgericht ten dienste van deze bestemming met dien verstande dat:
 - de maximale goothoogte niet meer bedraagt dan 3 meter;
 - de maximale bouwhoogte niet meer bedraagt dan 5 meter;
 - het oppervlak aan bebouwing niet meer bedraagt dan 20 m² per bouwperceel.
- artikel 10.1 sub f. wordt geschrapt.

 - Artikel 12 (Kantoor) wordt in zijn geheel vervangen door:

Artikel 12 Kantoor

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Kantoor aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kantoren;
- b. horeca ten dienste van deze bestemming zoals een bedrijfskantine;
- c. horeca - a inrichting met een maximum van één;
- d. detailhandel uitsluitend in de vorm van maximaal één kiosk;
- e. maatschappelijke functies zoals bedoeld in artikel 13 met uitzondering van geluidgevoelige functies zoals bedoeld in de Wet geluidhinder dan wel het Besluit geluidhinder met een maximum van 1.000 m² bvo per pand.
- f. kinderopvang en buitenschoolse opvang;
- g. groenvoorzieningen;
- h. voorzieningen voor het verkeer zoals parkeren en straatmeubilair.

12.2 Bouwregels

- a. Op deze gronden mogen, met in achtneming van de aangegeven maximumbouwhoogte en, voor zover aangegeven, het bebouwingspercentage, uitsluitend in de gegeven bestemming passende bouwwerken worden gebouwd.
- b. In afwijking van het bepaalde in artikel 30.1 mag een kiosk zoals genoemd in artikel 12.1 sub d. buiten het bouwvlak worden gebouwd met dien verstande dat het brutovloeroppervlak (bvo) van de kiosk maximaal 20 m² bedraagt

12.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in

- a. artikel 12.2 voor wat betreft het aangegeven bebouwingspercentage voor de realisatie van een bouwwerk ten behoeve van een parkeervoorziening met een maximumbouwhoogte van 4 meter;
- b. artikel 30.1 voor wat betreft het bouwen buiten het bouwvlak van een bouwwerk ten behoeve van een parkeervoorziening met een maximumbouwhoogte van 4 meter.

-
- In de bestemming 'Wonen' wordt artikel 20.1 sub n. 'scooterreparatie en – verkoop ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf-2' verwijderd en sub o., p. en q. wordt hernummers naar n., o. en p.
 - In de bestemming 'Wonen' wordt artikel 20.2 sub c:
 - * de tekst 'specifieke vorm van bedrijf-2' (laatste opsommingstreepje) verwijderd en
 - * de tekst 'centrum' tot een maximumbouwhoogte van 3 meter' toegevoegd als tweede opsommingstreepje.

5. geen exploitatieplan als vervat in Artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

De griffier,

De voorzitter,



PARTIJ VAN DE ARBEID



Amendement "Flexibiliteit woningbouwproject - De Zagerij".

De gemeenteraad van Arnhem, in vergadering bijeen op 17 december 2012, bij de behandeling van het Raadsvoorstel "Vaststellen van het bestemmingsplan - Elden 2012",

Overwegingen:

- Tijdrovende en kostbare aanpassing van bestaande bestemmingsplannen moet zo veel mogelijk worden voorkomen;
- Bestrijding van leegstand van bestaand onroerend goed of stimulering van (door)ontwikkeling van bestaand of nieuw onroerend goed vraagt om flexibele regelgeving.

Besluit:

De zienswijzen met betrekking tot flexibelere bouw mogelijkheden voor het woningbouwproject De Zagerij te honoreren. Hiervoor het ontwerpbesluit op de volgende punten te wijzigen:

- **Het derde aandachtsstreepje en de daarbij behorende tekst (-De Bunte Vastgoed B.V., Ing. F.B.A. Kock, Postbus 8029, 6710 AA Ede) te verplaatsen van besluitonderdeel 1 naar besluitonderdeel 3 waaruit blijkt dat in deze zienswijze wel redenen te vinden zijn die leiden tot vaststelling van dit bestemmingsplan in gewijzigde vorm ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan 'Elden 2012', zoals dit er inzage heeft gelegen op grond van Artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening.**

aan punt 4 onder het tussenkopje 'ten aanzien van de plankaart' het volgende toe te voegen:

- dat aan de Zagerij drie keer twee bouwvlakken voor één woning worden gewijzigd in drie keer één bouwvlak waarin drie woningen gerealiseerd kunnen worden volgens de aan het raadsbesluit toe te voegen bijlage 2.

VVD

Evert Vaartjes

PvdA
M. LowersChristenUnie
Aday Pheger

SP

R. Baars

AANGENOMEN



2012-1075317E



D66



SP



10

AMENDEMENT DOORSTEEK WESTERVELDSESTRAAT-DR.H.J.JAGERSTRAAT BESTEMMINGPLAN ELDEN 2012

De gemeenteraad van Arnhem, bijeen op 17 december 2012, besluit het volgende:

de zienswijzen met betrekking tot de 2^{de} ontsluitingsweg te honoreren en deze 2^{de} ontsluitingsweg tussen de Dr. H.J. Jagerstraat en de Westerveldsestraat te schrappen.

In dit kader stelt de raad voor het ontwerp-besluit op de volgende punten te wijzigen:

- **Het vierde tot en met veertiende aandachtsstreepje en de daarbij behorende tekst (- Fam. David, Westerveldsestraat 4, 6842 BT Arnhem**
 - R.J. van Ruiten, Westerveldsestraat 1, 6842 BR Arnhem
 - N. van Binsbergen, Westerveldsestraat 3, 6842 BR Arnhem
 - Fam. Meeuwse, Westerveldsestraat 5, 6842 BR Arnhem
 - Schouw/Ramaker, Westerveldsestraat 6, 6842 BT Arnhem
 - H.W.W. Kempkens, Westerveldsestraat 7, 6842 BR Arnhem
 - J.M. Roelofs – Nijenhuis, Westerveldsestraat 8, 6842 BT Arnhem
 - Peters, Westerveldsestraat 9, 6842 BR Arnhem
 - L. Verweij, Westerveldsestraat 8A, 6842 BT Arnhem
 - A. Kooij, Westerveldsestraat 11, 6842 BR Arnhem
 - Fam. Van Baalen, Klapstraat 45b, 6842 AC Arnhem) **te verplaatsen van besluitonderdeel 1 naar besluitonderdeel 3 waaruit blijkt dat in deze zienswijzen wel redenen te vinden zijn die leiden tot vaststelling van dit bestemmingsplan in gewijzigde vorm ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan 'Elden 2012', zoals dit er inzage heeft gelegen op grond van Artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening.**
- **aan punt 4 onder het tussenkopje 'ten aanzien van de plankkaart' het volgende toe te voegen:**
 - de functieaanduiding 'verkeer' zoals opgenomen op het perceel AC 08228 en AC 04998 wordt verwijderd;
 - de bestemming van het perceel AC 08228 wordt gewijzigd van 'Groen' naar 'Tuin' en 'Wonen-zone bijgebouwen'.
- **aan punt 4 onder het tussenkopje 'ten aanzien van de regels' het volgende wordt toe te voegen:**
 - artikel 10.1 sub f. wordt geschrapt.



Overwegingen:

De huidige bestemming van het betreffende groenstrookje is 'verkeersdoeleinden'. Deze bestemming is nooit gerealiseerd.

Omdat de noodzaak voor de aanwezigheid van een weg (of pad) op deze plek kennelijk al sinds 1976 ontbreekt, is het onnodig deze optie 36 jaar later nog open te houden.

De achterliggende sportvelden zijn prima conform de normen te bereiken, ook voor hulpdiensten in het geval van calamiteiten.

GroenLinks
Sjaak van 't Hof

D66
Sabine Andeweg

VVD
Evert Vaartjes

SP
René Baars

Trots
Bert Geurtz

Zuid Centraal
Lea Manders

AANGENOMEN

Motie "Transformatie Gelderse Poort"

De gemeenteraad van de gemeente Arnhem, bijeen op 17 december 2012, ter vaststelling van het bestemmingsplan Elden,

constaterende dat

- De gronden van kantorenpark Gelderse Poort in het bestemmingsplan Elden de bestemming "kantoor" hebben;
- Ongeveer 30% van de kantoren op de Gelderse Poort leeg staat;
- De gronden en gebouwen op grond van het bestemmingsplan alleen als kantoor mogen worden gebruikt met uitzondering van een horecagelegenheid en beperkte maatschappelijke doeleinden;

overwegende dat

- De gemeenteraad op 10 december de motie "transformatie" heeft aangenomen;
- De bestemming voor het terrein een beperking inhoud voor ontwikkelingen die de leegstand zou kunnen tegengaan;
- De eigenaren verzocht hebben om een flexibelere invulling van het terrein om de leegstand tegen te gaan;
- Het ontwerpbestemmingsplan Elden niet voorziet in een planologisch regeling om deze flexibiliteit vorm te geven;

verzoekt het college:

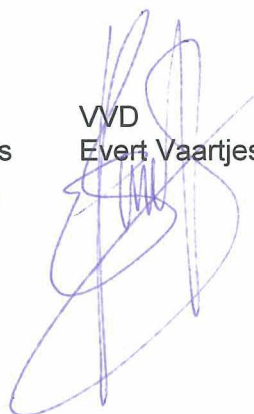
- In overleg met de eigenaren een quick scan uit te voeren naar de gewenste en mogelijke functies op de Gelderse Poort;
- Deze quick scan met de gevolgen voor milieukwaliteit, parkeren, bereikbaarheid en omgevingskwaliteit tegelijkertijd met een daartoe benodigde bestemmingsplanwijziging voor te leggen aan de gemeenteraad;

en gaat over tot de orde van de dag.

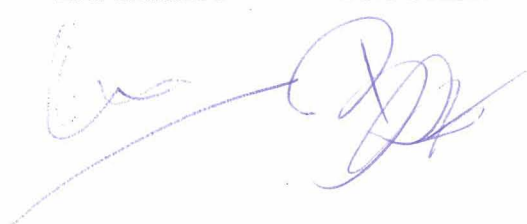
PvdA
Martien Louwers



VVD
Evert Vaartjes




Zuid Centraal
Lea Manders



Trots
Bert Geurtz



CDIA
G. Hassenberg



AANGENOMEN

BIJLAGE 1. ONDERDEEL UITMAKEND VAN HET RAADSVOORSTEL **2012.0.116.007 vast te stellen bestemmingsplan 'Elden 2012'**

Zienswijzennota bestemmingsplan 'Elden 2012'

