

Cluster
Strategie, Beleid en Regie, Gemeente Arnhem

Uitwerkingsplan

Onherroepelijk
Toelichting

Colofon

Plan:	Malburgen - Midden I
Gemeente:	Arnhem
Plannummer:	707
IMRO-identificatie:	NL.IMRO.02020000707-
Huidige status:	onherroepelijk
Plantype:	ex art. 11 WRO uitwerking

Bestemmingsplan
Malburgen-Midden I (uitwerkingsplan)
van de gemeente Arnhem
plankaart 2007-RO-00163

- A Toelichting**
- B Voorschriften**
- C Plankaart**

●	Concept	d.d.:	oktober 2007
○	P.P.C.	d.d.:	
●	Ontwerp	d.d.:	29 november 2007
●	Vastgesteld door B&W bij besluit	d.d.:	15 april 2008
		Gewijzigd:	Nee
		nummer:	2008.0.033.522
●	Goedgekeurd door G.S. bij besluit	d.d.:	27 juni 2008
		volledig:	Ja
		nummer:	2008-008639
●	In werking	d.d.:	21 augustus 2008
		volledig:	Ja
●	Onherroepelijk	d.d.:	10 juni 2009
		volledig:	Nee

Toelichting

van het uitwerkingsplan 'Malburgen-Midden I'
(plankaart: 2007-RO-00163)

Hoofdstuk 1	Inleiding.....	4
1.1	Aanleiding	5
1.2	Ligging plangebied.....	5
1.3	Geldend bestemmingsplan	6
1.4	Opzet van het plan.....	7
Hoofdstuk 2	Het Plan	9
2.1	Aanleiding	9
2.2	Planbeschrijving	9
2.3	Uitwerkingsregels	9
Hoofdstuk 3	Haalbaarheid van het plan.....	11
3.1	Beleidskader	11
3.1.1.	Nota Ruimte.....	11
3.1.2.	Streekplan Gelderland 2005.....	11
3.1.3.	Regionaal Plan Stadsregio Arnhem Nijmegen 2005-2020	11
3.2	Milieuaspecten	12
3.2.1.	Geluid	12
3.2.2.	Luchtkwaliteit	12
3.2.3.	Bodem	12
3.2.4.	Externe veiligheid en bedrijvigheid	13
3.3	Overige ruimtelijke aspecten	13
3.3.1.	Water	13
3.3.2.	Flora en fauna	14
3.4	Archeologie	14
3.5	Economische uitvoerbaarheid	15
Hoofdstuk 4	Wijze van bestemmen	17
4.1	Algemeen.....	17
4.2	Bestemmingen	18
Hoofdstuk 5	Procedure.....	19

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan het Sint Gangulphusplein in de wijk Malburgen te Arnhem bestaat het plan om winkels met daarboven appartementen te realiseren op de locatie De Drieslag. Het plangebied ligt binnen de grenzen van het bestemmingsplan "Malburgen-Midden" en heeft een uit te werken bestemming ex artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO). Een dergelijke bestemming geeft geen directe bouwtitel. Daarom moet een uitwerkingsplan worden opgesteld. Voorliggend uitwerkingsplan voorziet hierin en maakt de realisatie van voorzieningen en woningen in het plangebied juridisch-planologisch mogelijk.

