

Bestemmingsplan Bedrijventerrein Westervoortsedijk

Toelichting

"*BEDRIJVENTERREIN WESTERVOORTSEDIJK* "

(plankaart 97-04.02-04)

Hoofdstuk 1 Inleiding

Medio 1997 is de gemeente Arnhem, samen met een aantal grondeigenaren en belanghebbenden op het industrieterrein in Arnhem-Noord - het Ondernemers Kontakt Arnhem (OKA), diverse bedrijven in het gebied en verschillende overheden - tot de conclusie gekomen dat een integrale aanpak van de revitalisering van het industrieterrein in Arnhem-Noord wenselijk en mogelijk is.

Dit heeft geleid tot de nota "Uitvoeringsplan fase 2 revitalisering bedrijventerreinen Westervoortsedijk e.o., Het Broek en Kleefsche Waard", waarin een plan van aanpak is vastgelegd voor de integrale revitalisatie.

Voorliggend bestemmingsplan maakt onderdeel uit van het revitaliseringsproces en zal het planologische kader bieden voor de revitalisering van het industriegebied Westervoortsedijk en omgeving.

De revitalisering schept ruimte voor herontwikkeling van een deel van het industrieterrein. Het doel van de herontwikkeling is het mogelijk maken van arbeidsintensieve bedrijvigheid waarbij de productiegerichte activiteiten al dan niet worden gecombineerd met kantoorgerichte activiteiten.

Het is de bedoeling het bedrijventerrein op duurzame wijze te ontwikkelen. Het begrip "duurzaam bedrijventerrein" kan worden omschreven als: samenwerking tussen bedrijven onderling en met overheden, gericht op het verbeteren van het (bedrijfs)economisch resultaat, de vermindering van de milieubelasting en een efficiënter ruimtegebruik.

Verder biedt dit bestemmingsplan het kader voor een deel van het dijkverbeteringstracé Westervoortsedijk en voor verbetering van de verkeersfunctie van de Westervoortsedijk.

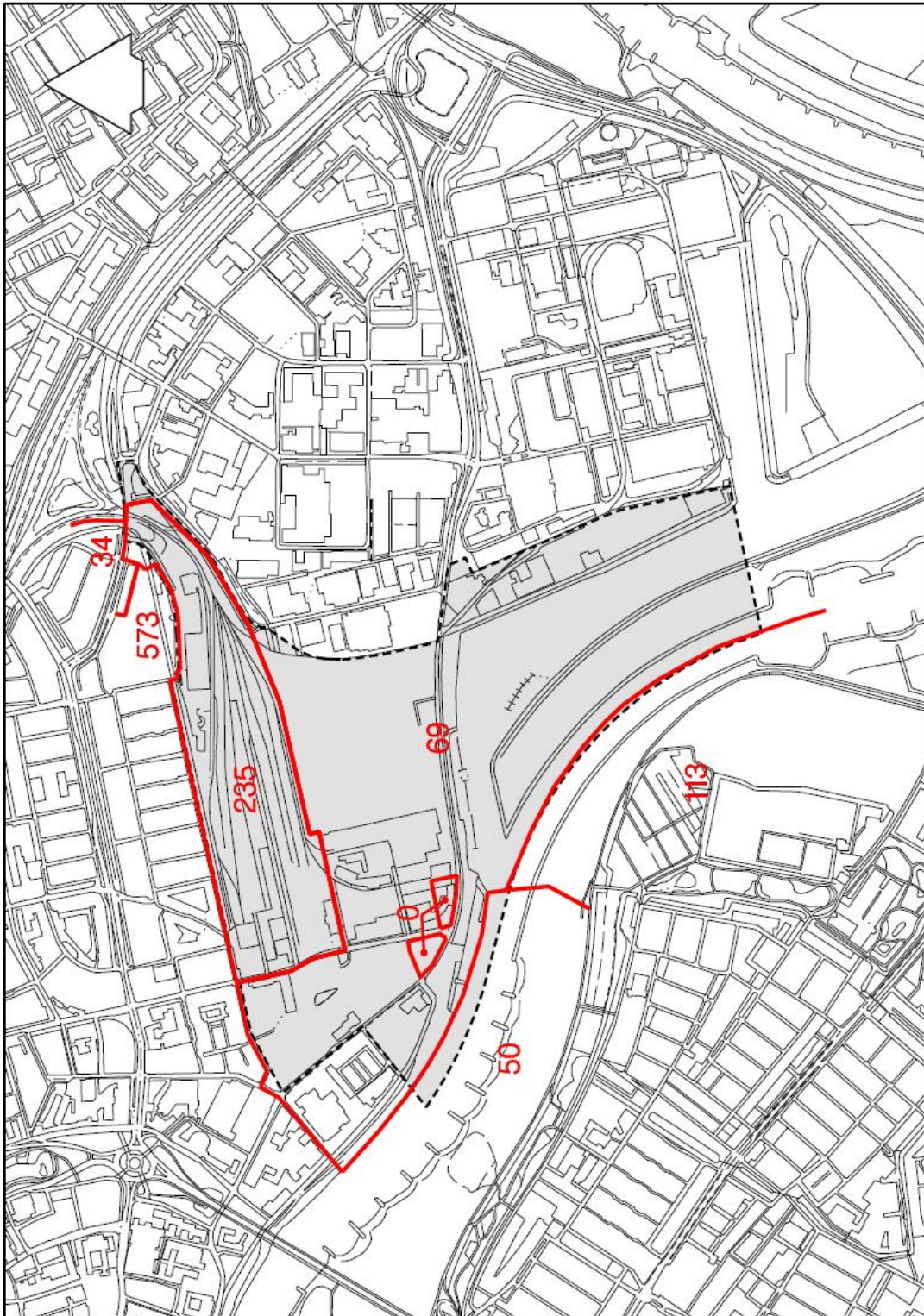
Daarnaast biedt het bestemmingsplan de mogelijkheid voor het ontwikkelen van een "prostitutiegebied"; het ligt in de bedoeling dat de huidige prostitutie-activiteiten in het Spijkerkwartier worden beëindigd.

Tenslotte wordt ook de ontwikkeling van een bouwmarkt (doe-het-zelf artikelen) mogelijk gemaakt.

Geldende plannen

Het bestemmingsplan "Westervoortsedijk" betreft een herziening van een gedeelte van het bestemmingsplan "Industrieterrein" (goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland op 29 juni 1963), een herziening van het bestemmingsplan "Spooreplacement Industrieterrein" (vastgesteld op 20 april 1976 en goedgekeurd op 13 oktober 1976) en een herziening van bestemmingsplan "Industrieterrein Westervoortsedijk (wijk V)" (vastgesteld op 18 april 1950, aanvulling voorschriften vastgesteld op 23 juni 1975 en goedgekeurd op 18 december 1975).

Geldende plannen

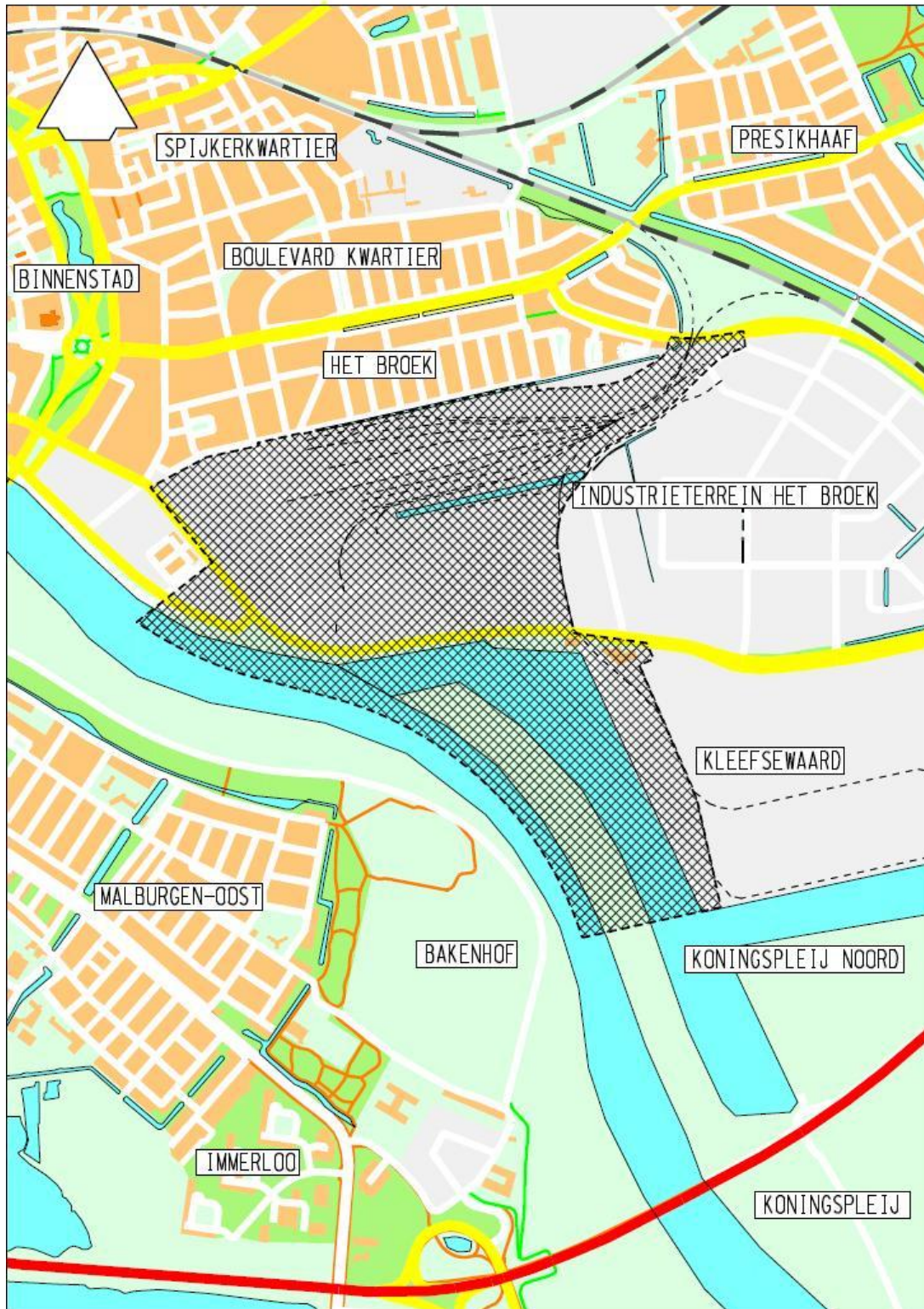


Ligging van het plangebied

Het plangebied - Westervoortsedijk en omgeving - maakt deel uit van het Industrierrein

Arnhem Noord. Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door het woongebied Het Broek. Aan de oostzijde wordt de grens gevormd door de Dr C. Lelyweg en de spoorlijn die naar de Kleefse Waard loopt. De Rijn is de grens aan de zuidzijde, de westgrens wordt gevormd door de Veilingstraat, de Westervoortsedijk en de Van Oldenbarneveldtstraat.