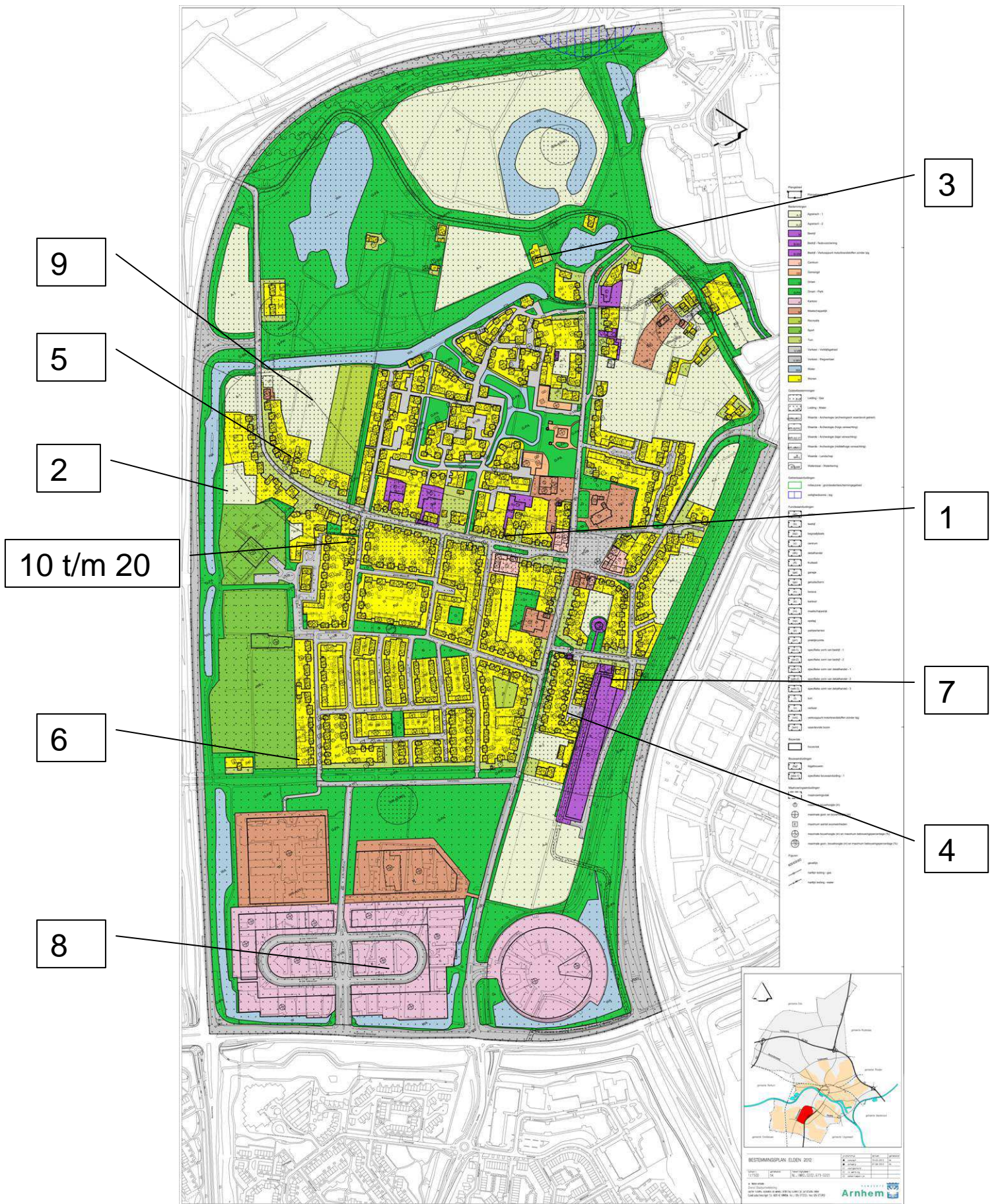
Er zijn tijdens de terinzageperiode zeventien zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn ingediend door:

1. A.J.M. Buurman Van Kesteren mbt percelen AB1576 en AB1621 (aan de Klapstraat);
2. T.J. Bekker mbt Klapstraat 53
3. Fam. Fierkens mbt Drielsedijk 1a
4. De Bunte Vastgoed, dhr De Kock mbt De Zagerij
5. H. van Rheede, Klapstraat 48
6. R. Katsma, Westerveldsestraat 58
7. Gasunie mbt woning Molenweg
8. MPRO mbt kantorenpark Gelderse Poort
9. M.H.S. Kloppenburg/J.H.T. Cornelissen, Klapstraat 50
10. Fam. David, Westerveldsestraat 4

De zienswijze van de familie David is mede ingediend namens:

11. R.J. van Ruiten, Westerveldestraat 1
12. N. van Binsbergen, Westerveldsestraat 3
13. Fam. Meeuwsen, Westerveldsestraat 5
14. Schouw/Ramaker, Westerveldestraat 6
15. H.W.W. Kempkens, Westerveldestraat 7
16. J.M. Roelofs – Nijenhuis, Westerveldestraat 8
17. Peters, Westerveldestraat 9
18. L. Verweij, Westerveldestraat 8A
19. Kooij, Westerveldestraat 11
20. Fam. Van Baalen, Klapstraat 45b

Op de volgende pagina's treft u een samenvatting van de zienswijzen aan en de reactie van de gemeente op deze zienswijzen. De volledige zienswijzen zijn bij de stukken voor de raadsvergadering gevoegd.

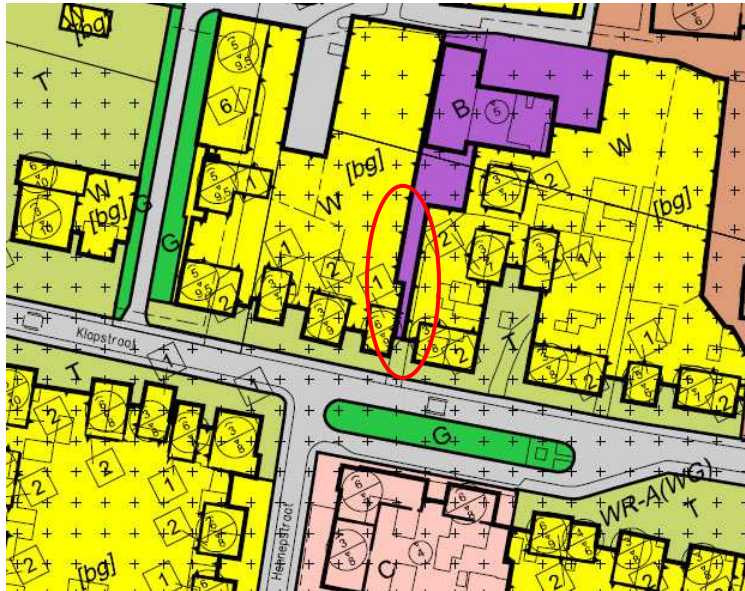


Afbeelding 1. Plankaart van het ontwerp-bestemmingsplan met de globale locaties van de indieners van de zienswijzen

Ad 1. A.J.M. Buurman Van Kesteren mbt percelen AB01576 en AB01621 (aan de Klapstraat):

Zienswijze:

De indiener van de zienswijze is eigenaar van de percelen AB01576 en AB01621 welke zijn gelegen aan de Klapstraat (tussen huisnummer 16 en 22). Deze percelen zijn in het ontwerp-bestemmingsplan 'Elden 2012' bestemd als 'bedrijf' (onbebouwbare zone) terwijl deze percelen enkel en alleen een woonfunctie hebben. Het verzoek is om deze gronden als 'wonen' te bestemmen.



Afbeelding 1. Uitsnede ontwerp-bestemmingsplan 'Elden 2012'

Reactie gemeente:

Het perceel AB 01621 is in het ontwerp-bestemmingsplan 'Elden 2012' al bestemd als 'Wonen (onbebouwbare zone)'. De bestemming van dit perceel hoeft dus niet te worden gewijzigd.

In het vigerend bestemmingsplan 'Elden' is het perceel AB 01576 bestemd als 'Eengezinshuizen in open bebouwing'. Een woonbestemming van het perceel sluit dus beter aan bij de bestemming uit het vigerende bestemmingsplan en bij de eigendomsituatie. Het voorstel is om tegemoet te komen aan de zienswijze en bestemming te wijzigen van 'bedrijf' naar 'wonen' (onbebouwbare zone).

Conclusie:

Deze zienswijze geeft aanleiding het bestemmingsplan als volgt te wijzigen:

- plankaart: het deel van het perceel AB 01576 met de bestemming 'bedrijf' wijzigen naar de bestemming 'wonen'.

Ad 2. T.J. Bekker mbt Klapstraat 53

Voorgeschiedenis

Mevrouw Bekker heeft tijdens het vooroverleg gereageerd op het concept-bestemmingsplan 'Elden 2012'. Zij heeft toen namens de eigenaren van de woning Klapstraat 53 bezwaar gemaakt tegen de wijze waarop het perceel en de achterliggende grond is bestemd. Er is sprake van een wijziging van de bestemming 'sportterrein' (met de mogelijkheid om 60% van het perceel te bebouwen met een maximumbouwhoogte van 8 meter) naar een bestemming 'Agrarisch-2'.

De gemeente heeft vanwege de volgende argumenten de gronden bestemd als 'Agrarisch-2':

1. vertalen van de functie die de Structuurvisie Elden aan het perceel geeft;
2. het feit dat de bestemming 'sportterrein' sinds de inwerkingtreding van het geldende bestemming 'Elden' in 1979 niet gerealiseerd is;
3. de waarde van dit soort onbebouwde percelen voor Elden groot is.

Zienswijze:

In de zienswijze van mevrouw Bekker wordt puntsgewijs ingegaan op de argumenten van de gemeente.

1. *Vertalen van de functie die de Structuurvisie Elden aan het perceel geeft.*

Dit is een oneigenlijk argument omdat zij tegen de benoeming van 'beeldbepalend groen' in de visie reeds bezwaar aantekenden. Daarnaast gaat het om het verschil tussen het vigerende bestemmingsplan (uit 1979) en het nieuwe ontwerp-bestemmingsplan zonder tussenkomst van de ongelijkwaardige 'visie-stap'. Dat de gemeente in dit bestemmingsplan de visie wilt formaliseren, is niet van belang. Het bezwaar is gericht tegen de 'afwaardering' van de geldende bestemming 'sportterrein' (met de bebouwingsmogelijkheden) naar 'agrarisch-2'.

2. *Het feit dat de bestemming 'sportterrein' sinds de inwerkingtreding van het geldende bestemmingsplan 'Elden' niet gerealiseerd is.*

Dit stukje grond en met name de bestemming, is verkregen door medewerking te verlenen aan een door de gemeente Arnhem dringend gewenste ruiling van gronden. Hierbij heeft het terrein de bestemming 'sportterrein' mét de bebouwingsmogelijkheden gekregen waardoor de ruiling nog enige gelijkwaardigheid bezat.

Verder worden in de zienswijze persoonlijke omstandigheden genoemd waarom de bestemming nooit gerealiseerd is. Dit is de reden waarom de indiener van de zienswijze alle mogelijkheden wil kunnen afwegen en nu niet beknot wil worden in de praktische mogelijkheden met het perceel, door een "afwaardering" onder het nieuwe bestemmingsplan.

3. *De waarde van dit soort onbebouwde percelen voor Elden is groot.*

Zoals het bestemmingsplan aangeeft hoort Elden sinds 1966 bij Arnhem. Tien jaar later (1976) verschijnt het vigerende bestemmingsplan. Pas 24 jaar later verschijnt de Structuurvisie Elden. Ondanks reguliere vernieuwingstermijnen van bestemmingsplannen van 10 jaar komt de gemeente (hiertoe gedwongen door de landelijke overheid), na 36 jaar met het nieuwe bestemmingsplan. Deze gang van zaken stelt tenminste vraagtekens bij dit argument en bij de volgende zin uit het nieuwe bestemmingsplan: "Het Betuwse ommeland van Elden met weilanden, boerderijen en boomgaarden verdween steeds meer." Kortom, de Gemeente Arnhem heeft het jarenlang maar laten gebeuren!

De huidige eigenaren begrijpen niet dat het belang van deze "afwaardering" nu ineens zo groot is. Temeer niet omdat bij de huidige bestemming een groene invulling zeer wel mogelijk is en de gemeente via de omgevingsvergunning daar volledig grip op heeft. Het gaat in dit geval niet zozeer om de groene invulling vanaf de Klapstraat maar veel meer vanaf de Batavierenweg. Daar heeft de gemeente zelf alle mogelijkheden in handen omdat het bestemmingsplan aangeeft: "In het westen ligt de groengordel langs de Batavierenweg die gedeeltelijk op een dijklichaam is

aangebracht. Er liggen nu een langzaam-verkeersroute, een watergang en begeleidend groen.”
De gemeente heeft het voor het overgrote deel al zelf in de hand om de gordel groen te maken en houden. Gezien het vorenstaande wijzen wij dit argument van de hand.

Reactie gemeente:

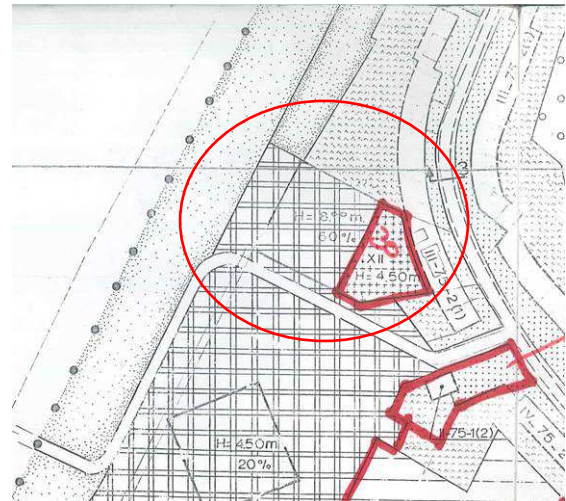
Alvorens puntsgewijs in te gaan op de zienswijze, wordt eerst algemeen ingegaan op de locatie.

