

Bestemmingsplan Sonsbeekkwartier - Vogelwijk

Toelichting

bij het bestemmingsplan
"Sonsbeekkwartier - Vogelwijk"
(plankaart 06-02.13-01)

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Algemeen

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

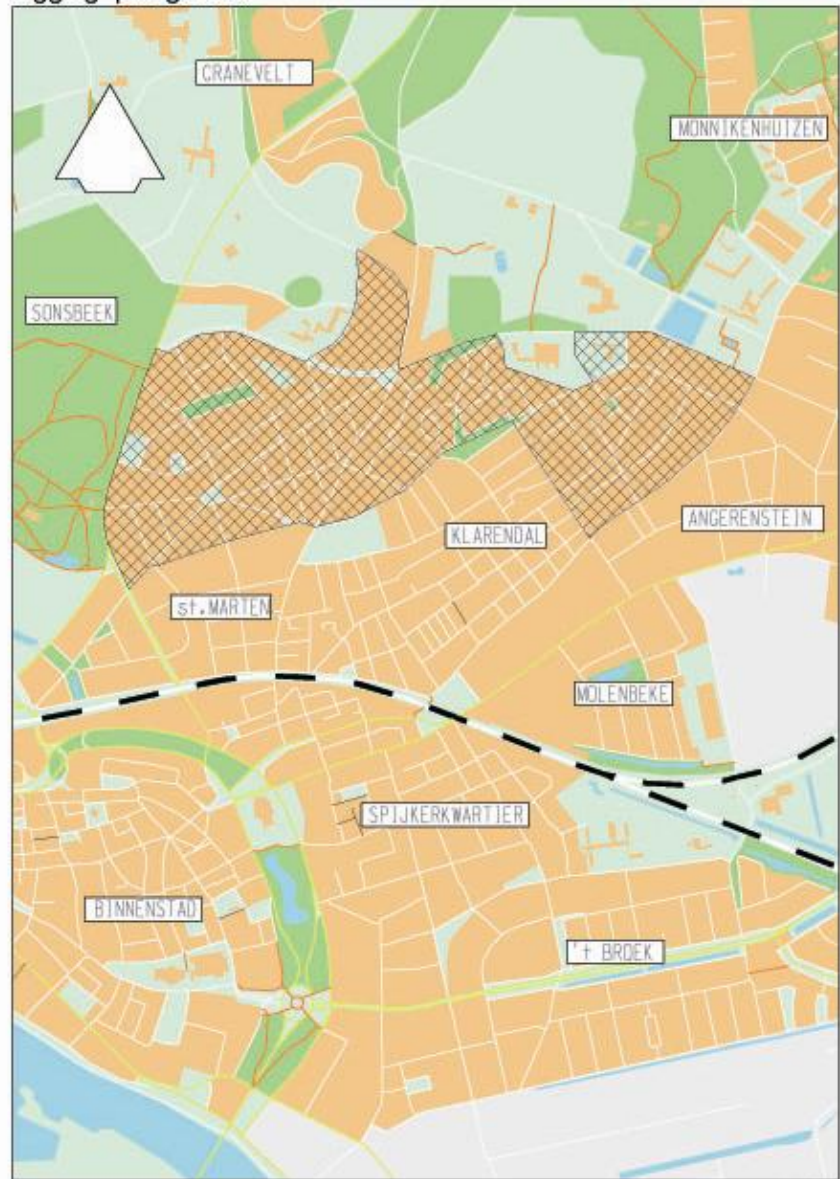
Bij dit bestemmingsplan is naast de plankaart tevens een cultuurhistorische waardenkaart bijgevoegd waarop de cultuurhistorische waarden van de binnen het plangebied gelegen beschermde stadsgezichten vermeld staan. In paragraaf 1.3 en 1.4 wordt hier nader op ingegaan.

1.2 Plangebied

Het plangebied bestaat uit de wijken Sonsbeekkwartier, Patrimoniumbuurt, Vogelwijk, Mussenberg en het oostelijk deel van Klarendal. Het plangebied wordt begrensd door de Apeldoornseweg, Dalweg, Heselbergherweg, Cattepoelseweg, Hommelseweg, Thomas à Kempislaan, Zwaluwstraat, Rosendaalsestraat, Verlengde Hoflaan, Vijverlaan, Onder de Linden en de Sloetstraat. De exacte begrenzing is op de plankaart en het kaartje hiernaast weergegeven.

Dankzij de ligging op de zuidelijke helling van de Veluwezoom midden in een aantrekkelijk landschap, de ruimtelijke opbouw en de interessante architectuur is het plangebied in hoge mate karakteristiek en waardevol voor Arnhem en Nederland. Mede om die reden is in 2006 de Mussenberg door de minister van Onderwijs Cultuur en Wetenschappen aangewezen als Rijksbeschermd stadsgezicht. In de loop van 2007/2008 wordt deze aanwijzing verwacht voor de buurten Sonsbeekkwartier – Noord, Patrimoniumbuurt – Vogelwijk en Sonsbeek en omgeving. In 1993 is de omgeving van de St. Janskerkstraat aangewezen als gemeentelijk beschermd Stadsgezicht.

Ligging plangebied



1.3 Doel

Doel is het herzien van het in 2001 vastgestelde en goedgekeurde bestemmingsplan "Sonsbeekkwartier-Vogelwijk". Reden voor de herziening is de (voorgenomen) aanwijzing van 4 binnen het plangebied gelegen Rijksbeschermden stadsgesichten. Volgens artikel 36 van de Monumentenwet vinden stadsgesichten hun bescherming in het bestemmingsplan. Omdat de bepalingen in het oude plan onvoldoende bescherming boden is er een nieuw bestemmingsplan gemaakt.

In het nieuwe bestemmingsplan is voor een zelfde aanpak gekozen als bij andere bestemmingsplannen waarbinnen een Rijksbeschermd stadsgezicht is gelegen. Deze aanpak wordt in paragraaf 1.4 nader uiteen gezet.

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

1.4 Aanpak

Om de cultuurhistorische waarden van stadsgezichten te beschermen is voor deze gebieden gekozen voor een meer gedetailleerde wijze van bestemmen. Dit betekent onder andere het opnemen van een aparte bestemming "Cultuurhistorische waarden" in het bestemmingsplan. De cultuurhistorische waarden die voortkomen uit de stadsgezichten en op basis daarvan bescherming genieten zijn aangegeven op de Cultuurhistorische waardenkaart die als bijlage is opgenomen in de voorschriften. Bouwplannen gelegen in een beschermd stadsgezicht worden naast de plankaart tevens getoetst aan de Cultuurhistorische waardenkaart.

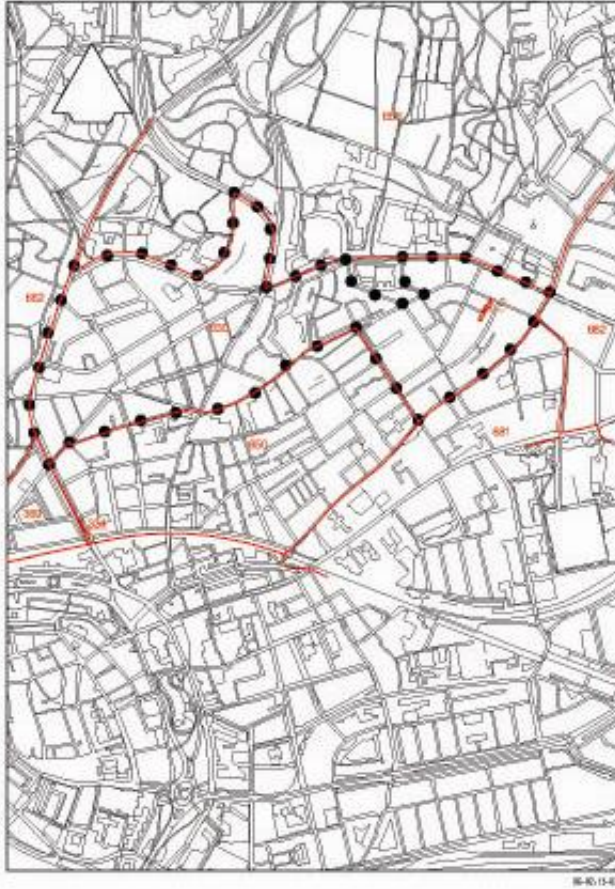
In dit plan zijn de grenzen zo ruim gesteld, dat planologisch gewenste ontwikkelingen daarbinnen plaats kunnen vinden. Door de bestemmingsomschrijvingen niet te beperkt te kiezen, zijn binnen één bestemming meerdere invullingen mogelijk, die alle planologisch aanvaardbaar zijn.

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

1.5 Geldende plannen

Het bestemmingsplan "Sonsbeekkwartier - Vogelwijk" is een algehele herziening van het in 2001 vastgestelde en goedgekeurde bestemmingsplan "Sonsbeekkwartier - Vogelwijk" met uitzondering van de woningbouwontwikkeling aan de Zwaluwstraat. In 2007 is ten behoeve van deze ontwikkeling een aparte bestemmingsplanprocedure opgestart.

Geldende plannen



Hoofdstuk 2 Bestaande situatie

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de huidige ruimtelijke structuur van het plangebied beschreven. Het plangebied is een conglomeraat van voornamelijk woonbuurten en vormt als zodanig geen zelfstandige, ruimtelijk homogene eenheid. De noordelijke en westelijke grens met open gebied is duidelijker waarneembaar dan de zuidelijke en oostelijke grens met het aansluitende stedelijk gebied. Om die reden is binnen het plangebied geen sprake van een ruimtelijk samenhangende hoofdstructuur. Na deze inleiding wordt overgestapt naar een relevante onderverdeling van het gebied. De onderverdeling is voor een deel gebaseerd op de begrenzingen van de stadsgezichten. De overige gebieden worden gezien als redelijk zelfstandig functionerende eenheden. De volgende gebieden kunnen op die manier worden onderscheiden: Sonsbeekkwartier - Noord, Sonsbeekkwartier - Zuid, Patrimoniumbuurt - Vogelwijk, Mussenbuurt, St. Janskerkstraat en omgeving, Heselbergherweg en omgeving, Thomas a Kempislaan en het Menno van Coehoorgebied.

2.2 Sonsbeekkwartier - Zuid

2.2.1. Ontstaansgeschiedenis

Aan het eind van de negentiende eeuw zijn door de toenmalige landbouwcrises en door financiële problemen bij grootgrondbezitters delen van het landgoed Sonsbeek verkocht. In die tijd is de wijk Sonsbeekkwartier - Zuid door middel van een overeenkomst tussen de gemeente en een exploitant ontwikkeld. De buurt omvat de woonblokken gelegen tussen de Apeldoornseweg, de achtererven van de woningen aan de St. Peter- en St. Antonielaan, Hommelseweg en Sloetstraat en tevens het woonblok Hommelseweg - J.P. Heijestraat - Onder de Linden en de woningen tussen de Bouwmeesterstraat - Dalweg - St. Antonieleaan.

Het stervormige ontwerp voor dit gebied is afkomstig van ir. J.W.C. Tellegen (1859-1921) die van 1890 tot 1900 directeur gemeentewerken was en is sterk beïnvloed door het werk van Haussmann in Parijs. De woningen zijn gebouwd door de Arnhemse Bouwgrondmaatschappij van de architecten Van Gendt en Nieraad, die ook actief waren in het Spijkkerkwartier. De bouw beruiste niet op de feitelijke vraag naar woningen maar was speculatief. Na de bouw werd gezien of er huurders dan wel kopers werden gevonden.

De wijk heeft zich ongeveer vanaf 1895 vanuit de Apeldoornseweg ontwikkeld. Kort na de bouwstart bouwde de gemeente aan de Sloetstraat School XVII (huidige Jan Ligthartschool voor basisonderwijs) die in 1897 werd opgeleverd.

Door onwil van de exploitanten kwam de geplande stervorm uiteindelijk niet goed van de grond waardoor enkele straten niet goed in elkaars verlengde lopen. Het versoepelen van de welstandeisen bij de latere ontwikkeling van het gebied heeft ertoe geleid dat de bebouwing in het oostelijk deel minder fraai en verzorgd is dan in het westelijk deel. De buurt werd in de volksmond de speklappenbuurt genoemd, omdat de woningen voor de gemiddelde arbeider onbetaalbaar waren.

In het blok, gelegen tussen Onder de Linden, Hommelseweg en J. P. Heijestraat, werd in 1906 een openbare school gebouwd (school III) door toenmalig Adjunct directeur van de gemeentewerken, Versteeg. De woningen gelegen tussen de Bouwmeesterstraat - Dalweg - St. Antonielaan zijn gebouwd rond 1925, net na de oplevering van de woningbouwcomplexen in Sonsbeekkwartier - Noord.

De stedenbouwkundige opzet en architectuur van Sonsbeekkwartier - Zuid is nagenoeg onveranderd gebleven. De buurt herbergt enkele naoorlogse panden. Deze panden vervingen de oorspronkelijke woningen die door oorlog- en/of brandschade onherstelbaar beschadigd waren.

Onderstaande ansichtkaart van het Graaf Ottoplein is van omstreeks 1900, de Sint Antonielaan en de Graaf Lodewijkstraat zijn nog onbebouwd.



2.2.2. ruimtelijke en functionele structuur

Vanuit het Graaf Ottoplein strekken in stervorm 5 lanen en straten in westelijke en oostelijke richting zich uit over de buurt. Deze straten en lanen zijn relatief breed, de woningen hebben voortuintjes en veelal balkonnetjes. In noord- zuid richting wordt deze bredere straten en lanen doorsneden door smallere straten. Uitzondering hierop vormt de bredere Leoninusstraat.

De ontsluiting van de buurt vindt plaats via de as Jacob Cremerstraat, Graaf Ottoplein, Graaf Lodewijkstraat en Hommelseweg, tevens de route van buslijn 3 (Alteveer - Velp). Deze straten zijn geasfalteerd en hebben geen verkeersremmende obstakels. De overige straten zijn beklinderd en met drempels ingericht als 30 km zone.

De buurt heeft een zeer homogeen karakter. De bebouwing bestaat voor het merendeel uit boven- en benedenwoningen. De architectuur is typerend voor de bouwstijlen van rond 1900 en herbergt overwegend (gespiegelde) woningen in neorenaissancestijl en enkele Jugendstil panden. Uitzondering hierop vormt een groot deel van de meergezinswoningen in het blok Hommelseweg - J.P. Heijestraat - Onder de Linden waarvan de architectuur afgeleid is van de Amsterdamse School en de eengezinswoningen uit de jaren twintig tussen de Bouwmeesterstraat - Dalweg - St. Antonielaan. Afwijkend van de woonfunctie zijn op het Graaf Ottoplein en langs de Hommelseweg en de Jacob Cremerstraat buurtvoorzieningen geconcentreerd in de vorm van detailhandel, horeca en andere dienstverlenende bedrijven.

Andere functies in de buurt bevinden zich aan de Sloetstraat in de vorm van een openbare basisschool en een cateringbedrijf. De voormalige school III aan Onder de Linden zal getransformeerd worden in een appartementencomplex. Het bouwplan voorziet in een interne verbouwing en nieuwbouw en doorloopt een eigen planprocedure.

Groen van enig formaat is niet aanwezig. Het aanwezige groen in de vorm van bomen heeft wel een structuurbepalend karakter. De een- en tweezijdige beplanting van de straten en lanen vanaf het Graaf Ottoplein benadrukt de stervormige opzet van de buurt.

2.2.3. stedenbouwkundige en cultuurhistorische waarden

De wijk Sonsbeekkwartier - Zuid heeft een karakteristiek stedenbouwkundig straatbeeld. Het stratenstelsel heeft zoals eerder beschreven een stervormige opzet met tussenstraten. De straten zijn recht, hebben een laanbeplanting, en de woningen staan óf direct aan het trottoir, óf hebben een ondiepe voortuinzone met op de erfgrans een ijzeren hekwerk. Door de hoogteverschillen in het terrein, maar ook als onderdeel van de architectuur bevatten veel woningen een souterrain. De begane grondlaag ligt daardoor verhoogd. Met trappartijen wordt deze laag via een portiek bereikt. Boven het souterrain zijn meestal twee of drie bouwlagen met resp. een kap of een plat dak gebouwd. Dit beeld, samen met de karakteristieke gevelopbouw van de woningen vormt de kern van de ruimtelijke identiteit en kwaliteit van de buurt.

De in chaletstijl gebouwde openbare basisschool 'Jan Ligthart' aan de Sloetstraat en de school uit 1906 aan Onder de Linden zijn Rijksmonumenten, evenals een twaalfstal boven- en benedenwoningen en voormalige winkelpanden aan de Verhuellstraat.

De percelen aan de Apeldoornseweg gelegen tussen de Jacob Cremerstraat en de voormalige meisjes HBS behoren tot het Rijksbeschermd stadsgezicht Sonsbeekpark e.o. n hekwerken van de weg gescheiden worden.

2.3 Sonsbeekkwartier - Noord

2.3.1. ontstaansgeschiedenis

Deze buurt is gesitueerd op de zuidelijke uitloper van de 'Braamberg' en wordt begrensd door de Apeldoornseweg, de Dalweg, de Bouwmeesterstraat en door de achtererven van de woningen aan de St. Antonie- en St. Peterlaan.

Van de oorspronkelijke bedoeling om in dit gebied een villawijk te realiseren, kwam weinig terecht. De exploitatie van de bouwterreinen verliep uiterst moeizaam. Tegelijkertijd was er een tekort aan woningen voor de middenklasse. Dit tekort was ontstaan doordat de woningbouwverenigingen zich met steun van het Rijk richtten op de huisvesting van de arbeidende klasse, terwijl in de particuliere sfeer uitsluitend voor de meer welgestelden werd gebouwd.

Het stedenbouwkundig plan voor villapark de Braamberg was gebaseerd op de uitbreidingsplannen van 1904 en 1917 van de de directeur Gemeentewerken, ir. W.F.C. Schaap (1870-1933) en vormde een breuk met de formele stedenbouw van de 19de eeuw. Waar mogelijk werden lange rechte straten vermeden en werden korte zichtlijnen gerealiseerd.

Met behoud van dezelfde stedenbouwkundige opzet werden door verschillende woningbouwcoöperaties woningen voor de middenklasse gebouwd. Hierdoor werd een overgangszone gecreëerd tussen de speculatieve bouw van Sonsbeekkwartier - Zuid en anderzijds het nog te bouwen villapark ten noorden van de Dalweg. Dit villapark is overigens nooit echt van de grond gekomen, enkele van de villa's die wel gebouwd zijn, zijn in de Tweede Wereldoorlog verdwenen.

Na de realisering van het hoofdkantoor van de Nederlandse Heidemaatschappij (1914) en de H.B.S. voor meisjes (1915) werden tussen 1915 en 1922 middenstandswoningen gebouwd die in te delen zijn in verschillende architectonische complexen en vijftig in opdracht van particulieren gebouwde woningen aan de Dalweg en Apeldoornseweg.

Na de tweede Wereldoorlog is het kantoor van de voormalige Heidemaatschappij met een nieuwe vleugel aan de achterzijde en de Berghoefstoren (1963) uitgebreid. In 1997 is de vleugel weer afgebroken om plaats te maken voor appartementen. Aan de Sickeslaan naast de toren is eveneens nieuwbouw gerealiseerd.



2.3.2. ruimtelijke en functionele structuur

Sonsbeekkwartier - Noord is nog steeds een middenstandswijk waarvan de oorspronkelijke opzet duidelijk herkenbaar is. Kenmerkend is het centraal gelegen Goeman Borgesiusplein waarvan het midden als plantsoen is ingericht. Daaromheen zijn zes bouwblokken gegroepeerd, alsmede een drietal bouwblokken aan de zuidzijde van de Pontanuslaan en een plein aan de Apeldoornseweg. De straten zijn geasfalteerd, hebben een breed profiel en zijn aan weerszijden beplant. De straten zijn met drempels ingericht als 30 km zone.

De buurt heeft primair een woonfunctie. De verschillende woningbouwcomplexen zijn nog authentiek en van hoge kwaliteit. Het voormalige kantoor van de Heidemij en de voormalige school aan de Apeldoornseweg vervullen nog steeds hun functie.

Groen is aanwezig in de vorm van het plantsoen aan het Goeman Borgesiusplein, het Sickesplein en het binnenterrein van het blok Passavantlaan / Dalweg / Pontanuslaan. Daarnaast geven de laanbeplantingen de buurt een lommerrijk karakter.

2.3.3. cultuurhistorische waarden

De woningen van 3 woningbouwcomplexen alsmede het voormalig hoofdkantoor van de Nederlandse Heidemaatschappij en de voormalige meisjes HBS met conciërgewoning zijn aangewezen als Rijksmonument. Daarnaast maakt de gehele buurt deel uit van het Rijksbeschermd stadsgezicht Sonsbeekkwartier - Noord. Voor een beschrijving van de cultuurhistorische waarden en de bestemmingwijze van deze waarden wordt verwezen naar paragraaf 5.3.

2.4 Patrimoniumbuurt - Vogelwijk

2.4.1. ontstaansgeschiedenis

De Patrimoniumbuurt - Vogelwijk is gelegen op de Mussenberg op het sterk hellende terrein tussen de Thomas à Kempislaan, Zwaluwstraat, Vijverlaan, Onder de Linden, J.P Heijestraat en Hommelseweg, ten noordoosten van het stadscentrum. Het gebied omvat de buurt rondom het Talmapplein (Patrimoniumbuurt), de Vogelwijk, de terreinen en gebouwen van het voormalige Militair Hospitaal en het terrein van een voormalige Joodse begraafplaats. Binnen de grenzen van het gebied liggen ook in opdracht van particulieren gebouwde blokken beneden- en bovenwoningen met een aantal voormalige winkelpanden aan de Hommelseweg en J.P Heijestraat.