Ligging plangebied



Hoofdstuk 2 Bestaande situatie

Historie

De ontwikkeling van grootschalige industrie is in Arnhem pas in de twintigste eeuw op gang gekomen. In 1915 werd door het bestuur van de stad besloten tot de aanleg van een industrieterrein met een spoorwegemplacement aan de oostzijde van de stad, in aansluiting op de daar reeds aanwezige bedrijven zoals het slachthuis en de gasfabriek. Ten behoeve hiervan werd de bodem vier meter opgehoogd. De zandtrammetjes die het zand aanleverden begonnen in 1920 te rijden. In het Algemeen Uitbreidingsplan uit 1933 wordt een verdere ontwikkeling van bedrijvigheid in oostelijke richting aangegeven, maar pas na de oorlog werden Het Broek en Kleefsche Waard ontwikkeld.

Huidige situatie

Ruimtelijke en functionele structuur

Het gebied maakt deel uit van het industrieterrein Arnhem Noord dat zich uitstrekt van Nijmeegseweg tot aan de Pleijweg (N325), tussen woongebied Het Broek en de Rijn. Het plangebied ligt op korte afstand van het centrum van de stad.

Het grootste deel van het gebied is momenteel reeds in gebruik als bedrijventerrein. Het bestemmingsplangebied maakt deel uit van het gezoneerde industrieterrein Arnhem Noord. Van de thans gevestigde bedrijven kan alleen Hoogovens Buizen worden aangemerkt als "artikel 2.4 Inrichtingen en vergunningbesluit Milieubeheer"- inrichtingen.

Een groot deel van de terreinen ligt momenteel braak na de bodemsanering die hier is uitgevoerd. De noordzijde van het plangebied is in gebruik als spoorwegemplacement van de NS. Grenzend hieraan is het distributiecentrum van TNT- Post gesitueerd. Aan de noordzijde van de Lelyweg en aan de Van Oldenbarneveldtstraat bevinden zich benzinstations, beide met verkoop van LPG. Aan de westzijde van de Van Oldenbarneveldtstraat bevindt zich een kringloop\ afvalverwerkingsstation.

Aan de Westervoortsedijk zijn Hoogovens Buizen, KPN Telecom, een nieuw gebouw kantoor en het GOM-gebouw de visueel meest opvallende bedrijven. In het westelijk deel van het plangebied bevindt zich een aantal kleinere bedrijven, met name tussen de Nieuwe Kade en de Westervoortsedijk.

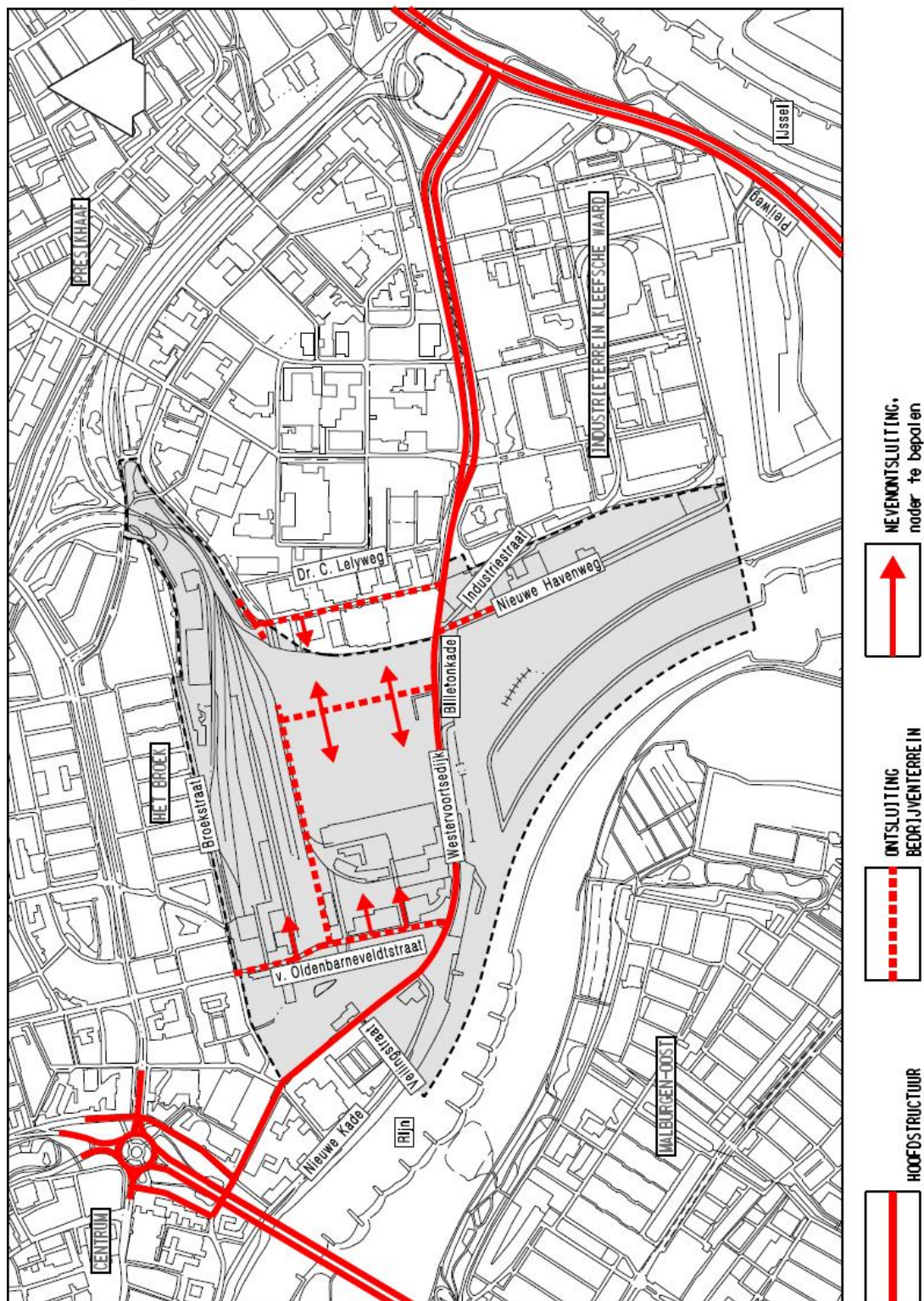
Langs de Rijn, onder aan de Westervoortsedijk, is een jachthaven gelegen, in gebruik bij twee verenigingen. Naast een drijvendvoorzieningsgebouw is ook sprake van een drijvend café-restaurant behorend bij de jachthaven. In de haven bevinden zich tevens enige woonboten parallel aan de Westervoortsedijk. De kade langs de Nieuwe Haven wordt gebruikt als ligplaats voor commerciële vaart.

Aan de Nieuwe Kade vindt zand- en grindoverslag plaats. In het gebied tussen de Westervoortsedijk en de Rijn, ten oosten van de plaats waar de Nieuwe Kade aansluit op de Westervoortsedijk, lag tot voor kort een gemeentelijk opslagterrein voor bouwmaterialen; dit is naar elders verplaatst.

In het oostelijk deel van het plangebied staat aan de zuidzijde van de Westervoortsedijk een tiental woningen. Aan de Broekstraat staat een viertal woningen die op de gemeentelijke monumentenlijst vermeld zijn.

De belangrijkste verkeersader in het gebied is de Westervoortsedijk. Deze verbindt het gebied met het stadscentrum en de Pleijweg. De verbinding met de Pleijweg (N325) zorgt ervoor dat het gebied voor wegverkeer goed bereikbaar is via de A12 Utrecht-Oberhausen en de A325 richting Nijmegen. Een deel van de bestaande bedrijven wordt rechtstreeks ontsloten vanaf de Westervoortsedijk. De overige bedrijven worden ontsloten vanaf de Nieuwe Havenweg of vanaf de Van Oldenbarneveldtstraat. In het plangebied zijn, afgezien van het benzinstation en het emplacement, geen bedrijven die worden ontsloten vanaf de Dr. C. Lelyweg.

Ontsluiting



Naast de ontsluiting voor het wegverkeer is het gebied ook ontsloten via het spoor en maken bedrijven gebruik van vervoer over water (Nieuwe Kade en Nieuwe Haven_weg).

Langs de Westervoortsedijk loopt over de gehele lengte van het plangebied een vrijliggend fietspad. Wat openbaar vervoer betreft wordt het gebied ontsloten door een busroute over de Westervoortsedijk, met haltes ter hoogte van de Veilingstraat, de Van Oldenbarneveldtstraat en de voormalige Billitonkade.

De "landtong" tussen de Rijn en de Nieuwe Haven, deel van de uiterwaarden van de Rijn, is het belangrijkste groene element in het plangebied. Andere groenelementen van betekenis in het gebied zijn beperkt tot enkele delen van het talud langs de oever van de Rijn en de groene rand van het spoorwegemplacement.

Een groot deel van de bebouwing in het gebied is gesloopt in verband met de revitalise_ring van het bedrijventerrein. Het gaat hier met name om het voormalige gasfabriekter_rein, het voormalige Billitonterrein en opstallen op het spoorwegemplacement. Het gebied tussen de Veilingstraat, de Nieuwe Kade en de Westervoortsedijk is niet gesaneerd. De bebouwing bestaat uit bedrijfsbebouwing, overwegend circa 6 meter hoog (twee lagen of één laag met kap). De uiterste oostpunt van dit gebied is onbe_bouwd. Het beeld wordt bepaald door opslag van stenen, grind en dergelijke.

Aan de Nieuwe Kade zijn de kranen en de opslag van de zand- en grindoverslagbedrijven beeldbepalend.

Tussen de Westervoortsedijk en de Van Oldenbarneveldtstraat ligt de zuid-punt van het gasfabriekterrein braak. Aan de Van Oldenbarneveldtstraat staat de karakteristieke (monumentale) bebouwing waar momenteel de gemeentelijke dienst Stadsbeheer gehuisvest is.