1.2 Ligging plangebied

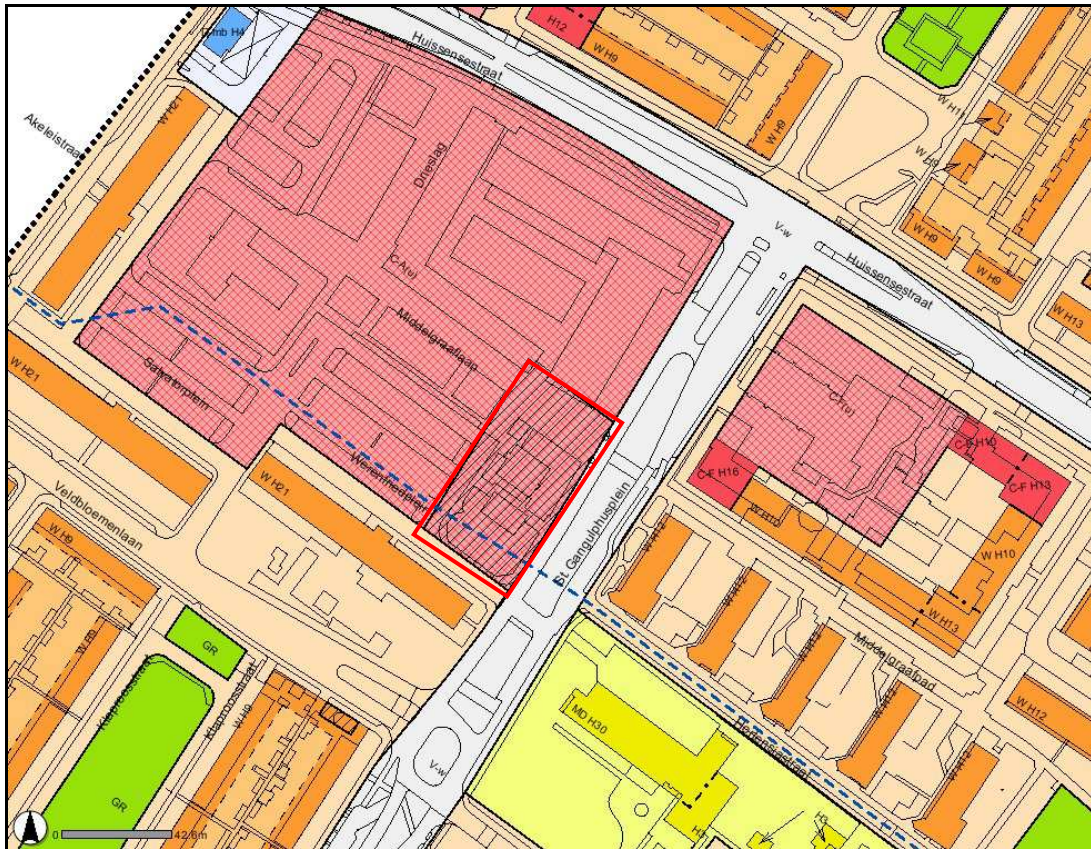
Het projectgebied betreft de percelen en omliggende gronden aan het Werenfriedplein 13 en 15 bij winkelcentrum De Drieslag in de wijk Malburgen te Arnhem-Zuid. De percelen aan het Werenfriedplein zijn kadastraal bekend als Gemeente Arnhem, sectie E, nr. 2396 en 2441.



ligging projectgebied

Het projectgebied wordt aan de oostzijde begrensd door het Sint Gangulphusplein en aan de noordzijde door de Middelgraaf. Aan de west- en zuidzijde grenst het projectgebied aan het Werenfriedplein. Ten noorden van het projectgebied is het winkelcentrum De Drieslag gelegen. Het parkeerterrein van dit winkelcentrum ligt ten westen van het projectgebied. Verder zijn er in de omgeving meergezinswoningen, voorzieningen en een tankstation gelegen.

Hiernaast is een luchtfoto opgenomen van het projectgebied en de omgeving daarvan.



Uitsnede plankkaart bestemmingsplan 'Malburgen-Midden'

1.3 Geldend bestemmingsplan

In het projectgebied geldt het bestemmingsplan "Malburgen-Midden". Het bestemmingsplan is vastgesteld door de raad van de gemeente Arnhem op 28 juni 2004 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Gelderland op 25 juli 2006. Sinds 31 oktober 2007 is het bestemmingsplan onherroepelijk. Het plangebied is bestemd voor "Centrumdoeleinden A – uit te werken". Hiernaast is een afbeelding van de plankaart opgenomen.

De als "Centrumdoeleinden-A (nader uit te werken)" aangewezen gronden zijn (na uitwerking) bestemd voor:

1. woondoeleinden;
2. maatschappelijke doeleinden;
3. detailhandel;
4. publiekgerichte kantoren;
5. horeca (met uitzondering van nachtclubs, discotheken en coffeeshops);
6. buurt- en ontsluitingswegen en andere voorzieningen ten behoeve van het verkeer;
7. verblijfsgebieden.

Binnen de bestemmingsbepalingen is een bouwverbod opgenomen totdat op grond van een uitwerkingsplan een bouwvergunning kan worden afgegeven. Omdat de locatie een uit te werken bestemming heeft, zijn in het bestemmingsplan "Malburgen-Midden" uitwerkingsregels opgenomen voor de uitwerking in een uitwerkingsplan. Deze komen aan de orde in de planbeschrijving in hoofdstuk 2 van deze toelichting.

1.4 Opzet van het plan

Voorliggend bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, voorschriften en een plankaart. De toelichting is opgebouwd uit vijf hoofdstukken. Na dit eerste inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 het plan zelf beschreven. Hoofdstuk 3 gaat in op de haalbaarheid van het plan op beleidsmatig, financieel en milieutechnisch gebied. In hoofdstuk 4 volgt de wijze van bestemmen, waarna in hoofdstuk 5 de resultaten uit de procedure aan de orde komen.