Het merendeel van de Mussenberg behoorde in de vorige eeuw tot het landgoed Klarenbeek. Vanaf 1859 lag hier een Joodse begraafplaats, er waren enkele paden, zoals Onder de Linden en een pad ter plaatse van de huidige Vijverlaan. In 1886 kocht de gemeente het landgoed op een openbare veiling. Een aanzienlijk deel werd direct bestemd voor de bouw van een nieuw militair hospitaal dat in 1890 gereed kwam.

Langs de Hommelseweg lagen kleinere percelen van verschillende eigenaren. Al voor 1900 was deze weg bebouwd met dicht op- en aaneengebouwde woningen.

Aangezien in Arnhem weinig geschikte locaties beschikbaar waren voor woningbouw, werd uiteindelijk ook de heuvelachtige minder rendabele Mussenberg in ontwikkeling gebracht. Rond 1913 is de J.P Heijestraat aangelegd. De kavels op de hoek van de J.P. Heijestraat en Onder de Linden waren in particuliere handen en zijn omstreeks 1915 bebouwd met boven- en benedenwoningen.

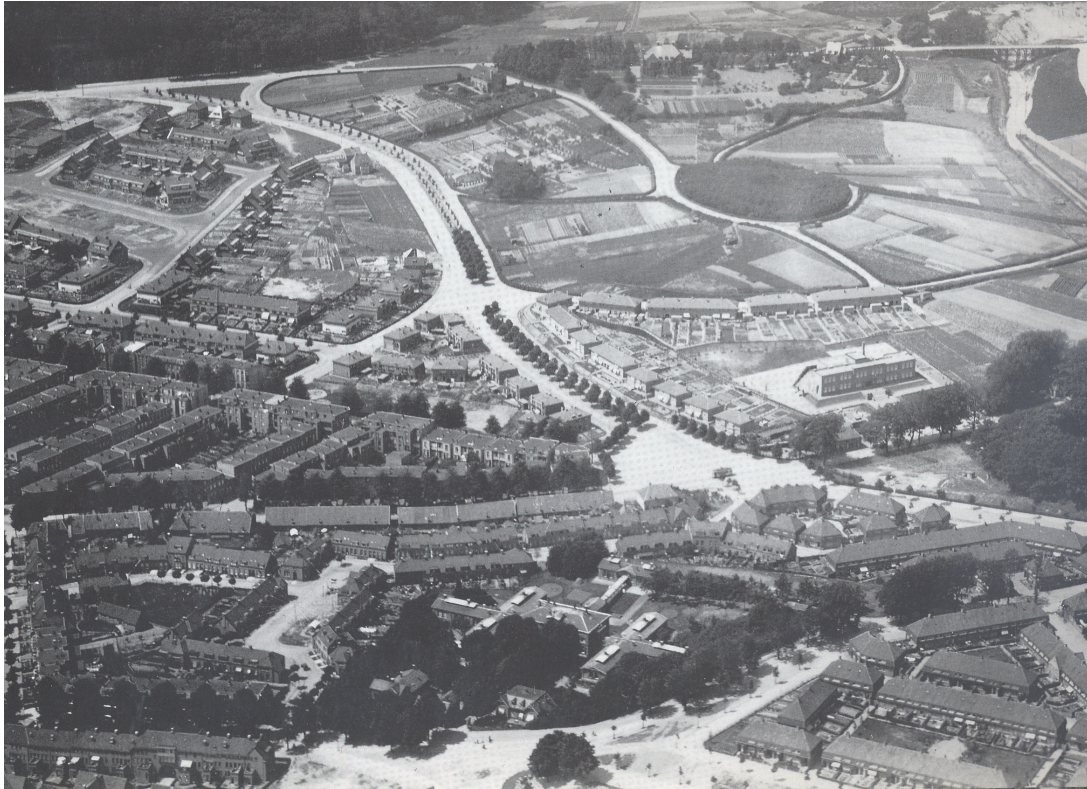
Tussen 1916 en 1921 zijn de Patrimoniumbuurt en de Vogelwijk gebouwd op basis van de uitbreidingsplannen van 1904 en 1917 van ir. W.F.C. Schaap, directeur gemeentewerken van 1900 tot 1920. De exacte invulling van de buurten is uiteindelijk het resultaat geweest van intensief overleg tussen Schaap en de verantwoordelijke architecten Tiemens (Patrimoniumbuurt) en Limburg (Vogelwijk). De stedenbouwkundige oplossingen die daarbij gebruikt zijn lijken sterk beïnvloed door the Garden City Movement.

De Patrimoniumbuurt is het eerste woningbouwcomplex van de gelijknamige woningbouwvereniging en is ontstaan tijdens de Eerste Wereldoorlog. De schaarste aan bouwmaterialen in die tijd resulteerde in woningen van een sobere architectuur. De oorspronkelijke gestapelde bouw kon niet geheel worden uitgevoerd, omdat daarvoor geen subsidie zou worden afgegeven. Van de 117 woningen werden er 93 als eengezinswoningen gebouwd. De overige huizen bestonden uit beneden- en bovenwoningen die hoofdzakelijk gerealiseerd zijn aan de J.P. Heijestraat. Zowel in de Willem Hovylaan als de Klaas Katerlaan werd de bebouwing onderbroken door de restanten van de Joodse begraafplaats respectievelijk het talud van de Mussenberg.

De Vogelwijk is een woonwijk met 237 woningen, gebouwd in de jaren 1918-1921 in opdracht van woningbouwvereniging 'De Volkswoning'. Architect van Limburg ontwierp gedetailleerde woningen van een bouwlaag met een markante gebroken kap, gedekt met rode pannen. De architectuur kan het beste omschreven worden als een sobere uiting van de Amsterdamse School. Al snel kwam van verschillende kanten kritiek. De architect zou zich te veel gericht

hebben op het ontwerpen van in de omgeving passende woningen, die aan hoge esthetische eisen moesten voldoen en te weinig op een goede bewoonbaarheid.

De 19e eeuwse bebouwing aan de Hommelseweg is in de jaren twintig en dertig van de 20e eeuw vervangen door 3 nieuwbouwcomplexen. Deze complexen van drie bouwlagen zijn uitgevoerd in Amsterdamse school / Zakelijke stijl en omvatten woningen en winkels. De beide hoekcomplexen hebben een markante uitstraling. Het middelste complex wordt gekenmerkt door een golvende rooilijn en de rondboogportieken. Op onderstaande luchtfoto van begin jaren 1920 is de 19e eeuwse bebouwing aan de Hommelseweg nog te zien. De Patrimoniumbuurt en de Vogelwijk evenals de woningbouwcomplexen in Sonsbeekkwartier-Noord zijn inmiddels gerealiseerd.



2.4.2. ruimtelijke en functionele structuur

De ontsluiting van de buurt vindt plaats via de as J.P. Heijestraat, Onder de Linden en Vijverlaan, tevens de route van buslijn 21 (Hoogkamp - Velp) en de Hommelseweg en Thomas à Kempislaan. De wijk is met verkeersremmende obstakels ingericht als 30 km zone.

De twee buurten vertonen elk een sterke visuele samenhang en vormen twee, duidelijk van de omgeving te onderscheiden, gehelen. Het stratenpatroon kenmerkt zich door licht gebogen, relatief korte straten met korte zichtlijnen. De straten worden visueel beëindigd door woonblokken van verschillende lengte. De min of meer terrasvormige opbouw is van belang voor de structuur. Kenmerkend is de eenheid in vormgeving, detaillering en materiaalgebruik binnen de afzonderlijke complexen.

Tussen de Patrimoniumbuurt en de Vogelwijk ligt het terrein van het voormalige militaire hospitaal. De hoofdtoegang bevindt zich aan Onder de Linden en bestaat uit een toegangshek, een poortgebouw en enkele dienstwoningen. Centraal op het terrein, aan een voorplein, staat het hoofdgebouw van het voormalige hospitaal uitgevoerd in eclectische stijl. Het complex heeft al geruime tijd zijn oorspronkelijke functie verloren en heeft tegenwoordig een woonfunctie. De overige bebouwing is verdwenen en rond het centrale gebouw zijn nieuwe woningen gebouwd.

2.4.3. cultuurhistorische waarden

De gebouwen van het voormalige militaire hospitaal zijn aangewezen als gemeentelijk monument. Het hekwerk is aangewezen als Rijksmonument. Daarnaast maakt de gehele buurt deel uit van het Rijksbeschermd stadsgezicht Patrimoniumbuurt - Vogelwijk. Voor een beschrijving van de cultuurhistorische waarden en de bestemmingwijze van deze waarden wordt verwezen naar paragraaf 5.4.

2.5 Mussenberg

2.5.1. ontstaansgeschiedenis

De Mussenberg is het eerste woningwetcomplex (1910-1911) in Arnhem dat onder de woningwet van 1901 tot stand gekomen is. Deze wet betekende een begin van de wettelijk geregelde ruimtelijke ordening. Naast de minimumeisen waaraan woningen vanaf die tijd moesten voldoen werden gemeenten verplicht een uitbreidingsplan op te stellen. Met het 'Plan van Uitbreiding' van 1904 van ir. W.F.C. Schaap als basis is de Mussenberg gebouwd.

De Mussenberg maakte deel uit van de uitbreiding van Klarendal in noordelijke en oostelijke richting. De buurt werd gesitueerd ten noorden van de lintbebouwing aan de Klarendalseweg en ten oosten van de Menno van Coehoornkazerne.

De Mussenberg is de eerste arbeiderswijk in Arnhem die is opgezet als een tuinwijk. Verantwoordelijk voor de bouw was de in 1908 opgerichte woningbouwvereniging Volkshuisvesting. De buurt vormt een op zichzelf staand 'dorp' met een lage bebouwingsdichtheid en veel groen. De wijk wordt begrensd door de Vijverlaan, de Klarendalseweg en de Kazernestraat, die samen het driehoekig terrein omsluiten. Vanaf deze wegen lopen vier korte lichtgebogen straten naar het Mussenplein, dat het centrale element in de wijk vormt.

Behalve het Mussenplein werden nog drie open plekken in de wijk ontworpen: aan de Kazernestraat en achter de woningen aan de Klarendalseweg. De straten werden begeleid met rijtjes en blokjes woningen, voorzien van voor- en achtertuinten. Door de halfopen opzet van de bouwblokken werd zicht gecreëerd naar achtertuinten, waardoor het groene karakter van de wijk werd versterkt.

De 115, door het architectenbureau De Roos en Overijnder ontworpen, woningen vormen zowel in hoofdvorm als in kleur- en materiaalgebruik een duidelijke eenheid. Binnen deze eenheid is sprake van een grote verscheidenheid. Aan de Klarendalseweg tegenover de oudere lintbebouwing werden de kleinste, meest eenvoudige woningen gesitueerd, met alleen een achtertuin. De woningen aan de Vijverlaan bestaan uit twee onder een kappers met een voornamere architectonische uitstraling en waren bestemd voor de meer geschoolde arbeider. Deze woningen keken destijds uit over de bossen van Klarenbeek. In het tussengebied bevinden zich de woningen die in dichtheid en architectuur het gemiddelde zijn tussen bovengenoemde uitersten.

Het uitzicht van deze woningen aan de Vijverlaan verdween vanaf de jaren twintig toen de overzijde van de Vijverlaan steeds verder bebouwd raakte met woningen en scholen zoals de Ds. K. F. Creutzbergschool uit 1922 en de Vijverberghschool in de jaren vijftig.

wijken van de stad. Het gebied tot aan de Vijverlaan is in het laatste kwart van de 19e eeuw bebouwd. Op 27 mei 1895 werd de Sint Jan de Doperkerk aan de verlengde Hoflaan geconsecreerd door de aartsbisschop van Utrecht.

Begin jaren dertig is het gebied tussen de Klarendalseweg, Vijverlaan, Rozendaalsestraat en Dragonderspad gesaneerd. De St. Janskerkstraat die daarvoor slechts tot het Dragonderspad liep is toen doorgetrokken tot de Vijverlaan. Op deze locatie zijn volkswoningen gebouwd met daarbinnen enkele terreinen voor bedrijfsactiviteiten. Enkele oorspronkelijke 19e eeuwse woningen hebben de saneringen overleefd en zijn nog aanwezig.

2.6.2. ruimtelijke en functionele structuur

De begrenzing van deze buurt wordt gevormd door de Klarendalseweg, de Vijverlaan, de Rosendaalsestraat en de Verlengde Hoflaan. De buurt wordt in oost-west richting doorsneden door de St. Janskerkstraat en in noord-zuid richting door het Dragonderpad.

De ontsluiting van de buurt vindt plaats via de Verlengde Hoflaan en de Vijverlaan. De meeste wegen zijn ingericht als éénrichtingsweg. De straten zijn allemaal met verkeersremmende maatregelen ingericht als 30 km zone

Het gebied bestaat voor het merendeel uit eenvoudige boven- en benedenwoningen en eengezinswoningen. Naast de woonfunctie kent het gebied meerdere vormen van bedrijvigheid, maatschappelijke voorzieningen in de vorm van een katholieke basisschool aan de Rozendaalsestraat en een katholieke kerk aan de Verlengde Hoflaan, winkels en enkele horecazaken.

Groen van enig formaat is niet aanwezig. Opvallend is de boombeplanting in het westelijk deel van de St. Janskerkstraat.

2.6.3. cultuurhistorische waarden

Het blok tussen de Verlengde Hoflaan, de Klarendalseweg en het Dragonderspad is aangewezen als gemeentelijk beschermd stadsgezicht. Hieronder valt de St. Janskerk met pastorie, de 19e eeuwse bebouwing rond de St. Janskerkstraat, Klarendalseweg en Rozendaalseweg en de bomen in de St. Janskerkstraat. Daarnaast is de school aan de St. Janskerkstraat 86 a aangewezen als gemeentelijk monument.

2.7 Overige deelgebieden

2.7.1. Dalweg e.o.

Dit deelgebied wordt gevormd door de woningen ten noorden van de Dalweg tussen de Heselbergerweg en Hommelseweg. Deze woningen zijn rond 1925 gebouwd, net na de bouw van de woningbouwcomplexen van Sonsbeekkwartier Noord. De woningen zijn sinds de bouw in handen van een woningbouwcoöperatie. Op onderstaande foto van omstreeks 1920 is te zien dat dit gebied nog geheel onbebouwd is.

De aan de Hommelseweg gelegen school 10, thans de Stijgbeugel is gebouwd rond 1920. Op het sportterrein van deze school is in 1992 de Dr. P.C.M. Boshschool gebouwd. Deze scholen zijn een VMBO-HAVO school resp. basisschool voor leerlingen met auditieve en communicatieve beperkingen. Op de hoek Hommelseweg / Dalweg is momenteel nog een benzinestation gevestigd.



foto van omstreeks 1920 vanaf de Vogelwijk met op de achtergrond een nog nagenoeg onbebouwde Dalweg.

2.7.2. ten zuiden van de Thomas a Kempislaan

Dit gebied wordt begrensd door de Thomas à Kempislaan, Rosendaalsestraat, Vijverlaan en de woningbouwlocatie aan de Zwaluwstraat en herbergt diverse maatschappelijke functies waaronder twee scholen en een Marrechausseekazerne. Daarnaast heeft het gebied een woonfunctie.

Na aankoop van het landgoed Klarenbeek door de gemeente verrees in 1888 op de hoek Vijverlaan Rozendaalsestraat school XVI. De Marrechausseekazerne tussen de Vijverlaan en de Thomas a Kempislaan stamt uit 1916. De voormalige Ds. K. F. Creutzbergschool uit 1922 is aangewezen als Rijksmonument en biedt momenteel onderdak aan leerlingen van scholencombinatie de Radar, een onderwijsinstelling voor speciaal voortgezet onderwijs.

De Vijverberghschool aan de Thomas à Kempislaan 82 zal in 2007 ingepast worden in de nieuwbouw van het VMBO van Scholengroep het Gelders Mozaiek College. Het nieuwe ontwerp bestaat uit een compact volume dat is gesitueerd aan de oostzijde op het terrein. Het gebouw telt over het algemeen drie bouwlagen en heeft een hoogte van ca. 12 meter. Door de toepassing van glasvensters in de gevel is met name aan de zijde van de Thomas à Kempislaan doorzicht mogelijk naar het gehandhaafde en geïntegreerde voormalige schoolgebouw.

2.7.3. Menno van Coehoorn e.o.

Dit gebied tussen de Vijverlaan, Kazernestraat, Klarendalseweg en verlengde Hoflaan maakte tot eind vorige eeuw deel uit van de Menno van Coehoornkazerne. Deze kazerne waarvan het oorspronkelijke gebouw stamt uit 1883 was bestemd voor anderhalf bataljon infanterie, in totaal 972 man. In 2000 is een deel van het terrein van de kazerne ontwikkeld voor woningbouw. In 4 bouwblokken zijn eengezinswoningen ondergebracht die een samenhangend complex vormen. Het overige deel van het voormalige militaire complex biedt momenteel onderdak aan het ROC Gelderland.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Inleiding

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

3.2 Ruimtelijk beleid

3.2.1. Rijksbeleid

De Nota Ruimte uit 2006 is een strategische nota op hoofdlijnen en bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen. De nota bevat, in overeenstemming met het Hoofdlijnenakkoord van het kabinet, de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. Het gaat om de inrichtingsvraagstukken die spelen tussen nu en 2020, met een doorkijk naar 2030. Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimteveragende functies op het beperkte oppervlak dat ons in Nederland ter beschikking staat. Meer specifiek richt het zich hierbij op vier algemene doelen: versterking van de Nederlandse economie en concurrentiepositie, bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, waarborging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden, en waarborging van de veiligheid. In de Nota Ruimte komt Arnhem, in combinatie met Nijmegen, o.a. naar voren als één van de dertien economische kerngebieden. De ontwikkeling van deze kerngebieden krijgt in het rijksbeleid prioriteit.

3.2.2. Provinciaal en regionaal beleid

Het ruimtelijk beleid van de provincie is verwoord in het Streekplan Gelderland 2005 "Kansen voor de regio". Het Streekplan, dat wordt vastgesteld voor een periode van 10 jaar, is een schakel tussen rijks- en gemeentelijke plannen op het gebied van de ruimtelijke ordening. Nationaal ruimtelijk beleid werkt grotendeels via het streekplan door naar gemeentelijk ruimtelijk beleid. Naast de van oudsher plantoetsende functie van het streekplan, (toetsing van bestemmingsplannen) wil de provincie toegroeien naar de rol van planbegeleider. Men wil in een vroeger stadium van gemeentelijke planvorming meedenken en meepraten.

De bijzondere kracht van Gelderland is dat het wordt gekenmerkt door een evenwicht tussen stedelijke en groene ruimten, tussen dynamiek en relatieve rust. Dit maakt Gelderland uitermate geschikt voor hoogwaardig wonen, werken en verblijven in een groene omgeving.

Hoofddoel van het streekplanbeleid is het scheppen van ruimte voor de verschillende ruimteveragende functies op het beperkte oppervlak. De provincie wil de komende jaren:

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

Naast de provinciebrede onderwerpen: windmolens, natuur, landbouw, mobiliteit en EHS is er ook regiospecifiek beleid opgesteld waarin de ruimtelijke structuur, de koers en de ambities per regio vastgesteld zijn. De startnota van de regionale structuurvisie voor de Stadsregio Arnhem – Nijmegen is grotendeels bepalend geweest voor de inhoud van de regiospecifieke paragraaf van dit gebied.

Het Regionaal Plan 2005-2020 (2005) van de Stadsregio Arnhem-Nijmegen 'Werken aan een aantrekkelijke en concurrerende stadsregio in Noordwest Europa' is de opvolger van het Regionaal structuurplan 2015 uit 1998. Voor de planperiode 2005-2015 is de behoefte aan nieuwe locaties voor wonen en werken aanzienlijk minder groot. Ter versterking van de ruimtelijk-economische hoofdstructuur wordt in beginsel gekozen voor het beter, efficiënter en hoogwaardiger benutten van het bestaand stedelijk gebied en van de reeds geplande uitbreidingen. Deze kwaliteitsimpuls heeft tot doel het KAN verder te ontwikkelen als een aantrekkelijke regio voor huishoudens, bedrijven en bezoekers. Een regio die de concurrentie aan kan met vergelijkbare stedelijke netwerken in binnen- en buitenland.

Om een mix van doelgroepen voor de steden te behouden of aan te trekken, moeten aantrekkelijke woonmilieus ontwikkeld worden die aansluiten op leefstijlen van de 'klanten van de stad'. In Arnhem en Nijmegen is, ten opzichte van veel andere middelgrote steden, nauwelijks een exclusief aanbod van centrumstedelijke woonmilieus. Functiemenging, hoge dichtheden, service en comfort, veiligheid en kwaliteit van de openbare ruimte zijn sleutelwoorden in ontwikkeling van een grootstedelijk Arnhem-Nijmegen. Bij de ontwikkeling van de centra is de inzet niet alleen het creëren van hoogstedelijke milieus, maar ook om het onderscheidende karakters van de beide steden verder te accentueren.

3.2.3. Gemeentelijk beleid

Het gebruik van de ruimte in een stad verandert voortdurend. Om plannen en initiatieven goed op elkaar af te stemmen, stelt de gemeente met enige regelmaat een structuurplan vast. Het Structuurplan Arnhem 2010 (2000) beschrijft het ruimtelijk beleid voornamelijk in hoofdlijnen. Het plan is flexibel, zodat het kan inspelen op veranderende omstandigheden en inzichten. Formeel is het structuurplan tien jaar van kracht: van 2000 tot 2010. Maar de inrichting van de ruimte werpt haar schaduw veel verder vooruit. Waar dat mogelijk is, richt het Structuurplan zijn blik daarom op het jaar 2030.