Zoals reeds werd aangegeven, staan langs de Westervoortsedijk enkele beeldbepalende gebouwen: het gebouw van KPN Telecom met een gebogen gevel en groene kleur. Aan de oostzijde hiervan staat een opvallend nieuwbouwproject naast de bedrijfsgebouwen van Hoogovens Buizen; deze bepalen momenteel het beeld van het gedeelte van de Westervoortsedijk dat aan de Rijn grenst. De witte gevel en de flauwe helling van de kappen vormen een karakteristiek beeld. Aan de oostzijde van de loodsen staat nog een kleiner gebouw in twee lagen met een plat dak.

Wat verder terug van de Westervoortsedijk staat het laboratoriumgebouw in drie lagen van de voormalige Billitonfabriek. Zeer prominent aanwezig in het gebied is het blauw-witte kantoor van de GOM, direct aan de Westervoortsedijk.

Aan de Nieuwe Havenweg bestaat de bebouwing hoofdzakelijk uit lage loodsen en andere bedrijfsbebouwing. Het beeld wordt hier voornamelijk bepaald door de schepen die voor de bebouwing afgemeerd zijn en de hoge laboratoriumgebouwen op de achtergrond van het AKZO-Nobel-terrein (tegenwoordig "Äcordis"), aan de oostzijde van het eigenlijke plangebied.

Waterbeheer

Grondwater

De grondwaterstand in het plangebied wordt sterk bepaald door fluctuaties in het peil van het oppervlaktewater van de Rijn, al is er wel sprake van vertraging en demping bij deze interactie.

Aan de noordzijde van de Westervoortsedijk is bij lage Rijnwaterstanden sprake van een infiltratie-situatie, waarbij het neerslag-overschot zich naar diepere grondlagen verplaatst. De grondwaterstroming is globaal zuidoostelijk. Tussen de noordzijde van het rangeerterrein en de noordelijk hiervan gelegen woonwijk is de Broeksloot gelegen. Het talud moet hier een hoogteverschil overbruggen van ca. 4 meter. Aan de voet van dit talud treedt grondwater uit en wordt afgevoerd via de watergang.

Ter plaatse van het gesaneerde MoGo- terrein is de geohydrologische situatie als gevolg van de IBC (Isoleren, Beheersen, Controleren) maatregelen ingrijpend veranderd. Het terrein is omsloten door verticale bentonietcementwanden, het grondwater wordt opgepompt en na een in-situ sanering geloosd in de Malburgerhaven. De ondergrond is met afdekfolie gescheiden van de leeflaag. Infiltrerend regenwater wordt gedraineerd, het drainagesysteem loost via het gemeentelijk gescheiden rioolstelsel op de Rijn. Eenzelfde situatie betreft de zuidpunt van het voormalig gasfabrieksterrein, ook hier is een leeflaag aangebracht boven de folie welke de

deels ontgraven bodemverontreiniging afdekt. De drainage van de leeflaag is aangesloten op het gemeentelijk rioolstelsel.

Oppervlaktewater

De watergang aan de noordzijde van het rangeerterrein (Broeksloot) betreft de eindsloot van het polderbemaalingsgebied en heeft tevens een belangrijke ontwaterende functie voor de woonwijk Het Broek ten noorden van het plangebied. De watergang ontvangt momenteel nog al het af te voeren oppervlaktewater van Arnhem-noord ten oosten van de Apeldoornseweg en de buitensingels. Daarnaast zorgt de watergang, gedeeltelijk ondergronds gelegen, in de noordoostelijke punt van het plangebied voor de afwatering van een groot deel van het oppervlaktewater van industrieterrein Het Broek. Het water wordt op de kop van de Broeksloot afgemalen en verpompt, via een ondergrondse watergang onder de Van Oldenbarneveldtstraat, naar de Rijn. Ter plaatse waar de watergang de Dr. C Lelyweg kruist treedt effluent in van het (verbeterd) gescheiden rioolstelsel van het omliggende industrieterrein en het drainagewater van de leeflaag van het MoGo-terrein. Het oppervlaktewater is in beheer bij waterschap Rijn en IJssel. Het overige oppervlaktewater maakt deel uit van het Riviersysteem (Rijn, Malburgenhaven en Jason-haven).

Afvalwater

Het afvalwatersysteem in het plangebied valt voor een klein deel in het bemalingsgebied van het Driepoortengemaal, het grootste gedeelte valt onder het bemalingsgebied Rijnemaal. De grens tussen deze twee bemalingsgebieden ligt over de Dr. C. Lelyweg. Een groot deel van het rioolstelsel in het plangebied is reeds omgebouwd van een gescheiden naar een verbeterd gescheiden stelsel. Voor het overige deel bestaat er de mogelijkheid om dit in de komende planperiode van het Gemeentelijk Riolerings Plan te realiseren.

Het afvalwater vanaf beide gemalen wordt met een persleiding verpompt naar de AfvalWaterZuiveringsInstallatie (A.W.Z.I.) Leigraaf te Duiven. De persleiding van het Rijnemaal naar de A.W.Z.I. doorkruist via de Nieuwe Kade en de Westervoortsedijk het plangebied.

Via een deel van de Van Oldenbarneveldtstraat en van het toekomstige bedrijventerrein op de zuidpunt van het voormalige gasfabrieksterrein, ligt het tracé van het proceswaterriool van AKZO-Nobel. Ter plaatse van de kruising Nieuwe Kade / Westervoortsedijk wordt het proceswater via een opvoergemaal in de Rijn gelaten.

Waterkering

De kademuur langs de Westervoortsedijk heeft de primaire functie als waterkering, de kademuur is voor een deel van dit tracé versterkt en opgehoogd. Oostelijk van de Nieuwe Havenweg heeft de voortzetting van de Westervoortsedijk dezelfde functie. Hierdoor ligt het gehele industriegebied Kleefsewaard in de huidige situatie buitendijks. Voorgesteld is het tracé van de waterkering te wijzigen en het gehele bedrijventerrein binnendijks te maken. De waterkering is in beheer bij het Waterschap Rijn en IJssel.

Hoofdstuk 3 **Beleid**

3.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt beschreven welke rijks-, provinciale en gemeentelijke beleidsplannen ten grondslag liggen aan het bestemmingsplan voor het bedrijventerrein Westervoortsedijk. Het betreft beleidskaders op het gebied van economie, ruimtelijke ontwikkelingen, mobiliteit, groen, milieu en ecologie en waterstaatkundige zaken.

3.2 Beleid van rijk, provincie en Knooppunt Arnhem Nijmegen (KAN)

De rijksoverheid heeft Arnhem, samen met Nijmegen, aangewezen als stedelijk knooppunt. Dit knooppunt moet zich kunnen ontwikkelen als nationaal en internationaal concurrerend kerngebied voor economische en ruimtelijke ontwikkelingen. Naast economische ontwikkeling is het milieu de laatste jaren een steeds belangrijkere rol gaan spelen. In de nota "Milieu en Economie" wordt aangestuurd op een milieu-efficiënte economie, dat wil zeggen dat gestreefd wordt naar een duurzamer gebruik van bedrijventerreinen.

De provincie en het knooppuntbestuur hebben het rijksbeleid verder uitgewerkt. In het streekplan zijn het voormalige Billitonterrein en het voormalige gasfabriekterrein aangewezen als gebied ten behoeve van herontwikkeling van bestaand bedrijventerrein.

Een belangrijk speerpunt van het knooppuntbeleid is het doelgroep-gericht ontwikkelen en inrichten van bedrijventerreinen. Het aanbrenge van een dergelijke kwalitatieve differentiatie maakt het mogelijk de schaars beschikbare hoogwaardige locaties in en nabij de grote steden ook hoogwaardig in te vullen. Het KAN richt zich vooral op de ontwikkeling van een "Rail Business Center" (voor zakelijke diensten) en de ontwikkeling van een "Multimodale Transport Regio".

In november 1997 is door het KAN het "Segmenterings- en Faseringsplan bedrijventerreinen" uitgebracht. In deze nota is een regionale strategie inzake fasering en kwalitatieve differentiatie van bedrijventerreinen aangegeven. Aan de revitaliseringsproblematiek wordt afzonderlijk aandacht besteed. Omtrent de directe effecten van revitalisering (vergroting van het direct uitgeefbare aanbod) zijn de verwachtingen niet zo hoog gespannen. De mogelijke ontwikkelingen voor het gebied Westervoortsedijk (en Het Broek) gelden echter als uitzondering. Gesteld wordt dat dit revitaliseringsproject vanuit regionale optiek ondersteuning verdient, gezien het tekort aan bedrijventerrein voor de vestiging van bedrijven in de categorieën 3 en 4.

Het Rijksbeleid op het gebied van waterbeheer is in diverse nota's vastgelegd: Vierde Nota Waterhuishouding, Beleidslijn Ruimte voor de Rivier, het rapport van de Commissie Waterbeheer 21ste eeuw en het kabinetsstandpunt 'Anders omgaan met water'. Al deze plannen en beleidsinitiatieven zijn 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 21ste eeuw 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.

3.3 Gemeentelijk beleid

In het "Structuurplan Arnhem"(1984) is het plangebied aangewezen voor bedrijventerrein. Voor de nadere functionele invulling van deze uitbreiding is de "Bedrijventerreinnota Arnhem 2000" richtinggevend. In deze nota wordt een driesporenbeleid aangegeven:

- I. ontwikkeling van een aantal nieuwe bedrijventerreinen;
- II. revitalisatie van verouderde bedrijventerreinen;
- III. samenwerking met de buurgemeenten.

