

## Gewijzigd vastgesteld bestemmingsplan 'Spijkerkwartier Boulevardkwartier Spoorhoek'



Burgemeester en wethouders maken overeenkomstig het bepaalde in artikel 26 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening bekend dat de gemeenteraad op 29 juni 2009 gewijzigd heeft vastgesteld het bestemmingsplan 'Spijkerkwartier Boulevardkwartier Spoorhoek'.

Dit bestemmingsplan en het besluit tot gewijzigde vaststelling liggen met ingang van 23 juli 2009 gedurende een termijn van 6 weken voor een ieder ter inzage in het stadhuis, Koningstraat 38, loket BWL.

Het plangebied ligt direct ten oosten van de binnenstad en singels.

Het bestemmingsplan is een herziening van het bestemmingsplan Spijkerkwartier-Spoorhoek uit 1998. Belangrijkste aanleiding hiervoor is dat een groot deel van het plangebied door het Rijk is aangewezen als Rijks Beschermd Stadsgezicht. Volgens artikel 36 van de Monumentenwet vinden stadsgezichten hun bescherming in het bestemmingsplan. Aangezien deze bescherming in het vigerend bestemmingsplan onvoldoende aanwezig is, is herziening nodig. Het doel van dit bestemmingsplan is om de cultuurhistorische waarden in het gebied te beschermen.

Een andere aanleiding voor de planherziening is de beëindiging van de raamprostitutie in het Spijkerkwartier. Ook dit is een argument om het bestemmingsplan uit 1998 te actualiseren en het strakke regime van bestemmen in de vorige bestemmingsplannen enigszins te versoepelen. Het gebied zelf, waar de raamprostitutie was gevestigd, is voorlopig niet in dit nieuwe bestemmingsplan opgenomen. Hiervoor wordt een apart bestemmingsplan ontwikkeld. Tenslotte is er aanleiding om het bestemmingsplan met een ouderdom van 10 jaar te actualiseren, zoals de Wet op de Ruimtelijke Ordening voorschrijft.

*Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zijn bij de vaststelling de volgende wijzigingen aangebracht:*

### plankaart:

- het gebied 'hoge archeologische verwachting' is aangeduid;
- aan de legenda is toegevoegd de dubbelbestemming 'archeologische waarden';
- de bouwhoogte op het achterterrein pand Paterstraat 1 en 3 is verhoogd van 5 naar 7 en er zijn bouwblokken langs de Apeldoornsestraat en Statenlaan conform het vorige bestemmingsplan als zodanig bestemd;
- bij enkele bestemmingen is, waar een nadere aanduiding ontbreekt, deze aanduiding toegevoegd;
- het pand Apeldoornsestraat 4 heeft de aanduiding 'horeca C' gekregen;
- de aanduiding 'horeca C' bij het pand Apeldoornsestraat 6,6a en 6b is gewijzigd in 'horeca B';
- de aanduiding 'horeca B' op het achterterrein pand Prins Hendrikstraat 11 is vervallen;
- de aanduiding 'horeca B' bij het pand Schoolstraat 35 is vervallen;
- de bestemming 'groen' ten oosten en ten noorden van het perceel Spijkerstraat 49 is gewijzigd in 'tuin';
- de bestemming 'groen', achter het pand Schoolstraat 35 is gewijzigd in 'gemengde doeleinden, onbebouwde zone';
- de hoogte van enkele bouwblokken in de binnengebieden Boekhorstenstraat e.o., het Oude Land, in delen van de 1ste Wijkstraat en in vergelijkbare delen van de Poststraat is verhoogd van 6 naar 9 meter;
- de panden Spijkerstraat 68–70 en Spoorwegstraat 40 t/m 50 zijn alsnog aangeduid met 'wonen, tevens dienstverlening (waaronder fotostudio)' toegestaan;
- het pand Bloemstraat 13–14–15 is alsnog aangeduid met 'wonen, tevens detailhandel toegestaan';
- in het binnengebied van de bouwblokken Boulevard Heuvelink/Eusebiusbuitensingel is het bebouwingspercentage van 60% verhoogd naar 100% en in de binnengebieden van de bouwblokken ten zuiden van de Steenstraat, ten oosten van de Velperbuitensingel en ten weerszijden van de Spijkerlaan zijn de bebouwingspercentages van 40% en 20% eveneens verhoogd naar 100%;
- het pand Parkstraat 45 is alsnog aangeduid met 'wonen, tevens overige 1 (waaronder galerie)' toegestaan;
- het aantal bouwlagen is aangeduid zoals dat ook op de cultuurhistorische waardenkaart is aangeduid;



- de bestemming 'groen' met betrekking tot de pleinen aan de Boulevard Heuvelink is gewijzigd in 'verkeer';
- verspreid over het plangebied zijn enkele bouwhoogtes (nokhoogtes en goothoogtes) en enkele bouwzones (wat betreft diepte en lengte) aangepast;
- een driehoekig terreintje bij het pand Singelstraat 1 hoek Parkstraat 2 is alsnog binnen het bouwvlak gebracht en heeft een maatvoeringsaanduiding van 3 meter gekregen.