In het Structuurplan is kwaliteit belangrijker dan kwantiteit. Arnhem moet niet zozeer uitbreiden, als wel de bestaande ruimte beter en intensiever gebruiken. De nadruk ligt dan ook op veranderingen in de bestaande stad, met het doel Arnheems kenmerkende kwaliteiten te versterken. Arnhem is straks de enige halteplaats van de hogesnelheidstrein in Oost-Nederland. Mede daardoor kan Arnhem het centrum van oostelijk Nederland worden. Het Structuurplan Arnhem 2010 spreekt in dit verband van een schaalessprong. Dat stelt de stad voor een omvangrijke opgave, waarbij de ruimte vooral moet worden gevonden in het intensiever gebruiken ervan.

Die ruimte is onder meer nodig om de economie van de stad te versterken, om nieuwe voorzieningen mogelijk te maken en om tegemoet te komen aan de vraag naar aantrekkelijke woningen. Belangrijke factoren daarbij zijn de verwachte groei van het aantal inwoners en de toenemende mobiliteit. Het structuurplan heeft zes overkoepelende principes die samen de omvattende visie vormen die aan het structuurplan ten grondslag ligt.

- *respect voor de onderlegger*
- *ruimte als kritieke factor*
- *het aanbieden van meerdere vervoersalternatieven in knooppunten*
- *meer differentiatie in het stedelijk gebied*
- *versterking van contrasten*
- *zonering van milieukwaliteiten*

Sonsbeekkwartier en Vogelwijk worden in het structuurplan getypeerd als woonwijken met een sterke stedenbouwkundige opzet en uitstraling met veel monumentale en beeldbepalende bebouwing. Bij eventuele ontwikkelingen in dit stadsdeel moeten de mogelijkheden die aanwezige oorspronkelijke cultuurhistorische waarden bieden actief meegenomen worden.

In juni 2006 is de tussenrapportage van het Structuurplan Arnhem vastgesteld. Deze rapportage vormt een actuele bijstelling van onderdelen van het structuurplan. Naast een herijking van bestaand beleid door veranderde opvattingen wordt in de rapportage een

uitwerking van het hoogbouwbeleid gepresenteerd. Ten aanzien van het plangebied worden in de tussenrapportage geen relevante bijstellingen genoemd. Wel wordt melding gemaakt van de aanwijzing van 7 beschermde stadsgezichten waaronder de drie in het plangebied.

3.3 Woonbeleid

In de Woonvisie Gemeente Arnhem 2015 (vastgesteld in 2004) is de basis gelegd voor het gemeentelijk te voeren woonbeleid. De Provinciale kaders en ambities voor een kwalitatief woonprogramma maken deel uit van de Regionale Woonvisie van het KAN, deze zijn kaderscheppend geweest bij het opstellen van de Arnhemse Woonvisie. In de Arnhemse woonvisie staat het motto 'Arnhem aantrekkelijke woonstad in balans' centraal. Dit betekent dat Arnhem inzet op versnelling van de woningbouwproductie, het vergroten van de keuzevrijheid en zeggenschap van de woonconsument, het bevorderen van de doorstroming en het doorbreken en verbeteren van de eenzijdige grote goedkope woningvoorraad door datgene te bouwen waar vraag en een tekort aan is.

Op Regionaal niveau zijn voor de komende vijf jaar tot 2009 procentuele afspraken gemaakt voor sociale woningbouw. Voor Arnhem ligt er een inspanningsverplichting om gedurende deze periode op het totaal aan nieuwbouwplannen ten minste 35% betaalbare koop- en huurwoningen in de stad te realiseren. Door het accent te leggen op de bouw van middelduur en duurdere woningen ontstaat er een grotere differentiatie en een ruimer en gevarieerd aanbod van woningtypen en woon- en leefomgevingen. Ook ligt er een inspanningsverplichting om het eigen woningbezit in de stad te bevorderen om zo in 2015 meer evenwicht te bereiken in de eigendomsverhouding van huurwoningen en koopwoningen. In het te voeren woonbeleid spelen de behoefte en wensen van alle woonconsument een belangrijke rol evenals de diversiteit in de bevolkingsamenstelling en de kenmerken die verschillende wijken en buurten in het Arnhemse bezitten.

De landelijke ontwikkelingen op de beleidsdriehoek wonen, welzijn en zorg zijn vertaald in de gemeentelijke kaderstellende nota's, o.a. de Arnhemse Woonvisie en Stad in Balans. Er ligt dan ook op het gebied van wonen, welzijn en zorg bij de gemeente een stevige opgave om de doelstellingen uit deze driehoek in fysieke en sociale zin te realiseren. Dit betekent dat er in woonwijken voor bijzondere doelgroepen en m.n. voor mensen in kwetsbare posities meer geschikt en passend kleinschaliger aanbod aan levensloopbestendige woningen, woonvormen of andere bijz. woonconcepten, gerealiseerd en gefaciliteerd moet worden, eventueel aangevuld met (thuis)zorg, begeleiding, ondersteuning, toezicht of andere vormen van dienstverlening en welzijnsvoorzieningen in de directe of nabije woonomgeving.

Hoewel over sloop en transformatie in de woonvisie geen kwalitatieve doelstellingen zijn opgenomen, wordt het belang van sloop en transformatie in wijken voor de balans in de stad nadrukkelijk onderschreven. Het zijn ontwikkelingen waarmee een doorbraak kan worden bereikt om het gewenste evenwicht in een bepaald gebied te realiseren door o.a. de verkoop van huurwoningen, het plegen van kwaliteitsverhogende ingrepen in de bestaande voorraad dan wel de keuze te maken voor sloop en vervangende nieuwbouw.

Ook in gebieden die door hun karakteristieke bebouwing en straatbeeld zijn aangewezen als beschermd stads- of dorpsgezicht kunnen zich transformatie behoeften voordoen. Met name wanneer de kwaliteit en gebruikswaarde van de gebouwen niet meer aansluit bij de behoefte van bewoners en gebruikers. Op basis van het principe van "wikken en wegen", zal een zorgvuldige keuze gemaakt moeten worden tussen het behoud en de instandhouding van de materie of het behoud van betekenis.

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

bevinden kan het noodzakelijk zijn om een maximum vast te leggen aan het aantal kamerverhuurbedrijven dan wel het aantal vergunningen te bevroren of terug te dringen om de leefbaarheid in een gebied of wijk te waarborgen.

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

3.4 Economisch beleid

3.4.1. Wijkeconomie

Het stimuleren van 'werken in de wijk' oftewel wijkeconomie, zoals vastgelegd in de gelijknamige *Nota Wijkeconomie (2001)* blijft een belangrijk thema. De ontwikkeling van kleinschalige bedrijvigheid en werkgelegenheid levert een bijdrage aan de verbetering van de leefbaarheid en sociale samenhang in de wijk. In dit verband is het werken aan huis, binnen duidelijk beperkte kaders, toegestaan. Concreet betekent dit dat de gemeente actief blijft bij het stimuleren van woon-werkeenheden en het ontwikkelen van kleinschalige bedrijfsverzamelgebouwen in wijken, bedoeld voor bedrijven in de ambachtelijke bedrijvigheid en de persoonlijke, zakelijke en overige dienstverlening.

3.4.2. Kantoren

De nota *Segmenterings- en Faseringsplan Kantorenmarkt tot 2015 Knooppunt Arnhem-Nijmegen (KAN, 1997)* geeft een regionale afstemming in de uitgifte van kantoorlocaties qua segment, fasering in de tijd en qua locatie. De gemeente Arnhem voert in aansluiting hierop, sinds 1994 een *Segmenterings- en faseringsbeleid voor kantoren*. Dit beleid is in 2001 geactualiseerd (*Strategische Visie kantorenbeleid Arnhem, 2001*). In deze visie staat de relatieve schaarste centraal. Dit betekent dat het aanbod selectief en gefaseerd op de markt dient te komen. Daarnaast is ontwikkeling van kantoren buiten de daarvoor aangewezen locaties (Arnhem Centraal, Gelderse Poort, Schuytgraaf etc.) ongewenst.

3.4.3. Detailhandel

In september 2001 heeft de gemeenteraad een nieuwe *Beleidsnota Detailhandel Arnhem* vastgesteld. Belangrijk uitgangspunt hierbij is dat detailhandel wordt geconcentreerd in winkelcentra, met supermarkten als centrale trekker. In het plangebied ontbreekt het echter aan een dergelijk centrum. De winkelvoorraad ligt van oudsher verspreid in het plangebied met kleine concentraties rond het Graaf Ottoplein en aan de Hommelseweg. In dit bestemmingsplan zal het ingezette concentratiebeleid rond het Graaf Ottoplein worden verlaten.

3.5 Verkeersbeleid

3.5.1. Rijksbeleid

De Nota Mobiliteit (2006) is een uitwerking van de Nota Ruimte. De Nota geeft de hoofdlijnen van het nationale verkeers- en vervoersbeleid voor de komende decennia. Centraal staat dat mobiliteit een noodzakelijke voorwaarde is voor economische en sociale ontwikkeling. Een goed functionerend systeem voor personen- en goederenvervoer en een betrouwbare bereikbaarheid zijn essentieel om de economie en de internationale concurrentiepositie van Nederland te versterken.

3.5.2. Provinciaal en regionaal beleid

De provincie Gelderland en de Stadsregio Arnhem-Nijmegen (voorheen Knooppunt Arnhem Nijmegen) kennen respectievelijk het Provinciaal Verkeers- en Vervoersplan-2 en de Regionale Nota Mobiliteit.

Het PVVP-2 is op 30 juni 2004 vastgesteld door Provinciale Staten. In het nieuwe PVVP-2 geeft de provincie Gelderland aan hoe zij steden, bedrijventerreinen en voorzieningen bereikbaar wil houden op een veilige manier met zo min mogelijk schadelijke gevolgen voor de leefomgeving.

De provincie Gelderland kiest voor een duurzame mobiliteit, waarbij het verkeers- en vervoerssysteem een sterke economie ondersteunt, welvaart versterkt en de sociale integratie stimuleert. Om dat te bereiken kiest Gelderland voor de volgende aanpak: *voorkomen, beter benutten, bouwen en beprijzen*.

Voorkomen door ruimtelijke economische ontwikkelingen veel beter af te stemmen op de aanwezige infrastructuur en ze zo veel mogelijk te concentreren en te bundelen. Zo worden problemen op mobiliteitsgebied en in de leefomgeving voorkomen.

Beter benutten van de bestaande wegen, fietspaden en openbaarvervoersverbindingen. Enerzijds door reizigers en goederenvervoerders aan te zetten om bewust te kiezen voor een manier van verplaatsen, waardoor de bestaande infrastructuur beter wordt benut. Hiervoor investeert Gelderland in fietsvoorzieningen, Hoogwaardig Openbaar Vervoer (zoals RegioRail) maar ook in nieuwe stations aan bestaande spoorlijnen. Anderzijds door beter onderhoud van wegen, fietspaden en openbaar vervoersvoorzieningen. Hier wil Gelderland een inhaalslag plegen. Beter benutten begint immers bij het behouden, doelmatig beheren en onderhouden van het bestaande.

Bouwen van de projecten uit het Statenakkoord en door het onderhoud van infrastructuur te combineren met het Duurzaam Veilig maken ervan. Hierbij start de provincie met het aanpakken van de grootste knelpunten.

Beprijzen wordt op termijn ook als een mogelijkheid gezien om bereikbaarheidsproblemen aan te pakken.

Op weg naar het PVVP-2 heeft Gelderland samengewerkt met gemeenten, regio's en maatschappelijke organisaties. Het PVVP-2 stelt overeenkomstig de Planwet Verkeer en Vervoer kaders aan het gemeentelijke verkeers- en vervoersbeleid. Ook bij de uitvoering van al deze plannen staat de samenwerking voorop.

Eind 2006 is de Regionale Nota Mobiliteit door de KAN-raad vastgesteld. In de Regionale Nota Mobiliteit kiest de stadsregio voor projecten die de doorstroming op het regionale wegennet verbeteren. Betere benutting van de bestaande infrastructuur zal ook op de langere termijn een belangrijke bijdrage leveren aan de regionale bereikbaarheid.

Er wordt in deze nota nadrukkelijk gekozen voor de interne bereikbaarheid van de stadsregio. De meerwaarde van het hoogwaardig openbaar vervoerssysteem moet verder worden benut: daar is nog capaciteit om de groei op te vangen. Deze meerwaarde komt tot stand door afstemming op en verknoping met andere netwerken: auto, fiets en bus/trein. De stadsregio legt het accent bij het vergemakkelijken van de overstap van bus op trein, maar ook van fiets en auto naar openbaar vervoer (P&R en fietsenstallingen). Het fietsbeleid richt zich uitsluitend op het afronden van het regionaal fietsroutenetwerk en op een betere aansluiting van fiets op openbaar vervoer met het oog het versterken van de ketenmobiliteit.

3.5.3. Gemeentelijk beleid

Als resultaat van de wisselwerking tussen rijk, provincie/regio en gemeente, heeft de gemeente Arnhem haar actuele verkeersbeleid verwoord in het Structuurplan Arnhem 2010 en in het Stedelijk Verkeers- en Vervoerplan Arnhem 2000-2010 (SVVP). De essentie ervan komt overeen met die van rijk, provincie en regio en is het terugdringen van de verkeersonveiligheid en het geleiden van de mobiliteit. Daarbij geldt het principe van vrijheid van keuze voor de mobilist, die de gemeente probeert te beïnvloeden door "verleidelijke" alternatieven aan te bieden. Ook speelt het prijsmechanisme hierin een steeds grotere rol, zoals de hoogte van de parkeertarieven en het onderscheid daarin afhankelijk van de locatie.

Evenals rijk, provincie en regio treft Arnhem verkeersmaatregelen volgens het principe van de 3 B's: eerst *beter benutten*, tegelijkertijd werken aan *beprijzen* en pas daarna *bouwen* van nieuwe infrastructuur.

Voor de werkingsduur van voorliggend bestemmingsplan is de uitwerking van het SVVP in het Categoriseringsplan Arnhem (2000) richtinggevend. Het categoriseringsplan geeft een uitwerking van de verkeersruimte in Arnhem en hoe deze Duurzaam Veilig (her-)ingericht wordt. Arnhem maakt daarbij vooral onderscheid in verblijfsgebieden en verkeersaders. Deze laatste zijn de hoofd- en ontsluitingswegen en vormen het Arnhemse hoofdwegennet voor het autoverkeer. Op deze wegen geldt een maximumsnelheid van 50 km/uur of soms hoger. Nagenoeg alle andere wegen vallen onder de categorie verblijfsgebieden en krijgen het karakter van 30 km/uur-zone. Ze hebben een verblijfsfunctie en ontsluiten percelen. Veelal zijn het woonstraten.

Is uitwerking van het SVVP Arnhem is voor het onderdeel parkeren een Parkeernota Arnhem 2003-2010 vastgesteld. Voor het grootste deel van het plangebied zijn geen parkeeronderwerpen relevant. Het plangebied kent vooral openbare parkeergelegenheid en er is nog geen sprake van betaald parkeren of vergunninghoudersparkeren, met uitzondering van een deel van de Apeldoornseweg.

Op termijn kan bij voldoende draagvlak uit de wijk een vorm van parkeerregulering worden ingevoerd in Sonsbeekkwartier - Zuid. De al hoge parkeerdruk is door het parkeervergunningssysteem in de aangrenzende wijk St. Marten extra toegenomen. Gedacht kan worden aan betaald parkeren met een ontheffing voor bewoners.

Het parkeren in de voortuin is voor het gehele plangebied verboden, daarnaast mag het aanleggen van een uitrit niet ten koste gaan van een openbare parkeerplaats.

3.6 Groenbeleid

Het Groenplan Arnhem bevat een samenhangende visie op de ontwikkeling, inrichting en beheer van het groen in en om de stad Arnhem, voor de korte (2004-2007) en de middellange termijn (2015). Dit betekent dat het plan zowel een uitwerking van de 'groen'-ontwikkelingsvisie uit het structuurplan bevat als een kader voor het beheer van het groen in en om de stad. Het is een sectoraal plan, geschreven vanuit de wens om het groen in de stad te bewaren en te versterken. Visies op het gebied van ecologie, water, landschap en cultuurhistorie en gebruikswensen en beheer zijn daarbij input voor de geformuleerde streefbeelden en acties.

Integrale groenvisie

De gemeente Arnhem streeft ernaar om de landschappelijke, cultuurhistorische en ecologische waarden van het groen, door versterking en zonering, optimaal tot hun recht te laten komen, waarbij voldoende ruimte voor gebruikswensen moet zijn. De ontwikkelingsinitiatieven en het beheer in en om de stad worden afgestemd op dat streefbeeld.

Het Groenplan Arnhem bevat een samenhangende visie op ontwikkeling, inrichting en beheer van het groen in en om de stad Arnhem. Dit betekent dat:

- het Groenplan een uitwerking geeft van het Structuurplan Arnhem 2010 voor wat betreft de

- daarin beschreven 'groene ambities';
- het plan als toetsingskader dient voor het beoordelen van ruimtelijke plannen en projecten en tevens een goede basis vormt voor mogelijke toekomstige subsidies en voor koppeling aan projecten en programma's van andere partijen;
- het plan de basis biedt voor de planologische bescherming van waardevolle gebieden en dat op basis van het plan randvoorwaarden kunnen worden meegegeven aan stedenbouwkundige projecten;
- het plan helderheid biedt bij de prioritering en programmering van het groenbeheer door de gemeente;
- het plan daarnaast de kaders biedt voor vergunningverlening en handhaving, voor de uitgifte van snippergroen en voor groencompensatie.

Uitgangspunten

Arnhem heeft veel waardevol groen. Dit is een groot goed voor de leefbaarheid van de stad.

Uitgangspunten van het groenplan zijn:

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

Het Groenplan bevat een beleidsvisie en een uitwerkingsdeel met concrete streefbeelden voor verschillende gebieden en wijkkaarten. In de streefbeelden is de visie uitgewerkt voor verschillende gebiedstypen in de stad. Op de wijkkaarten wordt tevens het onderscheid aangegeven tussen structureel en flexibel wijkgroen. Dit is onder meer van belang in het kader van de uitgifte van snippergroen, het verlenen van kapvergunningen en toepassen van groencompensatie.

3.7 Milieubeleid

3.7.1. Algemeen

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

- Gebiedsgerichte benadering blijft gelden;
- Doelgroepgerichte benadering blijft gelden;
- Bodembeschermingsbeleid blijft gelden tot aan de vaststelling van het 'Beleidsplan Bodem';
- Luchtbeleid blijft gelden tot aan de vaststelling van het 'Beleidsplan Lucht (zie ook paragraaf 3.4.2. Luchtkwaliteit);
- Geluidbeleid blijft gelden tot aan de vaststelling van het 'Beleidsplan Geluid';
- Energiebeleid blijft gelden tot aan de vaststelling van het 'Beleidsplan Energie'.

Voor de volgende milieubeleidsterreinen zijn inmiddels afzonderlijke beleidsplannen vastgesteld:

- Afvalplan 2000-2005, vastgesteld in mei 2000.
- Wegwijzer in bodemland, beleidsnota bodemsanering, deel 1, 2 en 3, vastgesteld op 25

Bestemmingsplan "Sonsbeekkwartier - Vogelwijk" (onherroepelijk)

maart 2003. Dit plan betreft de bodemsanering. Het beleidsplangedeelte Bodembescherming wordt in 2005 vastgesteld.

- Waterplan Arnhem 2003-2007, vastgesteld op 17 november 2003.
- Op 21 november 2005 is het beleidsplan Externe Veiligheid vastgesteld. Dit beleidsplan beschrijft de mate van gewenste externe veiligheid in Arnhem. Uitgangspunt hierbij zijn de landelijke normen voor het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. In een groot gedeelte van de stad streven we naar het niet doen toenemen van de risico's. Op sommige plekken in de stad, op bedrijventerreinen voor zware industrie en de volgens het structuurplan stedelijke zone accepteren we een hoger risico dan op andere plaatsen. Wel moet daar extra aandacht zijn voor de beschikbare mogelijkheden voor rampenbestrijding, de zelfredzaamheid van mensen en de hulpverlening.

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

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

3.7.2. Luchtbeleid

Europese richtlijnen en implementatie in Nederlandse regelgeving

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

In Nederland is de uitvoering van de EG-kaderrichtlijn luchtkwaliteit in de Nederlandse wetgeving vastgelegd met het 'Besluit uitvoering EG-kaderrichtlijn luchtkwaliteit van 24 april 1998'. Met het van kracht worden van het Besluit luchtkwaliteit op 19 juli 2001 zijn in de Nederlandse regelgeving luchtkwaliteitsnormen voor een zevental stoffen vastgelegd. Tevens is bepaald dat gemeenten en provincies de lokale luchtkwaliteit in kaart brengen en daarover rapporteren en dat ruimtelijke ontwikkelingen (waaronder ook bestemmingsplannen) moeten worden getoetst aan de luchtkwaliteitsnormen. Het gaat om luchtverontreiniging door zwaveldioxide, lood, stikstofdioxide, stikstofoxiden, zwevende deeltjes, koolmonoxide en benzeen. De grenswaarden voor deze stoffen dienen in acht te worden genomen.

Voor het toetsen van ruimtelijke plannen zijn de volgende grenswaarden het meest relevant:

PM10 (fijnstof)

- I. de jaargemiddelde concentratie van 40 µg PM10/m³ mag met ingang van 1 januari 2005 niet worden overschreden;
- II. de 24-uurgemiddelde concentratie van 50 µg PM10/m³ mag met ingang van 1 januari 2005 niet vaker dan 35 keer per jaar worden overschreden.