De voorschriften en de plankaart vormen de juridisch bindende elementen van het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 2 Het Plan

2.1 Aanleiding

De wijk Malburgen werd de laatste jaren steeds minder gewaardeerd, zoals vermeld in het geldende bestemmingsplan 'Malburgen-Midden'. Daarnaast komt de leefbaarheid in de wijk onder druk te staan door de overlast die bewoners ondervinden van inbraak, criminaliteit, vandalisme, drugsgebruik, zwerfvuil en (verkeers)onveiligheid, maar ook door de terugloop van voorzieningen. Verspreid over heel Malburgen liggen verschillende winkelstrips die slecht functioneren. Het draagvlak voor de winkels neemt af door de daling van het aantal inwoners en de schaalvergroting in de detailhandel. De winkelstrips liggen vaak op opvallende plekken in de woonbuurten en hebben, door leegstand, slecht onderhoud en gebrek aan externe presentatie, een negatieve uitstraling op heel Malburgen.

Inmiddels is de herstructurering van Malburgen in volle gang. Door sloop en herbouw van woningen en voorzieningen moet de wijk een nieuwe en duurzame impuls worden gegeven. De uitvoering van dit bestemmingsplan draagt aan de herstructureringsopgave bij.

De Drieslag, het belangrijkste winkelcentrum van de wijk Malburgen, zal uitgebreid worden en een nieuw imago krijgen. In de toelichting van het bestemmingsplan Malburgen-Midden wordt in paragraaf 5.6.1 stilgestaan bij de ontwikkelingsmogelijkheden van het winkelcentrum. De plannen voor het winkelcentrum zijn vastgelegd in een Nota van randvoorwaarden, een haalbaarheidsonderzoek en een stedenbouwkundige visie. Kernpunten hierbij zijn:

- Door toevoeging van bebouwing en door een revitalisering van het bestaande winkelcentrum blijft De Drieslag het commerciële middelpunt van Malburgen;
- Zichtbaarheid en uitstraling naar buiten zijn belangrijke uitgangspunten;
- Een gefaseerde uitvoering is wenselijk. De eerste fase zal zich richten op de bebouwing aan het Sint Gangulphusplein. De ontwikkeling van het middengebied en het front aan de Huissensestraat schuift in tijd naar achteren.

2.2 Planbeschrijving

Deze uitwerking heeft betrekking op een deel van het totaal uit te werken gebied. Op de plankaart is het bouwvlak aangegeven waarbinnen de nieuwbouw mag worden gebouwd. Dit past binnen de grenzen van het uitwerkingsgebied zoals opgenomen op de plankaart van het bestemmingsplan 'Malburgen-Midden' (nr.: 02-07.08-02).

Er is een onderscheid gemaakt in de maximumbouwhoogte. Aan de zijde van de Middelgraafaan en langs het Sint Gangulphusplein mag de bebouwing 13 meter hoog zijn. Aan de kant van het Werenfriedplein geldt een maximumbouwhoogte van 7 meter. In de voorschriften van dit uitwerkingsplan is opgenomen dat burgemeester en wethouders vrijstelling kunnen verlenen om de maximumbouwhoogte te verhogen tot maximaal 16 meter.

Er is een bouwaanvraag ingediend voor de planlocatie. Het plan behelst de bouw van een gebouw met op de begane grond detailhandel en andere commerciële functies en daarboven appartementen. Er wordt een kelder aangelegd met parkeerplaatsen en bergingen. De bouwaanvraag zal worden getoetst aan dit uitwerkingsplan.

2.3 Uitwerkingsregels

In het geldende bestemmingsplan 'Malburgen-Midden' (het zogeheten moederplan) zijn uitwerkingsregels geformuleerd voor de uitwerking van de bestemming "Centrumdoeleinden-A (nader uit te werken)". Deze uitwerkingsregels luiden als volgt:

- a. de bebouwing mag maximaal 35% van het bestemmingsvlak bedragen;
- b. het totaal bruto vloeroppervlakte van detailhandel mag maximaal 8010 m² bedragen;
- c. de bouwhoogte mag maximaal 13 meter bedragen;

- d. in de uitwerkingsvoorschriften kunnen burgemeester en wethouders de mogelijkheid opnemen om ter plaatse van het plangebied vrijstelling te verlenen van de maximale bouwhoogte zoals hiervoor genoemd tot een hoogte van maximaal 16 meter;
- e. op deze gronden mogen ten hoogste elf horecabedrijven worden opgericht voor zover dit aantal niet reeds is gerealiseerd op gronden met de bestemming Centrumdoeleinden-D en de bestemming Centrumdoeleinden-E;
- f. bij de uitwerking dient het functioneren van de zich in het bestemmingsvlak bevindende ondergrondse watergang gewaarborgd te blijven.

Toets aan de uitwerkingsregels

Dit uitwerkingsplan moet voldoen aan de uitwerkingsregels zoals deze zijn genoemd in het bestemmingsplan Malburgen-Midden. Hieronder wordt per uitwerkingsregel aangegeven of eraan wordt voldaan.