De zienswijze van mevrouw Bekker heeft betrekking op het perceel AC 06774 dat is gelegen achter de woning Klapstraat 53. De status van het perceel is als volgt:

- Feitelijke situatie: het perceel is in gebruik als weiland/grasland en is onbebouwd;
- Vigerend bestemmingsplan ‘Elden’: het perceel is bestemd als ‘sportterrein met de mogelijkheid om 60% van het perceel te bebouwen met een maximumbouwhoogte van 8 meter;
- Structuurvisie Elden: het perceel is aangewezen als ‘beeldbepalend groen (binnen historische dorpsstructuur);
- Ontwerp-bestemmingsplan ‘Elden 2012’: het perceel is bestemd als ‘Agrarisch-2’.



Figuur 3. Luchtfoto



Figuur 3. Vigerend bestemmingsplan

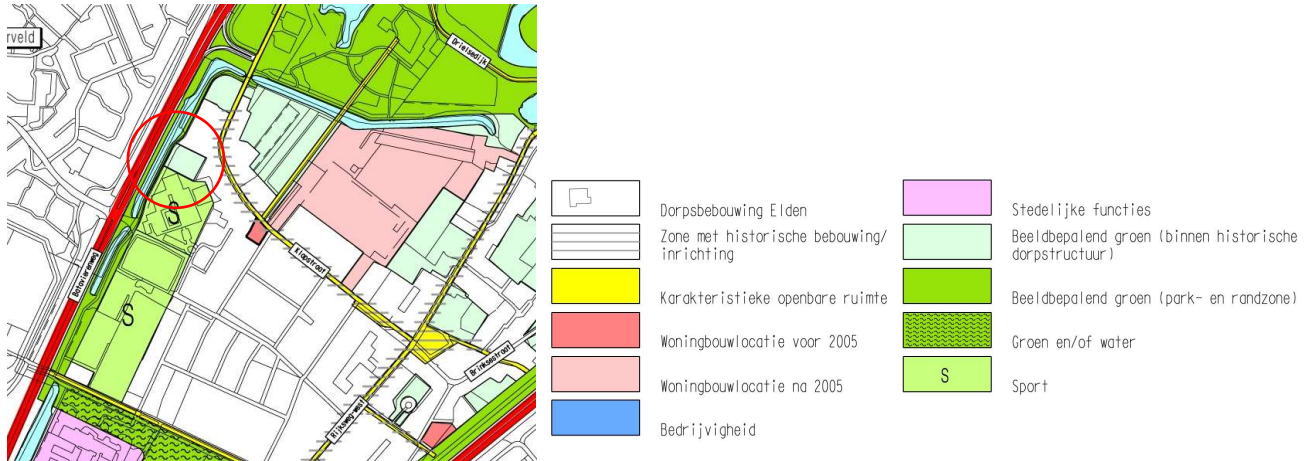
Hieronder volgt de puntsgewijze beantwoording van de zienswijze:

Ad. 1.: Structuurvisies zijn in de ruimtelijke ordening al jaren een belangrijk en verplicht instrument (zie artikel 2.1 van de Wet ruimtelijke ordening). Een structuurvisie bevat de hoofdlijnen van de voorgenomen ontwikkeling van een gebied en de hoofdzaken van het door de gemeente te voeren ruimtelijk beleid.

Voor Elden is in 2001 de Structuurvisie Elden vastgesteld door de gemeenteraad. Hiermee is de Structuurvisie vastgesteld gemeentelijk beleid. Het bestemmingsplan is vervolgens hét juridische instrument om het beleid te vertalen en uit te voeren. In de structuurvisie is ook opgenomen dat de visie zal worden vertaald in een bestemmingsplan. Het college is het dan ook niet eens met de opmerking dat een structuurvisie een ongelijkwaardige 'visie-stap' is en dat het formaliseren van de visie in dit bestemmingsplan niet van belang is.

Ad. 2.: Bij de inventarisatie ten behoeve van dit bestemmingsplan is geconstateerd dat het perceel altijd als weide/grasland is ingericht. Sinds 1979 is de bestemming van het perceel 'sportterrein'. Tot op heden is deze bestemming niet gerealiseerd. Wij beseffen dat hier mogelijk persoonlijke omstandigheden aan ten grondslag liggen. De bestemming is echter de afgelopen 33 jaar niet gerealiseerd en daarmee is feitelijk ook het huidige gebruik als weiland in strijd met het bestemmingsplan. Nu duidelijk is dat de bestemming sport niet gerealiseerd is/wordt, is het huidige gebruik positief bestemd.

Ad. 3.: De structuurvisie Elden vormt de basis voor het nieuwe bestemmingsplan. Dat betekent dat de bestaande situatie leidend is voor de Structuurvisie en voor dit bestemmingsplan. De (overgebleven) onbebouwde groene percelen binnen Elden zorgen mede voor de groene dorpse uitstraling. Het mogelijk maken van een sportfunctie met bebouwing op deze percelen gaat ten koste van deze uitstraling en is ongewenst.



Figuur 4. Uitsnede structuurvisie

Conclusie:

Voor het perceel AC 06774 is de afweging gemaakt dat een agrarische bestemming beter past bij het bestaande gebruik, aansluit bij het vastgestelde beleid zoals opgenomen in de Structuurvisie Elden en reëler is dan de sportbestemming. Deze zienswijze geeft dan ook geen aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen.

Ad 3. Fam. Fierkens mbt Drielsedijk 1a

Voorgeschiedenis

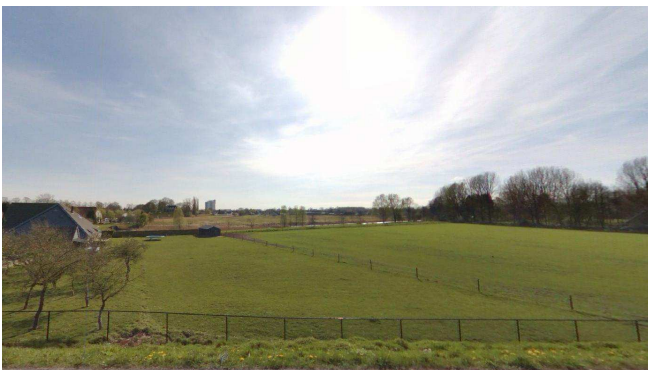
De familie Fierkens woont sinds december 2010 in het pand Drielsedijk 1a. Deze woning is op de plek van het voormalige koetshuis gebouwd door middel van gebruik te maken van een vrijstelling van het geldende bestemmingsplan. Hiertegen was veel bezwaar vanuit Elden.

In december 2011 is een zwembad zonder omgevingsvergunning geplaatst terwijl hiervoor wel een vergunning noodzakelijk is. De heer Fierkens was in de veronderstelling dat hij geen vergunning nodig had. Toen hij werd geïnformeerd dat er wel een vergunning nodig was, heeft hij het werk aan het zwembad stilgelegd.

De locatie waarop het zwembad is geplaatst, is in het geldende bestemmingsplan 'Elden' bestemd als 'Parkgebied'. In het ontwerp-bestemmingsplan 'Elden 2012' valt het zwembad in de bestemming 'Agrarisch-1'. Binnen beide bestemmingen is een zwembad niet toegestaan.

De gronden direct rondom de woning, hebben de bestemming 'Wonen' en 'Tuin'. Binnen deze bestemming is een zwembad zonder vergunning wel toegestaan.

De heer Fierkens heeft gereageerd op het concept-bestemmingsplan Elden in het kader van het vooroverleg en heeft verzocht het bestemmingsplan zodanig te wijzigen dat het zwembad op de huidige locatie mogelijk is. Hierop is door de gemeente negatief gereageerd.



Figuur 5. Foto situatie april 2011



Figuur 6. Foto situatie maart 2012

Zienswijze:

Het verzoek is het bestemmingsplan aan te passen, met dien verstande dat het zwembad positief wordt bestemd, door middel van een woon- of tuinbestemming. Hiervoor worden de volgende argumenten genoemd:

1. *De bestemmingen voor ons perceel zijn inconsequent en vormen een ongewenste beperking van de gebruiksmogelijkheden*

De groene bestemming rust deels op de oprit (toegang tot ons erf vanaf de dijk) en parkeerplaatsen bij onze woning. De agrarische bestemming rust op een deel van onze tuin waarin wij een zwembad hebben gepland. Door de voorgenomen bestemming in het ontwerpbestemmingsplan worden wij beperkt in de mogelijkheden om ons woonerf (als zodanig) in te richten en te gebruiken.

De agrarische bestemming komt ons als onlogisch voor. In de omgeving van onze woning bevinden zich geen actieve agrarische bedrijven. Het huidige (grond)gebruik is vrijwel uitsluitend als woonerf en tuin. Dit blijkt ook uit de bestemming van de grond rondom onze woning. Met de voorgenomen bestemming is een agrarische bedrijfsvoering vrijwel uitgesloten. Naast de woning is er geen plaats voor schuren en opslagruimte.

Gezien de oppervlakte van ons erf is het aantal voorgenomen bestemmingen dat daarop van

toepassing zal zijn overdreven. Naast bebouwd, erf en tuin is ons erf ook nog belast met de voorgenomen bestemmingen agrarisch en groen.

2. *De huidige locatie is de beste plek.*

De gekozen plek voor het zwembad ligt binnen de begrenzingen van ons erf zo ver mogelijk weg bij de belendende percelen. De woonkwaliteit van de burens wordt niet aangetast door verdragende kinderstemmen en andere bij een zwembad gebruikelijke geluiden. Om deze reden is plaatsing van het zwembad naast of achter ons huis niet opportuun.

Plaatsing van het zwembad voor onze voordeur op ons huidige parkeerplaats zou betekenen dat we geen parkeerplaats meer hebben op het terrein, ligging is niet logisch en deze optie ligt ca. 30 meter afstand van de huidige locatie.

Plaatsing van het zwembad naast onze woning (in de huidige bestemming tuin) zou het deels verwijderen van een kweldijkje inhouden. Hoewel het dijkje niet juridisch is beschermd stelt de gemeente Arnhem prijs op behoud van dit cultuurhistorisch element. Zoals uit de inrichting van ons woonerf (met hoogstam fruitbomen) mag blijken delen wij deze visie met de gemeente. Het zwembad wordt afgeschermd door een boomgaard die door de heer Fierkens is aangeplant. Hierdoor is het zwembad vanaf de dijk nauwelijks zichtbaar. Het betreft een mooi ingegraven en dus ingetogen zwembad, waarvan niets te zien is vanaf de dijk. De aanleg van groen zal bovendien de beeldkwaliteit ter plaatse ten goede komen.

3. *Komst van woonwijk Tuin van Elden*

Op een zeer groot perceel zie "Tuin van Elden" achter ons huis wordt, waar voorheen Tuincentrum Intratuin stond, een nieuwe wijk gebouwd. In deze opkomende verstedelijkte omgeving, kan een ondergeschikt bouwwerk als een zwembad in redelijkheid als passend worden beschouwd.

4. *Een zwemvijver is wel mogelijk*

Een zwemvijver is op de Agrarische bestemming wél toegestaan. De ruimtelijke uitstraling hiervan vergelijkbaar is met het geplaatste zwembad.