NO₂ (stikstofdioxide)

- III. de jaargemiddelde concentratie van 40 µg NO₂/m³ mag met ingang van 1 januari 2010 niet worden overschreden;
- IV. de uurgemiddelde concentratie van 200 µg NO₂/m³ mag met ingang van 1 januari 2010 niet vaker dan 18 keer per jaar worden overschreden.

Voor de overige stoffen waarvoor in het Besluit luchtkwaliteit grenswaarden zijn opgenomen worden in Nederland geen overschrijdingen gerapporteerd.

Besluit Luchtkwaliteit (2005)

In het Besluit luchtkwaliteit 2005 zijn de normen opgenomen voor benzeen, zwaveldioxide, koolmonoxide, lood, stikstofdioxide en fijn stof. In Nederland komen nu en in de toekomst geen overschrijdingen van de grenswaarden van zwaveldioxide en lood voor. Voor koolstofmonoxide en benzeen worden slechts in uitzonderingsgevallen de grenswaarden licht overschreden. Uit de berekeningen die voor het onderzoek zijn uitgevoerd, blijkt dat de vigerende grenswaarden van benzeen, zwaveldioxide, koolmonoxide en lood niet worden benaderd, laat staan overschreden. Dit geldt ook voor de aangescherpte norm voor benzeen conform het Besluit luchtkwaliteit 2005. Voor dit onderzoek volstaat dan ook een toetsing van de luchtkwaliteit aan de grenswaarden van stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀).

Voor de stoffen NO₂ en PM₁₀ zijn in het Besluit luchtkwaliteit 2005 grenswaarden gesteld van 40 µg/m³. Daarnaast geldt een grenswaarde van de uurgemiddelde concentratie voor NO₂, die maximaal 18 dagen per jaar mag worden overschreden en een grenswaarde voor de 24-uursgemiddelde concentratie voor PM₁₀, die maximaal 35 dagen per jaar mag worden overschreden.

Beleid gemeente

De gemeente Arnhem heeft in februari 2005 de Beleidsnota lucht vastgesteld. Met deze Beleidsnota wordt het Besluit luchtkwaliteit geïmplementeerd in het gemeentelijke beleid. De gemeente wil voorkomen dat door wijzigingen in de structuur en indeling van de stad, nieuwe knelpunten ontstaan op het gebied van luchtkwaliteit. Voornemens voor ruimtelijke ingrepen moeten daarvoor beoordeeld worden op hun effecten voor de luchtkwaliteit. Dit kan door deze ruimtelijke ingrepen door te rekenen met de Regionale Verkeers- Milieu Kaart (RVMK). Plannen die leiden tot een nieuwe overschrijding van de grenswaarden voor schadelijke stoffen vinden geen doorgang.

3.8 Waterbeleid

3.8.1. Waterschap en gemeente

Aangezien het stedelijk waterbeheer in Arnhem-Noord is overgedragen aan het waterschap dient de gemeente Arnhem ook rekening te houden met het vigerende beleid van het waterschap. Relevant beleid voor de gemeente Arnhem is het *Beheersplan Waterschap Rijn en IJssel (2002-2005)* en het *Beheersplan Waterkeringen (2003-2007)* en de *Keur en legger* van het waterschap.

In 2002 heeft het waterschap Rijn en IJssel een discussienota uitgebracht, de *Watervisie*, waarin het de toekomst van het water en het watersysteem beschrijft. Andere waterrelevante aspecten voor het waterbeleid van de gemeente Arnhem zijn vastgelegd in onder meer de volgende beleidsplannen:

- *Gemeentelijk Rioleringsplan (2003-2008)*; Dit plan richt zich op een verbetering van de kwaliteit van het rioleringsstelsel, op de vermindering van de vuiluitwerp naar het oppervlaktewater, de bodem en het grondwater, op het voorkomen van overlast en op het vasthouden van schoon hemelwater in stedelijk gebied.
- *Structuurplan Arnhem 2010*; Het Structuurplan beschrijft het ruimtelijk beleid voornamelijk

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

- *Waterplan Arnhem*; Door de gemeente Arnhem en haar waterpartners is het Waterplan Arnhem opgesteld. Hierin is het beleid voor waterbeheer in Arnhem geformuleerd. Het waterplan is een gezamenlijk product van de gemeente Arnhem en de waterpartners waarin gezamenlijk gebiedsgericht een watersysteemvisie is opgesteld. Het is met een intentieverklaring door alle waterpartners bekrachtigd. De belangen van de burgers, bedrijven en belangenorganisaties zijn hierin verwerkt. Ook is vanuit de watersysteembenadering een beleidsrichting geformuleerd voor aspecten als gebruik en veiligheid. De opstelling is ingestoken vanuit zes thema's: verdroging beperken, wateroverlast tegengaan, water meer beleven, goed rioolstelsel, water(bodem)kwaliteit verbeteren en zuinig omgaan met drinkwater en veiligheid tegen overstromingen. De doelstellingen uit het Arnhemse Milieubeleidsplan zijn overgenomen door het waterplan.

3.8.2. Rijksbeleid

Het waterbeheer door het Rijk is in algemene zin vastgelegd in de *Vierde Nota Waterhuishouding* (1998), het rapport van de *Commissie Waterbeheer 21^{ste} eeuw* (2000) en het kabinetsstandpunt *Anders omgaan met water* (2000). Dit beleid is erop gericht om op velerlei gebieden bewust met water om te gaan en water meer ruimte te geven. Verder geeft het rapport van de Commissie Waterbeheer 21^{ste} eeuw (WB21) aan dat de drietrapsstrategie 'vasthouden, bergen, afvoeren' in alle overheidsplannen als verplicht afwegingsprincipe gehanteerd dient te worden en object van bestuurlijke en bestuursrechtelijke toetsing dient te zijn. In het Nationaal Bestuursakkoord is vastgelegd dat de watertoets een verplicht te doorlopen proces is in waterrelevante ruimtelijke planprocedures. De *watertoets* is een procesinstrument waarbij een vroegtijdige betrokkenheid van de waterbeheerder in de planvorming wordt gewaarborgd.

3.9 Welstandsbeleid

Arnhem kiest er in haar welstandsnota (2004) voor om zoveel mogelijk recht te doen aan de al bestaande verschillen in de bebouwde omgeving. Hiervoor is een indeling gemaakt in een aantal logische eenheden in de stad. Elke ruimtelijke eenheid heeft een welstandsniveau, 'zwaar', 'normaal', of 'licht', dat aangeeft in welke mate welstand in dat gebied wordt ingezet.

Voor de beschermde stadsgezichten geldt welstandsniveau zwaar. Deze gebieden zijn van cruciale betekenis zijn voor het totaalbeeld van de stad. De criteria hebben een sterk conserverend karakter voor de direct zichtbare gevels. In de nota is een koppeling met erfgoed gemaakt. Dit betekent dat bij welstandstoetsing bouwplannen mede worden beoordeeld op het behoud en/of versterking van de cultuurhistorische waarden.

Voor het overige bebouwde gebied geldt welstandsniveau normaal. Voor de zichtbare gevels hebben de criteria een conserverend karakter waarmee de gebouwworm, de dakvorm en de karakteristieke elementen worden gespaard. Aan de straatzijde is het onder voorwaarden mogelijk om zonder vergunning collectoren en zonnepanelen te plaatsen. Aan de straatzijde mogen alleen ornamentele dakkapellen worden toegevoegd zoals die oorspronkelijk in die gebieden waren ontworpen. Serres mogen aan de achterzijde slechts in één laag vanaf de begane grondverdieping worden gerealiseerd. Kelderentrees (met keerwanden en trappen) die aangebracht worden in de straatgevels zijn niet aanvaardbaar. Er worden geen bijzondere eisen gesteld aan bijgebouwen in de achtertuin, niet zichtbaar vanaf het openbaar gebied.

3.10 Cultuurhistorisch beleid

In juli 1999 brachten de ministeries van LNV, OC&W, V&W en VROM de nota *Belvédère* uit. Deze beleidsnota over de relatie tussen cultuurhistorie en ruimtelijke inrichting heeft twee belangrijke doelstellingen:

- het erkennen en herkenbaar houden van de cultuurhistorische identiteit in zowel het stedelijk als landelijk gebied, als kwaliteit en uitgangspunt voor verdere ontwikkelingen;
- Het streven is gericht op 'anticiperende cultuurhistorie en reflectieve ruimtelijke planning' en het tegengaan van vervlakking en saaiheid in de inrichting van wijken en landschappen.

Bij toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen wordt een integrale aanpak van monumentenzorg, archeologie en historische geografie bevorderd door een afwegingsverplichting te introduceren binnen de bestaande ruimtelijke procedures. In de Belvédère-gebieden geldt de afwegingsverplichting in het bijzonder.

Arnhem is aangewezen als Belvédèrestad. Deze aanwijzing wordt beschouwd als een bevestiging van het brede en integrale erfgoedbeleid dat al werd gevoerd. In Arnhem is de stedelijke bebouwing en het cultuurlandschap van Veluwe en Betuwe nauw verweven en geeft als vanzelfsprekend aanleiding tot een integraal erfgoedbeleid. De monumentale parken Sonsbeek en Zijpendaal steken tot in het stadshart. Het Belvédèremotto "Behoud door ontwikkeling" is opgenomen in het Arnhemse beleid en onderstreept het concept van de risicodragende monumentenzorg.

Het gemeentelijk monumentenbeleid is neergelegd in de Arnhemse monumentennota *Geen ruimte voor onverschilligheid* (1996). Wettelijk is het beleid verankerd in de *Monumentenwet* 1988 en de *monumentenverordening gemeente Arnhem* (2000). De aangewezen monumenten, stadsgezichten en beeldbepalende panden spelen een grote rol in de identiteit, de belevingswaarde en het verblijfsklimaat van de stad. .

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

De gemeentelijke archeologienota *Onzichtbaar maar niet onverschillig* (1997) bevat het beleid op het gebied van archeologische monumentenzorg, waarbij behoud en bescherming van archeologische waarden de doelstelling is.

3.11 Sport- en recreatiebeleid

In 2005 is de Sportnota "Sport over de breedte" vastgesteld. Het sportbeleid concentreert zich rond vijf thema's:

- Samenhang tussen bewegingsonderwijs, sportbuurtwerk en sportverenigingen met het doel meer mensen in beweging te krijgen;
- Verbeteren van de kwaliteit van sportverenigingen, uitgaande van de cruciale rol van sterke sportverenigingen voor het sportaanbod in Arnhem;
- Voldoende en kwalitatief goede sportaccommodaties: bestaande accommodaties aanpassen aan de huidige kwaliteitsnormen, goede spreiding van voorzieningen over de stad en nieuwe voorzieningen waar dat wenselijk is;
- Topsport in de stad als het evenementen betreft;
- Dienstverlening in de sport: ondersteuning van verenigingen, informatie en advies en belangenbehartiging.

3.12 Horecabeleid

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

In de detailhandelgebieden (Kronenburg, Presikhaaf) heeft horeca vooral een belangrijke ondersteunende functie voor de detailhandel. Ook in de toeristische centra van de stad heeft de horeca een ondersteunende functie. In woonwijken heeft horeca een verzorgende functie. En langs de radialen heeft het een bovenwijkse of stedelijke functie.

Het gemeentelijk beleid krijgt mede gestalte door vergunningverlening en handhaving. Dit gebeurt integraal; dat wil zeggen dat de verschillende beleidsterreinen op elkaar worden afgestemd (bijvoorbeeld openbare orde en veiligheid, voedsel- en brandveiligheid, milieu, gezondheid). Zo ontstaat duidelijkheid voor de horecaondernemers en andere belanghebbenden. Daarnaast wil de gemeente ook een goede gesprekspartner zijn voor ondernemers en ontwikkelingen stimuleren.

Voor het plan bestaan geen opmerkelijke bepalingen of richtlijnen. De bestaande buurtgerichte horecavoorzieningen hebben een verzorgende functie.

3.13 Coffeeshopbeleid

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

3.14 Prostitutiebeleid

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

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

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

Het gemeentebestuur bepaalt hiermee zélf de locatie waar deze vormen van prostitutie zich mogen manifesteren evenals de omvang ervan en voorkomt hiermee dat de prostitutie zich ongecontroleerd over de stad uitspreidt. De gemeente wil hiermee voorkomen dat bepaalde

vormen van prostitutie overlast voor de omgeving veroorzaken. Deze overlast zou kunnen ontstaan doordat er een concentratie van bijvoorbeeld privé-huizen in een bepaalde wijk ontstaat (eerder zagen we immers dat vooral oudere wijken in Arnhem erg aantrekkelijk lijken te zijn voor de vestiging van seksinrichtingen) of doordat de prostitutiefunctie conflicteert met bepaalde andere functies.

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

Hoofdstuk 4 Randvoorwaarden

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de randvoorwaarden gegeven die van belang kunnen zijn bij ruimtelijke ontwikkelingen in het plangebied. De op de kaart aangegeven contouren en straalpaden kunnen beperkingen opleggen aan het gebruik van bepaalde locaties. Het is echter ook mogelijk dat oplossingen worden gevonden door ter plaatse maatregelen te treffen of randvoorwaarden op te nemen in milieuvergunningen. De contouren hebben dus met name een alarmerende functie voor eventuele nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

4.2 Milieu

4.2.1. Inleiding

Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan Sonsbeekkwartier – Vogelwijk is door de gemeente Arnhem onderzoek verricht naar de milieuaspecten. In deze samenvatting worden de belangrijkste conclusies en aanbevelingen uit deze rapportage vermeld.

4.2.2. Bodem

In het plangebied is in het kader van het vigerende bestemmingsplan historisch bodemonderzoek uitgevoerd. Gezien het behorende karakter van het nu voorliggende bestemmingsplan is aanvullend bodemonderzoek op dit moment niet noodzakelijk. Bij mogelijke ontwikkelingen en/of wijziging van het bestemmingsplan zal opnieuw beoordeeld moeten worden of aanvullend bodemonderzoek noodzakelijk is.

4.2.3. Geluid

Aangezien het in dit geval gaat om het vastleggen van een bestaande situatie, is akoestisch onderzoek niet noodzakelijk. Wanneer in de toekomst ontwikkelingen van geluidgevoelige bestemmingen mogelijk moeten worden binnen het plangebied, dan is een nieuw akoestisch onderzoek noodzakelijk.

4.2.4. Lucht

Aangezien het in dit bestemmingsplan slechts gaat om het vastleggen van een bestaande situatie, is luchtonderzoek niet noodzakelijk. Wanneer in de toekomst ontwikkelingen mogelijk moeten worden, dan is aanpassing van het bestemmingsplan nodig. In dat kader zal dan ook luchtonderzoek moeten plaatsvinden.

4.2.5. Hinder

In en rond het plangebied komen woon- en bedrijfsfuncties van oudsher gemengd voor, waardoor milieuhygiënische knelpunten kunnen optreden. Veel bedrijven voldoen niet aan de voorkeursafstand tot de bestaande woningen. In het kader van de Wet milieubeheer worden deze woningen tegen de milieugevolgen beschermd. Bij het plaatsen van nieuwe (gevoelige) functies moet getoetst worden aan de hindercontouren van de aanwezige bedrijven. Ook met het vestigen van nieuwe bedrijven moet rekening gehouden worden met de reeds aanwezige gevoelige bestemmingen in het plangebied.

Aangezien dit bestemmingsplan slechts het vastleggen van de bestaande situatie betreft, is aanvullend onderzoek naar hinder door bedrijven op dit moment niet nodig.

4.2.6. Externe veiligheid

Binnen het plangebied bevinden zich geen risicovolle activiteiten die een consequentie hebben voor dit beheerplan. Wel lopen er in de nabijheid van het plangebied een aantal straalpaden van het Ministerie van Defensie die beperkingen stellen aan de maximumbouwhoogte. Deze hebben echter geen invloed op het plangebied.

In het plangebied liggen geen kabels en leidingen die beperkingen stellen aan de bouwmogelijkheden in het plangebied.

4.2.7. Ecologie

Aangezien het in dit beheerplan slechts gaat om het vastleggen van de bestaande situatie en er geen ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, zijn er geen onderzoeken vanuit het aspect ecologie noodzakelijk. Bij nieuwe ontwikkelingen binnen het plangebied, zal opnieuw beoordeeld moeten worden of er vanuit het aspect ecologie aanvullend onderzoek nodig is.

4.3 Keur van het Waterschap

4.3.1. Oppervlaktewater

Binnen het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Iets ten noorden van de Thomas à Kempislaan ligt in een park, net buiten het plangebied, de Klarenbeek.

In een strook langs de Apeldoornseweg ligt, vanuit het provinciaal Waterhuishoudingsplan, een beschermingszone voor de St. Jansbeek. Binnen deze beschermingszone mogen geen ingrepen plaats vinden die het (grond)watersysteem nadelig beïnvloeden. Voor ingrepen in de ondergrond die afwijken van normaal stedelijk gebruik zoals diepe boringen of grote en/of diepe ondergrondse constructies moet een aanlegvergunning aangevraagd worden. De beschermingszone is weergegeven op de plankaart.

4.3.2. Grondwater

De grondwaterstroming is globaal noord-zuid gericht; van de hoger gelegen Veluwestuwwal naar de Nederrijn en bevindt zich op ongeveer 15 tot 18 m. + N.A.P. Het plangebied kenmerkt zich door grote hoogteverschillen, zowel over het geheel gezien, (het verschil over de noord- en zuidzijde van het plangebied), als veel detailreliëf. Het hoogste punt binnen het plangebied ligt op 57 m. + N.A.P. bij de Apeldoornseweg. Het laagste punt op 24 m. + N.A.P. op de Rosendaalsestraat / Hoflaan. Geconcludeerd kan worden dat het grondwater zich op redelijk tot grote diepte bevindt, meer dan 5 meter onder het maaiveld waarbij de bodem hoofdzakelijk uit zand bestaat. Dit betekent dat het gebied als kansrijk wordt bestempeld in relatie tot mogelijkheden tot infiltratie van regenwater in de bodem. Wel moet rekening gehouden worden met het voorkomen van leemschotten in de bodem, waardoor plaatselijk sterk afwijkend grondwaterstanden kunnen voorkomen.

Voor wat betreft het grondwater geldt ook de beschermingszone van de St. Jansbeek. Daarnaast moet rekening worden gehouden met het lokaal kunnen voorkomen van leemschotten. Deze storende lagen liggen verspreid in het plangebieden en de exacte locaties zijn niet bekend. Door de storende lagen kunnen lokaal zeer afwijkende grondwaterstanden voorkomen. Het doorbreken van deze lagen kan gevolgen hebben voor grondwaterstanden in het omliggende gebied.

4.3.3. Regen- en afvalwatersysteem

Over het algemeen is het gebied aangelegd met een gemengd rioolsysteem wat betekent dat regenwater en vuilwater door één buis wordt afgevoerd. Bij enkele herinrichtingen is de laatste jaren een soort gescheiden rioolstelsel aangelegd, waarbij het regenwater niet meer afgevoerd wordt, maar binnen het plangebied wordt geïnfiltreerd. Bij twee van die gebieden, de oude kazerneterreinen Onder de Linden en Menno van Coehoorn, is ook het openbaar terrein mee afgekoppeld.

Vanwege de goede geschiktheid van de bodem voor infiltratie van regenwater, is bij herinrichting afkoppelen van het regenwater van het gemeentelijke rioolstelsel uitgangspunt. Dit regenwater moet op eigen terrein geïnfiltreerd worden.

Voor het goed functioneren van het rioolstelsel is het van belang dat het beheer en onderhoud van de transportriolen, als gevolg van toekomstige ontwikkelingen, niet mag worden bemoeilijkt. De transportriolen zijn op de beperkingenkaart ingetekend.

4.4 Kabels, leidingen en straalpaden

In de nabijheid van het plangebied loopt een aantal straalpaden van het Ministerie van Defensie die beperkingen stellen aan de maximumbouwhoogte. Deze hebben echter geen invloed op het plangebied. In het plangebied liggen geen kabels en leidingen die beperkingen stellen aan bouwmogelijkheden.

4.5 Molenbiotoop

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

Buiten het plangebied aan de Klarendalseweg in de wijk Klarendal staat Molen de Kroon. De molenbiotoop hiervan strekt zich uit over het plangebied van dit bestemmingsplan. Het oprichten van bouwwerken binnen de molenbiotoop is vergunningplichtig ingevolge artikel 4, derde lid van de Molenverordening. Gedeputeerde Staten kunnen echter verklaren dat deze vergunning niet vereist is indien naar hun oordeel wordt voorzien in een adequate bescherming van de molenbiotoop door een bestemmingsplan. Deze bescherming gebeurt door het opnemen van maximumbouwhoogten rond de molen.

Naarmate de afstand tot de molen groter wordt, mag hoger gebouwd worden. Dit heeft te maken met de invloed van de bouwwerken op de wind die de molen met haar wieken kan vangen. De Kroon is een stellingmolen. Het laagste punt van de wieken bevindt zich op ruim 8 meter boven de grond. Over het algemeen heeft nieuwe bebouwing die wordt gebouwd op een grotere afstand dan 500 meter vanaf de molen geen negatieve invloed. Binnen een straal van 500 meter rond de molen wordt de bouwhoogte beperkt.

Op de beperkingenkaart is rond molen De Kroon een aantal cirkels getekend. Bij elke cirkel is een hoogtemaat aangegeven ten opzichte van NAP. Dit is de maximum toegelaten hoogte binnen de betreffende cirkel ten opzichte van N.A.P. Dit is op ongeveer 34,5 meter boven NAP.

4.6 Cultuurhistorie

Omgaan met cultuurhistorie houdt niet het bevrozen van ontwikkelingen in maar juist het omgaan met ontwikkelingen zodanig dat de cultuurhistorische gegevens worden ingepast, waarbij ze beleefbaar blijven of juist worden. Op onderstaande kaart zijn de in het plangebied aanwezige Rijks- en gemeentelijk beschermde stadsgezichten aangegeven. Deze zijn ook terug te vinden op de cultuurhistorische waardenkaart samen met de aanwezige Rijks- en gemeentelijke monumenten die als bijlage is opgenomen bij de voorschriften.