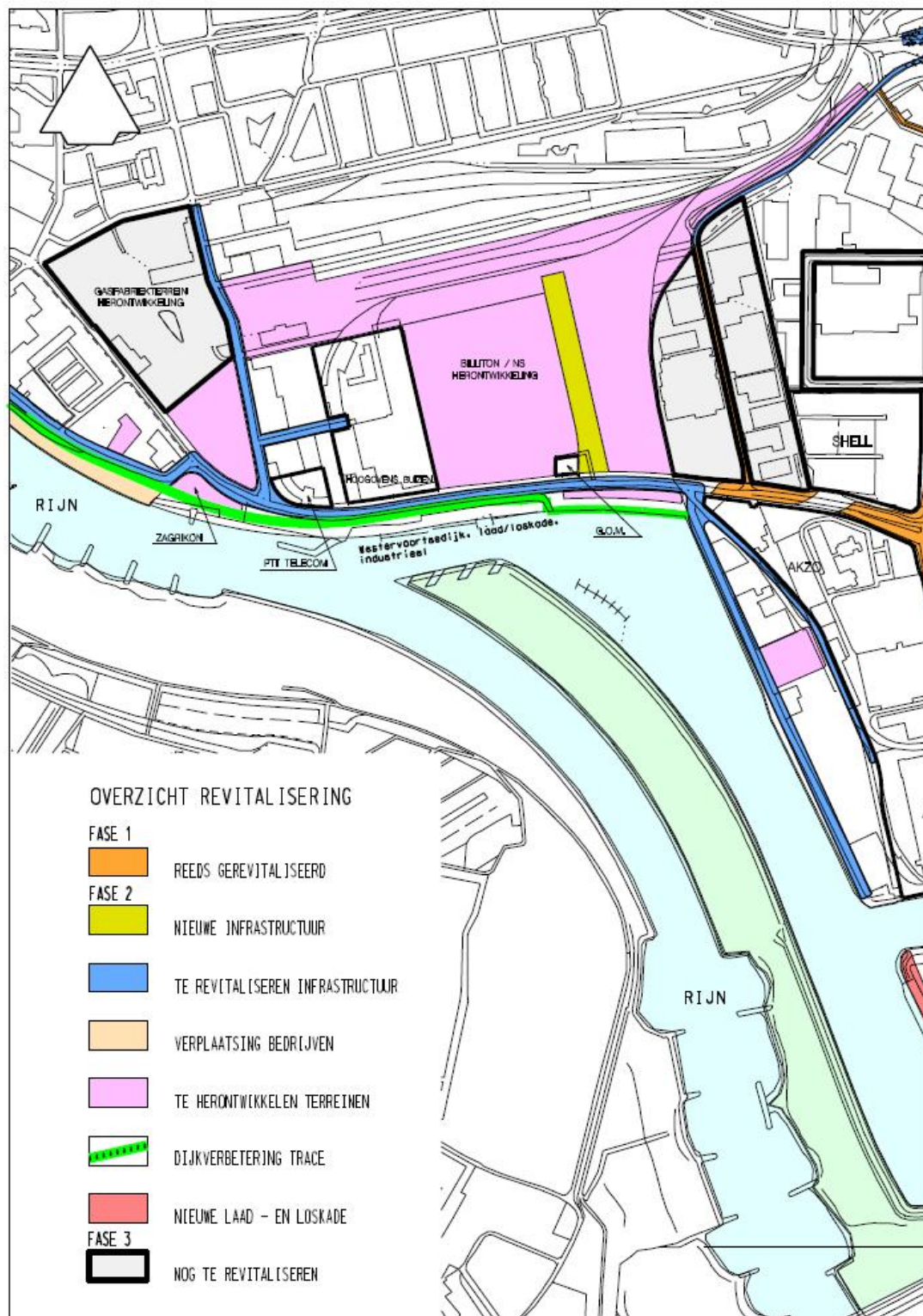
Bestemmingsplan "Bedrijventerrein Westervoortsedijk" (onherroepelijk)

Het bedrijventerrein Westervoortsedijk maakt deel uit van het revitalisatieplan.

In het nieuwe concept-"Structuurplan Arnhem 2010" staat onder "Belangrijkste ontwikkelingen tot 2010" vermeld:

- I. Duurzaam ingericht bedrijventerrein Arnhem-Noord met een hoge bebouwingsindex (stapeling), veel verharding, combinaties met duurzame energieopwekking, verwerking van elkaars restproducten en gecombineerde afvalverwerking, rioolwaterzuivering: een hoogwaardiger inrichting volgens principes van duurzaamheid en meer werknemers per hectare. Dit omvat de herstructurering van het terrein van de gasfabriek, het Bilitongebied, een deel van het spooreplacement Oost, MOGO-terrein, het Broek, Kleefsewaard.

Overzicht revitalisering



- I. - Reservering van ruimte voor raamprostitutie;
- II. - Het water wordt verbeterd tot de functionele kwaliteitsklasse "vis- en vaarwater". Er is ruimte voor ecologische verbindingen tussen de stad en de rivieren.

Bij "Milieumaatregelen om de beoogde ontwikkelingen mogelijk te maken" is het volgende te

Bestemmingsplan "Bedrijventerrein Westervoortdijk" (onherroepelijk)

lezen:

- I. Herstructurering van het industrieterrein Arnhem-Noord: op dit industrieterrein liggen diverse locaties met bodemverontreiniging. De sanering van deze locaties begint tussen 2000 en 2005.

In het structuurplan is verder aangegeven dat het gebied aan de Rijn ten oosten van de John Frostbrug (Nieuwe Kade) op de lange termijn bestemd wordt voor woningbouw en centrumfuncties. Dit wil zeggen dat op termijn op de locatie van vertrekkende bedrijven woningbouw zal worden gerealiseerd.

In de "Kadernota Economisch Beleid Arnhem 1998-2002" wordt aangegeven dat Arnhem mikt op het versterken van de industriële basis in de lokale en regionale netwerk-economie. Dat betekent dat voorwaarden worden geschapen voor een industriële ontwikkeling. De revitalisering wordt van cruciale betekenis geacht voor de verankering van de aanwezige bedrijven in Arnhem en voor het creëren van duizenden nieuwe arbeidsplaatsen.

In de "Nota Stadsbeeld" is op stads- en wijkniveau aangegeven wat het gewenste ruimtelijke beeld is. Aangegeven zijn bijvoorbeeld oriëntatiepunten, zichtlijnen en stedelijke wanden. Voor het bedrijventerrein Westervoortsedijk zijn van belang de zichtlijnen vanaf de Sacharovbrug (Pleyroute) op het stadscentrum, het zicht vanaf de dijk in Malburgen en de wandvorming naar de Rijn. Voor de Westervoortsedijk is de benoeming als stadsradiaal richtinggevend voor de inrichting van de openbare ruimte en de gewenste bebouwing grenzend aan de radiaal. Gestreefd wordt naar een meer stedelijk karakter naarmate men dichterbij de binnenstad komt. In aanvulling op de Nota Stadsbeeld wordt voor het plangebied een beeldkwaliteitsplan opgesteld

Beleid voor bedrijventerrein Westervoortsedijk.

De aanpak voor de revitalisering van het gebied is uitgewerkt in het rapport "Herstructurering Westervoortsedijk e.o., eindrapport/structuurvisie", dat de onderlegger vormt voor onderhavig bestemmingsplan. Als hoofddoel wordt in dit rapport de kwalitatieve versterking van het gebied genoemd. Met de kwalitatieve versterking wordt met name bedoeld: het optimaal benutten van het multimodale karakter van het industrieterrein, de verbetering van de relatie met de binnenstad en het benutten van de ligging nabij de binnenstad. In de structuurvisie zijn de hoofdlijnen voor de ruimtelijk functionele structuur en de ontsluitingen vastgelegd.

Enkele belangrijke elementen uit de structuurvisie zijn:

- I. de meer hoogwaardige bedrijvigheid langs de Westervoortsedijk situeren;
- II. doortrekken van de lage kade (onder langs de Nieuwe Kade) voor recreatieve doeleinden;
- III. de hoofdontsluiting van het MOGO-terrein situeren naast het GOM gebouw;
- IV. de hoofdontsluiting combineren met een ecologische verbindingzone;
- V. geen doorgaande verbinding tussen de Van Oldenbarneveldtstraat en de Dr. C. Lelyweg.

Daarnaast is van belang dat de toekomst op langere termijn van het spooreplacement onderwerp is van overleg tussen meerdere partijen: Railinfrabeheer BV (v/h NS-RIB), Verkeer en Waterstaat, provincie en gemeente. Uiteenlopende aspecten komen daarbij aan de orde zoals toekomstige functies en functiecombinaties, logistiek van het railverkeer, inrichting, milieu. Zo zou (gedeeltelijke) overkluizing en/of afscherming door bedrijfsbebouwing niet alleen kansen bieden voor intensief en meervoudig ruimtegebruik, maar ook aanzienlijk kunnen bijdragen aan de geluidsafscherming naar de omgeving (onder meer woonfuncties). Tegen die achtergrond is aan het gebied een dubbelbestemming toegekend; naast 'verkeersdoeleinden rail- resp. wegverkeer' is de bestemming 'bedrijfsdoeleinden' van toepassing. Denkbaar is dat de langere termijn-aanpak gestalte krijgt in een gezamenlijk gedragen masterplan. Eventuele consequenties voor het voorliggende bestemmingsplan zullen op dat moment worden beoordeeld.

Groen, ecologie en milieu

De groenstructuur in Arnhem wordt in de nota's "Beleidsplan Ecologie" en "Groenstructuurvisie" (1992) vanuit drie invalshoeken onder de loep genomen: de ecologische (natuur), de functionele (gebruik) en de architectonische invalshoek (beeld).

Vanuit deze invalshoeken is een totaaloverzicht opgesteld. De nota's hebben een overkoepelend karakter en dienen als kader voor verdere planvorming.

Doel van de nota is het ontwikkelen van:

- I. voldoende verscheidenheid aan zo volledig mogelijke ecosystemen in een optimale ecologische structuur;
- II. een verscheidenheid aan karakteristieke beelden die de aanwezigheid van landschappelijke structuren afleesbaar maken;
- III. een verscheidenheid aan gebruiksmogelijkheden welke in de omgeving zijn geïntegreerd.

Binnen de ecologische structuur wordt een samengaan van stad en natuur voorgestaan. Op stadsniveau worden ecologische kerngebieden en ecologische corridors (verbindingen tussen groengebieden) onderscheiden. Voor de Koningspleij-Noord is de ontwikkeling van werkgebied aangegeven. Voor de zone langs de Pleijweg, de zuidelijke Pleij en de strekdam in de Rijn is het doel de ontwikkeling van ecologische waarden tot ecologisch kerngebied. Voor het zuidelijke deel van de Pleij wordt gestreefd naar behoud en ontwikkelen van landschappelijke waarden.

Voor het milieubeleid worden in het "Arnhems Milieubeleidsplan 2, 1997-2000" oplossingsrichtingen gegeven voor milieuproblemen. Het oplossen van deze problemen is het doel van het plan: ten gevolge hiervan ontstaat een leefbare stad en wordt een duurzame ontwikkeling bereikt.

In de nota "Bouwen in Arnhem met respect voor de toekomst" (januari 1998) heeft de gemeente Arnhem haar ambities vastgelegd ten aanzien van duurzaam bouwen. De in deze nota genoemde algemene uitgangspunten ten aanzien van duurzaam bouwen zullen ook als uitgangspunten gelden voor de bebouwing en de inrichting van het plangebied. Verder zal bij de inrichting van het gebied moeten worden voldaan aan de eisen die binnen het KAN gebied worden gesteld aan nieuwbouw. Deze eisen zijn aangegeven in het "Regionaal basispakket duurzaam bouwen". Inmiddels is ook het "Nationaal Pakket Duurzame Stedebouw" verschenen. Voorts wordt opgemerkt dat het hergebruiken van bestaande economische ruimte, zoals dat in onderhavig plan bewerkstelligd wordt, in grote mate tegemoet komt aan het principe van duurzaamheid.