Ad. a. De bebouwing mag maximaal 35% van het gehele uit te werken gebied bedragen;

Het (uit te werken) bestemmingsvlak omvat een groter gebied dan het onderhavige plangebied. De bouwzone in dit bestemmingsplan mag 100% worden volgebouwd. Om vast te stellen of de 35% voor het hele uit te werken gebied niet wordt overschreden, is onderstaande berekening uitgevoerd:

Oppervlak uit te werken bestemming	30.258 m ²
Maximum te bebouwen gebied = 35%	10.590 m ²
Oppervlak bestaande bebouwing	8.078 m ²
Oppervlak bouwvlak van deze uitwerking	1.820 m ²
Totale aanwezige en mogelijke bebouwing	9.898 m ²

Er mag dus 10.590 m² bebouwing worden opgericht en er staat (inclusief het aantal vierkante meters dat dit uitwerkingsplan mogelijk maakt) 9.898 m². Het percentage van 35% wordt dus niet overschreden.

Ad. b. Het totaal bruto vloeroppervlakte van detailhandel mag maximaal 8010 m² bedragen;

In de voorschriften van dit uitwerkingsplan is opgenomen dat het totaal aantal vierkante meters detailhandel niet meer mag bedragen dan de genoemde 8010 m². Deze voorwaarde is ook opgenomen in de voorschriften van het uitwerkingsplan. Bij toetsing van een bouwaanvraag wordt gezien of aan deze voorwaarde wordt voldaan.

Ad. c. De bouwhoogte mag maximaal 13 meter bedragen;

Op de plankaart is een maximumbouwhoogte opgenomen van 13 meter.

Ad. d. In de uitwerkingsvoorschriften kunnen burgemeester en wethouders de mogelijkheid opnemen om ter plaatse van het plangebied vrijstelling te verlenen van de maximale bouwhoogte zoals hiervoor genoemd tot een hoogte van maximaal 16 meter;

Deze vrijstelling is opgenomen in lid 4 van artikel 2.1. van het uitwerkingsplan

Ad. e. Op deze gronden mogen ten hoogste elf horecabedrijven worden opgericht voor zover dit aantal niet reeds is gerealiseerd op gronden met de bestemming Centrumdoeleinden-D en de bestemming Centrumdoeleinden-E;

In artikel 2.1 van de voorschriften van dit uitwerkingsplan is deze voorwaarde overgenomen.

Ad. f. Bij de uitwerking dient het functioneren van de zich in het bestemmingsvlak bevindende ondergrondse watergang gewaarborgd te blijven.

De ondergrondse watergang is op de plankaart en in voorschriften van het uitwerkingsplan opgenomen.

Conclusie

Het uitwerkingsplan blijft binnen de uitwerkingsregels welke zijn gesteld in het bestemmingsplan 'Malburgen-Midden'.

Hoofdstuk 3 Haalbaarheid van het plan

3.1 Beleidskader

3.1.1. Nota Ruimte

Voor verstedelijking, infrastructuur en vestiging van bedrijven geldt een zogenaamd bundelingsbeleid: nieuwe woongebieden en bedrijvigheid moeten zoveel mogelijk worden aangesloten op bestaande bebouwing en infrastructuur. En daarbij moet bovendien rekening worden gehouden met (bestaande) recreatieve voorzieningen, groen en water.

Economische ontwikkeling is een belangrijk aspect in de Nota Ruimte: een florerende economie gaat hand in hand met vitale, nationale stedelijke netwerken. Het Rijk wijst zes nationale stedelijke netwerken aan, te weten Randstad Holland, Brabantstad, Zuid-Limburg, Twente, Arnhem-Nijmegen en Groningen-Assen. Onderdelen van deze netwerken worden zogenaamde economische kerngebieden genoemd.

Het kabinet wil nieuwe woningbouw voor een groot deel in de bestaande steden realiseren.

Een deel van de ruimtevraag van burgers, bedrijven en voorzieningen kan in het bestaande bebouwd gebied worden geacommodeerd. Een optimale benutting van het bebouwd gebied blijft van groot belang. Zowel hoogbouw als ondergronds bouwen kunnen daarbij een rol spelen. Met name in eenzijdig samengestelde woonwijken met een lage sociaal-economische status en een eenzijdig en laagwaardig woningaanbod staat de kwaliteit van de ruimte en de sociale samenhang onder druk. Het is daarom van belang dat ook voor de komende jaren wordt vastgehouden aan de ambitie een flink deel van de productie binnenstedelijk te realiseren.

Verdichtingmogelijkheden in het bestaand bebouwd gebied moeten in elk geval in de steden van de verschillende nationale stedelijke netwerken, zo optimaal mogelijk worden benut.