Onder een Rijks- of gemeentelijk beschermd stadsgezicht worden groepen van onroerende zaken verstaan die van algemeen belang zijn wegens hun schoonheid, hun onderlinge ruimtelijke of structurele samenhang dan wel hun wetenschappelijke of cultuurhistorische waarde en in welke groepen zich één of meer monumenten bevinden. Rijksbeschermd stadsgezichten zijn door de minister van Onderwijs Cultuur en Wetenschappen als zodanig aangewezen, gemeentelijke stadsgezichten door het college van B&W. Stadsgezichten vinden hun bescherming in het bestemmingsplan.

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

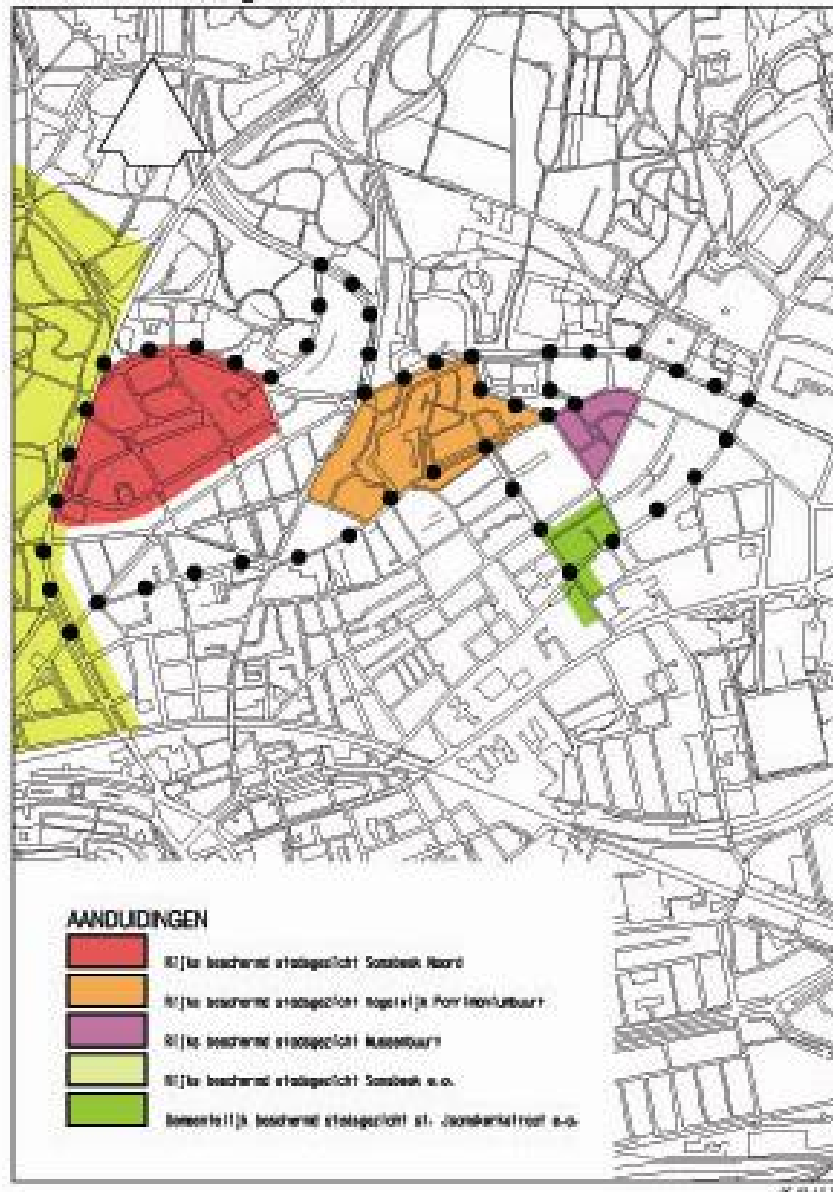
Bescherming via stadsgezichten en monumenten zijn verschillende instrumenten die elkaar kunnen aanvullen maar niet vervangen. Terwijl de Rijks- en gemeentelijke monumenten bedoeld zijn om het architectonische beeld veilig te stellen en de authenticiteit van het materiaal te behouden is de gezichtsbescherming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

Ontwikkelingen in de beschermde stadgezichten worden in ieder geval getoetst aan onderstaande criteria:

- In stand houden van de stedenbouwkundige hoofdstructuur van het gebied;
- Veranderingen aan gebouwen of ruimtelijke inrichting moeten getoetst worden aan de historische karakteristieken.

De Rijks- en de gemeentelijke monumenten zijn wettelijk voldoende beschermd. Dit is echter niet zo als het gaat om beschermde stadsgezichten. Deze vinden hun bescherming in het bestemmingsplan. Binnen dit bestemmingsplan moeten ten aanzien van de beschermde stadsgezichten verschillende conserverende bepalingen opgenomen worden met als doel de stedenbouwkundige hoofdstructuur en de historische karakteristieken te beschermen.

Beschermde stadsgezichten



Hoofdstuk 5 Planbeschrijving

5.1 Inleiding

Het bestemmingsplan is een beherend plan. Om die reden zijn de verschillende bestemmingen voor de verschillende functies nauwelijks gewijzigd. Het doel van dit hoofdstuk is het aanreiken van kaders waaraan ontwikkelingen in het plangebied kunnen worden getoetst. Voor de beschermde stadsgezichten gelden naast de beplatingen op de plankaart tevens de bepalingen op de cultuurhistorische waardenkaart.

5.2 Sonsbeekkwartier - Zuid

5.2.1. functies

Sonsbeekkwartier - Zuid is een karaktersitieke wijk met van oudsher veel bedrijvigheid in de vorm van detailhandel, horecavoorzieningen en kleine bedrijfjes. De gemeente Arnhem voert sinds begin jaren 1990 een concentratiebeleid ten aanzien van detailhandel. De gedachte hierachter is dat detailhandel in de wijk alleen goed kan functioneren als er sprake is van een concentratie van winkels. In de voorgaande planperiode was het Graaf Ottoplein aangewezen als winkelconcentratiepunt. Winkels op andere locaties werden vanuit deze visie ontmoedigd. Het Graaf Ottoplein leent zich echter ruimtelijk niet goed als winkelcentrum, daarnaast ontbreekt het plein een supermarkt als trekker. Detailhandel bevindt zich van oudsher verspreid in de wijk. In dit bestemmingsplan is het aantal panden met een Centrum - bestemming rond het Graaf Ottoplein ten opzichte van het vigerende plan daarom ingeperkt. Daarvoor in de plaats wordt het weer mogelijk met een binnenplanse vrijstelling een winkel, kantoor of (dienstverlenend) bedrijf te houden in oorspronkelijke winkelpanden. Het ondernemerschap dat op die manier een kans krijgt kan zorgen voor een verlevendiging van de rest van de wijk.

5.2.2. bouwbeplatingen

Sonsbeekkwartier - Zuid is een karakteristieke wijk. Met name waardevol is de stedenbouwkundige opzet van de wijk, waarin het oorspronkelijke ontwerp van ir. J.W.C. Tellegen duidelijk herkenbaar is gebleven en het bebouwingsbeeld.

Met betrekking tot de stedenbouwkundige hoofdstructuur zijn van belang:

- het rechte stervormige stratenstelsel dat doorsneden wordt door rechte tussenstraten;
- de rechte rooilijnen met schuine hoekoplossingen.

Voorts zijn met betrekking tot het bebouwingsbeeld van belang:

- de eenheid binnen de gevelopbouw veelal in eenvoudige neorenaissancestijl bestaande uit of een souterrain, bel-etage, tweede bouwlaag en kap of een souterrain met twee bouwlagen en een plat dak.
- de ijzeren hekwerken, die de voortuinen van de weg scheiden.

De groenstructuur is van belang, omdat deze in sterke mate bijdraagt aan de samenhang die de wijk vertoont. Meer concreet gaat het om:

- de eenheid in beplanting van straten en lanen;
- de ondiepe groene voortuinen.

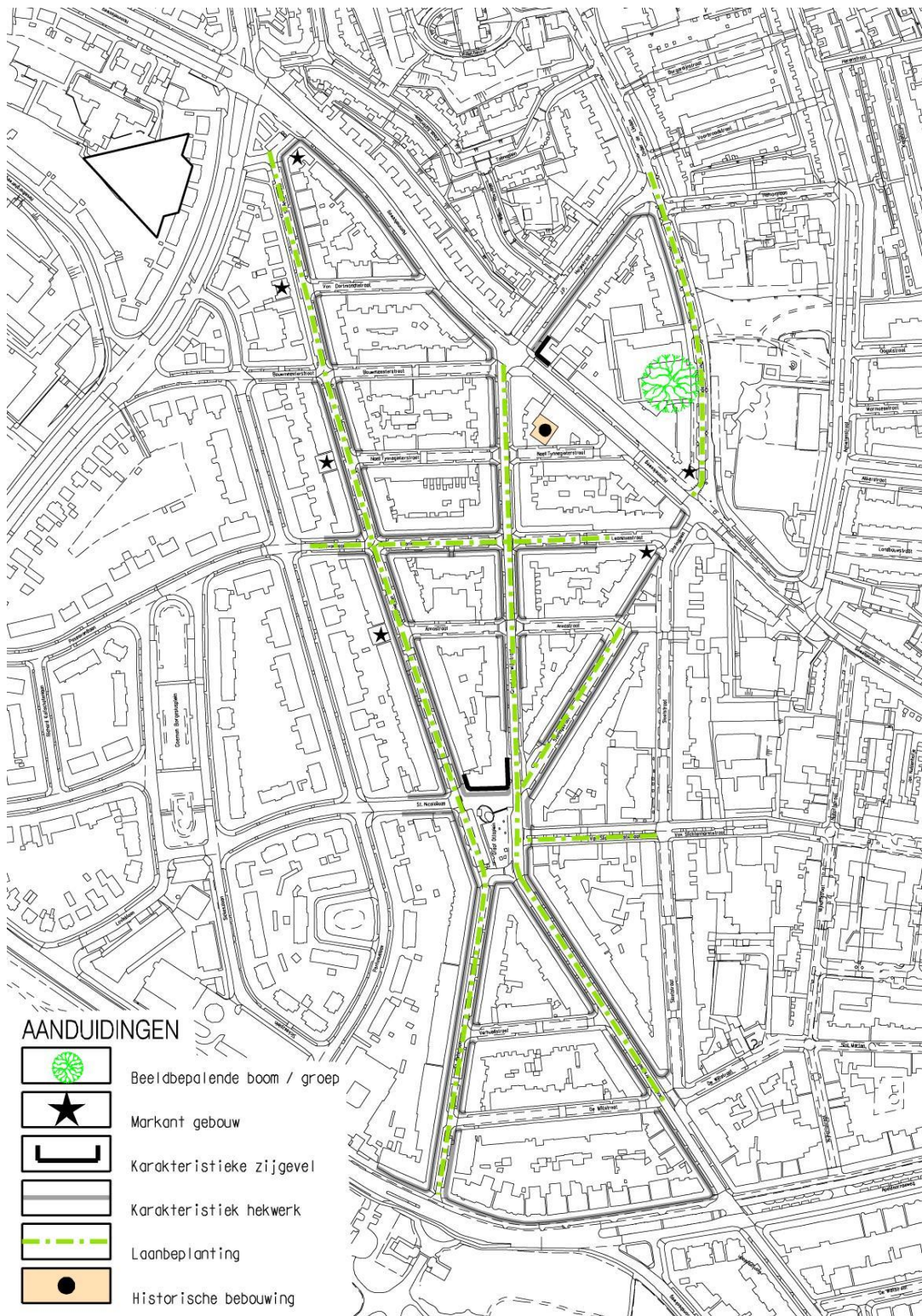
Ter bescherming van het bebouwingsbeeld zijn op de plankaart de bestaande goothoogten en maximale bouwhoogten evenals het aantal bouwlagen vastgelegd. Door het aantal bouwlagen

in combinatie met een goothoogte vast te leggen wordt bij herbouw niet alleen de verdiepingshoogte bepaald maar tevens de realisering van een souterrain 'afgedwongen'.

De bouwgrens volgt de originele voorgevel. Het is verplicht in deze lijn te bouwen zodat het oorspronkelijke bebouwingsbeeld met hoekoplossingen behouden blijft. Ter bescherming van het straatbeeld en ten behoud van de voortuinen geldt in de gehele wijk een verbod op het parkeren in de voortuin.

Op onderstaande kaart zijn de stedenbouwkundige karakteristieken van Sonsbeekkwartier - Zuid weergegeven. Deze karakteristieken zijn mede bepalend voor de ruimtelijke identiteit en kwaliteit van de buurt maar zijn niet beschermd. Op meerdere percelen zijn de op de kaart ingetekende ijzeren hekwerken in de loop der jaren verdwenen. De ingetekende situatie is vooral een wensbeeld, het streven is dat tuinen in Sonsbeekkwartier - Zuid weer met karakteristieke ijzeren hekwerken worden gescheiden van de openbare weg.

Uitzondering hierop vormen de ijzeren hekwerken aan de Apeldoornseweg. De percelen waar de hekwerken op staan maken deel uit van het Rijksbeschermd Stadsgezicht Sonsbeekpark e.o. Naast de bebouwing zijn ook de tuinen en de oorspronkelijke ijzeren hekwerken die de voortuinen van de weg scheiden beschermd. Deze hekwerken zijn vastgelegd op de cultuurhistorische waardenkaart (zie bijlage bij de voorschriften) en mogen zonder vergunning niet verwijderd worden.



5.3 Sonsbeekkwartier - Noord

In dit bestemmingsplan wordt de stedenbouwkundige opzet van de wijk, waarin de ontwerpen die aan de uitbreidingsplannen ten grondslag hebben gelegen duidelijk herkenbaar zijn gebleven beschermd.

Met betrekking tot de stedenbouwkundige hoofdstructuur zijn beschermd:

- de opdeling in grote, enigszins afgeronde bouwblokken;

Bestemmingsplan "Sonsbeekkwartier - Vogelwijk" (onherroepelijk)

- de lichtgebogen en relatief korte straten met in het algemeen korte zichtlijnen;
- de lichtverspringende rooilijnen;
- de ligging en hoofdvorm van de pleinvormige ruimten in de wijk, namelijk
- het Goeman Borgesiusplein, het Sickeszplein en het plein aan de Pontanuslaan (de tegenwoordige, niet oorspronkelijke aanleg en inrichting van deze pleinvormige ruimten vallen buiten de bescherming.)

Voorts zijn met betrekking tot het bebouwingsbeeld beschermd:

- de eenheid in beplanting en wegen;
- de eenheid in erfafscheiding;
- de eenheid binnen de afzonderlijke woningbouwcomplexen (dakvormen, gevelgeleding, detaillering, materiaal- en kleurgebruik);
- het bebouwingsbeeld van de Lovinklaan, Apeldoornseweg en Dalweg, eenvoudige vrijstaande woningen op eigen kavels.

De groenstructuur is beschermd, omdat deze in sterke mate bijdraagt aan de samenhang die de wijk vertoont, het gaat om;

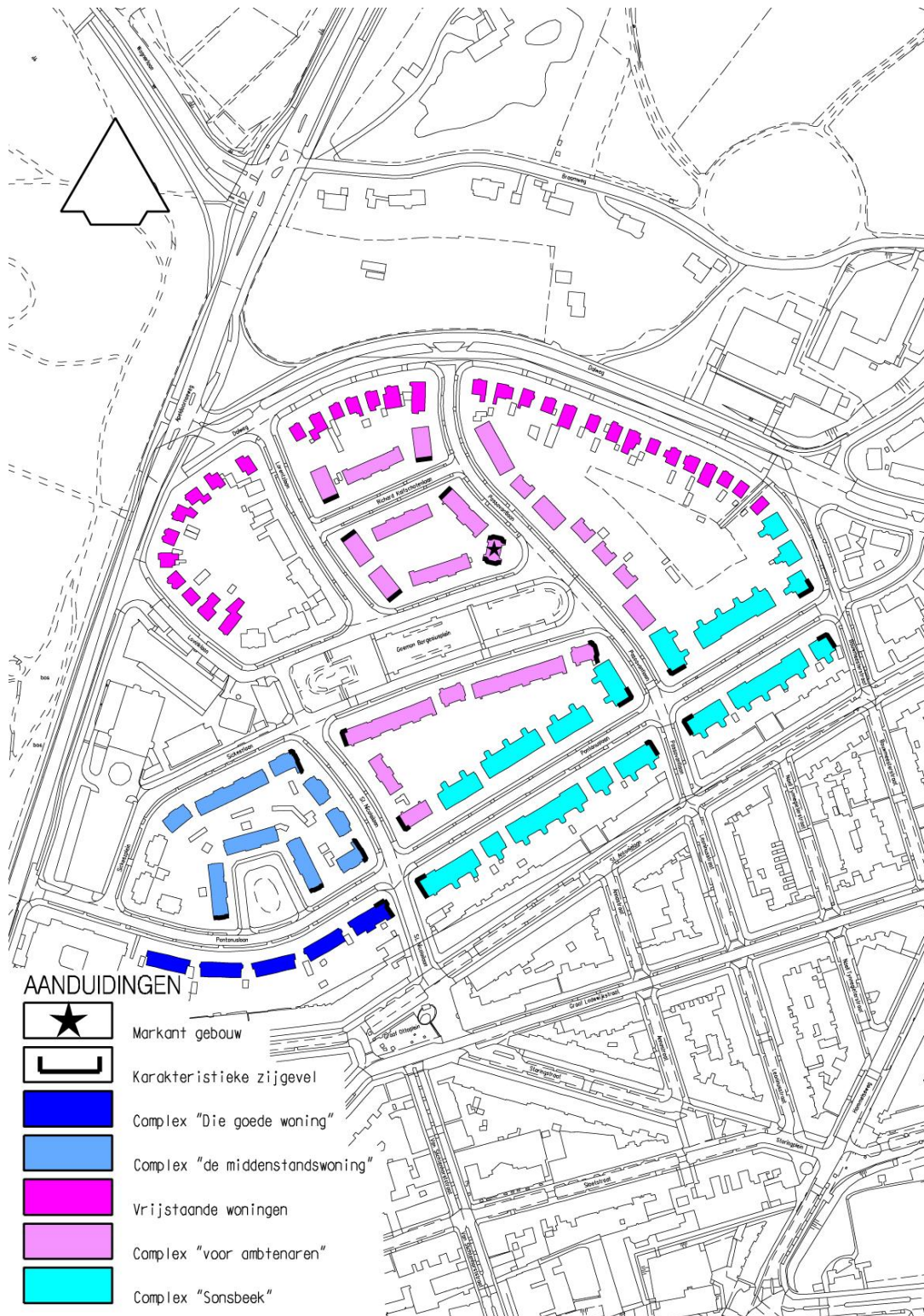
- de eenheid in beplanting van wegen;
- de eenheid in erfafscheidingen;
- het groene karakter van het Goeman Borgesiusplein en het plantsoen aan de Pontanuslaan.

Ter bescherming van de stedenbouwkundige hoofdstructuur volgt de bouwgrens de bestaande voor- en zijgevelrooilijnen. De gebogen straten en pleinvormen zijn beschermd door het vastleggen van de trottoircurven op de cultuurhistorische waardenkaart. Het groene karakter van de pleinen wordt gewaarborgt middels een groenbestemming. Vanwege de parkeerdruk moet de parkeerfunctie op het Goeman Borgesiusplein echter ook een plaats krijgen. Om flexibel om te kunnen gaan met deze parkeerplaatsen is er voor gekozen het gehele middenplein te bestemmen voor groen waarbinnen zich maximaal 70 parkeerplaatsen mogen bevinden.

Ter bescherming van het bebouwingsbeeld zijn op de plankaart de bestaande goothoogten en maximale bouwhoogten evenals het aantal bouwlagen vastgelegd. Daarnaast geldt voor het niet-monumentale woningbouwcomplex aan de Pontanuslaan een voorgeschreven kap die is weergegeven op de cultuurhistorische waardenkaart.

De groenstructuur vindt haar bescherming in een aanlegvergunningenstelsel, hierdoor is de eenheid in beplanting en erfafscheiding alsmede het groene karakter van de pleinen, en de talud- of terrasvormige opbouw van voor- en zijtuinen geborgd. Daarnaast geldt ter bescherming van het straatbeeld en het groene karakter van voor- en zijtuinen in de gehele wijk een verbod op het parkeren in voor- en zijtuinen tenzij dit parkeren gebeurt op een oprit naar een carport of garage.

Op onderstaande kaart zijn de verschillende woningbouwcomplexen en enkele stedenbouwkundige karakteristieken van Sonsbeekkwartier - Noord weergegeven die mede bepalend zijn voor de ruimtelijke identiteit en kwaliteit van de buurt.



5.4 Patrimoniumbuurt - Vogelwijk

In dit bestemmingsplan zijn ten aanzien van de Patrimoniumbuurt en de Vogelwijk de onderstaande cultuurhistorische waarden beschermd:

Met betrekking tot de stedenbouwkundige hoofdstructuur zijn beschermd:

- het stratenpatroon, met vooral lichtgebogen, relatief korte straten en daardoor korte zichtlijnen;

Bestemmingsplan "Sonsbeekkwartier - Vogelwijk" (onherroepelijk)

- de visuele beëindiging van diverse straten met woonblokken;
- de hoogteverschillen, de min of meer terrasgewijze opbouw van het gebied met de daarbij behorende taluds, gemetselde keermuren en trappen.