De bodemsanering is het belangrijkste element in het bestemmingsplan dat voortkomt uit het hierbovengenoemde milieubeleid.

Waterbeheer

Beleidslijn "Ruimte voor de Rivier"

De doelstelling van deze beleidslijn is meer ruimte voor de rivier, de duurzame bescherming van mens en dier tegen overstroming bij hoogwater en het beperken van materiële schade.

In het winterbed van de grote rivieren worden geen nieuwe ingrepen toegestaan, die zouden kunnen leiden tot:

- I. waterstandsverhoging in de huidige situatie; en/of
- II. feitelijke belemmering voor toekomstige vergroting van de afvoercapaciteit; en/of
- III. potentiële schade bij hoogwater.

Voor nieuwe ingrepen die wel tot bovengenoemde effecten zouden kunnen leiden, wordt een onderscheid gemaakt in activiteiten die op voorhand onlosmakelijk gebonden zijn aan het winterbed van de rivier (ja, mits) en overige activiteiten (nee, tenzij).

"Ja, mits" geldt voor nieuwe riviergebonden activiteiten, die gebonden zijn aan situering in het winterbed, zoals bijvoorbeeld overslagbedrijven en waterstaatkundige kunstwerken. Deze activiteiten worden toegestaan mits aan een aantal voorwaarden wordt voldaan.

"Nee, tenzij" geldt voor overige nieuwe activiteiten, die niet worden toegestaan tenzij sprake is van zwaarwegend maatschappelijk belang, deze activiteiten redelijkerwijs niet buiten het winterbed gerealiseerd kunnen worden en de activiteiten geen feitelijke belemmering vormen

Bestemmingsplan "Bedrijventerrein Westervoortsedijk" (onherroepelijk)

om in de toekomst de afvoercapaciteit te vergroten.

De toetsing aan deze Beleidslijn "Ruimte voor de Rivier" vindt plaats in het kader van de verdere procedure; daarnaar wordt hier verwezen. In het kort komt het hier op neer.

Het plangebied ten noorden van de lijn Nieuwe Kade - Westervoortsedijk ligt buiten het winterbed van de rivier. Hiervoor is de beleidslijn niet van toepassing; overigens is voor het bovengenoemde traject een dijkverzwaringproject in voorbereiding dat binnen het kader van dit bestemmingsplan

gerealiseerd kan worden. Het plandeel langs de Nieuwe Havenweg ligt nog in de huidige situatie binnen het winterbed van de Rijn. Precieze afbakening van het toekomstige winterbed en het dijkverzwaringstracé is naar aanleiding van de uitspraak van de bestuursrechter ter discussie. Het tracé ten oosten van de zogenaamde Billitonkade wordt heroverwogen. Zo mogelijk zal de uitslag hiervan meegenomen worden in het planologisch proces.

Het gemeentebestuur is gericht op het binnendijks brengen van het industrieterrein "Kleefse Waard" en "Koningspley-noord".

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 waterschap. Relevant beleid voor de gemeente Arnhem is het *Beheersplan Waterschap Rijn en IJssel (2002-2006)*, de *waterkanskaarten* en de *keur en legger van het waterschap*

Andere water-relevante aspecten voor het waterbeleid van de gemeente Arnhem zijn vastgelegd in onder meer de volgende beleidsplannen.

- I. *Arnhem's Milieu Beleidsplan 2 (1997-2000, verlengd tot 2002)*; In het plan is het milieubeleid van de gemeente Arnhem vastgelegd. Het is georganiseerd rond elf thema's waarvan water er één is. Van de zes meetbare doelstellingen ten aanzien van water hebben er vier direct of indirect betrekking op de riolering en daarmee op het Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP). De andere twee doelstellingen betreffen het verminderen van het watergebruik voor bedrijven en particulieren. Voor het bereiken van deze doelstellingen zijn met name de drinkwaterbedrijven verantwoordelijk.
- II. *Gemeentelijk Rioleringsplan (1997-2001, verlengd tot 2003)*; 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.
- III. *Structuurplan Arnhem 2010*; Het nieuwe Structuurplan Arnhem 2010 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 grotere bergingscapaciteit en hogere waterkwaliteit.
- IV. *Waterplan Arnhem (toekomstig)*. Eind 2000 is gestart met het opstellen van het Waterplan Arnhem, waarin het beleid voor waterbeheer in Arnhem wordt geformuleerd. Het waterplan zal een gezamenlijk product zijn van de gemeente Arnhem, Waterschap Rijn en IJssel, Waterschap Rivierenland, Provincie Gelderland, Rijkswaterstaat, Nuon-water en Waterbedrijf Gelderland. De belangen van de burgers, bedrijven en belangenorganisaties zullen hierin zijn verwerkt. Samen met de betrokken waterpartners zal gebiedsgericht een watersysteemvisie worden opgesteld. Ook zal vanuit de watersysteembenadering een beleidsrichting worden geformuleerd voor aspecten als gebruik en veiligheid. De beleidsmatige consequenties van het gemeentelijk waterbeleid voor bestemmingsplannen kunnen overigens pas aangegeven worden zodra het Waterplan Arnhem gereed is.

Verkeer en vervoer

Het actuele Arnhemse verkeersbeleid is verwoord in zowel het Structuurplan Arnhem 2010 als in het Stedelijk Verkeers- en Vervoersplan (SVVP). Het verkeersdeel in deze plannen is gevoed door bestaande plannen als Raamplan Fiets en Trolley 2000 en zal in verdere deelplannen worden uitgewerkt, zoals een verkeersveiligheidsplan, een

hoofdwegenstructuurplan en een parkeerplan.

Het lokale verkeersbeleid is gebaseerd op het verkeersbeleid van de hogere overheden rijk, provincie en Knooppunt Arnhem-Nijmegen KAN. Het KAN heeft een eigen verantwoordelijkheid binnen haar grondgebied maar haar beleid loopt in de pas met dat van provincie en rijk. In dit verband kan onder meer worden genoemd de provinciale nota 'Verbinden en Ontsluiten, netwerknota Openbaar Vervoer', in mei 2000 door PS vastgesteld als streekplanuitwerking.

De essentie van het lokale verkeersbeleid is het terugdringen van de verkeersonveiligheid en van de groei van de automobilititeit. Dit wordt gerealiseerd door de bestaande verkeersruimte beter te benutten en door het gebruik van het openbaar vervoer en fiets te stimuleren. Vooralnog wordt niet voorzien in uitbreiding van de bestaande hoofdwegenstructuur. De uitwerking van het verkeersbeleid spitst zich veel meer toe op het herinrichten van de bestaande verkeersruimte en op de regulering van het gebruik ervan.

De herinrichting van de bestaande wegen en straten in Arnhem wordt gebaseerd op het landelijke Duurzaam-Veiligbeleid, dat onder andere streeft naar een zo gelijk mogelijke vormgeving van wegen met eenzelfde functie in heel Nederland.

Arnhem hanteert dan ook het landelijke onderscheid in verkeersaders en verblijfsgebieden zoals opgenomen in het Categoriseringsplan Arnhem. Verkeersaders zijn de hoofd- en ontsluitingswegen en vormen de ruggengraat van het Arnhemse wegennet voor het autoverkeer. Op deze wegen geldt overwegend de maximum snelheid van 50 km/uur. Alle andere wegen en straten vallen onder de categorie verblijfsgebied. Deze wegen kennen een verblijfsfunctie en geven directe toegang tot de percelen/panden. Veelal zijn het woonstraten. De maximum snelheid hier is 30 km/uur.

De verkeers- en vervoersaspecten bij de revitalisering van bedrijventerrein Westervoortsedijk verdienen met het oog op een hoogwaardige invulling in relatie tot het locatiebeleid bijzondere aandacht. Voor het locatiebeleid in Arnhem geldt het "Plan van aanpak locatiebeleid voor het knooppunt Arnhem-Nijmegen" uit 1995, dat is ontwikkeld ten behoeve van de relatie tussen de ruimtelijke ordening en de geleiding van de mobiliteit. Immers, allerwegen wordt erkend dat de groei van de automobilititeit geen autonoom proces is, maar mede wordt beïnvloed door de ruimtelijke ordening. Kern van het locatiebeleid is de afstemming van bedrijven en locaties; het juiste bedrijf op de juiste plek.

In het vigerende "Plan van aanpak locatiebeleid voor het knooppunt Arnhem-Nijmegen" is de Westervoortsedijk aangewezen als een locatie met een potentieel laag openbaar vervoer- en fietsgebruik en hoge autoafhankelijkheid. Op basis van het 'Plan van aanpak regionaal parkeerbeleid' van het KAN en de bedrijfsmogelijkheden op deze locatie geldt voor het bedrijventerrein Westervoortsedijk een parkeernorm van 1 parkeerplaats per 125 m² bruto vloeroppervlak (kantoren) tot 1 parkeerplaats per 50 m² bruto vloeroppervlak (bedrijven). Het parkeren dient volledig op eigen terrein plaats te vinden.

Voor het stallen van fietsen dient elk bedrijf voldoende en kwalitatief goede stallingsvoorzieningen te treffen. In het "Raamplan Fietsverkeer" (1992) van de gemeente Arnhem is het in de toekomst te volgen fietsbeleid vastgelegd. Hoofddoel van dit beleid is "meer en veilig op de fiets". Als onderlegger is een samenhangend netwerk van hoogwaardige fietsroutes vastgelegd.

Voor dit bestemmingsplan is alleen de route langs de rivier van belang. De in het Raamplan voorgestelde nieuwe verbinding over de Rijn naar Malburgen is voorlopig niet realistisch en is verder buiten beschouwing gelaten. Verder biedt het Raamplan Fietsverkeer handvatten voor het ontwerpen van een goede en veilige fietsontsluiting en stallingsfaciliteiten.

Beleid inzake prostitutie

De gemeente Arnhem is van plan de raamprostitutie in het Spijkerkwartier te beëindigen. Indien zich ná de beëindiging initiatieven aandienen voor de ontwikkeling van raamprostitutie in Arnhem, heeft het gemeentebestuur één locatie in de gemeente aangewezen waar dit mogelijk is. Hiervoor is het bedrijventerrein Westervoortsedijk aangewezen.