**cultuurhistorische waardenkaart:**

- de bouwhoogte van en de aanduiding 'tuindoorzicht' bij het pand Driekoningenstraat 2 is in overeenstemming met de plankaart gebracht;
- de groene pleinen aan de Boulevard Heuvelink zijn hierop aangeduid.

**voorschriften:**

- toegevoegd is artikel 2.12 n.a.v. de toevoeging op de plankaart van de dubbelbestemming 'archeologische waarden';
- bij bestemmingsomschrijving 'centrum' (art.2.2) is 'kantoren' gewijzigd in 'publiekgerichte kantoren';
- bij de bestemmingsomschrijving 'centrum' (art. 2.2) is ten aanzien van de bestemmingen genoemd onder 2.2.1 bepaald dat alleen wonen boven de b.g.g. is toegestaan;
- in de vrijstellingsregeling van artikel 2.2.3. sub b, tweede streepje is de term 'bedrijfsvestiging' geschrapt en vervangen door 'vestiging van een bedrijf en detailhandel';
- bij de bestemmingsomschrijvingen 'centrum' (art.2.2.) en 'gemengd' (art. 2.3) is aangegeven dat op de op de plankaart als zodanig aangegeven plekken horeca, afhankelijk van de nadere categorie-indeling, is toegestaan;
- in artikel 2.10.2 lid b sub 1 is aangevuld met de zinsnede dat bij aanwezigheid van een souterrain-laag slechts hierop aangesloten mag worden.
- in artikel 2.2.2 sub a is achter de zinsnede 'en voor zover aangegeven het bebouwings-percentage' toegevoegd de zinsnede en 'voor zover aangegeven het aantal voorgeschreven bouwlagen';
- in artikel 2.10.2 sub b is achter de zinsnede 'met in achtneming van de op de plankaart aangegeven maximum bouwhoogten en maximum goothoogten' toegevoegd de zinsnede en 'voor zover aangegeven het aantal voorgeschreven bouwlagen';
- in artikel 2.11.4 sub a is toegevoegd lid 4, regelende de eis van een aanlegvergunning voor het wijzigen van wegverhardingen voor zover deze niet gericht zijn op een herinrichting van de op de cultuurhistorische waardenkaart weergegeven karakteristieke groene pleinen;
- in artikel 3.3. is toegevoegd lid 4, regelende een vrijstelling van de bouwvoorschriften voor het oprichten van hekwerken ten behoeve van het gebruik van platte daken als dakterras voor woondoeleinden.

Degene die tijdig zijn zienswijze bij de gemeenteraad kenbaar heeft gemaakt, alsmede een belanghebbende aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten dat hij niet overeenkomstig artikel 23 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening juncto afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht zijn zienswijze bij de gemeenteraad naar voren heeft gebracht, kan gedurende de aangegeven termijn van zes weken eventuele bedenkingen schriftelijk (hetgeen de voorkeur heeft) of mondeling tegen bovengenoemd plan bij Gedeputeerde Staten van Gelderland inbrengen (adres: Postbus 9090, 6800 GX Arnhem, Fax: 026 3599480, e-mail uitsluitend via [post@gelderland.nl](mailto:post@gelderland.nl) o.v.v. REW/RO/BV).

*Ten aanzien van die onderdelen van het bestemmingsplan die bij vaststelling zijn gewijzigd ten opzichte van het ontwerp komt deze bevoegdheid ook toe aan iedereen die bedenkingen heeft tegen deze wijzigingen.*

Degene die van de mogelijkheid gebruik wil maken om mondelinge bedenkingen in te brengen, kan tijdens werkdagen tussen 10:00 en 12:00 uur contact opnemen met het secretariaat van de afdeling Ruimtelijke Ordening van de Provincie Gelderland: tel 026 3599820.

*Arnhem, 22 juli 2009*