Voorts zijn met betrekking tot het bebouwingsbeeld beschermd:

- het type bebouwing; overwegend in blokken van verschillende lengte aaneen gebouwde woningen van één of twee bouwlagen met kap, waarvan de eindwoningen en / of middenpartijen extra accenten kregen in hoogte, vorm en detaillering;
- de eenheid in vormgeving, detaillering en materiaalgebruik binnen de afzonderlijke complexen.
- de symmetrische opbouw van enkele complexen.

Met betrekking tot de groenstructuur zijn beschermd:

- het groene karakter van de hellingen rondom de Vogelwijk;
- de plantsoenen aan de Leeuwerikstraat en op het binnenterrein achter de woningen aan de Duivenstraat, de Valkstraat, de Vijverlaan en Onder de Linden;
- de wegbeplanting, in het bijzonder van de Thomas à Kempislaan, de Zwaluwstraat, de J.P. Heijestraat, Onder de Linden en Vijverlaan.

Met betrekking tot het voormalig Militair Hospitaal zijn van beschermd:

- de situering van de bebouwing op het terrein; het poortgebouw en de dienstwoningen nabij de hoofdtoegang en het hoofdgebouw meer noordwaarts aan een voorplein;
- het open karakter van het voorplein
- het monumentale hekwerk dat het terrein scheidt van de eromheen gelegen straten.

Ter bescherming van het stratenpatroon volgt de bouwgrens op de plankaart de bestaande rooilijnen. Middels ingetekende symetrie-assen op de cultuurhistorische waardenkaart worden bestaande bouwkundige symetrieën in de wijk gehandhaafd. Samen met de rooilijnen zijn ter bescherming van het bebouwingsbeeld op de plankaart de bestaande goothoogten en maximale bouwhoogten evenals het aantal bouwlagen voorgeschreven. Daarnaast zijn de kappen ingetekend op de plankaart.

De aangegeven groenstructuren hebben een groenbestemming gekregen, door een aanlegvergunningstelsel is het groene karakter evenals de wegbeplanting beschermd. Dit geldt tevens voor het groene karakter van voortuinen, mede om die reden is parkeren in de voortuin in de gehele wijk verboden.

Op onderstaande kaart zijn de te onderscheiden architectonische complexen van de wijk weergegeven alsmede enkele andere stedenbouwkundige karakteristieken. Deze karakteristieken zijn mede bepalend zijn voor de ruimtelijke identiteit en kwaliteit van de buurt.



5.5 Mussenberg

Beschermd is de stedenbouwkundige opzet van de Mussenberg, waarin de stedenbouwkundige principes die aan de uitbreidingsplannen van 1904 ten grondslag hebben gelegen duidelijk herkenbaar zijn gebleven:

Met betrekking tot de stedenbouwkundige hoofdstructuur zijn beschermd:

- de duidelijke afbakening van de wijk door de drie omsluitende wegen (Klarendalseweg,

Bestemmingsplan "Sonsbeekkwartier - Vogelwijk" (onherroepelijk)

Vijverlaan en Kazernestraat);

- de ligging en hoofdvorm van het Mussenplein als centraal element in de wijk met de daarop in een molenwiekpatroon aansluitende straatjes;
- de hoogteverschillen;
- de korte, soms lichtgebogen straten met korte zichtlijnen;
- de halfopen opzet van de bouwblokken, met het zicht naar de achtertuinen en de achtergevels;
- de ligging en hoofdvorm van de twee kleine binnenterreinen achter de erven aan de Klarendalseweg en van de open plek aan de Kazernestraat.

Voor het karakter van Mussenberg als tuinwijk zijn bovendien de volgende groenelementen beschermd:

- de groene inrichting van het Mussenplein met de grote kastanjeboom;
- de groene inrichting van de driehoekige binnenterreintjes achter de Klarendalseweg en van de open plek aan de Kazernestraat;
- de grote bomen nabij de achterpaden;
- de voortuinen en de nog aanwezige hagen, evenals de smeedijzeren hekjes aan de Vijverlaan;
- het (half)open karakter van de voor- en zijtuinen;
- het zicht vanaf de straat naar de achtertuinen (dat wil zeggen het ontbreken van hoge schuttingen of tuinmuren als erfafscheiding op hoekpercelen).

Verder zijn met betrekking tot het bebouwingsbeeld van beschermd:

- de eenheid binnen het totale bebouwingsbeeld (dakvormen, kleur- en materiaalgebruik, detaillering);
- het geleidelijk afnemen van de bebouwingsdichtheid vanaf de Klarendalseweg, via het Mussenplein naar de Vijverlaan, waarbij de architectuur verfijnder en gedetailleerder wordt;
- de karakteristieke hoekoplossingen en het vrije zicht op beide straatgevels van de hoekwoningen;
- de begeleiding van het Mussenplein door vier identieke pleinwanden.

Door de monumentale status van de oorspronkelijke woningen hebben deze voldoende architectonische bescherming. Ter bescherming van het stratenpatroon zijn de bestaande bouwblokken vastgelegd op de plankaart. Ter bescherming van het bebouwingsbeeld volgt de bouwgrens de bestaande rooilijn en zijn de bestaande goothoogten, maximale bouwhoogten evenals en het aantal bouwlagen vastgelegd op de plankaart.

De aangegeven groenstructuren hebben een groenbestemming gekregen. Door de onbebouwbare zone van hoekwoningen te verkleinen en gebruik te maken van een aanlegvergunningenstelsel wordt het zicht op achtertuinen en achtergevels behouden. Het aanlegvergunningenstelsel beschermd bovendien de genoemde bomen. Ook in deze wijk is vanwege het straatbeeld en ter behoud van het groene karakter van de voor- en zijtuinen parkeren in tuinen verboden.

Op onderstaande kaart zijn de verschillen in architectuur van de Mussenberg en enkele stedenbouwkundige karakteristieken weergegeven die mede bepalend zijn voor de ruimtelijke identiteit en kwaliteit van de buurt. De aangegeven beeldbepalende bomen en boomgroepen zijn met uitzondering van de boom op het Mussenplein niet beschermd maar hebben een bewustmakende functie.

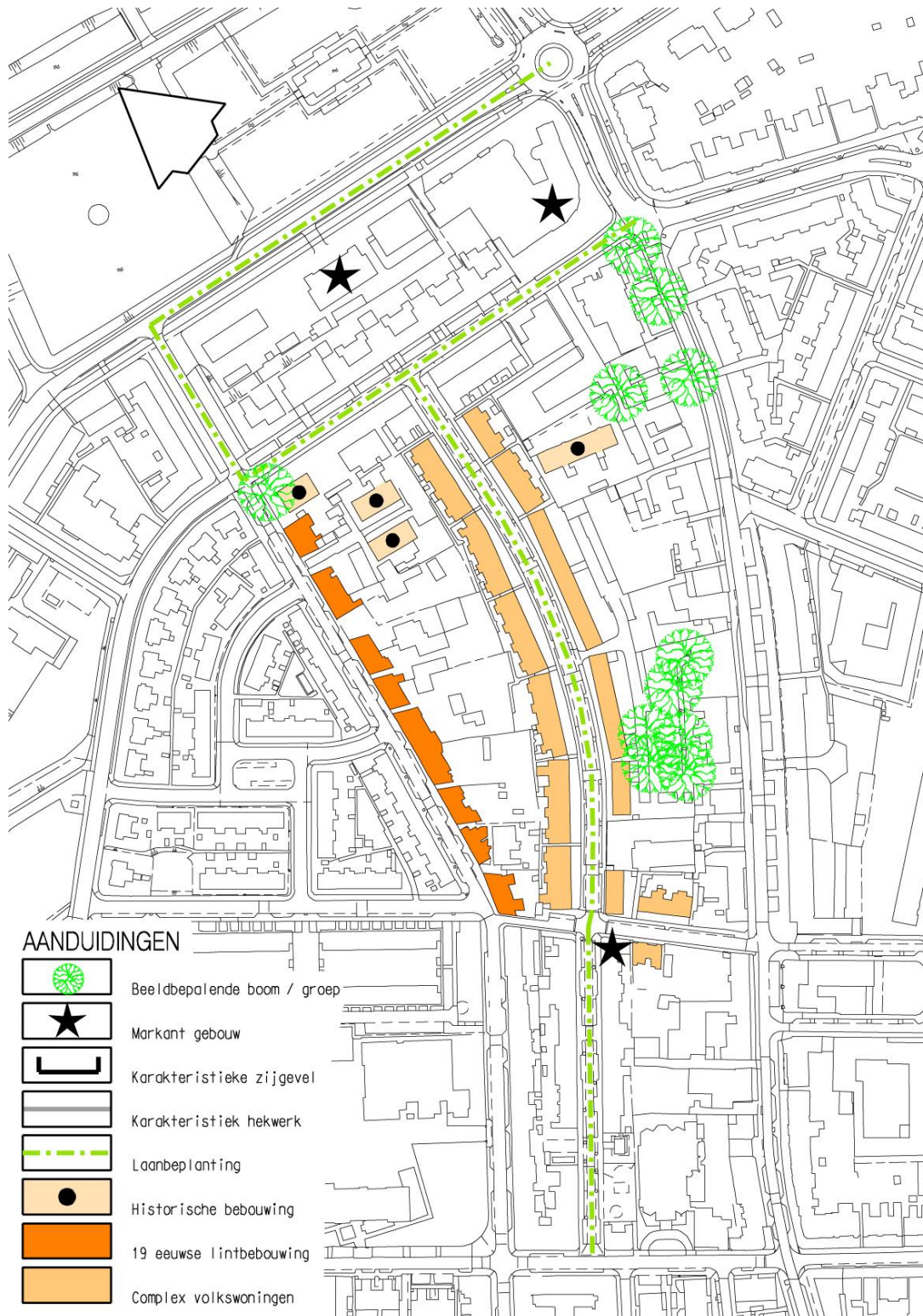


5.6 St. Janskerkstraat e.o.

Ter bescherming van het bebouwingsbeeld zijn op de plankaart de bestaande goot- en nokhoogten evenals het aantal bouwlagen vastgelegd. Daarnaast volgt de bouwgrens de bestaande voorgevelrooilijn. Er geldt in de gehele wijk een verbod op het parkeren in de voortuin.

Op onderstaande kaart zijn enkele stedenbouwkundige en architectonische karakteristieken

van de St. Janskerkstraatbuurt weergegeven die mede bepalend zijn voor de ruimtelijke identiteit en kwaliteit van de buurt maar die niet zijn beschermd. De weergegeven karaktersitatieken hebben dan ook met name een bewustmakende functie.



5.7 Overige deelgebieden

Voor de deelgebieden Dalweg e.o, de omgeving van de Marresschausekazerne en het Menno van Coehoorngebied gelden ten aanzien van de bebouwing net als de overige deelgebieden conserverende bepalingen.

De toekomstige invulling van het voormalige Menno van Coehoorngebied is nog onzeker. Voorlopig blijft het in gebruik voor onderwijsdoeleinden. Op termijn wordt gedacht aan een brede school eventueel gecombineerd met woningen. In dit bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die een dergelijke invulling planologisch mogelijk maakt.

Op onderstaande kaart zijn enkele stedenbouwkundige karakteristieken in en om de voormalige Menno van Coehoornkazerne weergegeven die mede bepalend zijn voor de ruimtelijke identiteit en kwaliteit van de buurt maar die niet zijn beschermd. De weergegeven karakteristieken hebben dan ook met name een bewustmakende functie.



Hoofdstuk 6 Juridische aspecten

6.1 Toelichting op de voorschriften

6.1.1. Inleiding

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

De voorschriften zijn onderverdeeld in drie hoofdstukken:

1. Inleidende bepalingen;
2. Bestemmingsbepalingen;
3. Algemene bepalingen.

In het navolgende worden de voorschriften per hoofdstuk toegelicht.

6.1.2. Inleidende bepalingen

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

Artikel 1.1 Begripsbepalingen

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

Artikel 1.2 Wijze van meten en overige toepassingen

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

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

6.1.3. Bestemmingsbepalingen

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

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

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan (wonen, bedrijvigheid etc.);
- Bouwvoorschriften: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bebouwingspercentage, aantal bouwlagen, goot- en bouwhoogten etc.);
- Verboden gebruik: welke vormen van gebruik zijn uitgesloten.

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

Hieronder worden de verschillende bestemmingen in alfabetische volgorde toegelicht.

Artikel 2.1 Bedrijf

Binnen de bestemming "Bedrijf" zijn categorie I bedrijven toegestaan zoals genoemd in de

bedrijvenlijst die als bijlage bij de voorschriften is opgenomen. Deze bedrijvenlijst is gebaseerd op de categorale bedrijfsindeling uit de herziene uitgave van de publicatie *Bedrijven en milieuzonering* (Vereniging van Nederlandse Gemeenten 1999).

Het betreft een selectie uit de volledige opsomming van bedrijven, die is gebaseerd op de SBI (Standaardbedrijfsindeling) van het Centraal Bureau voor de Statistiek.

Om tot de SBI te komen is elk bedrijfstype beoordeeld op basis van een aantal milieucriteria, die betrekking hebben op onder meer de aspecten geur, stof, geluid, gevaar en verkeer. Daarbij is per bedrijfstype voor elk milieucriterium een afstand bepaald; deze afstand is zodanig groot dat wanneer op die afstand van een gemiddeld modern bedrijf van dat type (in een rustige woonwijk) wordt gewoond, geen aanmerkelijke hinder meer wordt ondervonden van het betrokken soort milieubelasting.

De in de bedrijvenlijst genoemde afstanden dienen als indicaties te worden gehanteerd. Dit betekent dat de bedrijvenlijst wel het middel is om te toetsen of een bedrijf van een bepaald bedrijfstype op grond van het bestemmingsplan toelaatbaar is, maar dat de werkelijk optredende hinder van een bepaald bedrijf sterk kan worden beïnvloed door de ruimtelijke opzet en de feitelijke bedrijfsvoering; dit dient te worden gezien in het kader van de verlening van de benodigde vergunningen.

De volgende bedrijven hebben een aparte bestemming en zijn binnen de bestemming "Bedrijf" niet toegestaan; detailhandel, horeca-activiteiten, agrarische bedrijven, recreatiebedrijven, kantoren en seksinrichtingen.

Parkeergelegenheid moet zoveel mogelijk binnen deze bestemming gerealiseerd worden.

Artikel 2.2 Bedrijf - nutsvoorzieningen

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

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

Artikel 2.3 Centrum

Deze bestemming is een samenstelling van de bestemmingen "Wonen", "Maatschappelijk", "Kantoor", "Detailhandel", "Horeca- A, B en C", "Bedrijf" en "Dienstverlenende bedrijven". De bestemming geldt voor de winkelconcentratie aan het Graaf Ottoplein. In de voorschriften is opgenomen dat de boven de begane grond gelegen bouwlagen uitsluitend bestemd zijn voor 'Wonen'.

Artikel 2.4 Detailhandel

Deze aanduiding is bedoeld voor de twee motorbrandstofverkooppunten in het plangebied: Alofs op het Graaf Ottoplein en Q8 op de hoek Hommelseweg / Thomas à Kempislaan.

Artikel 2.5 Gemengd

De bestemming "Gemengd" is een samenstelling van de bestemmingen "Wonen", "Maatschappelijk" en "Kantoor". Binnen deze bestemming is een uitwisseling mogelijk gemaakt tussen woon- en werkfuncties. Horeca en detailhandel zijn expliciet uitgesloten.

Artikel 2.6 Groen

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

cultuurhistorische waarden. Wegen voor doorgaand autoverkeer zijn niet toegestaan. Parkeren binnen de groenbestemming is alleen mogelijk op het Goeman Borgesisuplein.

Artikel 2.7 Kantoor

De bestemming "Kantoor" is bedoeld voor kantoren die in beginsel niet voor publiek openstaan (bijvoorbeeld een adviesbureau, een ontwerp bureau of een accountantskantoor). Parkeergelegenheid ten behoeve van de administratieve kantoren past binnen de bestemming.

Artikel 2.8 Maatschappelijk

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

Artikel 2.9 Verkeer - wegverkeer

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

Artikel 2.11 2.10 Verkeer - verblijfsgebied

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

Artikel 2.11 Wonen

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

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

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

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

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

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

Binnen de bestemming "Wonen" zijn in principe beroepsmatige activiteiten toegestaan. Om hinder voor de directe omgeving te voorkomen zijn hieraan wel een aantal voorwaarden

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

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

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

tevens bestemd voor detailhandel

De aanduiding 'tevens bestemd voor detailhandel' is bedoeld voor bedrijven die zijn gericht op het verkopen van goederen aan particuliere consumenten. Groothandel is dus niet toegestaan.

Een deel van de bebouwing mag worden gebruikt voor de opslag van goederen (magazijn) mits die opslag deel uitmaakt van de detailhandelsfunctie. Aan de detailhandelsfunctie ondergeschikte horeca is toegestaan (bijvoorbeeld een kantine, een koffiehoekje in een winkel of een restaurant in een warenhuis).

tevens bestemd voor kantoor

De aanduiding 'tevens bestemd voor kantoor' is bedoeld voor dienstverlenende bedrijven. Daarbij is soms onderscheid gemaakt tussen publiekgerichte kantoren die een baliefunctie hebben (zoals een bank, een makelaarskantoor, e.d.) en administratieve kantoren, die in principe niet op het ontvangen van publiek gericht zijn (bijvoorbeeld een adviesbureau, een ontwerp bureau of een accountantskantoor). Als geen nadere aanduiding publieksgericht of administratief is gegeven, zijn beide typen kantoren toegestaan binnen deze aanduiding.

tevens bestemd voor horeca - A:

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

tevens bestemd voor horeca - B

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

tevens bestemd voor horeca - C

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

tevens bestemd voor autoreparatie en verkoop

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

tevens bestemd voor bedrijf

Deze aanduiding is gegeven aan schilders-, loodgieters- en aannemersbedrijven gevestigd zijn

in panden waar ook gewoond kan worden.

Artikel 2.12 Cultuurhistorische waarden

Deze dubbelbestemming geldt voor de aangewezen of aan te wijzen Rijksbeschermd stadsgezichten Sonsbeekkwartier Noord, Patrimoniumbuurt - Vogelwijk, Mussenbuurt en Sonsbeekpark e/o (voorzover het de Apeldoornseweg betreft) en voor het gemeentelijk beschermd stadgezicht St. Janskerkstraat e/o. Dit artikel fungeert als een bestemming, geldend naast de overige in het te beschermen gebied aangewezen andere bestemmingen. Voorts bevat dit artikel een aantal naast de andere bestemmingsbepalingen geldende beschermende bouwvoorschriften en nadere eisen.

Artikel 2.13 Grondwaterbeschermingsgebied

Deze dubbelbestemming geldt ter bescherming van de St. Jansbeek. Binnen dit gebied mogen geen ingrepen plaatsvinden die het (grond)watersysteem nadelig beïnvloeden.

6.1.4. Algemene bepalingen

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

Artikel 3.1 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

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

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

Artikel 3.2 Algemene gebruiksbeperking

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

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

Artikel 3.3 Wijzigingsbevoegdheid

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

Artikel 3.4 Vrijstellingsbepaling

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

6.1.5. Overgangs en slotbepalingen

Artikel 4.1 Overgangsbepalingen voor bouwen en ander gebruik

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

Artikel 4.2 Algemene strafbepaling

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

Artikel 4.3 Slotbepaling

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

6.2 Retrospectieve toets

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

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

Cultuurhistorische waarden

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

Grondwater beschermingsgebied

Voor het westelijk deel van het Sonsbeekkwartier geldt ter bescherming van de St Jannsbeek op deze gronden deze dubbelbestemming.

Verruiming of wijziging gebruiksmogelijkheden

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

Daarnaast heeft in het kader van de actualisering van het bestemmingsplan een inventarisatie plaatsgevonden van het feitelijk gebruik van opstallen. Indien het feitelijk gebruik strijdig was met het vigerend bestemmingsplan is per geval beoordeeld of een positieve bestemming mogelijk was. Hierbij is gekeken naar stedenbouwkundige, economische, verkeerskundige en milieutechnische aspecten.

Het gaat om de volgende adressen:

- Apeldoornseweg 152/154: met het toevoegen van een aanduiding op dit pand is het mogelijk naast de woonfunctie dit pand tevens voor kantoor te gebruiken.
- Hommelseweg 284: met het toevoegen van een aanduiding op dit pand is het mogelijk naast de woonfunctie de begane grondlaag tevens voor kantoor te gebruiken.
- Hommelseweg 422/424: de mogelijkheid voor detailhandel komt te vervallen, met het toevoegen van een aanduiding op dit pand is het mogelijk naast de woonfunctie de begane grondlaag tevens voor kantoor te gebruiken.
- Jacob Cremerstraat 66: met het toevoegen van een aanduiding op dit pand is het mogelijk naast de woonfunctie de begane grondlaag tevens voor detailhandel te gebruiken.
- Klarendalseweg 299: met het toevoegen van een aanduiding op dit pand is het mogelijk naast de woonfunctie de begane grondlaag tevens voor Horeca B te gebruiken.
- Leoninusstraat 69: met het toevoegen van een aanduiding op dit pand is het mogelijk naast de woonfunctie de begane grondlaag tevens voor een schilders-, loodgieters- of aannemersbedrijf te gebruiken.
- Onder de Linden 21: De bestemming van deze voormalige school is gewijzigd van Maatschappelijk naar Wonen.
- Sloetstraat 30: met het toevoegen van een aanduiding op dit pand is het mogelijk naast de woonfunctie de begane grondlaag tevens voor detailhandel te gebruiken.

- Vijverlaan 55 a (kadastraal bekend R5862 R5921 R6540): met het toevoegen van een aanduiding op dit perceel is het mogelijk de gronden voor een autobedrijf te gebruiken.

