



## Ontwerpbestemmingsplan 'Elden 2012'



Burgemeester en wethouders maken overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening bekend dat ter inzage ligt

### het ontwerpbestemmingsplan 'Elden 2012'

#### Inzien

Het ontwerpbestemmingsplan ligt met ingang van 7 juni 2012 gedurende een termijn van 6 weken voor eenieder ter inzage op het stadshuis, loket BWL, Koningstraat 38. Het ontwerpbestemmingsplan is met ingang van 7 juni 2012 ook via internet in te zien via [www.arnhem.nl/bestemmingsplan](http://www.arnhem.nl/bestemmingsplan) (*technische storing voorbehouden*).

Daarnaast is het plan ook te raadplegen op het webadres: <http://www.ruimtelijkeplannen.nl/?planid=NL.IMRO.0202.679-0201>.

De digitale bestanden die gezamenlijk het juridisch geldend bestemmingsplan vormen zijn te vinden op het webadres: <http://www.arnhem.nl/ruimtelijkeplannen/indexer.xml?planid=NL.IMRO.0202.679-0201>.

#### Plangebied

Het plangebied wordt begrensd door de Nijmeegseweg, de Burgemeester Matsersingel, de Batavierenweg en de grens van het GelreDome-terrein. Dat betekent dat onder andere kantorenpark Gelderse Poort en de OHRA binnen de grenzen van dit bestemmingsplan vallen. Het GelreDome en omliggend terrein valt buiten dit bestemmingsplan.

#### Aanleiding

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

1. Voor een groot deel van Elden geldt het 'oude' bestemmingsplan Elden. Dat plan is op 23 augustus 1976 door de gemeenteraad van Arnhem vastgesteld. Dit bestemmingsplan bevat nog oude (achterhaalde) juridische regelingen. Daarnaast is het plan zodanig verouderd dat het lastig is om aanvragen voor omgevingsvergunningen (vroeger bouwvergunningen) te toetsen aan dit bestemmingsplan.
2. Daarnaast is op 1 juli 2008 de nieuwe Wet op ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Deze wet verplicht gemeenten voor het hele grondgebied gedigitaliseerde en actuele bestemmingsplannen te hebben. Op 1 juli 2013 mogen er geen bestemmingsplan meer zijn die ouder zijn dan tien jaar. Indien bestemmingsplannen toch ouder zijn, vervalt het recht om leges te heffen. De bestaande bestemmingsplan in Elden zijn ouder dan tien jaar en moeten dus voor 1 juli 2013 zijn herzien.
3. In juni 2001 is de 'Structuurvisie Elden' vastgesteld door de gemeenteraad. In de Structuurvisie zijn de ruimtelijke en landschappelijke karakteristieken van Elden beschreven en zijn mogelijke ontwikkelingsrichtingen aangeduid. De structuurvisie geeft een ruimtelijke visie voor Elden die nu vertaald is in een bestemmingsplan. Dit is vanwege verschillende oorzaken tot op heden niet gebeurd. In paragraaf 5.2 wordt ingegaan op de wijze waarop dit is gebeurd.
4. In de Structuurvisie Elden zijn dus mogelijke ontwikkellocaties aangewezen. Een aantal van deze ontwikkelingen zijn inmiddels gerealiseerd of in aanbouw/voorbereiding. Omdat een aanzienlijk deel van deze ontwikkelingen mogelijk gemaakt is door vrijstelling/ontheffing te verlenen van het geldende bestemmingsplan Elden, is voor het beheer een actueel bestemmingsplan noodzakelijk.
5. Er zijn plannen voor de ontwikkeling van een dubbele woning en de functiewijziging van de schuur naar twee woningen bij het pand Rijksweg-West 10-12. Deze ontwikkeling is in strijd met het geldende bestemmingsplan en wordt in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt.

#### Doel

Het doel van het concept-bestemmingsplan 'Elden 2012' is om de gebruiks- en bouw mogelijkheden uit de geldende bestemmingsplannen en de visie uit de Structuurvisie Elden over te nemen en te vertalen naar een actueel bestemmingsplan. Het is dus een beheerbestemmingsplan dat de bestaande situatie



bestemd. Gezien de leeftijd van de geldende bestemmingsplannen en de koers die is uitgezet in de Structuurvisie Elden, kan het voorkomen dat noodzakelijkerwijs toch aanpassingen of wijzigingen zijn doorgevoerd ten opzichte van de huidige bestemmingsplannen. In de toelichting van het bestemmingsplan is een volledige beschrijving opgenomen van deze wijzigingen. Er wordt in dit bestemmingsplan één nieuwe ontwikkeling mogelijk gemaakt: de realisatie van een dubbele woning tussen Rijksweg-West 10-12 en 14.

### **Ontwikkeling**

Het perceel Rijksweg-West 10/12 bestaat uit twee delen: op het zuidelijk deel staat een landhuis met daarachter een schuur en het noordelijk deel bestaat uit een paardenweitje/grasveld. Dit bestemmingsplan maakt op dit perceel de volgende ontwikkelingen mogelijk:

1. in de bestaande schuur achter het landhuis kunnen twee woningen worden gerealiseerd;
2. op het grasveld naast de boerderij mag een lage dubbele woning worden gebouwd. Deze dubbele woning is helemaal aan de achterzijde van het perceel geprojecteerd waardoor het voorste deel van het grasveld (ruim tweederde van het perceel) onbebouwbaar en groen blijft.

In hoofdstuk 5 van het bestemmingsplan wordt deze ontwikkeling toegelicht.

### **Vooroverleg**

In maart/april 2012 is het concept-bestemmingsplan 'Elden 2012' gedurende een periode van vier weken via internet raadpleegbaar geweest en heeft voorts ter inzage gelegen in het Stadhuis en Loket Zuid. Vooraf zijn de bewoners en ondernemers van Elden hierover per brief geïnformeerd. Eenieder kon in het kader van het vooroverleg reageren op het concept-bestemmingsplan. De mogelijkheid om te reageren heeft geleid tot meerdere reacties. Naar aanleiding hiervan is het bestemmingsplan op enkele onderdelen gewijzigd.

### **Zienswijze**

Gedurende bovengenoemde termijn kan eenieder schriftelijk of mondeling een zienswijze betreffende het ontwerpbestemmingsplan indienen bij de gemeenteraad (adres: Postbus 99, 6800 AB Arnhem).

### **Informatie**

Voor informatie over het ontwerpbestemmingsplan en het indienen van een mondelinge zienswijze kunt u contact opnemen met de heer Lagerberg, tel. nr.: 026-3773391 van de Dienst Stadsontwikkeling.