De in dit plan gelegen locatie biedt een aantal voordelen. Doordat er nog geen bebouwing

aanwezig is, kunnen bebouwing en inrichting van het terrein volledig worden afgestemd op de functie. De locatie is daardoor overzichtelijk in te richten en goed beheersbaar voor orde- en veiligheidsdiensten.

De locatie ligt bovendien niet in (de directe omgeving van) woonbebouwing.

Een raamprostitutiefunctie zal gemotoriseerd verkeer aantrekken. De ligging nabij de radiaal Westervoortsedijk is daarom gunstig. Om de locatie te bereiken hoeft men geen woongebied te doorkruisen. De locatie biedt bovendien voldoende mogelijkheden om op het terrein of in de zone tussen deze locatie en de Dr. C. Lelyweg parkeerplaatsen aan te brengen.

Op 1 oktober 2000 is een wetswijziging in werking getreden waarmee het algemeen bordeel-verbod is opgeheven. Door deze wetswijziging beschikken gemeenten over meer bevoegdheden om prostitutie te reguleren. Het beleid van de gemeente Arnhem ten aanzien van prostitutie (waaronder raamprostitutie) is neergelegd in de gemeentelijke nota "Van Rood naar Groen, Arnhemse prostitutie op weg naar normalisatie" die in juni 2000 door de gemeenteraad is vastgesteld. Hierop zal de regelgeving in o.a. de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) worden aangepast. Dit beleid gaat voor wat betreft de raamprostitutie uit van één locatie in Arnhem met maximaal 120 werkplekken. De in dit plan aangewezen locatie past binnen dit beleid.

Op grond hiervan is de gemeente van plan het betrokken terrein rechtstreeks tot "Prostitutiezone" te bestemmen (zoals in Amsterdam en Rotterdam).

Milieuzonering Industrierrein



 GELUIDSCONTOUR 50 dB(A)

Hoofdstuk 4 Milieuaspecten

Door de gemeentelijke dienst Stadsbeheer zijn twee rapportages opgesteld ten behoeve van het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Westervoortsedijk" waarin wordt ingegaan op de milieuaspecten van dit plan ("Milieuaspectenstudie Bestemmingsplan bedrijventerrein Westervoortsedijk", d.d. april 2000

¹ resp. een aanvulling op deze studie d.d. september 2001). De rapporten gaan als separate bijlagen bij dit bestemmingsplan.

Van belang is voorts het overleg met een aantal partijen waaronder NS, over de toekomst van het spooreplacement (zie hoofdstuk 3 van de toelichting onder 'Beleid voor bedrijventerrein Westervoortsedijk'). Overwegingen van milieu (geluid, externe veiligheid) zijn nadrukkelijk aan de orde bij deze aanpak voor de langere termijn. De opgestelde milieu-aspectenstudies gaan hier nog niet op in.

Hieronder volgen de belangrijkste bevindingen uit deze milieuaspectenstudies. Daarnaast wordt apart aandacht geschonken aan randvoorwaarden vanuit waterbeheer,

Industrielawaai

Het bestemmingsplangebied maakt deel uit van het gezoneerde industrieterrein Arnhem-Noord. De nieuw te vestigen bedrijven mogen geen overschrijding veroorzaken van de wettelijk vast-gelegde 50 dB(A)-contour (zie kaartje hiernaast). Naarmate de bedrijven dichterbij de woonbebouwing zijn gelegen moet de geluiduitstraling kleiner zijn. Bij de categorie-indeling van het industrieterrein is hiermee rekening gehouden. De categorieën zijn vermeld op de bestemmingsplankaart.

Daarnaast is in het bestemmingsplan aangegeven dat een deel van de bebouwing langs de Westervoortsedijk (westelijk van de Van Oldenbarneveldtstraat) een minimale hoogte dient te hebben van 15 m. Dit biedt een akoestische afscherming voor aangrenzend gebied (o.m. Rijnwijk), waardoor ruimte ontstaat voor geluidsgevoelige bestemmingen in dat gebied.

Aan de noordzijde van het bestemmingsplangebied ligt het spoorwegemplacement Arnhem Goederen. Omdat ten tijde van de vaststelling van de geluidzone het spoorwegemplacement niet is opgenomen in het zonebesluit is een knelpuntsituatie ontstaan. In het bestemmingsplan is het daarom mogelijk gemaakt een 4 meter hoog scherm op te richten; hiermee kan in de toekomst voldaan worden aan de vigerende wettelijk vastgestelde geluidzone.

Door de Nederlandse Spoorwegen is het landelijk project PRIL (reductie van geluid door emplacementen) opgestart. Het onderzoek heeft met name betrekking op het uitvoeren van bronmaatregelen die effect hebben op alle emplacementen. Ondanks deze bronmaatregelen kan de NS niet voldoen aan de zonegrenswaarde zodat een scherm noodzakelijk is.

Externe Veiligheid

Als gevolg van het spoorwegemplacement Arnhem Goederen, de opslag van LPG en andere gevaarlijke stoffen, spoorwegverkeer, wegverkeer en nutsvoorzieningen zijn er veiligheids-zoneringen in het plangebied.

Voor het gebied bestemd voor prostitutiedoeleinden, is een op dit gebruik gerichte bestemming opgenomen. De grenswaarde voor het individuele risicocontour en de oriënterende waarde voor het groepsrisico worden nu en in de toekomst niet overschreden.

Het gebruik als zg. stamlijn (hoofdlijn voor goederenvervoer) heeft tot gevolg dat in verband met de externe veiligheidcontour aan beide zijden van de spoorlijn een zone van 20m. vrij dient te blijven van bebouwing (zie Milieu-aspectenstudie). Dit is in dit bestemmingsplan alleen voor de nieuwe situatie aangegeven, waar nog gebouwd moet gaan worden. Voor de bestaande situaties, zoals de Kleefsewaard, geldt het overgangsrecht; bij eventuele herontwikkeling van dat industrieterrein moet daar alsnog een vrije zone aangebracht worden. In het kader van het PAGE-project (reductie van risico's door activiteiten met gevaarlijke stoffen op emplacementen) is door de NS in 1993 en 1999 een kwantitatieve risico-analyse uitgevoerd. Uit de eerste rapportage bleek dat in 2010 problemen te verwachten zouden zijn met het individueel risico en het groepsrisico. Uit de rapportage van 1999 blijkt door het wegvallen van enkele gevaarlijke transporten dat ruimschoots aan beide risiconormen kan worden voldaan.

Formalisatie vindt plaats in de milieuvergunning.

Wegverkeerslawaai

Uit akoestisch onderzoek met behulp van de Standaard Rekenmethode Methode I van het Reken- en Meetvoorschrift Wegverkeerslawaai blijkt dat de gevelbelasting door weg-verkeerslawaai van meerdere wegen op de berekende waarneempunten meer dan 50 dB(A) (juridisch) bedraagt. Het plan voorziet niet in nieuwbouwwoningen langs de hiervoor genoemde wegen. Voor de woningen behoeft derhalve geen ontheffing aangevraagd te worden in het kader van de wet geluidhinder.

Hinder door bedrijven

Op en bij het industrieterrein Arnhem-noord zijn diverse woningen en woonboten gesitueerd: langs de Broekstaat en langs de Westervoortsedijk. Het gaat in hoofdzaak om (voormalige) bedrijfswoningen. Voor de woningen en woonboten aan de Westervoortsedijk geldt dat het woonmilieu er echter steeds minder acceptabel is geworden: bovendien zijn de milieu-eisen strenger; de woonkwaliteit neemt af. De woningen leveren bij vergunningverlening knelpuntsituaties op. Het toestaan van woningen op het industrieterrein is dan ook vanuit milieuhygiënisch oogpunt niet aan te bevelen. De bestaande woningen dienen daarom bij voorkeur gesaneerd te worden. Een wettelijk kader om de woningen te saneren is niet aanwezig. Er is dus sprake van een overgangssituatie. Het is daarbij ook goed denkbaar dat deze woningen als bedrijfjes in gebruik worden genomen; er is in toenemende mate behoefte aan kleinschalige bedrijfsbebouwing.

Handhaving milieuzonering

In de toekomst mogen geen ontoelaatbare luchtmissies, geluidmissies en externe veiligheidsrisico's ontstaan. Bij de zone-indeling is hier rekening mee gehouden. Naast de categorie-indeling zijn grote geuremitterende bedrijven binnen categorie 4 uit de bedrijvenlijst geschrapt om toekomstige hinder te voorkomen.

Bij elke categorie geldt een vrijstellingsbepaling. Vrijstelling kan worden verkregen als door de bedrijven geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van de het woon- en leefmilieu.

Om dit te beoordelen wordt een aanvraag getoetst aan milieuzones. Daartoe wordt in het kader van vergunningverlening Wet Milieubeheer een aanvraag om een milieuvergunning getoetst aan de milieuzones. Dit zonebeheersysteem houdt rekening met het cumulerend effect van diverse bedrijven.

Bodemaspecten

Uit een inventarisatie van de bij de gemeente Arnhem beschikbare bodemkwaliteitsgegevens van het bedrijventerrein Westervoortsedijk blijkt dat zich op een groot aantal bedrijfslocaties een meer of mindere mate ernstige bodemverontreiniging bevindt. De aanpak van de bodemverontreiniging op de locaties voormalig gasfabrieksterrein, NS-emplacement en voormalig Billiton-terrein heeft daarbij in het kader van de revitaliseringsplannen de hoogste prioriteit.

Delen van het bedrijventerrein waar nog geen of onvoldoende inzicht bestaat in de bodemkwaliteit zullen in het kader van de Woningwet en/of de Wet Bodembescherming alsnog (aanvullend) dienen te worden onderzocht, hetzij te worden gesaneerd. Gezien de op diverse locaties aanwezige (ernstige) bodemverontreiniging zullen voorafgaand aan de (her)ontwikkeling van die locaties, saneringsmaatregelen moeten worden genomen. De te nemen bodemsanerings-maatregelen en de daarmee gepaard gaande kosten, zijn sterk afhankelijk van de aard, mate en omvang van de bodemverontreiniging en de ter plaatse beoogde herinrichting (nieuwbouw of renovatie van bestaande bebouwing al dan niet met grondverzet). De herinrichtingsplannen en de eventueel nog te verrichten bodemonderzoeken en saneringen dienen tijdig op elkaar te worden afgestemd.