3.1.2. Streekplan Gelderland 2005

In het provinciaal beleid voor stedelijke ontwikkeling wordt onderscheid gemaakt tussen 'bestaand bebouwd gebied' en stedelijke uitbreiding. Het accent van de provinciale beleidsambities ligt op de vernieuwing en het beheer en onderhoud van bestaand bebouwd gebied. Hiervoor is het onder meer belangrijk dat het stedelijk grondgebruik wordt geïntensiveerd, maar wel met behoud van karakteristieke elementen en zorgvuldig omgaan met open ruimten daarbinnen. Ook optimalisering van het bestaand bebouwd gebied: meer gebruik van de verticale dimensie (hoogte, diepte) en van de tijdsdimensie (meervoudig gebruik van dezelfde gebouwde ruimte) is hierbij van belang.

Bij transformaties (functieverandering van plekken) in bestaand bebouwd gebied geldt dat bij gunstige openbaar vervoer locaties passende publieksfuncties gewenst zijn en dat bij gunstige weglocaties gemengde of specifieke (werk)functies gesitueerd kunnen worden. De provincie richt zich met het bundelingsbeleid op onder andere het nationaal stedelijk netwerk KAN. Ontwikkelingen moeten worden afgestemd op de uitgangspunten van infrastructuur, water en milieu. Stedelijke uitbreidingen moeten aansluiten bij de ruimtelijke structuur/kenmerken van de regio, met aandacht voor de actuele marktvraag.

3.1.3. Regionaal Plan Stadsregio Arnhem Nijmegen 2005-2020

Transformatie van het bestaande staat centraal in dit Regionaal Plan. Deze opgave van transformatie kan op drie manieren betekenis geven aan de regionale ontwikkeling. Eén daarvan is transformatie gericht op herstructurering om een kwaliteitsimpuls te realiseren in specifieke verouderde gebieden.

Om aan de veranderende wensen en eisen tegemoet te komen is herstructurering, vernieuwing en transformatie van de bestaande woningvoorraad nodig. Versterken van identiteit, kwaliteit en verscheidenheid zijn daarbij leidend. Het gaat om het aanbieden van een gedifferentieerd aanbod van woonmilieus die aansluit op de wensen en eisen van de huidige en toekomstige inwoners van de regio. Opgave is het vergroten van verschillen in woonmilieus, woningtypen (prijsniveau, huur/koop, etc.), voorzieningen, omgeving en bereikbaarheid op regionale schaal, waarbij doelgroepen zoals de midden en hogere inkomensgroepen, ouderen en starters worden bediend. Ruimtelijke differentiatie, evenwichtige bevolkingsopbouw en leefbaarheid staan centraal in de transformatie van stad en dorp.

Conclusie

De realisatie van voorliggend plan past binnen het rijks-, provinciaal en regionaal beleid.

3.2 Milieuaspecten

3.2.1. Geluid

De Wet geluidhinder (1 januari 2007) schrijft voor dat, indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan binnen de onderzoekszones van wegen, er een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd.

In het kader van het geldende bestemmingsplan "Malburgen-Midden" is reeds een akoestisch onderzoek uitgevoerd, onder meer ten aanzien van dit plangebied. Aangezien in dit bestemmingsplan is aangesloten bij de uitwerkingsregels uit het moederplan is het uitvoeren van een nieuw akoestisch onderzoek niet nodig.

Als gevolg van de resultaten uit het akoestisch onderzoek uitgevoerd ten behoeve van het moederplan zijn hogere grenswaarden verleend (besluit: 24 mei 2004, nummer: MW2004.6875). Deze zijn eveneens van toepassing op het onderhavige uitwerkingsplan.

3.2.2. Luchtkwaliteit

Het Besluit luchtkwaliteit 2005 (5 augustus 2005), bevat normen voor stoffen als stikstofdioxide (NO₂), fijn stof (PM₁₀), benzeen (C₆H₆), zwaveldioxide (SO₂) en koolmonoxide (CO). De grenswaarden voor deze stoffen moeten in acht worden genomen. Grenswaarden geven het niveau van de buitenluchtkwaliteit aan dat, in het belang van de bescherming van de gezondheid van de mens en van het milieu in zijn geheel, binnen een bepaalde termijn bereikt moet worden.

In het kader van het geldende bestemmingsplan "Malburgen-Midden" is reeds een luchtkwaliteitonderzoek uitgevoerd, onder meer ten aanzien van dit plangebied. Aangezien in dit bestemmingsplan is aangesloten bij de uitwerkingsregels uit het moederplan is het uitvoeren van een nieuw luchtkwaliteitonderzoek niet nodig.

3.2.3. Bodem

Er moet worden aangetoond dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik. In 1996 is reeds een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is inmiddels verouderd, waardoor in 2006 een verkennend en actualiserend bodemonderzoek (Kobessen Milieu BV, verkennend en actualiserend bodemonderzoek Werenfriedplein 13/15 te Arnhem, d.d.: 15 februari 2006) is uitgevoerd. De resultaten uit dit onderzoek zijn hierna opgenomen.