Beperking gebruiksmogelijkheden

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

- Jacob Cremerstraat 40, 44a, 54 en 56: door het verbouwen van deze voormalige winkelpanden in woningen kan worden aangenomen dat de detailhandelfunctie niet meer mogelijk is waardoor deze mogelijkheid ook planologisch komt te vervallen.
- Klarendalseweg 275 en 276: door het nooit in gebruik nemen van deze panden voor detailhandel komt deze planologische mogelijkheid te vervallen.
- Klarendalseweg 271: door het in onbruik raken van dit pand als autobedrijf komt deze planologische mogelijkheid te vervallen.
- St. Antonielaan 328: door het in onbruik raken van dit pand als schilders- loodgieters- of aannemersbedrijf komt deze planologische mogelijkheid te vervallen.
- Vijverlaan 57: door het nooit in gebruik nemen van dit panden ten behoeve van een autogarage komt deze planologische mogelijkheid te vervallen.

Aangezien het winkelconcentratiebeleid op het Graaf Ottoplein verlaten wordt, worden 17 woningen die in het voorgaande bestemmingsplan bestemd waren voor Centrum A doeleinden bestemd volgens het feitelijk gebruik. Dit betekent dat op deze adressen alleen de woonfunctie nog zal zijn toegestaan. Het gaat om de volgende adressen:

- Graaf Ottoplein 24, 26 en 29
- Jacob Cremerstraat 97, 99, 101, 128, 130 en 134
- St. Peterlaan 72, 78, 80, 84 en 86
- Staringstraat 73 en 79
- Van Slichtenhorststraat 7

Aanpassing bouwvoorschriften

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

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

Om die reden zijn de bouwmogelijkheden rond hoekwoningen, twee onder kapwoningen en vrijstaande woningen zijn in veel gevallen kleiner geworden of geheel verdwenen. In sommige gevallen is de bouwzone naast woningen vervangen door een bebouwbare zone, in andere gevallen is de bebouwbare zone vervangen door een onbebouwbare zone. De bouwmogelijkheden van een aantal openbare gebouwen (scholen, marechausseekazerne, kantoren) zijn aan de voorzijde verkleind. De voorgevelrooilijn is in veel gevallen teruggelegd tot op de bestaande gevel. Voortuinen en erven kunnen daardoor niet meer bebouwd worden.

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

6.3 Handhaving

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

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

Thans is een actualisatie van de voorgenoemde nota handhaving in voorbereiding. Er is echter geen aanleiding om de bovenstaande uitgangspunten te wijzigen. In de actualisatie wordt een prioriteitsstelling opgenomen waarin wordt aangegeven aan welke handhavingsonderwerpen op het gebied van bouwregelgeving en de gebouwde omgeving de komende periode met name aandacht zal worden besteed.

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

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

Hoofdstuk 7 Exploitatie

Het bestemmingsplan "Sonsbeekkwartier - Vogelwijk" is beheersmatig van aard. De uitvoering van het bestemmingsplan brengt derhalve geen kosten met zich mee. Een onderbouwing van de economische uitvoerbaarheid kan achterwege gelaten worden.

Hoofdstuk 8 Overleg

8.1 Artikel 10 overleg

Het concept bestemmingsplan is in het kader van het artikel 10 BRO-overleg naar het Waterschap Rijn en IJssel en de Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten (RACM) gestuurd.

De reactie van het waterschap heeft niet geleid tot aanpassingen van het bestemmingsplan

De reactie van het RACM heeft geleid tot een ambtelijk overleg en tot instemming met het plan door de Rijksdienst mits een aantal aanpassingen uit dit ambtelijk overleg zouden worden doorgevoerd. Na het doorvoeren van deze aanpassingen kan het plan in principe als "beschermend" aangemerkt worden door de RACM. De desbetreffende aanpassingen zijn doorgevoerd:

Plankaart:

Voorschriften

8.2 ter inzage legging

Van 24 mei tot en met 4 juli heeft het ontwerp-bestemmingsplan Sonsbeekkwartier - Vogelwijk ter inzage gelgeen. Op het plan zijn vier zienswijzen ingediend. De zeinswijzen hebben geleid tot de volgende aanpassingen in het bestemmingsplan.

Plankaart:

Voorschriften:

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1: Samenvatting milieuaspectenstudie Sonsbeekkwartier - Vogelwijk

Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan Sonsbeekkwartier – Vogelwijk is door de gemeente Arnhem onderzoek verricht naar de milieuaspecten. In deze samenvatting worden de belangrijkste conclusies en aanbevelingen uit deze rapportage vermeld.

Geluid

De Wet geluidhinder heeft tot doel de mens te beschermen tegen geluidhinder. Dit is in de wet uitgewerkt in een normenstelsel voor de toelaatbare geluidbelasting in de woonomgeving. Alleen planologisch nieuwe situaties worden getoetst aan de wet.

Aangezien het in dit geval gaat om het vastleggen van een bestaande situatie, is akoestisch onderzoek niet noodzakelijk. Wanneer in de toekomst ontwikkelingen van geluidgevoelige bestemmingen mogelijk moeten worden binnen het plangebied, dan is een nieuw akoestisch onderzoek noodzakelijk.

Lucht

Op 5 augustus 2005 is het nieuwe Besluit Luchtkwaliteit 2005 (BLK2005) met terugwerkende kracht vanaf 4 mei 2005 in werking getreden en is het Besluit luchtkwaliteit 2001 ingetrokken. Het nieuwe besluit is nodig bevonden omdat de aanleg van een groot aantal bouwprojecten en bestemmingsplannen stilgelegd zijn door uitspraken van de afdeling Bestuursrecht van de Raad van State. De grenswaarden zijn ongewijzigd gebleven maar het BLK2005 geeft meer armslag om ruimtelijke plannen die gevolgen hebben voor de luchtkwaliteit uit te voeren.

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

Aangezien het in dit bestemmingsplan slechts gaat om het vastleggen van een bestaande situatie, is luchtonderzoek niet noodzakelijk. Wanneer in de toekomst ontwikkelingen mogelijk moeten worden, dan is aanpassing van het bestemmingsplan nodig. In dat kader zal dan ook luchtonderzoek moeten plaatsvinden.

Hinder

In en rond het plangebied komen woon- en bedrijfsfuncties van oudsher gemengd voor, waardoor milieuhygiënische knelpunten kunnen optreden. Veel bedrijven voldoen niet aan de voorkeursafstand tot de bestaande woningen. In het kader van de Wet milieubeheer worden deze woningen tegen de milieugevolgen beschermd. Bij het plaatsen van nieuwe (gevoelige) functies moeten getoetst worden aan de hindercontouren van de aanwezige bedrijven. Ook met het vestigen van nieuwe bedrijven moet rekening gehouden worden met de reeds aanwezige gevoelige bestemmingen in het plangebied.

Aangezien dit bestemmingsplan slechts het vastleggen van de bestaande situatie betreft, is aanvullend onderzoek naar hinder door bedrijven op dit moment niet nodig.

Rond molen De Kroon bevinden zich een aantal denkbeeldige cirkels. Bij elke cirkel is een hoogtemaat aan te geven ten opzichte van N.A.P. Dit is de maximum toegelaten bouwhoogte binnen de betreffende cirkel ten opzichte van N.A.P. De Kroon is een stellingmolen. Het laagste punt van de wieken bevindt zich op ruim 8 meter boven de grond. Dit is op ongeveer 34,5 meter boven N.A.P. Dit houdt in dat bijvoorbeeld op 500 meter maximaal 39,5 meter hoog ten opzichte van N.A.P. gebouwd mag worden. Deze maximale bouwhoogten moeten in

de voorschriften en op de plankaart vertaald worden in concrete maximum bouwhoogtes ter plaatse van de bouwzones.

Externe veiligheid

Binnen het plangebied bevinden zich geen risicovolle activiteiten die een consequentie hebben voor dit beheerplan. Wel lopen er in de nabijheid van het plangebied een aantal straalpaden van het Ministerie van Defensie die beperkingen stellen aan de maximumbouwhoogte. Deze hebben echter geen invloed op het plangebied.

In het plangebied liggen geen kabels en leidingen die beperkingen stellen aan de bouw mogelijkheden in het plangebied.

Water

De waterparagraaf, zoals opgenomen in hoofdstuk 7 van de milieuaspectenstudie is in zijn geheel, inclusief de beperkingenkaart, opgenomen in het bestemmingsplan.

Ecologie

Aangezien het in dit beheerplan slechts gaat om het vastleggen van de bestaande situatie en er geen ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, zijn er geen onderzoeken vanuit het aspect ecologie noodzakelijk. Bij nieuwe ontwikkelingen binnen het plangebied, zal opnieuw beoordeeld moeten worden of er vanuit het aspect ecologie aanvullend onderzoek nodig is.

Bodem

In het plangebied is in het kader van het vigerende bestemmingsplan historisch bodemonderzoek uitgevoerd. Gezien het behorende karakter van het nu voorliggende bestemmingsplan is aanvullend bodemonderzoek op dit moment niet noodzakelijk. Bij mogelijke ontwikkelingen en/of wijziging van het bestemmingsplan zal opnieuw beoordeeld moeten worden of aanvullend bodemonderzoek noodzakelijk is.

Bijlage 2: In het plangebied aanwezige bedrijven, inclusief beroepen aan huis (peildatum mei 2006)

naam	straat	huisnr	branche omschrijving
Pepercussie	1e Mussenstraat	10	Milieudienstverlening,cultuur,recreatie, ov. dienstverlening
Thecla Bömer Praktijk V. Massagetherapie	3e Mussenstraat	1	Milieudienstverlening,cultuur,recreatie, ov. dienstverlening
Heling Massagepraktijk	3e Mussenstraat	2	Milieudienstverlening,cultuur,recreatie, ov. dienstverlening
Geovision	3e Mussenstraat	18	Zakelijke dienstverlening/verhuur, handel onroerend goed
Fécamp Organisatie en Adviesbureau	Annastraat	12	Zakelijke dienstverlening/verhuur, handel onroerend goed
Cruseon B.V.	Annastraat	23	Zakelijke dienstverlening/verhuur, handel onroerend goed
Dlx-design	Annastraat	24	Zakelijke dienstverlening/verhuur, handel onroerend goed
Mella Styling & Design	Annastraat	42	Zakelijke dienstverlening/verhuur, handel onroerend goed
Domestic Pets VoF	Apeldoornseweg	94	Milieudienstverlening,cultuur,recreatie, ov. dienstverlening
Jens Hoogendoorn Tuin- en Landsch.inricht.	Apeldoornseweg	100	Zakelijke dienstverlening/verhuur, handel onroerend goed

Bouw- en Renovatieservice Paul Cornelissen	Apeldoornseweg	132	Bouwnijverheid
Trade Point B.V.	Apeldoornseweg	152	Reparatie van consumentenartikelen en handel
Curves Holland B.V.	Apeldoornseweg	152	Milieudienstverlening,cultuur,recreatie, ov. dienstverlening
Orange Rangers B.V.	Apeldoornseweg	152	Milieudienstverlening,cultuur,recreatie, ov. dienstverlening
De Ronde	Apeldoornseweg	166	Milieudienstverlening,cultuur,recreatie, ov. dienstverlening
E. Mintjes	Apeldoornseweg	194	Gezondheids-, welzijnszorg
Rijn IJssel College Unit administratie	Apeldoornseweg	210	Onderwijs
Kwartiermakers	Bouwmeesterstraat	14	Zakelijke dienstverlening/verhuur, handel onroerend goed
Psychotherapeute Mw. B. Lautenbach	Bouwmeesterstraat	15	Gezondheids-, welzijnszorg
Praktijk Lydia van Hekken	Bouwmeesterstraat	15	Gezondheids-, welzijnszorg
Dynastore	Bouwmeesterstraat	25	Reparatie van consumentenartikelen en handel
De Nieuwe Luxe	Bouwmeesterstraat	30	Vervoer, opslag en communicatie
Marlon van Haren Producties	Cattepoelseweg	7	Zakelijke dienstverlening/verhuur, handel onroerend goed
Graph Stem	Dalweg	16	Zakelijke dienstverlening/verhuur, handel onroerend goed
Sportschool Milder	Dalweg	17	Milieudienstverlening,cultuur,recreatie, ov. dienstverlening
Van Löben Selsschool	Dalweg	40	Onderwijs
Peuterspeelzaal Jacobijntje	Dalweg	40	Gezondheids-, welzijnszorg
Kinderdagverblijf 't Schateiland	Dalweg	40	Gezondheids-, welzijnszorg
Tandarts G. Kreeft	Dalweg	51	Gezondheids-, welzijnszorg
Technische Handelsonderneming Vété V.O.f.	Dalweg	77	Reparatie van consumentenartikelen en handel
Mw. Drs. J.J. Nijman	Dalweg	83	Zakelijke dienstverlening/verhuur, handel onroerend goed
Havelaar Onroerend Goed B.V.	Dalweg	87	Zakelijke dienstverlening/verhuur, handel onroerend goed
Beeldritme	De Wiltstraat	70	Milieudienstverlening,cultuur,recreatie, ov. dienstverlening
Gabz	De Wiltstraat	78	Zakelijke dienstverlening/verhuur, handel onroerend goed
Aquaris	De Wiltstraat	92	Zakelijke dienstverlening/verhuur, handel onroerend goed
Eurec Europ. Union Research & Educat. Center	De Wiltstraat	123	Zakelijke dienstverlening/verhuur, handel onroerend goed
Project Plus	Geert Grootestraat	11	Zakelijke dienstverlening/verhuur, handel onroerend goed
Papilion Fotoborduren	Goeman Borgesiusplein	19	Reparatie van consumentenartikelen en handel
Euro Trade Connection	Goeman Borgesiusplein	19	Zakelijke dienstverlening/verhuur, handel onroerend goed
Studio Zoo	Goeman Borgesiusplein	27	Zakelijke dienstverlening/verhuur, handel onroerend goed

Handwerkzaak 't Karrewiel	Graaf Lodewijkstraat	1	Reparatie van consumentenartikelen en handel
Bakkerij van Otterloo	Graaf Lodewijkstraat	2	Reparatie van consumentenartikelen en handel
Cazanova	Graaf Lodewijkstraat	15	Reparatie van consumentenartikelen en handel
Résolu Commercieel Horeca & Event Management	Graaf Lodewijkstraat	17	Zakelijke dienstverlening/verhuur, handel onroerend goed
Heijneman Interim Management & Support B.V.	Graaf Lodewijkstraat	24	Zakelijke dienstverlening/verhuur, handel onroerend goed
Het Poppenhuis	Graaf Lodewijkstraat	45	Reparatie van consumentenartikelen en handel
A.P. International Information	Graaf Lodewijkstraat	45	Zakelijke dienstverlening/verhuur, handel onroerend goed
Canzona Music	Graaf Lodewijkstraat	74	Industrie
Administratie en Assurantiëkantoor F.A.H.J. van Doren	Graaf Lodewijkstraat	75	Zakelijke dienstverlening/verhuur, handel onroerend goed
Transparant Verzekeren	Graaf Lodewijkstraat	79	Zakelijke dienstverlening/verhuur, handel onroerend goed
Art Fart Experience	Graaf Lodewijkstraat	86	Zakelijke dienstverlening/verhuur, handel onroerend goed
Autoservice Center Alofs	Graaf Lodewijkstraat	103	Reparatie van consumentenartikelen en handel
Huijskes Software & Electronic Engineering	Graaf Lodewijkstraat	138	Industrie
Green Valley Music Productions	Graaf Lodewijkstraat	146	Milieudienstverlening,cultuur,recreatie, ov. dienstverlening
Yellow Tree Designs	Graaf Lodewijkstraat	152	Reparatie van consumentenartikelen en handel
Puntman Makelaardij Arnhem-Noord	Graaf Ottoplein	1	Zakelijke dienstverlening/verhuur, handel onroerend goed
Cafeteria Graaf Otto	Graaf Ottoplein	3	Horeca
Videotheek de Baron	Graaf Ottoplein	4	Zakelijke dienstverlening/verhuur, handel onroerend goed
Marion's Body Perfection	Graaf Ottoplein	6	Milieudienstverlening,cultuur,recreatie, ov. dienstverlening
Logopediste Mw. B.M. Bernds-van Swaay	Graaf Ottoplein	8	Gezondheids-, welzijnszorg
Löwenthal Pedicure	Graaf Ottoplein	8	Milieudienstverlening,cultuur,recreatie, ov. dienstverlening
Luna-events	Graaf Ottoplein	28	Milieudienstverlening,cultuur,recreatie, ov. dienstverlening
Mbfh	Graaf Ottoplein	28	Milieudienstverlening,cultuur,recreatie, ov. dienstverlening
Assurantiëkantoor Havekes B.V.	Graaf Ottoplein	30	Financiële instellingen
Arvada Automatisering	Heselbergherweg	46	Zakelijke dienstverlening/verhuur, handel onroerend goed
Ambachtelijk Meubel Design	Heselbergherweg	66	Industrie
Lollie Entertainment	Hommelseweg	175	Milieudienstverlening,cultuur,recreatie, ov. dienstverlening
Lamar Coaching en Loopbaanbegeleiding	Hommelseweg	192	Onderwijs
Eetcafé Meram	Hommelseweg	201	Horeca
Parsian	Hommelseweg	205	Horeca

Fotografie Kees Rutgers	Hommelseweg	213	Zakelijke dienstverlening/verhuur, handel onroerend goed
Gordijnenhal Malle Marietje	Hommelseweg	221	Reparatie van consumentenartikelen en handel
Dicle	Hommelseweg	228	Reparatie van consumentenartikelen en handel
Elbers Uw Vakman	Hommelseweg	231	Reparatie van consumentenartikelen en handel
Eethuis de Kombuis	Hommelseweg	241	Horeca
Wijnpunt	Hommelseweg	252	Reparatie van consumentenartikelen en handel
No Nonsens Internet Creations	Hommelseweg	258	Zakelijke dienstverlening/verhuur, handel onroerend goed
Kale Kamerverhuurbedrijf	Hommelseweg	276	Zakelijke dienstverlening/verhuur, handel onroerend goed
Yuce Administratiekantoor	Hommelseweg	284	Zakelijke dienstverlening/verhuur, handel onroerend goed
Life Makelaars	Hommelseweg	286	Reparatie van consumentenartikelen en handel
Naser Ishak Import	Hommelseweg	288	Reparatie van consumentenartikelen en handel
Café Petersberg	Hommelseweg	294	Horeca
Jos Jansen	Hommelseweg	320	Reparatie van consumentenartikelen en handel
Cgr Solutions	Hommelseweg	333	Zakelijke dienstverlening/verhuur, handel onroerend goed
Drs. PHh. Krul Psycholoog	Hommelseweg	341	Gezondheids-, verzorgingszorg
Wilher B.V.	Hommelseweg	342	Milieudienstverlening,cultuur,recreatie, ov. dienstverlening
Tve Tekst en Advies	Hommelseweg	349	Zakelijke dienstverlening/verhuur, handel onroerend goed
Cross-Scope	Hommelseweg	378	Zakelijke dienstverlening/verhuur, handel onroerend goed
Jvr Trading	Hommelseweg	394	Reparatie van consumentenartikelen en handel
M.J.C. Pluim H/o Tankstation Dalweg	Hommelseweg	399	Reparatie van consumentenartikelen en handel
Ratering Advies	Hommelseweg	402	Zakelijke dienstverlening/verhuur, handel onroerend goed
Dr Pcm Bosschool	Hommelseweg	403	Onderwijs
M & C Haarstudio	Hommelseweg	406	Milieudienstverlening,cultuur,recreatie, ov. dienstverlening
Ingrid Roelofs Consults	Hommelseweg	414	Onderwijs
HKO Ontwerp & Realisatie	Hommelseweg	416	Zakelijke dienstverlening/verhuur, handel onroerend goed
Speciaalslagerij Ben Albers	Hommelseweg	420	Reparatie van consumentenartikelen en handel
Van Der Laan bureau personele adviezen B.V.	Hommelseweg	424	Zakelijke dienstverlening/verhuur, handel onroerend goed
Benjamin 2e Hands Kinderkleding	J.P. Heijestraat	3	Reparatie van consumentenartikelen en handel
The Screen Machine	J.P. Heijestraat	30	Zakelijke dienstverlening/verhuur, handel onroerend goed
VAN Bella	J.P. Heijestraat	31	Industrie
Pignon	J.P. Heijestraat	36	Zakelijke dienstverlening/verhuur, handel onroerend goed
Riny Meulepas Chiropodist	Jacob Cremerstraat	7	Milieudienstverlening,cultuur,recreatie, ov. dienstverlening