Duurzaam bouwen

De gemeenten in Knooppunt Arnhem-Nijmegen (KAN) hebben het Convenant Duurzaam Bouwen in het KAN (2000), gebaseerd op het Regionaal Structuurplan, opgesteld. Het 'pakket duurzaam bouwen' maakt hier onderdeel van uit. Hierin staan uitgangspunten voor duurzaam bouwen. Het streven van de gemeente Arnhem is is erop gericht de stad duurzaam te ontwikkelen en te beheren. Duurzaam bouwen is dan ook in het kader van dit plan een

Bestemmingsplan "Bedrijventerrein Westervoortsedijk" (onherroepelijk)

belangrijk aandachtspunt.

Onder meer vervoersmanagement, en collectieve warmtevoorziening zijn in dit verband belangrijke aspecten.

De uitgangssituatie stelt wel zijn beperkingen aan het duurzaamheidsbeginsel. Zo mag op het Mogo-terrein bijv. niet in de "leeflaag" gegraven mag worden; hierdoor is intensivering van het ruimtegebruik door verdiept bouwen niet mogelijk.

Een optie die wel speelt is koppeling van een nieuw te bouwen krachtcentrale van de gemeente aan die van de Kleefse Waard: duurzaamheid op het gebied van warmte- (en koude)levering. Daarnaast zijn er mogelijkheden voor het gebruik van de haven, voor het parkeren en op het gebied van segmentering. Al deze vormen van duurzaam gebruik dienen te worden gestimuleerd.

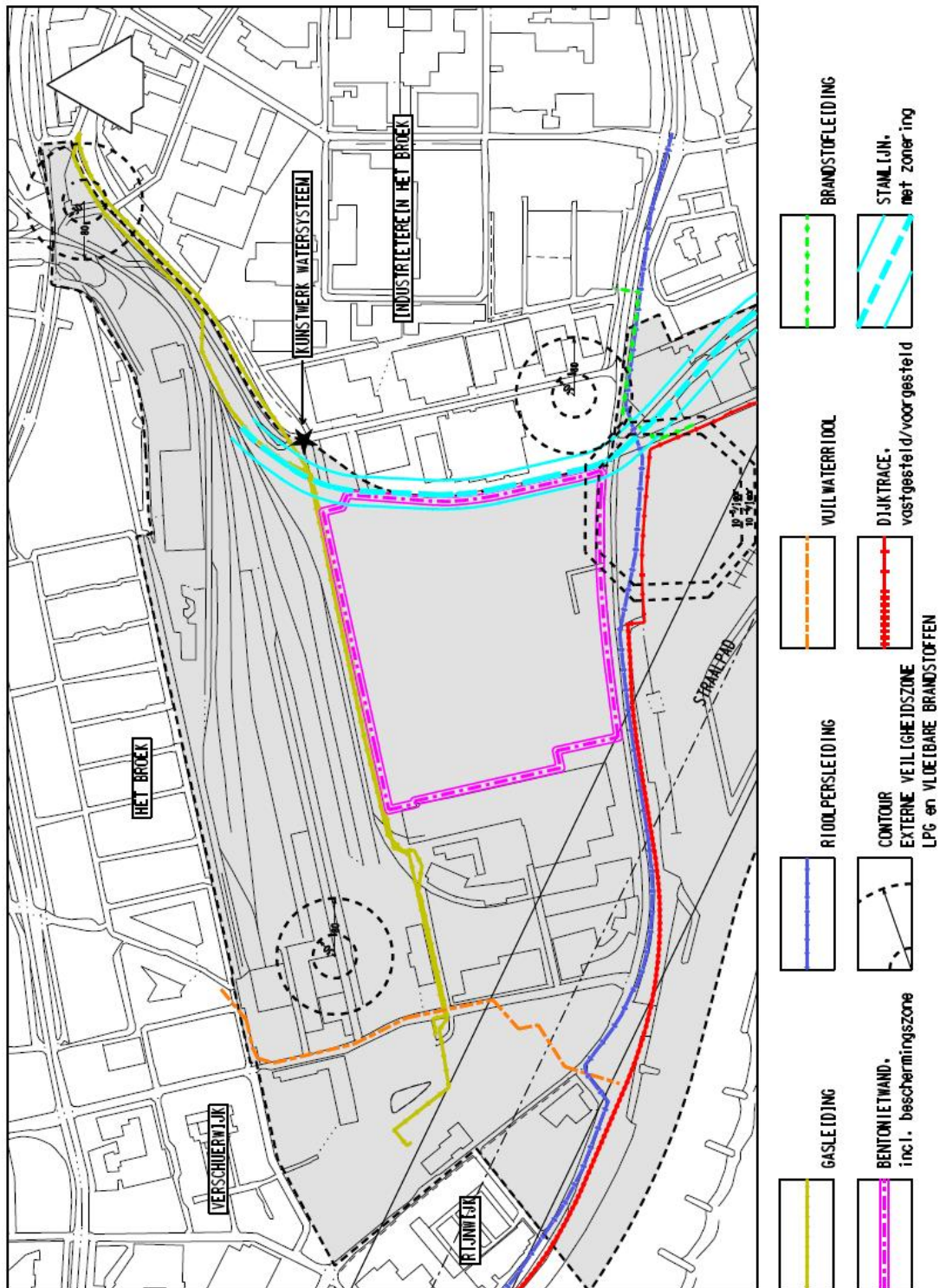
Intensief Bouwen: dit is o.a. te bereiken door vergroten van het bebouwingspercentage: een hoog bebouwbaar vloeroppervlak (kantoren) levert meer arbeidsplaatsen op (ter plaatse is ondergronds bouwen niet mogelijk wegens de aanwezige bodemvervuiling). Bij de bodemsanering komt echter wel grond vrij voor intensiever stedelijk gebruik. Ook het omvormen van een gedeelte van het spoorwegemplacement t.b.v. bedrijfsvestiging levert intensiever ruimtegebruik op. Verder leidt het hele proces van revitalisering tot efficiënter en duurzamer grondgebruik. Dit doel wordt tenslotte ook bereikt door het mogelijk maken van voorzieningen om hinder te voorkomen.

Funciemenging en functieverandering mogelijk maken: past uiteraard goed bij een zo flexibel mogelijke opzet van het bestemmingsplan. Diverse milieuverordeningen stellen nogal wat beperkingen. Ondanks dat is de opzet van het bedrijven- en kantorenterrein functiegemengd te noemen.

Bouwen langs infrastructuur; dit is bij uitstek aan de orde in dit bestemmingsplan. In een zone langs de Westervoortsedijk is ruimte voor bedrijvigheid die tot 70% uit kantoorruimte bestaat. Verder kan er langs het spoor, en langs de haven gebouwd worden. Het terrein kent een goede bereikbaarheid door de aansluiting via Westervoortsedijk en IJsseloordweg op de A12.

Kwaliteit v/h stedelijk leefmilieu: zie Beeldkwaliteitsplan. De behoefte aan een beter beheer van dit bedrijventerrein is juist een van de redenen geweest om dit nieuwe bestemmingsplan te maken. Daardoor kan ook meer zekerheid geboden worden aan investeerders.

Beperkingenkaart



Waterbeheer

Oppervlaktewaterkwaliteit

Het oppervlaktewater binnen het plangebied van de Haven en de Rijn betreft rijkswater. De kwaliteit dient aan de kwaliteitsdoelstelling te voldoen zoals gesteld in de in de Vierde Nota Waterhuishouding. Het overige oppervlaktewater binnen het plangebied dient aan de kwaliteitsdoelstelling te voldoen zoals vermeld in het Beheersplan Waterschap Rijn en IJssel 2002-2005.

Bestemmingsplan "Bedrijventerrein Westervoortsedijk" (onherroepelijk)

Grondwaterpeil

In het stedelijk gebied zijn de mogelijkheden voor verandering in grondwaterstand beperkt. Een verandering in het grondwaterpeil ten opzichte van de vastgestelde ontwateringsdiepte vermindert de veiligheidsmarge voor grondwateroverlast in de woningen. Ook het ontwerp van de bestaande civiele werken is op deze ontwateringsdiepte afgestemd.

Bij de ontwikkeling van bouwplannen moet rekening worden gehouden met de stand en de stromingsrichting van het grondwater. Er mogen geen verstoringen in de grondwaterstanden worden veroorzaakt die negatieve gevolgen hebben voor de locatie en het omliggende gebied zoals grondwateroverlast en/of verdroging. In de Verordening Waterhuishouding Gelderland zijn voorschriften en beperkingen vermeld ten aanzien van diep drainage m.(drainage dieper dan 1,50 m. - mv.).

Beschermingszone waterkering

Voor de waterkeringen geldt de Keur van het waterschap Rijn en IJssel. Voor een deel van het tracé van de waterkering is de kademuur en de aangrenzende beschermingszone reeds vastgelegd. Het betreft de verbeterde en verhoogde waterkering. Voor het nog niet verbeterde deel van de waterkering van de Westervoortsedijk geldt eveneens de genoemde Keur.

Zowel het vastgestelde als voorgestelde tracé is op de plankaart aangegeven. De bijbehorende beschermingszone ('Waterkering') kan via een wijzigingsbevoegdheid worden aangepast na besluitvorming over het toekomstig verloop van het tracé in het oostelijk deel van het plangebied.

Watergangen

Voor de watergangen in het plangebied geldt de keur van het waterschap Rijn en IJssel. De watergangen zijn vastgelegd op de legger van het waterschap Rijn en IJssel. Het betreft de watergang langs de Broekstraat (Broeksloot) en de watergang in de noordoostelijke punt van het plangebied.

Ondergrondse watergangen

Op de beperkingenkaart zijn enkele ondergrondse watergangen vermeld. Het betreft de ondergrondse watergang van het polderwater van het Broekgemaal naar de Rijn en de verbindingen onder de spoordijk en naar de broeksloot in de noordoostpunt van het plangebied. Het ondergrondse tracé is vermeld op de legger van het Waterschap, maar de keur stelt geen eisen of beperkingen voor deze tracés. Het functioneren, beheer en onderhoud van de aangegeven ondergrondse watergangen mag door toekomstige ontwikkelingen in het gebied niet worden bemoeilijkt. De bestemming 'Ondergrondse watergang' legt beperkingen op ten aanzien van de inrichting en het grondgebruik.

Ontvangspunt hemelwater

Ter plaatse van de kruising van de watergang met de Dr. C. Lelyweg is een constructie gelegen waarbij het regenwater van het rioolstelsel instroomt in het oppervlaktewater. De constructie heeft een belangrijke functie in de afwatering van het hemelwater van de bedrijfsterreinen van de Dr. C. Lelyweg en omgeving. Het beheer en onderhoud van dit werk mag door toekomstige ontwikkelingen in het gebied niet worden bemoeilijkt.