Op basis van vooronderzoek is geconcludeerd dat de onderzoekslocatie verdacht is ten aanzien van bodemverontreiniging voor wat betreft een gedempte sloot. Het overige terrein is onverdacht. Opgemerkt wordt dat, gezien de resultaten van het voorgaande onderzoek, enkele (licht) verhoogde gehalten aan zware metalen, PAK en minerale olie in de bovengrond kunnen worden verwacht.

De volgende deellocaties zijn onderscheiden:

- a. gedempte sloot (demping);
- b. overige terrein.

Het verkennend onderzoek is uitgevoerd conform de NEN 5740. Inpandig zijn geen boringen verricht. Extra aandacht is besteed aan de grondwaterverontreiniging op het perceel Middelgraafaan 57 door middel van een bemonstering van een bestaande peilbuis. Tevens is één boring verricht ter plaatse van de tijdens het voorgaande onderzoek aangetroffen, verontreiniging met minerale olie. Vier boringen zijn doorgezet tot 3,5 mmv te behoeve van het vaststellen van de bodemopbouw.

Deellocatie a – gedempte sloot

Geconcludeerd wordt dat de hypothese 'verdacht' op basis van de resultaten van het verkennend onderzoek geen stand houdt. De verwachte verontreinigde stoffen zijn niet aangetoond in een gehalte, waarbij sprake is van verontreiniging. Zintuiglijk zijn geen aanwijzingen gevonden voor een demping met bodemvreemd materiaal.

Deellocatie b – overige terrein

Geconcludeerd wordt dat de hypothese 'onverdacht' op basis van de resultaten van het verkennend onderzoek geen stand houdt. De verontreinigde stoffen zijn aangetoond in een gehalte, waarbij in lichte mate sprake is van verontreiniging. De verontreiniging in de bovengrond is te relateren aan het voorkomen van asfalt en puin in de bovengrond.

Aanvullend of nader bodemonderzoek op de onderzoekslocatie is niet nodig. Er zijn echter nog een paar opmerkingen toe te voegen aan de voorgaande conclusies.

De verontreiniging met cis 1,2-dichlooretheen in het grondwater is te relateren met de ernstige grondwaterverontreiniging ter plaatse van het perceel Middelgraafaan 57 en omgeving. Indien bij graafwerkzaamheden bronbemaling aan de orde is, dient met deze verontreiniging rekening te worden gehouden.

Bij het bouwrijp maken van de locatie dient de spot met minerale olie te worden verwijderd.

De vastgestelde bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de haalbaarheid van dit plan. Het bodemonderzoek is als separate bijlage bij dit uitwerkingsplan gevoegd.

3.2.4. Externe veiligheid en bedrijvigheid

De externe veiligheidsrisico's ten gevolge van het vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, spoor, water en door leidingen en de opslag van gevaarlijke stoffen binnen in het plangebied zijn geïnventariseerd. Sinds het opstellen van de milieuaspectenstudie voor de benodigde onderzoeken is niets veranderd in de situatie van de omgeving. Hierdoor kan verder teruggevallen worden op de conclusies uit het vigerende bestemmingsplan "Malburgen-Midden".

3.3 Overige ruimtelijke aspecten

3.3.1. Water

Beleid

Het Rijksbeleid ten aanzien van water is neergelegd in de Vierde Nota Waterhuishouding (1998). Hierin is aangegeven dat het waterbeheer in Nederland gericht moet zijn op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde, duurzame watersystemen. Om dit te bereiken moet zoveel mogelijk worden uitgegaan van een watersysteembenadering en integraal waterbeheer. In de nota is onder andere aangegeven dat stedelijk water meer aandacht moet krijgen. Volgens de nota Waterbeheer 21e eeuw (hierna: WB21-"trits") moet aan het watersysteem meer aandacht worden gegeven om de natuurlijke veerkracht te benutten. Voorkomen van afwenteling door het hanteren van de drietrapsstrategie 'vasthouden-bergen-afvoeren' staat hierbij centraal.

Het provinciaal beleid ten aanzien van water is neergelegd in het Derde Waterhuishoudingsplan Gelderland. In het waterhuishoudingsplan is aangegeven dat een belangrijk deel van het waterbeleid bestaat uit het realiseren van de algemene basiscondities. Deze bestaan onder andere uit het zorgen voor de algemene milieukwaliteit van water (basisinspanning voor riolering en de aanpak van diffuse verontreiniging) en het uitvoeren van de WB21-"trits" vasthouden-bergen-afvoeren.