Reactie gemeente:

Hieronder volgt de puntsgewijze beantwoording van de zienswijze:

Ad 1. De bestemmingen voor ons perceel zijn inconsequent en vormen een ongewenste beperking van de gebruiksmogelijkheden

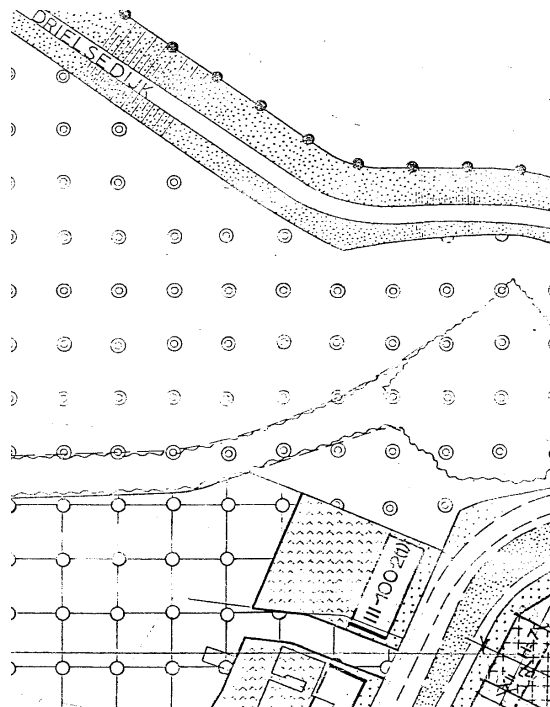
Bij het opstellen van een nieuw bestemmingsplan wordt altijd gekeken naar de juridische mogelijkheden die het geldende bestemmingsplan biedt. Dat is de planologische vergelijking die gemaakt moet worden.

De woning Drielsedijk 1a is mogelijk gemaakt door een vrijstelling te verlenen van het geldende bestemmingsplan. Met deze vrijstelling is de bestemming van het omliggende terrein niet gewijzigd. In het geldende bestemmingsplan 'Elden' is de hele zone langs de Drielsedijk bestemd als 'Parkgebied'. Binnen deze bestemming was een zwembad niet toegestaan. Op het moment dat de heer Fierkens de woning kocht, had dit perceel al deze bestemming. De heer Fierkens had dus op de hoogte kunnen zijn van de functionele- en bouwmogelijkheden van het perceel.

In de ruimtelijke onderbouwing die ten grondslag ligt aan de verleende vrijstelling voor de bouw van de woning is ingegaan op de bijzondere ligging van de woning. Hierin is aangegeven dat: *"de woning ligt in een fraai gebied en dat de gemeente niet van plan is in dit fraaie en bijzondere gebied verdere woningbouw toe te staan. Dit ligt in alle gemeentelijke plannen vast. Als bijgebouw is één losstaand schuur/garagegebouwtje toegestaan; dit moet binnen de oude plattegrondcontour opgenomen zijn. Andere bijgebouwen zijn niet toegestaan."*

De tekst uit de ruimtelijke onderbouwing onderschrijft het gemeentelijke beleid voor dit gebied. Het is een waardevol gebied waarbij extra bebouwing niet wenselijk is.

In het ontwerp-bestemmingsplan 'Elden 2012' is met de wijze van bestemmen van het perceel gekeken naar de bestaande mogelijkheden uit het geldende bestemmingsplan maar ook aansluiting gezocht bij de bestaande situatie. Daarom is een deel van het perceel ook bestemd als 'Wonen' (de parkeerplaatsen) en 'Tuin' (het terras en het gebied hieromheen). Hiermee zijn de gebruiksmogelijkheden van het perceel juist toegenomen in plaats van beperkt.



Figuur 7. Uitsnede vigerend bestemmingsplan



Figuur 8. Uitsnede ontwerp-bestemmingsplan

Vanwege de bijzondere ligging en de landschappelijke waarden is een deel van het perceel bestemd als 'Groen-park' en 'Agrarisch-1'. Het deel van het perceel waar het zwembad is geplaatst, is bestemd als 'agrarisch-1'. Dit deel van het perceel vormt samen met het westelijke perceel een groot open weiland dat belangrijk is voor de uitstraling van dit gebied ten noorden van Elden.

In de bestemmingsomschrijving (artikel 3.1) is aangegeven dat deze gronden o.a. bestemd zijn voor het gebruik als grasland en weide. Dat betekent dat intensieve veehouderijen hier juist niet zijn toegestaan (deze zijn ook expliciet uitgesloten in artikel 3.4 sub e. van de regels van het bestemmingsplan). Het gebruik als grasland/weide is juist de functie die deze gronden al tientallen jaren heeft en die ook past bij deze landschappelijk waardevolle zone aan de rand van het dorp. Het feit dat deze gronden in eigendom horen bij de woning is hierbij niet relevant.

Ad. 2. De huidige locatie is de beste plek.

Het college is van mening dat de plek waar het zwembad is geplaatst niet de beste plek is voor het landschap en de uitstraling naar de omgeving. De gemeente moet verder kijken dan naar de meest gunstige situatie voor een individu en moet een algehele belangenafweging maken. Het zwembad is gesitueerd in het landschappelijk open gebied. Dit gebied vormt samen met de naastgelegen gronden één groot groengebied (en heeft dat ook tientallen jaren gedaan, zie afbeelding 3 luchtfoto uit 1999). De gemeentelijke wens is om dit intact te houden en hier geen extra bebouwing en functies toe te staan. Vanuit Elden is dit ook altijd de insteek geweest en dit blijkt ook uit het protest dat is ontstaan toen de plannen voor de woning werden gepresenteerd. Daarnaast ligt het zwembad nu direct onder de Drielsedijk die zowel een cultuurhistorische als toeristische/recreatieve functie heeft. Een zwembad past niet binnen dit waardevolle gebied.



Figuur 9. Historische luchtfoto 1999

In het ontwerp-bestemmingsplan 'Elden 2012' is een deel van het perceel bestemd als 'wonen-onbebouwd' en 'tuin' (zie afbeelding 2). Op de gronden met deze bestemming is een onoverdekt zwembad toegestaan; dit kan vergunningsvrij worden geplaatst. Er is dus de mogelijkheid om het zwembad te verplaatsen naar een locatie dichtbij de woning waarbij minder aantasting van het landschap plaats vindt.

Bij de algehele belangenafweging weegt het belang van de landschappelijke uitstraling van het gebied ten noorden van Elden zwaarder dan het individuele belang, zeker gezien het feit dat er een alternatieve locatie voor het zwembad is. Deze alternatieve locatie is vanuit de bewoners gezien misschien niet de meest optimale plek maar dit is wel de plek die het minst afbreuk doet aan de omgeving.

Ad. 3. Komst van woonwijk Tuin van Elden

De komst van de nieuwbouwwijk Tuin van Elden is niet relevant bij de beoordeling van deze zienswijze. De woningen van de Tuin van Elden worden gerealiseerd ten zuiden van de watergang die de scheiding vormt tussen de dorpsbebouwing en de groengordel van Elden (zie de Structuurvisie Elden). De groengordel is beeldbepalend groen waarbij het juist de bedoeling is dat deze zone niet verstedelijkt. Dat gaat ten koste van het karakter van dit gebied.

Ad. 4. Een zwembad is wel mogelijk

Waterpartijen zijn binnen de bestemming 'Agrarisch-1' wel toegestaan. De gemeente is echter van mening dat de ruimtelijke uitstraling van een watergang of waterpartij anders is dan een zwembad.

Conclusie:

Het zwembad is in strijd met het geldende bestemmingsplan en met vastgesteld gemeentelijke beleid zoals verwoord in de structuurvisie Elden en het Groenplan (structureel groen). De zone ten noorden van Elden met de dijken, hoefijzerplas en het afwisselende open en gesloten landschap is

2012.0.116.261
2012-03-01035

landschappelijk, ecologisch en cultuurhistorisch waardevol. Een zwembad is in deze zone niet gewenst.

Het zwembad is zonder vergunning aangelegd. Indien voor het zwembad een omgevingsvergunning was aangevraagd, was deze gezien het vastgestelde gemeentelijke beleid geweigerd. Het feit dat het zwembad al geplaatst is, is geen reden om anders naar deze aanvraag/zienswijze te kijken.

Deze zienswijze geeft dan ook geen aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen.

Ad 4. De Bunte Vastgoed

Door De Bunte Vastgoed zijn twee afzonderlijke zienswijzen ingediend. De eerste zienswijze heeft betrekking op het aanpassen van het bouwplan en de tweede zienswijze behelst het verzoek het geluidsscherp te verlagen.

Zienswijze 1

De Bunte Vastgoed is de ontwikkelaar van het woningbouwplan De Zagerij aan de Molenweg. In het huidige plan de Zagerij te Elden zijn in totaal 18 woningen gepland waarvan 10 stuks 2-onder-een-kap-woningen en 8 vrijstaande woningen. Deze woningen zijn met een vrijstelling (artikel 19 lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening) mogelijk gemaakt. Gezien de huidige marktsituatie vindt De Bunte het noodzakelijk om te komen tot een tweetal planaanpassingen in het huidige plan en dat zijn:

1. Drie vrijstaande woningen te herontwikkeling naar vijf rijwoningen. In de huidige markt zien wij dat er behoefte is aan kleinere betaalbare woningen en daarop wordt hiermee ingespeeld. Door deze aanpassing blijft de hoofdopzet van het stedenbouwkundig plan ongewijzigd. De rijwoningen vormen een zijde van het pleintje en versterken daardoor deze ruimte.
2. Functiewijziging van twee vrijstaande woningen naar een huisartsenpraktijk op de begane grond met een tweetal appartementen op de verdieping. Reden is om in te spelen op de vraag van een mogelijke potentiële koper en de behoefte aan kleinere betaalbare woningen. De vorm, grootte, materiaal en gevelbeeld wijzigen nauwelijks.

Voordeel van deze wijziging is dat de afwisseling in het plan wordt vergroot: naast vrijstaande woningen, twee-onder-één-kap-woningen komen er ook rijwoningen en een huisartsenpraktijk met appartementen. Inmiddels is vooroverleg van de planaanpassing bij de gemeente ingediend.

Reactie gemeente op zienswijze 1:

De voorgestelde wijzigingen zorgen voor een verdichting van het gebied. Door deze verdichting en de wijziging van functie van de atelierpanden, neemt het benodigde aantal parkeerplaatsen in het straatbeeld toe. In plaats van een woonstraatje wordt het beeld van de geparkeerde auto te dominant. Daarnaast ontstaat tegenover de bestaande woningen aan de westzijde een gesloten wand. In de verleende bouwvergunning had de bebouwing een meer transparant karakter. Gezien het dorpse karakter van het gebied is verdichting stedenbouwkundig niet wenselijk.

Een zienswijze is ook niet het juiste moment en middel om ontwikkelingen (alsnog) mogelijk te maken in een bestemmingsplan. Er is dan sprake van een lopende juridische procedure met wettelijke termijnen. De gemeente streeft bij het toestaan van ruimtelijke ontwikkelingen een open communicatie na. Belanghebbenden moeten op tijd geïnformeerd worden en volledig gebruik kunnen maken van de mogelijkheden om hun rechten te beschermen die de wet biedt. Indien de gemeente tegemoet komt aan deze zienswijze is daar onvoldoende sprake van. De communicatie van een gewijzigde vaststelling beperkt zich (normaal gesproken) tot een officiële bekendmaking in de Arnhemse Koerier en de Staatscourant. Het zal voor belanghebbenden lastig zijn om uit deze bekendmaking af te leiden dat de bouwmogelijken bij De Zagerij veranderen. Daarnaast kunnen belanghebbenden na de gewijzigde vaststelling uitsluitend nog beroep aantekenen bij de Raad van State. Dat betekent dat ze nog maar één keer hun bezwaren kenbaar kunnen maken. Normaal gesproken is dat minimaal twee keer (eerst zienswijzen op het ontwerp-bestemmingsplan en dán beroep bij de Raad van State). Belanghebbenden worden dus beperkt in hun mogelijkheden om hun belangen te beschermen. Daarnaast is beroep bij de Raad van State ook direct een zwaar middel als eerste en enige beroepsmogelijkheid. Het college is van mening dat dit geen zorgvuldig traject is en op gespannen

voet staat met de rechtszekerheid.

Conclusie zienswijze 1:

Deze zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen.

Zienswijze 2

De woningen van De Zagerij zijn met een vrijstelling mogelijk gemaakt (zie ook zienswijze 1). Een aantal van deze woningen konden alleen gerealiseerd worden indien er een geluidsscherm van 4 meter zal worden aangelegd. Dit is dan ook vastgelegd in het vrijstellingsbesluit. Uit nieuw akoestisch onderzoek (zie bijlage bij de zienswijze) blijkt dat het geluidsscherm lager kan worden uitgevoerd dan in eerste instantie was vastgelegd. Het verzoek is om het bestemmingsplan te wijzigen en een lagere hoogte voor het geluidsscherm op te nemen.