De Sneeuwbal	Jacob Cremerstraat	19	Vervoer, opslag en communicatie
Dameskapsalon Ria Drent	Jacob Cremerstraat	36	Milieudienstverlening,cultuur,recreatie, ov. dienstverlening
Bureau Raadwerk	Jacob Cremerstraat	50	Zakelijke dienstverlening/verhuur, handel onroerend goed
Barbulet	Jacob Cremerstraat	50	Zakelijke dienstverlening/verhuur, handel onroerend goed
't winkeltje van tante Koe	Jacob Cremerstraat	66	Reparatie van consumentenartikelen en handel
Oost Producties	Jacob Cremerstraat	80	Zakelijke dienstverlening/verhuur, handel onroerend goed
Toby Adams Language	Jacob Cremerstraat	89	Zakelijke dienstverlening/verhuur, handel onroerend goed
Cees Hupkes	Jacob Cremerstraat	94	Zakelijke dienstverlening/verhuur, handel onroerend goed
De Brocanterie	Jacob Cremerstraat	95	Reparatie van consumentenartikelen en handel
Wijnhuis Sonsbeek	Jacob Cremerstraat	108	Reparatie van consumentenartikelen en handel
dekinderwereld.nl	Kazernestraat	3	Reparatie van consumentenartikelen en handel
Centrum Sphinx	Kazernestraat	24	Gezondheids-, welzijnszorg
Que Oost-west	Kazernestraat	30	Bouwnijverheid
De Kievit Distributiebedrijf	Kievitstraat	5	Zakelijke dienstverlening/verhuur, handel onroerend goed
Op Ten Noort B.V.	Klaas Katerlaan	13	Zakelijke dienstverlening/verhuur, handel onroerend goed
New Culture Agency	Klaas Katerlaan	15	Zakelijke dienstverlening/verhuur, handel onroerend goed
De Tovenier	Klaas Katerlaan	26	Zakelijke dienstverlening/verhuur, handel onroerend goed
Rijn IJssel College unit Gezondheidszorg	Klarendalseweg	193	Onderwijs
Shiatsu In Bedrijf	Klarendalseweg	196	Gezondheids-, welzijnszorg
Daan klus op maat	Klarendalseweg	197	Bouwnijverheid
Kees Draait Door	Klarendalseweg	200	Reparatie van consumentenartikelen en handel
Fotografie Bas van Spankeren	Klarendalseweg	262	Zakelijke dienstverlening/verhuur, handel onroerend goed
Poeliersbedrijf Deibergen B.V.	Klarendalseweg	275	Reparatie van consumentenartikelen en handel
Aannemersbedrijf W.van de Tooren	Klarendalseweg	294	Bouwnijverheid
O.J.M. Harleman	Klarendalseweg	317	Milieudienstverlening,cultuur,recreatie, ov. dienstverlening
Buro Visser	Klarendalseweg	318	Zakelijke dienstverlening/verhuur, handel onroerend goed
Bureau Renske Schulting	Klarendalseweg	320	Landbouw, jacht en bosbouw
Savertartworks-nl	Klarendalseweg	342	Zakelijke dienstverlening/verhuur, handel onroerend goed
Steenis & van Rossum Schilderwerken	Leeuwerikstraat	4	Bouwnijverheid
Asbon Schilderwerk	Leeuwerikstraat	17	Bouwnijverheid
Kiekenzo	Leoninusstraat	36	Zakelijke dienstverlening/verhuur, handel onroerend goed
In-spe	Leoninusstraat	45	Milieudienstverlening,cultuur,recreatie, ov. dienstverlening

Ezzo	Leoninusstraat	58	Zakelijke dienstverlening/verhuur, handel onroerend goed
Yoursuit	Leoninusstraat	58	Reparatie van consumentenartikelen en handel
J. Bogaards Schilder	Leoninusstraat	71	Bouwnijverheid
Wilco's Klussenbedrijf	Lijsterstraat	19	Bouwnijverheid
Redliner	Lindenheuvel	14	Zakelijke dienstverlening/verhuur, handel onroerend goed
De Krosse, Financieel en Fiscaal Advies	Lindenheuvel	26	Zakelijke dienstverlening/verhuur, handel onroerend goed
Studio Roszkowska	Lindenheuvel	63	Zakelijke dienstverlening/verhuur, handel onroerend goed
A. Krosenbrink Coach., Supervisie en Training	Lorentzlaan	7	Zakelijke dienstverlening/verhuur, handel onroerend goed
VJ.nl	Lorentzlaan	13	Milieudienstverlening, cultuur, recreatie, ov. dienstverlening
Uhc Uitgeversmaatschappij Het Centrum B.V.	Lovinklaan	1	Industrie
Van Ede Architecten	Lovinklaan	1	Zakelijke dienstverlening/verhuur, handel onroerend goed
Stoffels en de Jong Advocaten	Lovinklaan	1	Zakelijke dienstverlening/verhuur, handel onroerend goed
Psychologisch Bureau de Jong	Lovinklaan	1	Gezondheids-, welzijnszorg
Dhv Milieu- en Infrastructuur B.V.	Lovinklaan	1	Milieudienstverlening, cultuur, recreatie, ov. dienstverlening
Grondbank Midden-gelderland B.V.	Lovinklaan	1	Milieudienstverlening, cultuur, recreatie, ov. dienstverlening
Westerbeek Vastgoed B.V.	Lovinklaan	1	Zakelijke dienstverlening/verhuur, handel onroerend goed
Innovare Planontwikkeling B.V.	Lovinklaan	1	Zakelijke dienstverlening/verhuur, handel onroerend goed
Stichting Praktijk Examens Nederland	Lovinklaan	1	Milieudienstverlening, cultuur, recreatie, ov. dienstverlening
Duurzaam Bodembeheer B.V. I.O.	Lovinklaan	1	Milieudienstverlening, cultuur, recreatie, ov. dienstverlening
Spen Certificatie B.V.	Lovinklaan	1	Onderwijs
Cbt Centrum Bedrijfs Trainingen B.V.	Lovinklaan	1	Onderwijs
Han Hameeteman Architectuur	Lovinklaan	1	Zakelijke dienstverlening/verhuur, handel onroerend goed
Heitink Advies	Lovinklaan	2	Zakelijke dienstverlening/verhuur, handel onroerend goed
Folmer Communications B.V.	Lovinklaan	4	Zakelijke dienstverlening/verhuur, handel onroerend goed
Drs. A.I.J.M. Damen	Lovinklaan	6	Gezondheids-, welzijnszorg
MCH Beheer b.v.	Lovinklaan	25	Zakelijke dienstverlening/verhuur, handel onroerend goed
TaxiClub	Mussenplein	2	Vervoer, opslag en communicatie
Kamconsult	Mussenplein	10	Zakelijke dienstverlening/verhuur, handel onroerend goed
Grijsen, Tekst & Advies	Mussenplein	10	Zakelijke dienstverlening/verhuur, handel onroerend goed
Land In Zicht	Mussenplein	13	Zakelijke dienstverlening/verhuur, handel onroerend goed
Lassé	Naell Tynnegieterstraat	3	Industrie
Champ des Lions	Naell Tynnegieterstraat	7	Zakelijke dienstverlening/verhuur, handel onroerend goed

Reflect B.V.	Naell Tynnegieterstraat	19	Zakelijke dienstverlening/verhuur, handel onroerend goed
Ostara Tuinontwerp	Naell Tynnegieterstraat	30	Landbouw, jacht en bosbouw
Interieur A La Carte	Naell Tynnegieterstraat	39	Zakelijke dienstverlening/verhuur, handel onroerend goed
E. van de Wetering Handelsonderneming	Naell Tynnegieterstraat	41	Reparatie van consumentenartikelen en handel
Psychotherapeute Mw. H. Oosijen	Naell Tynnegieterstraat	63	Gezondheids-, welzijnszorg
Screenmagazine	Naell Tynnegieterstraat	73	Reparatie van consumentenartikelen en handel
Bouton Cosmetics	Onder de Linden	3	Reparatie van consumentenartikelen en handel
Uitgeverij Nova Zembla	Onder de Linden	19	Industrie
Starfields Connection Components	Onder de Linden	59	Reparatie van consumentenartikelen en handel
P.J. Bakker	Onder de Linden	87	Milieudienstverlening,cultuur,recreatie, ov. dienstverlening
Daadkracht	Onder de Linden	97	Zakelijke dienstverlening/verhuur, handel onroerend goed
Lenten Tennis Academy	Onder de Linden	99	Reparatie van consumentenartikelen en handel
Tennisopleiding Midden-Gelderland	Onder de Linden	99	Milieudienstverlening,cultuur,recreatie, ov. dienstverlening
Koruna Reizen	Onder de Linden	105	Horeca
Emergency Training Partners	Passavantlaan	8	Onderwijs
P. Verstegen Renovatie Onderhoud & Service	Passavantlaan	9	Bouwnijverheid
Field Vector Consult	Passavantlaan	10	Zakelijke dienstverlening/verhuur, handel onroerend goed
Puur Huidverzorging	Passavantlaan	50	Milieudienstverlening,cultuur,recreatie, ov. dienstverlening
Gtb Gelders Tekstbureau	Passavantlaan	56	Milieudienstverlening,cultuur,recreatie, ov. dienstverlening
Mahler Management And Business Services	Pontanuslaan	8	Zakelijke dienstverlening/verhuur, handel onroerend goed
Koning Kaak B.V.	Pontanuslaan	21	Gezondheids-, welzijnszorg
Groeneveld B.V.	Pontanuslaan	23	Reparatie van consumentenartikelen en handel
De Kruidenier	Pontanuslaan	69	Zakelijke dienstverlening/verhuur, handel onroerend goed
Glasmxim	Pontanuslaan	71	Industrie
Ans Talsma Tekstproductie	Pontanuslaan	72	Milieudienstverlening,cultuur,recreatie, ov. dienstverlening
Moeders voor Moeders	Pontanuslaan	81	Gezondheids-, welzijnszorg
Tisnus	Pontanuslaan	110	Zakelijke dienstverlening/verhuur, handel onroerend goed
Cheers	Rosendaalsestra at	279	Horeca
Viz U All	Rosendaalsestra at	305	Zakelijke dienstverlening/verhuur, handel onroerend goed
Garage H. van Mierlo	Rosendaalsestra at	323	Reparatie van consumentenartikelen en handel
PC Service Uwland	Rosendaalsestra at	369	Zakelijke dienstverlening/verhuur, handel onroerend goed
TCS	Rosendaalsestra at	369	Zakelijke dienstverlening/verhuur, handel onroerend goed

Dependance Basisschool De Vlindertuin	Rosendaalsestraat	373	Onderwijs
Autobedrijf van Den Brink	Rosendaalsestraat	437	Reparatie van consumentenartikelen en handel
Creativeconsult Uw Coach v. Persoonl. Succes	Rosendaalsestraat	453	Onderwijs
Invenit Commercial Artists	Rosendaalsestraat	455	Zakelijke dienstverlening/verhuur, handel onroerend goed
Edelsmidsatelier Yvon Mattaar	Rosendaalsestraat	473	Milieudienstverlening,cultuur,recreatie, ov. dienstverlening
Chinees Indisch Restaurant 'Ying Bin'	Rosendaalsestraat	481	Horeca
Team Care P & O Services BV	Rosendaalsestraat	483	Zakelijke dienstverlening/verhuur, handel onroerend goed
Bart Birza Elektrotechniek	Sickeszlaan	2	Bouwnijverheid
Quartz Studio Voor Dtp & Vormgeving	Sickeszlaan	11	Industrie
Notariaat Arnhem	Sickeszplein	1	Zakelijke dienstverlening/verhuur, handel onroerend goed
Hekkelman advocaten & notarissen	Sickeszplein	1	Zakelijke dienstverlening/verhuur, handel onroerend goed
Tintagel B.V.	Sickeszplein	1	Zakelijke dienstverlening/verhuur, handel onroerend goed
Galadriel B.V.	Sickeszplein	1	Zakelijke dienstverlening/verhuur, handel onroerend goed
Patrimonio Creciendo B.V.	Sickeszplein	1	Zakelijke dienstverlening/verhuur, handel onroerend goed
Quovadimus B.V.	Sickeszplein	1	Zakelijke dienstverlening/verhuur, handel onroerend goed
Ortus	Sickeszplein	2	Onderwijs
Woonzorg Consult Sonsbeek	Sickeszplein	4	Zakelijke dienstverlening/verhuur, handel onroerend goed
Diep Arnhem B.V.	Sickeszplein	5	Zakelijke dienstverlening/verhuur, handel onroerend goed
Martin Wieldraaijer Fotografie	Sloetstraat	9	Zakelijke dienstverlening/verhuur, handel onroerend goed
Bandaid	Sloetstraat	22	Zakelijke dienstverlening/verhuur, handel onroerend goed
A.J.S-toys	Sloetstraat	66	Industrie
Catering Servontyn	Sloetstraat	66	Horeca
Vgto	Sloetstraat	66	Milieudienstverlening,cultuur,recreatie, ov. dienstverlening
T-Value	St. Antonielaan	2	Zakelijke dienstverlening/verhuur, handel onroerend goed
Klappers Interim Services B.V.	St. Antonielaan	3	Zakelijke dienstverlening/verhuur, handel onroerend goed
Garage Pluim V.O.F.	St. Antonielaan	20	Reparatie van consumentenartikelen en handel
Van Der Togt Inbraakbeveiliging	St. Antonielaan	30	Bouwnijverheid
Equi-Balance	St. Antonielaan	39	Onderwijs
Avanti Huidverzorging	St. Antonielaan	53	Milieudienstverlening,cultuur,recreatie, ov. dienstverlening
Trancemission	St. Antonielaan	69	Milieudienstverlening,cultuur,recreatie, ov. dienstverlening
Micronix Softworks	St. Antonielaan	89	Zakelijke dienstverlening/verhuur, handel onroerend goed

Buro Paul Wijtvliet	St. Antonielaan	93	Milieudienstverlening,cultuur,recreatie, ov. dienstverlening
Twologs	St. Antonielaan	111	Zakelijke dienstverlening/verhuur, handel onroerend goed
Snack Corner	St. Antonielaan	133	Horeca
Rob Merkk	St. Antonielaan	136	Gezondheids-, welzijnszorg
Klusbedrijf Maarten	St. Antonielaan	144	Bouwnijverheid
Job Events Uitzendbureau	St. Antonielaan	146	Zakelijke dienstverlening/verhuur, handel onroerend goed
Surf-U	St. Antonielaan	155	Reparatie van consumentenartikelen en handel
JA Werkt! Online Marketing	St. Antonielaan	169	Zakelijke dienstverlening/verhuur, handel onroerend goed
Post Eleven	St. Antonielaan	187	Zakelijke dienstverlening/verhuur, handel onroerend goed
Hefting Performance Consultancy	St. Antonielaan	199	Zakelijke dienstverlening/verhuur, handel onroerend goed
Daniël Brus B.V.	St. Antonielaan	201	Zakelijke dienstverlening/verhuur, handel onroerend goed
Smartdeal	St. Antonielaan	207	Reparatie van consumentenartikelen en handel
André Van Dalen Ambulante Handel	St. Antonielaan	274	Reparatie van consumentenartikelen en handel
Onderhouds Planbureau Green Garden	St. Antonielaan	278	Landbouw, jacht en bosbouw
Maandag meubels	St. Antonielaan	294	Zakelijke dienstverlening/verhuur, handel onroerend goed
Ghaned	St. Antonielaan	300	Reparatie van consumentenartikelen en handel
Mac Nuts	St. Antonielaan	338	Milieudienstverlening,cultuur,recreatie, ov. dienstverlening
Sjors 3dsign	St. Janskerkstraat	13	Zakelijke dienstverlening/verhuur, handel onroerend goed
Firmamentum	St. Janskerkstraat	52	Zakelijke dienstverlening/verhuur, handel onroerend goed
Mark Vossen Facilitaire Diensten	St. Janskerkstraat	56	Zakelijke dienstverlening/verhuur, handel onroerend goed
Sacha Engelschman Boek.- en Organisatiebureau	St. Janskerkstraat	56	Zakelijke dienstverlening/verhuur, handel onroerend goed
Pado Tenten Verhuur	St. Janskerkstraat	82	Zakelijke dienstverlening/verhuur, handel onroerend goed
Workeze	St. Janskerkstraat	96	Reparatie van consumentenartikelen en handel
Pieter Pieterse	St. Janskerkstraat	97	Zakelijke dienstverlening/verhuur, handel onroerend goed
S.B.P. Sound Back Productions Arnhem	St. Janskerkstraat	121	Zakelijke dienstverlening/verhuur, handel onroerend goed
J.H. Reijnier	St. Janskerkstraat	130	Reparatie van consumentenartikelen en handel
Duprey Franstalige Copywriting	St. Nicolailaan	2	Milieudienstverlening,cultuur,recreatie, ov. dienstverlening
Movin' Pictures	St. Nicolailaan	5	Milieudienstverlening,cultuur,recreatie, ov. dienstverlening
Galaxy Amusement Benelux	St. Nicolailaan	5	Zakelijke dienstverlening/verhuur, handel onroerend goed
Cailin Partners	St. Peterlaan	8	Gezondheids-, welzijnszorg
Madimix	St. Peterlaan	13	Zakelijke dienstverlening/verhuur, handel onroerend goed

Anno '68.comm	St. Peterlaan	15	Onderwijs
Vitamientje	St. Peterlaan	25	Reparatie van consumentenartikelen en handel
Mr. Tessa Maters Juridisch Advies	St. Peterlaan	26	Zakelijke dienstverlening/verhuur, handel onroerend goed
Drs. M.A.G. Wennekers	St. Peterlaan	36	Zakelijke dienstverlening/verhuur, handel onroerend goed
Proximus Management	St. Peterlaan	43	Zakelijke dienstverlening/verhuur, handel onroerend goed
Proxima Coaching	St. Peterlaan	43	Onderwijs
Distinguin	St. Peterlaan	49	Zakelijke dienstverlening/verhuur, handel onroerend goed
Rent Media	St. Peterlaan	55	Zakelijke dienstverlening/verhuur, handel onroerend goed
Quick Response	St. Peterlaan	75	Reparatie van consumentenartikelen en handel
J. Bakker	St. Peterlaan	77	Bouwnijverheid
Helder Ontwerpen	St. Peterlaan	91	Zakelijke dienstverlening/verhuur, handel onroerend goed
Norbert Konings Beheer B.V.	St. Peterlaan	113	Zakelijke dienstverlening/verhuur, handel onroerend goed
Hester Vis Educatie Centrum Voor Kinesiologie	St. Peterlaan	127	Gezondheids-, welzijnszorg
Bluenotes B.V.	Staringplein	2	Milieudienstverlening,cultuur,recreatie, ov. dienstverlening
Gregor Bouw	Staringplein	34	Bouwnijverheid
Café Bar Biljart Atlanta	Staringplein	40	Horeca
One2gomusic	Staringstraat	29	Milieudienstverlening,cultuur,recreatie, ov. dienstverlening
Engelhardt Presentaties	Staringstraat	39	Milieudienstverlening,cultuur,recreatie, ov. dienstverlening
E-Butler B.V.	Staringstraat	63	Reparatie van consumentenartikelen en handel
Comp.-it-easy	Staringstraat	69	Reparatie van consumentenartikelen en handel
De eerste Hollandsche Ideeënfabriek	Staringstraat	77	Zakelijke dienstverlening/verhuur, handel onroerend goed
Therapeutisch Centrum Sonsbeek	Staringstraat	81	Gezondheids-, welzijnszorg
Van Baal Service	Talmaplein	16	Bouwnijverheid
Vijverbergschool	Thomas a Kempislaan	82	Onderwijs
Koninklijke Marechaussee Brigade Arnhem	Thomas a Kempislaan	102	Openbaar bestuur, overheid.
Aladin B.V.	Thomas a Kempislaan	132	Zakelijke dienstverlening/verhuur, handel onroerend goed
Walschot Electronica Service	Valkstraat	2	Reparatie van consumentenartikelen en handel
Aqua Holland	Valkstraat	5	Reparatie van consumentenartikelen en handel
Cafeteria de Valk	Valkstraat	10	Horeca
Jan Paul Nieuwenhuizen Schilder	Valkstraat	18	Bouwnijverheid
Ruby Instruments	Valkstraat	23	Industrie
Mktaal Multimedia	Van Dortmondstraat	2	Reparatie van consumentenartikelen en handel
Rene Goossen Fotografie	Van Dortmondstraat	4	Zakelijke dienstverlening/verhuur, handel onroerend goed

Wendela	Van Dortmundstraat	13	Industrie
Inkey	Van Dortmundstraat	18	Zakelijke dienstverlening/verhuur, handel onroerend goed
Kameleon Advies	Van Dortmundstraat	21	Zakelijke dienstverlening/verhuur, handel onroerend goed
Jan Ligthartschool	van Slichtenhorststraat	27	Onderwijs
BCI Management	Verhuellstraat	53	Zakelijke dienstverlening/verhuur, handel onroerend goed
Parochie St. Johannes de Doper	Verlengde Hoflaan	72	Milieudienstverlening, cultuur, recreatie, ov. dienstverlening
Martien van Hoof	Verlengde Hoflaan	84	Reparatie van consumentenartikelen en handel
Praktijk Voor Fysiotherapie	Verlengde Hoflaan	98	Gezondheids-, welzijnszorg
Architectenbureau Harry Holthuizen B.V.	Vijverlaan	2	Zakelijke dienstverlening/verhuur, handel onroerend goed
hjo. architecten B.V.	Vijverlaan	2	Zakelijke dienstverlening/verhuur, handel onroerend goed
Cdemo Producties	Vijverlaan	8	Milieudienstverlening, cultuur, recreatie, ov. dienstverlening
Stable-studio	Vijverlaan	9	Milieudienstverlening, cultuur, recreatie, ov. dienstverlening
Reco Magic	Vijverlaan	15	Reparatie van consumentenartikelen en handel
De Lange Beek V.O.F.	Vijverlaan	15	Industrie
Arnhems Autohuis	Vijverlaan	27	Reparatie van consumentenartikelen en handel
Scholencombinatie De Radar	Vijverlaan	30	Onderwijs
Studio Beneden	Vijverlaan	37	Milieudienstverlening, cultuur, recreatie, ov. dienstverlening
Autobedrijf Peter Wildschut	Vijverlaan	55	Reparatie van consumentenartikelen en handel
Hhb Management B.V.	Vijverlaan	65	Zakelijke dienstverlening/verhuur, handel onroerend goed
Pratijk Mw M.E.M. Meier	Vijverlaan	172	Gezondheids-, welzijnszorg
Time 4U	Wormserlaan	7	Bouwnijverheid
Units Bouw- en Civiele Techniek/Werktuigbouw /Elektro	Zwaluwstraat	1	Onderwijs
P.G.O. Servicebedrijf	Zwaluwstraat	6	Bouwnijverheid

Bijlage 3: Begrenzings Rijksbeschermd Stadsgezichten