Het beleid van Waterschap Rivierenland is er op gericht schoon hemelwater niet af te voeren naar de riolering. In het kader van duurzaam waterbeheer is het gewenst om bij alle nieuwbouw maximale afkoppeling van het hemelwater toe te passen. Hierbij hanteert het waterschap de drietrapsstrategie vasthouden, bergen en afvoeren. Het schone hemelwater dient geïnfiltreerd te worden in de bodem of anders via een bodempassage afgevoerd te worden naar het oppervlaktewater.

Situatie plangebied

Een (groot) deel van het plangebied is verhard of bebouwd. Het gebruik in het plangebied wijzigt niet ten opzichte van het geldende bestemmingsplan. Hierdoor is ook de hoeveelheid verharding en bebouwing al mogelijk. Aangezien wordt aangesloten bij de uitwerkingsregels uit het moederplan wijzigt de watersituatie in het plangebied niet. Wel is aangegeven dat het hemelwater wordt afgekoppeld en afgevoerd naar het oppervlaktewater. De ondergrondse watergang blijft behouden en de arkelduiker wordt verlegd en bovengronds gebracht.

3.3.2. Flora en fauna

Bij ruimtelijke ingrepen zoals het realiseren van woningbouw, dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Gebiedsbescherming kan volgen uit de aanwijzing van een gebied in het kader van bijvoorbeeld de Habitat- of Vogelrichtlijn. Het projectgebied ligt niet in of nabij een Habitat- of Vogelrichtlijngebied (SBZ).

Voor wat betreft soortenbescherming is de Flora- en Faunawet van toepassing. Hierin wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige beschermde soorten. Als hiervan sprake is, moet ontheffing worden aangevraagd.

Het plangebied is niet in een Habitat- of Vogelrichtlijngebied of beschermingsgebied in het kader van de Natuurbeschermingswet gelegen. Evenmin is het plangebied in de provinciale Ecologische Hoofdstructuur gelegen.

Als een plan rechtstreeks kan leiden tot verstoring of vernietiging van bepaalde beschermde soorten of hun leefgebied, kan het project in strijd zijn met de Flora- en Faunawet. Voor het beoordelen van de doorwerking van het aspect soortenbescherming moet worden nagegaan of het projectgebied beschermde soorten (zowel planten als dieren) herbergt. De mogelijke negatieve effecten van de ingreep op de betreffende soorten moeten worden beschreven.

In het kader van het geldende bestemmingsplan "Malburgen-Midden" is reeds een flora- en faunaonderzoek uitgevoerd, ondermeer ten aanzien van dit plangebied. Sindsdien is het gebruik niet gewijzigd. Aangezien wordt aangesloten bij de uitwerkingsregels uit het moederplan is het uitvoeren van een nieuw flora- en faunaonderzoek niet nodig.

3.4 Archeologie

Door ondertekening van het verdrag van Malta (1992) heeft Nederland zich verplicht om bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden met het niet zichtbare deel van het cultuurhistorisch erfgoed, te weten de archeologische waarden. In de Monumentenwet is geregeld hoe met archeologische vindplaatsen en zichtbare monumenten moet worden omgegaan. Het streven is om deze belangen tijdig bij de planvorming te betrekken.

In het moederplan is de ontwikkeling van het plangebied al voorzien. Doordat wordt aangesloten bij de uitwerkingsregels van het moederplan vormt het aspect archeologie geen belemmering voor de uitvoering van dit uitwerkingsplan.

3.5 Economische uitvoerbaarheid

Een groot deel van de te bebouwen locatie is in eigendom van de gemeente Arnhem. Middels de verkoop van deze grond aan de ontwikkelaar kan de gemeente Arnhem haar kosten verhalen.

Hoofdstuk 4 Wijze van bestemmen

4.1 Algemeen

In het bestemmingsplan 'Malburgen-Midden' zijn de hoofdlijnen voor de planontwikkeling van het plangebied vastgelegd. In het uitwerkingsplan 'Malburgen-Midden I' zijn de gewenste functies en randvoorwaarden voor bouw- en inrichtingsplannen vastgelegd. Het uitwerkingsplan ingetekend op plankaart nummer 2007-RO-00163 kent twee bestemmingen:

1. Centrumdoeleinden-A
2. Ondergrondse watergang

Een veelheid van de bij een bestemmingsplan te regelen onderwerpen (zoals begripsbepalingen, gebruiksverbod- en strafbepalingen) zijn reeds vastgelegd in de voorschriften bij het bestemmingsplan 'Malburgen-Midden'. Voor de leesbaarheid zijn de betreffende bepalingen in de voorschriften bij dit bestemmingsplan opgenomen maar, met uitzondering van de definitiebepaling van 'het plan' en 'maatschappelijke doeleinden' in artikel 1.1, maken zij daarvan echter geen deel uit.