Reactie gemeente op zienswijze 2:

De Wet ruimtelijke ordening gaat uit van toelatingsplanologie. Dat betekent dat een bestemmingsplan functies en bebouwing mogelijk maakt. Dit bestemmingsplan maakt de bouw van een geluidsscherm met een maximumbouwhoogte van 4 meter mogelijk. Het gaat hier om een maximumbouwhoogte. Het geluidsscherm kan dus ook lager worden uitgevoerd. Het is niet nodig om het bestemmingsplan naar aanleiding van deze zienswijze te wijzigen.

Conclusie zienswijze 2:

Deze zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen.

Ad 5. H. van Rheede, Klapstraat 158

Zienswijze:

De heer Van Rheede woont sinds 1999 aan de Klapstraat 58. Hoewel het pand dateert van omstreeks 1881, en sindsdien bewoond is geweest, is het pand in het vigerende bestemmingsplan - dat dateert van 1979 - bestemd als 'erf'. In het ontwerp-bestemmingsplan 'Elden 2012' is de woning bestemd als wonen en hiermee gelegaliseerd. Het bouwvlak ligt om de bestaande woning.

Om het woongenot te vergroten is het verzoek het hoofdgebouw aan de noordoostelijke zijkant uit te breiden conform de situatie van voor 1966. Tot 1966 stond tegen het hoofdgebouw een varkens- en kalverenstal. Bovenop deze stal was een hooiberg geplaatst. Het geheel wordt een steltenberg genoemd. In de periode tot aan 1966 was de steltenberg onderdeel van het hoofdpand maar dit valt nu buiten het bouwvlak. Het verzoek is om het bouwvlak in overeenstemming te brengen met de historische situatie. Het herstel van de historische situatie past binnen het kader van het nieuwe bestemmingsplan en betekent een verhoging van het woongenot vanwege het in de wintermaanden binnenhalen van meer direct zonlicht.

Een herstelde historische situatie, met de wederopbouw van de steltenberg, is voor burens niet of nauwelijks zichtbaar, en is ook vanaf de openbare weg niet of nauwelijks zichtbaar, en daarom redelijk en billijk.

Reactie gemeente

De heer Van Rheede verzoekt het bouwvlak van zijn woning aan te passen aan de historische situatie. Belangrijkste aanleiding voor zijn verzoek is het gebrek aan zonlicht in de winter in zijn woning.

De ligging van de woning Klapstraat 48 is bijzonder. De woning ligt in de derde lijn. Tussen de Klapstraat en de woning liggen nog twee woningen.



Figuur 10. Luchtfoto Klapstraat 58

2012.0.116.261
2012-03-01035

Het pand Klapstraat 48 was in het vigerende bestemmingsplan 'Elden' niet bestemd. In het ontwerp-bestemmingsplan 'Elden 2012' is het pand gelegaliseerd omdat in het pand (wat ook blijkt uit de stukken van de heer Van Reede) al sinds jaar en dag wordt gewoond. In het ontwerp-bestemmingsplan 'Elden 2012' is gekozen om de bestaande bebouwing te bestemmen.

De gewenste uitbreiding van de woning ligt aan de achterzijde van de woning en is niet zichtbaar vanaf het openbaar gebied. Er zijn geen andere woningen in de omgeving die overlast kunnen hebben van deze uitbreiding. Stedenbouwkundig is de uitbreiding dan ook akkoord en dat betekent dat het bouwvlak kan worden aangepast. Het voorstel is om het bouwvlak te vergroten. De maximumgoot- en bouwhoogte zijn conform het oorspronkelijke bouwvlak (goothoogte is 3 meter en nokhoogte 7 meter).

Conclusie

Deze zienswijze geeft aanleiding het bestemmingsplan als volgt te wijzigen:

- plankaart: het bouwvlak van het pand Klapstraat 48 wordt aan de noordoost zijde vergroot.

Ad 6. R. Katsma, Westerveldsestraat 148

Zienswijze:

Het perceel Westerveldsestraat 48 is in het ontwerp-bestemmingsplan 'Elden 2012; bestemd als 'wonen' met voor een deel van het achtererf een functieaanduiding 'SB-1'. Dit betekent dat hier een scooterreparatie en –verkoop is toegestaan.

In het geldende bestemmingsplan van Elden (plantekening S.73.1429) is deze locatie bestemd als 'gemengde bebouwing'. Binnen deze bestemming mogen uitsluitend winkels, kantoren, showrooms, horecabedrijven of soortgelijke bebouwing met - doch uitsluitend aan de achterzijde - de bijbehorende magazijnen, bergingen en stallingen worden gebouwd.

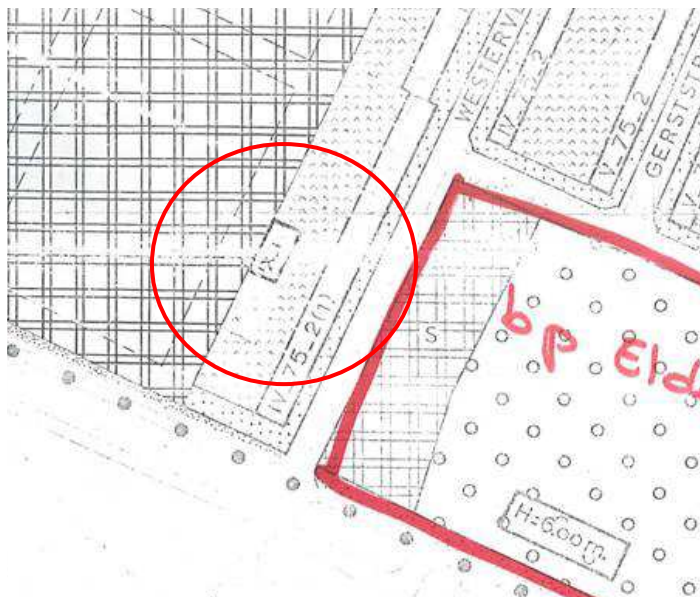
Omdat dit al voorzien is in het oude bestemmingsplan hoort dit overgenomen te worden in het nieuwe bestemmingsplan.

Reactie gemeente

Alvorens in te gaan op de zienswijze, wordt eerst algemeen ingegaan op de locatie.

De zienswijze heeft betrekking op de bebouwing achter de woningen aan de Klapstraat 46 en 48 (kadastraal bekend als AC 01129 en AC 1239). De status van het perceel is als volgt:

- Feitelijke situatie: (een deel van) de bebouwing is in gebruik als scooterreparatie en –verkoop;
- Vigerende bestemmingsplan 'Elden': een deel van het achterliggende perceel is bestemd als 'gemengde bebouwing'. Binnen deze bestemming zijn uitsluitend winkels, kantoren, showrooms, horecabedrijven of soortgelijke bebouwing met - doch uitsluitend aan de achterzijde - de bijbehorende magazijnen, bergingen en stallingen, toegestaan. Het overige deel van het perceel is bestemd als 'erf'.
- Ontwerp-bestemmingsplan 'Elden 2012': het perceel als wonen, zone bijgebouwen. Voor een deel geldt de functieaanduiding "specifieke vorm van bedrijf-2 (sb-2)'en dat betekent dat ter plaatse ook scooterreparatie en -verkoop is toegestaan.



Figuur 11. Uitsnede vigerend bestemmingsplan

Er is gekozen om voor dit perceel het huidige gebruik te bestemmen. Dat betekent dat de functionele mogelijkheden van het perceel zijn beperkt. Het gaat om een klein oppervlak. Er kon op deze plek al jaren ook een andere functie passend in het bestemmingsplan worden uitgeoefend. Er is nu geen aanleiding om de functionele mogelijkheden van het bijgebouw te beperken. Het voorstel is dan ook om aan de achterzijde in plaats van alleen 'scooterreparatie en – verkoop', 'centrumfuncties' mogelijk te maken en daarmee tegemoet te komen aan de zienswijze.

Conclusie

Deze zienswijze geeft aanleiding het bestemmingsplan als volgt te wijzigen:

- plankaart: de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf-2' die ligt achter de panden Klapstraat 46 en 48 wijzigen naar de functieaanduiding 'centrum'.
- regels: In de bestemming 'Wonen' artikel 20.1 sub n. 'scooterreparatie en – verkoop ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf-2' verwijderen en sub o., p. en q. hernoemen naar n., o. en p.
- regels: In de bestemming 'Wonen' artikel 20.2 sub c:
 - * de tekst 'specifieke vorm van bedrijf-2' (laatste opsommingstreepje) verwijderen en
 - * de tekst 'centrum' tot een maximumbouwhoogte van 3 meter' toevoegen als tweede opsommingstreepje.

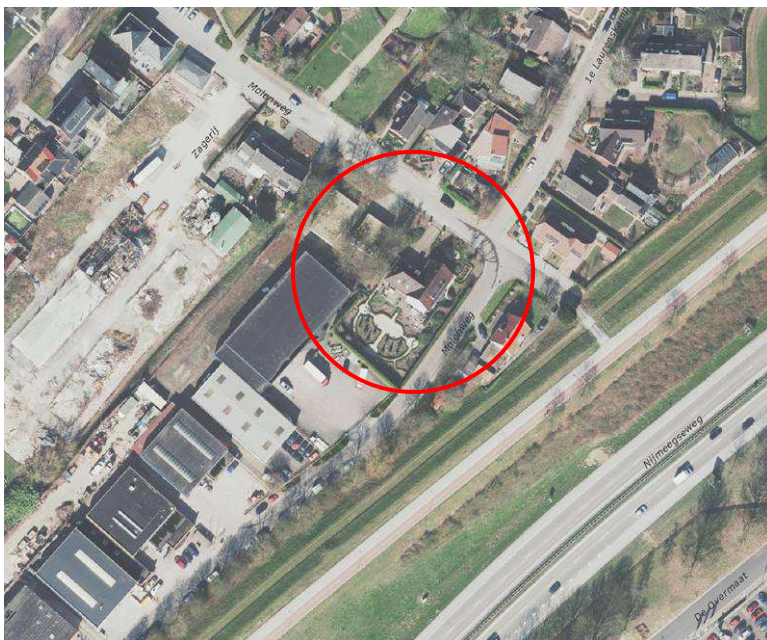
Ad 7. Gasunie

Zienswijze:

De woning aan de Molenweg 28 is in dit ontwerpbestemmingsplan bestemd als 'Wonen'. Dat betekent dat de woning gekwalificeerd wordt als een kwetsbaar object. Op grond van het Activiteitenbesluit moet een kwetsbaar object op minimaal 25 meter afstand van het gasontvangstation zijn gelegen. Hieraan wordt niet voldaan, hetgeen betekent dat Gasunie in overtreding is.

Gasunie vraagt zich echter af of, op basis van het feit dat achter de woning Molenweg 28 liggende bedrijf (zelfde eigenaar), de woning eigenlijk geen bedrijfswoning is. Wanneer de woning wordt aangemerkt als bedrijfswoning geldt op basis van het Activiteitenbesluit een veiligheidsafstand van 4 meter. In dit geval voldoet Gasunie wel aan de afstandseisen uit het Activiteitenbesluit.

Gasunie verzoekt op basis van bovenstaande informatie de huidige bestemming te wijzigen in "Bedrijf" met een aanduiding 'bedrijfswoning'

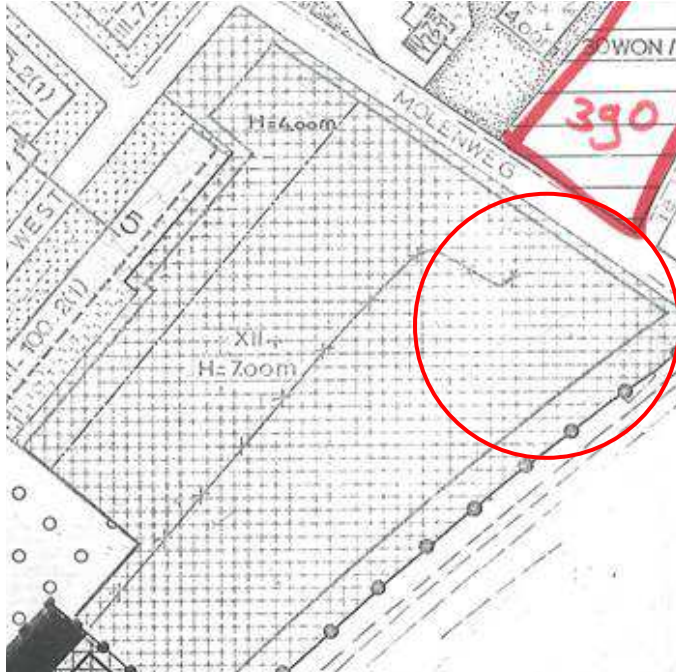


Figuur 12. Luchtfoto Molenweg

Alvorens in te gaan op de zienswijze, wordt eerst algemeen ingegaan op de locatie.

De zienswijze heeft betrekking op de (bedrijfswoning) aan de Molenweg 28. De status van het perceel is als volgt:

- Feitelijke situatie: de woning is gebouwd en in gebruik als bedrijfswoning behorende bij het naastgelegen bedrijf;
- Vigerende bestemmingsplan 'Elden': de gronden zijn bestemd als 'handel en nijverheid'. Binnen deze bestemming is per bedrijf één dienstwoning toegestaan;
- Ontwerp-bestemmingsplan 'Elden 2012': de (bedrijfs)woning is bestemd als 'wonen'.



Figuur 13. Uitsnede vigerend bestemmingsplan

Een bedrijfswoning/dienstwoning is (volgens de begripsbepaling van het bestemmingsplan) een woning in of bij een gebouw of op een terrein, bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of terrein noodzakelijk is. De bewoner van de bedrijfswoning moet dus een relatie hebben met het naastgelegen bedrijf. In het ontwerpbestemmingsplan 'Elden 2012' is gekozen om dit perceel als wonen te bestemmen. Dat betekent dat de bedrijfswoning ook als 'gewone' woning (dus zonder een relatie met het aangrenzende bedrijf) kan worden gebruikt. Een reguliere woning levert echter onoverkomelijke problemen op voor het functioneren van het naastgelegen gasontvangststation van de Gasunie. Het voorstel is om de woonbestemming te wijzigen in een bedrijfsbestemming conform het geldende bestemmingsplan.

Conclusie:

Deze zienswijze geeft aanleiding het bestemmingsplan als volgt te wijzigen:

- plankaart: de woonbestemming van Molenweg 28 wordt gewijzigd naar een bedrijfsbestemming met een maximumbouwhoogte van 7 meter.
- plankaart: de bouwgrens van de bedrijfsbestemming voor de bedrijven aan de Molenweg 30, 32 en 40 wordt verschoven richting de Molenweg.

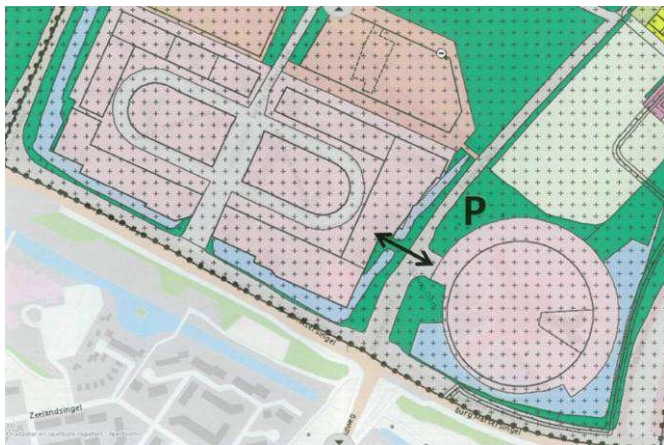
Ad 8. MPRO mbt kantorenpark Gelderse Poort

Zienswijze:

Het ontwerp-bestemmingsplan 'Elden 2012' is reden voor ons, eigenaren en gebruikers van het Kantoren Park Gelderse Poort, om onze zienswijze kenbaar te maken. Zoals bekend heeft het Kantoren Park Gelderse Poort te kampen meteen leegstand van ruim 30%. Hiertoe is geruime tijd geleden in samenwerking met de gemeente Arnhem en makelaars, een marketingplan opgesteld om (verdere) leegstand tegen te gaan. Het pakket aan geformuleerde maatregelen bevat ook planologische ingrepen. Ingrepen die deels reeds zijn verwerkt in het ontwerp-bestemmingsplan, echter verdere optimalisatie van het bestemmingsplan is ons inziens mogelijk. Met name het huidige monofunctionele karakter van het terrein dient te worden tegengegaan door het mogelijk maken van andere functies.

Concreet worden de volgende wijzigingen voorgesteld:

1. De functies en bouwmogelijkheden als opgenomen in artikel 12.3 en 12.4 van het ontwerp-bestemmingsplan direct bestemmen en niet op te nemen als binnenplanse afwijkingmogelijkheid;
2. De bestemming van alle aanwezige gebouwen op de begane grond te verruimen naar commerciële doeleinden waarbij de mogelijkheid wordt gecreëerd voor functies zoals bijvoorbeeld: een winkel in kantoorbenodigdheden, een lunchgelegenheid/gezamenlijke horecavoorziening, een (verzamel)punt voor) stomerij, een kapperszaak en sportvoorzieningen;
3. Bestemmen van extra parkeerterrein (conform bijgevoegde schematische situatie tekening, bijlage 2);
4. Bestemmen van de fysieke infrastructurele aanhechting tussen het OHRA gebouw met de overige 18 gebouwen zodat de alle gebruikers gebruik kunnen maken van de bij OHRA aanwezige faciliteiten (conform bijgevoegde schematische situatie tekening, bijlage 2).



Figuur 14. Uitsnede ontwerp-bestemmingsplan 'Elden 2012'

Wij verzoeken u bovenstaande wijzigingen mee te nemen in het bestemmingsplan 'Elden 2012' om direct in te kunnen grijpen op de ontstane situatie, (beheers-)maatregelen te treffen om verdere achteruitgang te voorkomen en tegelijkertijd kosten voor een separate procedure te besparen.

Reactie gemeente:

De gemeente geeft begrip voor de wens van de eigenaren en gebruikers voor meer verscheidenheid op het kantorenpark en denkt hier ook in mee. Dit bestemmingsplan 'Elden 2012' is een beheerbestemmingsplan dat de bestaande situatie bestemd. Ontwikkelingen worden alleen meegenomen indien deze voldoende uitgewerkt en onderbouwd (ruimtelijk, milieutechnisch, financieel etc.) zijn.

Hieronder volgt de reactie op de voorgestelde wijzigingen:

- Ad. 1. In dit beheerbestemmingsplan zijn een aantal plannen al, met een binnenplanse afwijking, mogelijk gemaakt. Het gaat dan om het mogelijk maken van een kiosk, een lunchroom, maatschappelijke functies op de begane grond (maximaal 1.000 m² per pand) en gebouwde parkeervoorzieningen met een binnenplanse afwijking. De eigenaren willen meer vrijheid. Voor de functionele mogelijkheden van de kiosk, lunchroom en maatschappelijke voorzieningen geldt dat de gemeente dit aan de markt over wil laten. Dat betekent dat deze functies in de bestemmingsomschrijving (artikel 12.1) worden opgenomen. Voor het toestaan van de gebouwde parkeervoorzieningen geldt dat dit echt ruimtelijke en stedenbouwkundige impact heeft of kan hebben op de uitstraling van het kantorenpark. Het bestemmingsplan maakt al veel bebouwing mogelijk. Deze ruimte moet eerst worden gebruikt voor buiten deze bouw mogelijkheden gekeken wordt naar extra bebouwing. Het toestaan van (extra) gebouwde parkeervoorzieningen blijft alleen mogelijk na het verlenen van een binnenplanse afwijking.
- Ad. 2. Een lunchroom wordt in het nieuwe bestemmingsplan, met een binnenplanse afwijking, al mogelijk gemaakt. Winkels en andere commerciële functies zijn op deze locatie niet gewenst. Het toestaan van detailhandel is in strijd met het detailhandelsbeleid (zie paragraaf 3.5.4 van de toelichting).
- Ad. 3. Het perceel dat wordt voorgesteld als parkeerterrein is nu groen ingericht. Het is een smalle strook tussen het doorlopende fietspad en de Rijksweg-West. Deze strook groen vormt vanaf de Rijksweg-West de eerste buffer tussen het stedelijke gebied van de OHRA en hiermee ook de start van de groene ring om Elden. Het inrichten van dit gebied als parkeerterrein gaat ten koste van deze uitstraling. Daarnaast is de behoefte aan extra parkeerplaatsen niet aangetoond. Vanwege de ruimtelijke uitstraling wordt het bestemmingsplan op dit onderdeel niet aangepast.



Figuur 15. Luchtfoto



Figuur 16. Foto groenzone vanaf de Rijksweg-West richting de OHRA

- Ad. 4. De verbinding die op de kaart wordt aangegeven, is grotendeel in eigendom van de gemeente. Om hier een verbinding te realiseren moet de gemeente kosten maken (aanpassing van het bestemmingsplan en in het openbare gebied). Deze kosten moeten volgens de Wet ruimtelijke ordening anderszins zijn verzekerd en dat kan door een exploitatieplan vast te stellen of door een anterieure overeenkomst af te sluiten met de ontwikkelde partij. Dat is in dit geval niet gebeurd en hiermee kan de ontwikkeling niet worden opgenomen in het bestemmingsplan. Een Dat betekent dat deze kosten ten laste komen van de ontwikkelende partij. Daarvoor moet een anterieure overeenkomst worden afgesloten en daar is geen sprake van. Een zienswijze is dan ook niet het juiste moment en middel om een zodanige ontwikkelingen mogelijk te maken in een bestemmingsplan. Zie hiervoor ook de

beantwoording van de zienswijze van De Bunte Vastgoed (nummer 4).

De gemeente zet verder ruimtelijk en verkeerstechnisch vraagtekens bij de noodzaak van deze verbinding. Ruimtelijk gezien komt hier een extra doorkruising van de groene zone tussen de kantoren en de Rijksweg-West. Dat is niet gewenst.

Verkeerskundig is een extra ontsluiting niet logisch. De ontsluiting van het kantorenpark is via de Burgemeester Matsersingel. Dit is een belangrijke verkeersader (hoofdweg) en deze weg is ingericht op een flinke verkeersstroom. De Rijksweg-West is hier minder voor geschikt, zeker gezien het feit dat een ontsluiting op deze weg waarschijnlijk zorgt voor meer sluipverkeer in Elden. Verder is ook de noodzaak van een extra ontsluiting niet duidelijk en overtuigend.

Gezien bovenstaande argumenten wordt het bestemmingsplan op dit onderdeel niet aangepast.

Conclusie:

De zienswijze is aanleiding om het bestemmingsplan zo te wijzigen dat een aantal initiatieven direct mogelijk gemaakt worden (kiosk, lunchroom en maatschappelijke functies). Hiervoor worden de volgende wijzigingen doorgevoerd:

- regels: artikel 12 Kantoor wordt gewijzigd in:

Artikel 12 Kantoor

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Kantoor aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kantoren;
- b. horeca ten dienste van deze bestemming zoals een bedrijfskantine;
- c. horeca - a inrichting met een maximum van één;
- d. detailhandel uitsluitend in de vorm van maximaal één kiosk;
- e. maatschappelijke functies zoals bedoeld in artikel 13 met uitzondering van geluidgevoelige functies zoals bedoeld in de Wet geluidhinder dan wel het Besluit geluidhinder met een maximum van 1.000 m² bvo per pand.
- f. kinderopvang en buitenschoolse opvang;
- g. groenvoorzieningen;
- h. voorzieningen voor het verkeer zoals parkeren en straatmeubilair.