Het betreft de volgende voorschriften:

- Artikel 1.1 begripsbepalingen
- Artikel 1.2 wijze van meten en overige toepassingen
- Artikel 2.2 Ondergrondse watergang
- Artikel 3.1 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening
- Artikel 3.2 Algemene gebruiksbepaling
- Artikel 3.3 Algemene vrijstellingsbepaling
- Artikel 3.4 Overgangsbepaling voor bouwen
- Artikel 3.5 Overgangsbepaling voor ander gebruik dan bouwen
- Artikel 3.6 Algemene strafbepaling

Bij de voorschriften van het uitwerkingsplan 'Malburgen-Midden I' geldt de hieronder opgenomen toelichting.

Planmethodiek

Het juridisch bindend gedeelte van dit uitwerkingsplan bestaat uit de plankaart en de voorschriften. De voorschriften zijn gerelateerd aan de plankaart. De plankaart en voorschriften dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. In dit hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op het juridisch bindende gedeelte.

Planvoorschriften

In hoofdstuk 1 van de voorschriften zijn in artikel 1.1 enkele begrippen nader omschreven. 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.:

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

In hoofdstuk 3 zijn de algemene bepalingen opgenomen.

4.2 Bestemmingen

Voorliggend bestemmingsplan betreft een uitwerkingsplan dat is opgesteld aan de hand van de uitwerkingsregels die in het moederplan zijn gesteld. Middels een uitwerkingsplan kan met inachtneming van de in de uit te werken bestemming opgenomen voorwaarden tot een concrete invulling van de gronden worden gekomen.

Dit uitwerkingsplan kent twee bestemmingen, te weten Centrumdoeleinden-A en Ondergrondse watergang. De bestemming Centrumdoeleinden-A is een samenstelling van woondoeleinden, maatschappelijke doeleinden, detailhandel, horeca (met uitzondering van nachtclubs, discotheken en coffeeshops) en publiekgerichte kantoren. In de bestemmingsvoorschriften en op de plankaart zijn aanvullende regels bepaald, zoals de bouwhoogte.

Door het plangebied loopt in oostwest richting een ondergrondse watergang. Deze stroomt onder onbebouwde gronden door. Om de watergang te beschermen is de bestemming Ondergrondse watergang opgenomen. Deze bestemming bestemd de gronden waar de watergang ondergronds stroomt primair voor watergang. De onderliggende bestemmingen zijn hieraan ondergeschikt. Voor de zone boven en om de watergang zijn beperkingen voor de bouw mogelijkheden opgenomen om de loop van de beek niet aan te tasten. Tevens is er een aanlegvergunningstelsel opgenomen, ten aanzien van de werken en werkzaamheden in en aan de grond. Deze bestemming is reeds vastgelegd in het moederplan en niet gewijzigd.

Hoofdstuk 5 Procedure

Zienswijzen (ontwerp-uitwerkingsplan)

De ontwerp uitwerking van het bestemmingsplan heeft op grond van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening gedurende een termijn van zes weken ingaande 28 november 2007 voor een ieder ter inzage gelegen in het stadskantoor, Eusebiusbuitensingel 49, BWL loket. Omdat de publicatie niet op de gebruikelijke locatie was gepubliceerd, is de publicatie op 5 december 2007 opnieuw gepubliceerd. Vanaf deze datum is wederom de zes weken termijn ingegaan.

Belanghebbenden zijn, conform het bepaalde in artikel 11 eerste lid van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, in de gelegenheid gesteld om hun zienswijze kenbaar te maken. Tegen het uitwerkingsplan is één zienswijze ingediend.

Vervolgprocedure

Het uitwerkingsplan is door het college van B&W ongewijzigd vastgesteld. Omdat er één zienswijze is ingediend moest het uitwerkingsplan ter goedkeuring naar Gedeputeerde Staten van Gelderland worden gestuurd.

Op 30 juni 2008 heeft Gedeputeerde Staten het gehele uitwerkingsplan goedgekeurd. Het goedgekeurde uitwerkingsplan heeft vervolgens opnieuw zes weken ter inzage gelegen. Tegen het besluit van Gedeputeerde Staten tot goedkeuring is één beroep ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Er was geen verzoek om voorlopige voorziening (schorsing) worden ingediend waardoor het plan op 21 augustus 2008 in werking is getreden.

Op 3 april 2009 is het beroep bij de Raad van State op een zitting behandeld. Vervolgens hebben zij op 10 juni 2009 besloten het beroep gedeeltelijk gegrond te verklaren. Hiermee heeft de Raad van State het besluit van het College van GS van Gelderland vernietigd voorzover daarbij goedkeuring is verleend aan artikel 3.3, onder d, van de voorschriften van het uitwerkingsplan. Voor het overige deel is het beroep ongegrond verklaard. Het uitwerkingsplan is, met uitzondering van artikel 3.3, onder d, op 10 juni 2009 onherroepelijk geworden.