12.2 Bouwregels

- a. Op deze gronden mogen, met in achtneming van de aangegeven maximumbouwhoogte en, voor zover aangegeven, het bebouwingspercentage, uitsluitend in de gegeven bestemming passende bouwwerken worden gebouwd.
- b. In afwijking van het bepaalde in artikel 30.1 mag een kiosk zoals genoemd in artikel 12.1 sub d. buiten het bouwvlak worden gebouwd met dien verstande dat het brutovloeroppervlak (bvo) van de kiosk maximaal 20 m² bedraagt

12.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in

- a. artikel 12.2 voor wat betreft het aangegeven bebouwingspercentage voor de realisatie van een bouwwerk ten behoeve van een parkeervoorziening met een maximumbouwhoogte van 4 meter;
- b. artikel 30.1 voor wat betreft het bouwen buiten het bouwvlak van een bouwwerk ten behoeve van een parkeervoorziening met een maximumbouwhoogte van 4 meter.

Ad. 9. M.H.S. Kloppenburg/J.H.T. Cornelissen, Klapstraat 50

Zienswijze:

Aan de Klapstraat 50 hebben de indieners van de zienswijze een fruitteeltbedrijf (relatienummer voor de landbouw 60357373). Het perceel is al sinds drie generaties in gebruik als boomgaard en tuin, waarbij traditionele producten als kersen, pruimen, appels, peren, bessen, bonen, aardappelen en winterpenen werden geteeld en aan huis verkocht worden.

In 6.5.1 wordt gesteld dat het bestemmingsplan voor het overgrote deel een conserverend karakter heeft. Om reden van het conserverende karakter en dat wij ons bedrijf met de bestaande activiteiten wensen voort te zetten en zo mogelijk uit te bouwen, menen wij dat de volgende wijzigingen doorgevoerd moeten worden:

1. Kassen en term 'fruitteelt'

De bestemming van ons eigendom zal de bestemming 'tuinbouw' moeten krijgen dan wel agrarisch-2 met de toevoeging 'fruitteelt', waarbij wij er vanuit gaan dat de bouw van kassen binnen de nadere aanduiding 'fruitteelt' is toegestaan zoals dit ook volgens het geldende bestemmingsplan was toegestaan.

2. Verkoop groente en fruit

De verkoop van producten uit de boomgaard vindt al decennia plaats vanuit huis. Dit is niet opgenomen in het bestemmingsplan.

3. Bestemming volkstuinten als recreatie

Binnen de huidige bestemming en ten behoeve van een goede kwaliteit fruit wordt er van tijd tot tijd gespoten om aantastingen vroegtijdig te voorkomen. Wij gaan er vanuit gaan dat de huidige mogelijkheden van teelt en de daaraan eigen activiteiten, mede gezien het conserverende karakter van het bestemmingsplan, kunnen worden voortgezet. In dat kader hebben wij bezwaar tegen de bestemming Recreatie op het perceel kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie AC AC, nummer 8966, nabij het Perenlaantje (het volkstuintencomplex). Deze bestemming zal de exploitatiemogelijkheden van bedrijf door onder andere spuitzone's in grote mate beperken.

Om welke reden dan ook is betreffende perceel jaren geleden in gebruik genomen als volkstuinten. Naar wij weten is dat door de gemeente klaarblijkelijk gedoogd. Nu dat in het ontwerp-bestemmingsplan de bestemming 'Recreatie' (artikel 14) heeft gekregen is duidelijk dat beoogd wordt het gebruik als volkstuint te legaliseren. Gezien de over het algemeen minder fraaie aanblik en de omstandigheid dat het niet te verwachten is dat in de toekomst de gemeente een strikt handhavingsbeleid zal gaan voeren en derhalve meerdere bouwsels en voorzieningen zullen verrijzen die niet altijd een oogstrelende aanblik hebben, achten wij een dergelijke bestemming ter plaatse c.q. legalisering in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

In de Structuurvisie 2000 wordt ons perceel en het thans als tot Recreatie bestemde perceel aangeduid met de functie 'beeldbepalend groen (binnen historische dorpstructuur)'. Wij kunnen niet inzien hoe deze functie ruimte geeft voor de bestemming 'Recreatie' in het ontwerp-bestemmingsplan. Wij merken daarbij op dat een volkstuintencomplex inderdaad wel beeldbepalend is, doch zeker niet als beeldbepalend groen kan worden aangemerkt.

Ons verzoek is de bestemming 'recreatie' op het buurperceel zodanig aan te passen dat er van de aanwezigheid van die bestemming geen belemmerende werking uitgaat naar ons bedrijf.

4. Archeologie.

Daar waar de zone van 'archeologisch waardevol gebied' (artikel 23 Waarde - Archeologie) als zodanig steeds met een gebogen lijn de contour van de Klapstraat volgt, loopt de lijn ten noorden van de Klapstraat vanaf de zuidwestelijke punt van het plan Tuin van Elden ineens in een rechte lijn verder in ongeveer noordelijke richting (zie hoofdstuk 4.9 Archeologie en cultuurhistorie). De tot nu toe bekende occupatiepatronen geven maar in zeer specifieke gevallen dergelijke rechte lijnen.

Dezerzijds wordt er dan ook getwijfeld aan of die grens op inhoudelijke gronden is gemotiveerd. Mede omdat de dubbelbestemming van 'archeologisch waardevol gebied' tevens beperkingen geeft voor de exploitatie van ons fruitteeltbedrijf, menen wij dat een die lijn meer naar de bebouwing hoort te liggen in een de Klapstraat volgende contour.

Dat klemt des te meer om reden dat een aantal werkzaamheden die eigen zijn aan het exploiteren van een fruitteeltbedrijf als het rooien van stobben en weer planten van bomen, niet zijn toegestaan conform artikel 23.4.1. Met name het niet mogen planten van bomen, het uitvoeren van grondwerkzaamheden dieper dan 40 cm, zijn een onevenredige beperking die de exploitatie van een fruitteeltbedrijf wel zeer bemoeilijken zo niet onmogelijk maken. In onze beeldvorming staat dat dan ook haaks op de in de Structuurvisie 2000 bepaalde functie 'beeldbepalend groen (binnen historische dorpsstructuur)'. Beeldbepalend groen kan eenvoudig worden behouden door het in stand houden van bedrijvigheid ter plaatse zoals al jaren het geval en door geen verdere beperkingen op te leggen.

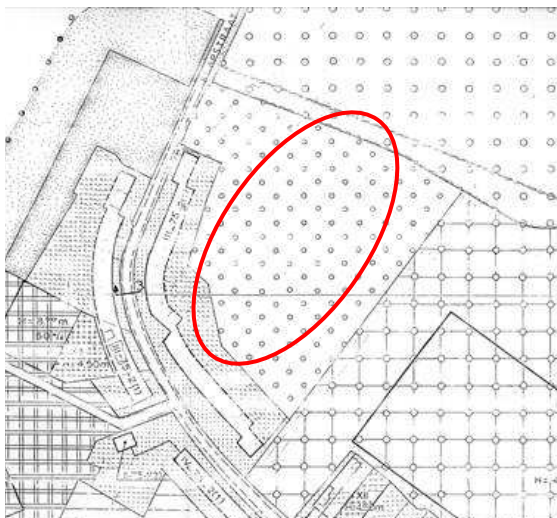
Ons verzoek is dan ook om de zone van het 'archeologisch waardevol gebied' aan te passen door de begrenzing vanaf de Klapstraat 48 in westelijke richting aan te passen in een contour die de Klapstraat volgt.

Reactie gemeente:

Alvorens puntsgewijs in te gaan op de zienswijze, wordt eerst algemeen ingegaan op de locatie.

De zienswijze heeft betrekking op de Klapstraat 50. De status van het perceel is als volgt:

- Feitelijke situatie: boomgaard/fruitteeltbedrijf;
- Vigerende bestemmingsplan 'Elden': voorste deel van het perceel: eengezinshuizen in open bebouwing en het achterste deel 'tuinbouw'
- Ontwerp-bestemmingsplan 'Elden 2012': Wonen en het achterste deel 'agrarisch-2'. Binnen 'agrarisch-2' is ook een boomgaard toegestaan.



Figuur 17. Uitsnede geldend bestemmingsplan



Figuur 18. Luchtfoto

De zienswijze bestaan uit vier onderwerpen. Hieronder wordt per onderwerp gereageerd:

Ad 1. Kassen en term 'fruitteelt'

Zoals hierboven is aangegeven, is het grootste deel van het perceel in het vigerende bestemmingsplan bestemd als 'Tuinbouw'. Dit betekent dat de gronden uitsluitend zijn bestemd voor het gebruik ten behoeve van tuinbouwdoeleinden (artikel 7). Bebouwing binnen deze bestemming is alleen toegestaan binnen de bebouwingsgrens. Voor dit perceel is geen bebouwingsgrens opgenomen en bebouwing is dan ook niet toegestaan.

Kassen zijn alleen toegestaan binnen de bestemming 'Tuinbouw, kassen e.d. toegestaan' (artikel 8). Dit is dus een andere bestemming dan die voor het perceel Klapstraat 50 geldt. Het vigerende bestemmingsplan laat dus geen kassen toe en er is geen reden om dit in het nieuwe bestemmingsplan wel te doen. Het perceel is tenslotte aangewezen als beeldbepalend groen (binnen de historische dorpsstructuur) volgens de Structuurvisie Elden.

De huidige activiteiten vallen verder grotendeels binnen de term 'boomgaard' zoals deze is geregeld in artikel 4.1 van de regels van het bestemmingsplan 'Elden 2012'. Fruitteelt is ook een activiteit die goed past binnen Elden en om de bestemming vollediger te maken, is het voorstel om de term 'fruitteelt' aan artikel 4.1 toe te voegen.

Ad. 2. Verkoop groente en fruit

In de zienswijze wordt aangegeven dat de producten uit de boomgaard ook aan huis worden verkocht zoals ook aan de Rijksweg-West 70. Het voorstel is om het verkopen van groente en fruit vanuit de bestaande schuur te legaliseren. Hiervoor zal op de plankaart aan de bestaande schuur de functieaanduiding 'fruitteelt' worden toegevoegd. Verder zal de bestemming 'wonen' iets worden aangepast en bestemming 'tuinbouw' iets worden vergroot.

Ad. 3. Bestemming volkstuinten als recreatie

De volkstuinten langs het Perenlaantje zijn al vanaf 1978 als volkstuinten in gebruik. In het geldende bestemmingsplan 'Elden' liggen de volkstuinten in de bestemming 'tuinbouw'. Binnen deze bestemming zijn de gronden bestemd voor tuinbouwdoeleinden. Volkstuinten zijn een kleinschalige vorm van tuinbouw en passen dus binnen het geldende bestemmingsplan.

In het bestemmingsplan 'Elden 2012' is ervoor gekozen om de volkstuinten specifiek als volkstuint te bestemmen. Hiermee is er geen sprake van legalisatie van de volkstuinten want deze waren al toegestaan. Er ontstaat juridisch geen nieuwe situatie en het nieuwe bestemmingsplan levert, ten opzichte van de oude situatie, dan ook geen extra beperking van de exploitatiemogelijkheden van het fruitteelt bedrijf op.

Ad. 4. Archeologische waarden

In paragraaf 3.7.9 wordt ingegaan op het landelijke en gemeentelijke archeologiebeleid. De opdracht is om archeologie in een vroeg stadium mee te nemen en te beschermen. Het instrument om deze bescherming in te regelen is het bestemmingsplan. Daarom zijn op grond van de archeologische verwachtingskans dubbelbestemmingen opgenomen die voor bepaalde ingrepen in de bodem een omgevingsvergunning verplichten. Afhankelijk van de verwachting om iets in de bodem te vinden (gebaseerd op oude kaarten en de vorming van het landschap), moet een omgevingsvergunning worden aangevraagd.

Het perceel Klapstraat 50 valt binnen de bestemming 'waarde-archeologie (archeologisch waardevol gebied) en 'waarde-archeologie (hoge verwachting)'. Hierbij geldt dat voor onder andere het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd een omgevingsvergunning moet worden aangevraagd. Dit lijkt een flinke beperking ten opzichte van het geldende planologische regime. Er zijn echter een aantal uitzonderingsgronden opgenomen. In deze

gevallen hoeft er geen omgevingsvergunning te worden aangevraagd en kunnen de werkzaamheden 'gewoon' worden uitgevoerd. De uitzonderingen zijn:

- de werken moeten een groter oppervlak hebben dan 200 m² (hoge verwachting) respectievelijk 50 m² (archeologisch waardevol gebied) of een omvang van 200 m¹ of 50 m¹.
- de werkzaamheden behoren tot het normale onderhoud en beheer van de gronden.

Voor de werkzaamheden in de boomgaard zullen de bovenstaande uitzonderingen gelden en dat betekent dat de dubbelbestemmingen nauwelijks of geen gevolgen hebben voor de instandhouding en exploitatie van de boomgaard.

Conclusie:

Deze zienswijze geeft aanleiding het bestemmingsplan als volgt te wijzigen:

- plankaart: de bestemming van de strook grond achter Klapstraat 50 wordt gewijzigd van 'Wonen (zone bijgebouwen)' naar 'Agrarisch-2' waarbij om de schuur een bouwvlak een bouwvlak wordt gelegd met een maximum goothoogte van 3 meter en een bouwhoogte van 6 meter. De schuur krijgt de functieaanduiding 'fruitteelt';
- regels: in artikel 4.1 wordt sub d. gewijzigd naar 'boomgaarden en fruitteelt'
- regels: artikel 4.2 wordt gewijzigd in:
 - a. Op deze gronden mogen, met inachtneming van de op de plankaart aangegeven maximumbouwhoogte en voorzover aangegeven de maximum goothoogte uitsluitend in de gegeven bestemming passende bouwwerken worden gebouwd.
 - b. Op de overige gronden mag, in afwijking van het bepaalde in artikel 30.1, uitsluitend bebouwing worden opgericht ten dienste van deze bestemming met dien verstande dat:
 - de maximale goothoogte niet meer bedraagt dan 3 meter;
 - de maximale bouwhoogte niet meer bedraagt dan 5 meter;
 - het oppervlak aan bebouwing niet meer bedraagt dan 20 m² per bouwperceel.

Ad 10. Fam. David

Deze zienswijze is mede ingediend namens:

- Ad. 11. R.J. van Ruiten, Westerveldestraat 1
- Ad. 12. N. van Binsbergen, Westerveldsestraat 3
- Ad. 13. Fam. Meeuwsen, Westerveldsestraat 5
- Ad. 14. Schouw/Ramaker, Westerveldestraat 6
- Ad. 15. H.W.W. Kempkens, Westerveldestraat 7
- Ad. 16. J.M. Roelofs – Nijenhuis, Westerveldestraat 8
- Ad. 17. Peters, Westerveldestraat 9
- Ad. 18. L. Verweij, Westerveldestraat 8A
- Ad. 19. Kooij, Westerveldestraat 11
- Ad. 20. Fam. Van Baalen, Klapstraat 45b

Zienswijze:

Wij maken bezwaar tegen de tweede ontsluitingsweg tussen het Dr HJ. Jagersstraat en de strook Westerveldsestraat 4 en 6 in deelgebied 15.

Het plan is de ontsluitingsweg uit te voeren door middel van een pad van circa 3,50 meter breed en dat kan worden afgesloten met een hek. In het bestemmingsplan zou dit mogelijk gemaakt kunnen worden door de functieaanduiding 'verkeer' waarmee een pad uitsluitend voor nooddiensten (en niet voor fiets- en wandelgangen;) is toegestaan. Dit zou de garantie moeten geven dat dit pad uitsluitend in noodgevallen zal worden gebruikt en geen permanente ontsluiting wordt voor langzaam verkeer. Wij zijn van mening dat alleen al de aanleg van een pad in welke vorm dan ook het woongenot vermindert en daarnaast is het weghalen van het hek voldoende om toch 'verkeer', met alle gevolgen van dien, langs de woningen te krijgen. Er zijn helaas voldoende recente voorbeelden waarbij de gemeente Arnhem, al dan niet onder druk van de politiek, afspraken eenzijdig ongedaan heeft gemaakt.

Een alternatief is een ontsluitingsweg vanaf de T-splitsing Batavierenweg en Hollandweg. Het ontlast tevens de Westerveldsestraat van verkeersdeelnemers (bewoners en sportparkbezoekers) die Elden binnenkomen via de Klapstraat. Hierbij denken wij ook aan de toekomstige verkeersbelasting die straks wordt veroorzaakt door de nieuwbouwwijk.

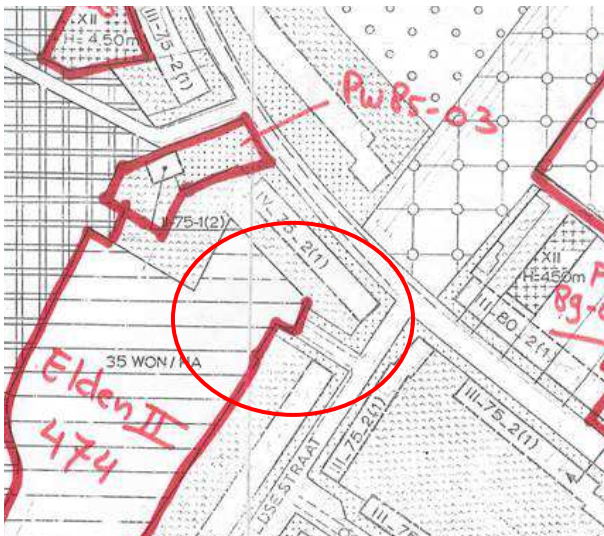
Reactie gemeente:

In het kader van het vooroverleg is door de heer Schouw gereageerd op het concept-bestemmingsplan 'Elden 2012'. In deze zienswijzen wordt deze reactie inhoudelijk herhaald en er worden geen nieuwe argumenten genoemd. Daarom wordt bij de beantwoording van de zienswijze de reactie die in het kader van het vooroverleg is gegeven, opnieuw opgenomen.

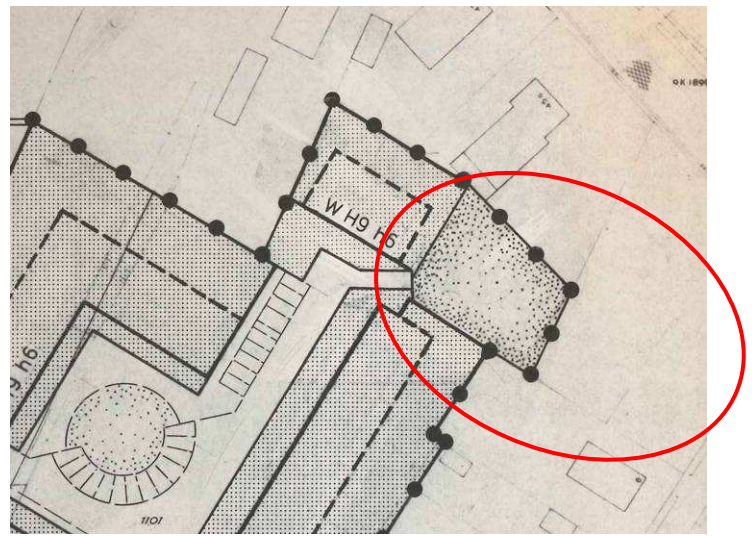
Een bestemmingsplan legt vast welke functies op welke plaats zijn toegestaan. Het geldende bestemmingsplan maakt bepaalde functies mogelijk en bij het opstellen en beoordelen van het nieuwe bestemmingsplan is dit als uitgangspunt genomen. Dit geldt ook voor de strook grond tussen de woningen aan de Westerveldsestraat 4 en 6 en het achterliggende stukje gemeentegrond. De volgende overwegingen spelen hierbij een rol:

- de strook grond naast uw woning is in het geldende bestemmingsplan 'Elden' bestemd als 'verkeersdoeleinden'. Dat betekent dat deze gebruikt mag worden door auto's etc. In het nieuwe bestemmingsplan 'Elden 2012' is de strook bestemd als 'groen' met een functieaanduiding 'verkeer' waarmee een pad uitsluitend voor nooddiensten (en niet voor fiets- en wandelgangen) mogelijk is. Het toegestane gebruik van deze gronden is volgens het nieuwe bestemmingsplan minder intensief en ingrijpend dan het gebruik dat het geldende bestemmingsplan mogelijk maakt.

- de gemeentegrond aan de zijde van de Dr. H.J. Jagerstraat is in het geldende bestemmingsplan 'Elden II' bestemd als 'Groen'. Binnen deze bestemming zijn fiets- en wandelpaden toegestaan. In het nieuwe bestemmingsplan is deze locatie ook bestemd als 'groen'. Voor een smalle strook van dit perceel geldt naast de groenbestemming ook de functieaanduiding 'verkeer' (zie verklaring hierboven) en deze mag dus uitsluitend worden gebruikt voor nooddiensten. Ook hier geldt dat het toegestane gebruik in het nieuwe bestemmingsplan minder mogelijk maakt (alleen nooddiensten) dan het geldende bestemmingsplan (wandelaars, (brom)fietsers en scooters).



Figuur 19.



Figuur 20.

In de zienswijze wordt gesteld dat een bestemmingsplan geen garanties biedt. Dit is onjuist. Een bestemmingsplan is het enige ruimtelijke instrument waar aan omgevingsvergunningen wordt getoetst. Het is het wettelijk instrument dat aangeeft welke functies en bebouwing zijn toegestaan (en dus ook welke functies niet zijn toegestaan). Indien gronden gebruikt worden in strijd met het bestemmingsplan moet de gemeente daartegen optreden. In het bestemmingsplan 'Elden 2012' is juridisch vastgelegd dat de strook grond langs uw woning uitsluitend mag worden gebruikt voor nooddiensten. Dat geeft de garantie dat dit pad ook echt uitsluitend in noodgevallen gebruikt zal worden voor nooddiensten en geen permanente ontsluiting wordt voor langzaamverkeer. Dat laatste kan alleen indien het bestemmingsplan wordt gewijzigd.

De gemeente heeft begrip voor het feit dat u niet op de aanleg van het pad zit te wachten. Voor de bewoners van de woningen aan de Dr. H.J. Jagerstraat kan een tweede ontsluitingsweg echter van groot belang zijn. Een alternatieve ontsluiting langs de tennisvelden naar de Batavierenweg is geen optie. Allereerst was de nu aangegeven ontsluiting vanuit de historie al de aangewezen locatie voor een alternatieve ontsluiting. Ten tweede moet de tweede ontsluiting voor nooddiensten nabij de eerste ontsluiting zijn gelegen. Een ambulance of brandweerwagen moet indien de hoofdontsluiting geblokkeerd is (door een calamiteit of door wegwerkzaamheden), razendsnel via een tweede ontsluitingsweg de calamiteitsplek kunnen bereiken. Daar is geen sprake van indien de nooddienst via de Batavierenweg naar de Dr. H.J. Jagerstraat moet rijden.

De optie van een vaste ontsluiting van de tennisvelden via de Batavierenweg is niet aan de orde. Ten eerste is dit beheerbestemmingsplan niet voor dit soort ontwikkelingen bedoeld. Daarnaast is er in de bestaande situatie met de ontsluiting van het tennispark niets mis. Het tennispark hoort bij Elden en wordt ook via Elden ontsloten. De laatste reden is dat de oplossing met de doorsteek naar de

Westerveldsestraat goed kan functioneren. Het gaat tenslotte om een pad dat vrijwel nooit zal worden gebruikt behalve in het kader van een dubbele calamiteit.



Figuur 21. Luchtfoto met geplande tweede ontsluiting voor de hulpdiensten

Conclusie:

De planologische mogelijkheden van de gronden tussen Westerveldsestraat 4 en 6 worden met dit nieuwe bestemmingsplan beperkt. Volgens het geldende bestemmingsplan kan er een fietspad worden aangelegd dat ook kan worden gebruikt door brommers en scooters. Het nieuwe bestemmingsplan laat uitsluitend nooddiensten toe. In de praktijk betekent dit dat pad zal worden afgesloten met een hek dat uitsluitend wordt geopend door de hulpdiensten indien de hoofdontsluiting (langs het sportpark) niet toegankelijk is. Op deze wijze worden de algemene belangen van de bewoners van de Dr. H.J. Jagerstraat beschermd zonder (zware) nadelige gevolgen voor de bewoners aan de Westerveldsestraat.

Deze zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen.

BIJLAGE 2. ONDERDEEL UITMAKEND VAN HET RAADSVORSTEL
2012.0.116.007 vast te stellen bestemmingsplan 'Elden 2012'