Riooltransportleiding

Het functioneren, beheer en onderhoud van de aangegeven riooltransportleiding en het proceswaterriool van AKZO-Nobel mogen door toekomstige ontwikkelingen in het gebied niet worden bemoeilijkt. Het tracé van deze riooltransportleidingen is op de plankaart aangegeven.

Hoofdstuk 5 Het plan

Inleiding

Vrijwel het gehele revitaliseringsplan kan uitgevoerd worden binnen het vigerende bestemmingsplan. Toch is gekozen voor het opstellen van een nieuw bestemmingsplan zodat de gemeente beter inhoud kan geven aan de doelstellingen van de stedenbouwkundige visie. Verder kunnen ongewenste ontwikkelingen worden tegengegaan en enkele nieuwe ontwikkelingen in het integraal bestemmingsplan opgenomen worden. Het plan wordt hieronder toegelicht op basis van de verschillende structuren die in het plan aangebracht zijn. De stedenbouwkundige visie wordt ondersteund door een op te stellen beeldkwaliteitsplan. De contouren daarvan zijn geschetst in bijlage 2.

Stedenbouwkundige visie

De "Nota Stadsbeeld" geeft op hoofdlijnen de stedenbouwkundige randvoorwaarden voor de invulling van het bedrijventerrein en de inrichting van de openbare ruimte.

De Westervoortsedijk is een radiaal op de binnenstad van Arnhem. Dit houdt in dat de weg een belangrijke ontsluitingsroute vormt van en naar de stad. Het beoogde karakter van de Westervoortsedijk verandert naarmate men de binnenstad nadert. Tussen de Pleijroute en de Nieuwe Havenweg heeft de Westervoortsedijk het karakter van een uitvalsweg, overgaand in een meer stedelijk karakter (boulevard) om verderop richting binnenstad - bij de Van Oldenbarneveldtstraat - over te gaan in een profiel met een nog stedelijker uitstraling in aansluiting op de binnenstad. De gewenste overgang van stadsrand naar stad wordt hoofdzakelijk gevormd door drie elementen:

- I. bebouwing (open, gesloten, bouwhoogte, rooilijnen)
- II. beplanting (laanbeplanting, incidentele bomen)
- III. wegprofiel

De 'entreefunctie' van de Westervoortsedijk komt tot uiting in bouwmassa's en gevelwanden langs deze route. 'Kwaliteit' en 'uitstraling' zijn belangrijke trefwoorden. In deze zone is een maximale bouwhoogte aangegeven van 20m. met een accent tot 24 m. op de hoek Van Oldenbarneveldtstraat-Westervoortsedijk. Indien stedenbouwkundig inpasbaar kan dit maximum nog met 25% worden opgetrokken (bij vrijstelling).

De bebouwing wordt richting binnenstad geslotener en komt dicht bij de openbare ruimte te staan. De breedte van het wegprofiel, neemt af in de richting van de binnenstad.

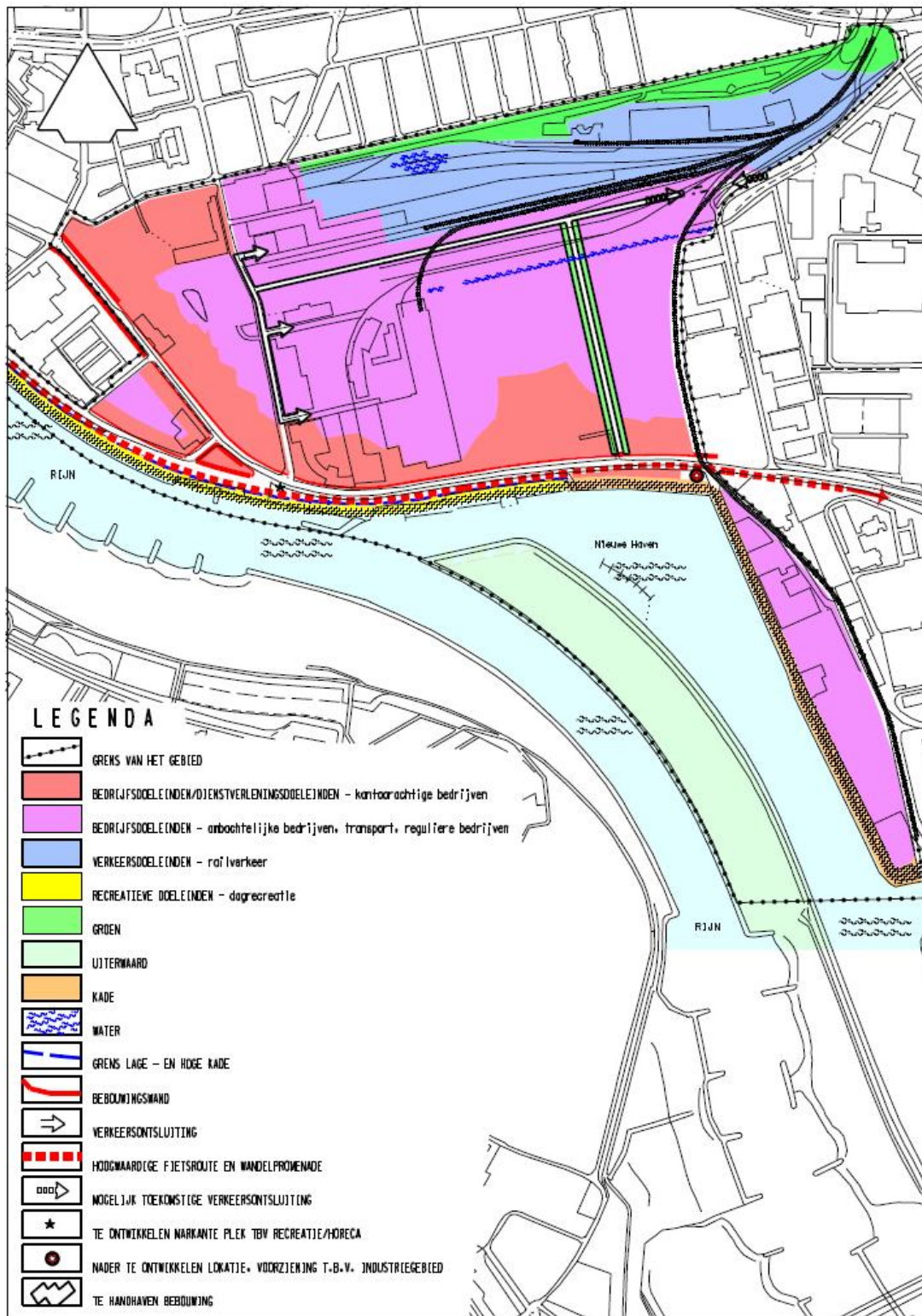
Op bijzondere plekken wordt gestreefd naar ontwikkeling van markante gebouwen met een hoogwaardige architectuur, in aanvulling op reeds bestaande oriëntatiepunten in het gebied zoals de bebouwing van KPN Telecom en GOM. De beoogde plaatsen voor oriëntatiepunten zijn de kruising van de Westervoortsedijk met de Van Oldenbarneveldtstraat en de kruising van de Westervoortsedijk met de Nieuwe Havenweg.

In de zone langs de Westervoortsedijk die grenst aan de rivier wordt gestreefd naar realisatie van een stedelijke wand, die het bedrijventerrein een gezicht geeft naar Malburgen, Sacharovbrug (Pleijroute) en John Frostbrug.

De zone langs de rivier heeft deels een industrieel karakter; dit verandert in een meer recreatief karakter ter hoogte van de jachthaven en dit moet verderop - op de langere termijn - overgaan in een toeristisch-recreatieve zone op de Nieuwe Kade met hoge verblijfskwaliteit. De lage kade, die nu loopt vanaf het centrum tot aan de plaats waar de Nieuwe Kade aansluit op de Westervoortsedijk, wordt te zijner tijd indien mogelijk verlengd tot aan de voormalige Billitonkade. De verlenging van de lage kade geeft in de toekomst mogelijkheden voor uitbreiding van het toeristisch recreatieve karakter van de Rijnkade. Plannen met betrekking tot een recreatieve route c.q. doortrekking van een nieuwe lage kade richten zich op de verdere toekomst en onderdelen hiervan zijn nog onderwerp van discussie. Hoewel het streven naar een nieuwe inrichting - die meer recht doet aan de kwaliteit van de plek - overeind blijft, is de functieverandering (en aanpassing van de bestemming daaraan) daarom vooralsnog niet overal haalbaar. Om die reden is besloten om op deze locatie alleen bedrijfsmatige activiteiten te bestemmen. Het structuurplan Arnhem 2010 geeft aan dat voor het gebied direct ten oosten van de John Frostbrug tussen de Westervoortsedijk en de Rijn ("Centrum Oost") op

termijn een transformatie naar een nieuw woon- werkmilieu gewenst is. Het gebied vormt de entree naar het centrumgebied en vraagt om een invulling die daarop is afgestemd. De locatie van de bestaande zand- en grindhandel ligt op de kop van dit terrein. Een alternatieve locatie voor deze functie is wenselijk zodat op termijn een ontwikkeling in de lijn van het structuurplan mogelijk wordt.

Structuurvisie Westervoortsedijk e.o.



Er bevinden zich in het plangebied enige monumenten. De (gemeentelijke) monumenten zijn vier woonhuizen aan Broekstraat; deze zijn met aanduiding op de plankaart vermeld. Ze blijven als woning in gebruik. De overige monumenten (de gemeentelijke kantoren in de voormalige PGEM-bebouwing) blijven gehandhaafd als kantoor. Deze gebouwen, gelegen aan de Van Oldenbarneveldtstraat en de Broekstraat, hebben naast de bestemming "Bedrijfsdoeleinden II" ook een kantoorbestemming.

Bestemmingsplan "Bedrijventerrein Westervoortsedijk" (onherroepelijk)

Bedrijfscategorieën Het bestemmingsplan is primair bedoeld voor het mogelijk maken van vestiging van bedrijven in de categorieën 1 tot en met 4 (milieuhindercategorieën conform "bedrijven en milieuzonering" van de VNG uit 1999). Categorie 4 bedrijven zijn alleen toegestaan langs de Nieuwe Havenweg en een gedeelte van het terrein tussen de Van Oldenbarneveldtstraat en oostgrens van het plangebied.

Aan de noordzijde van de Van Oldenbarneveldtstraat nabij woonwijk Het Broek zijn maximaal categorie 2 bedrijven toelaatbaar, de rest van het bedrijventerrein is geschikt voor bedrijven tot en met categorie 3.

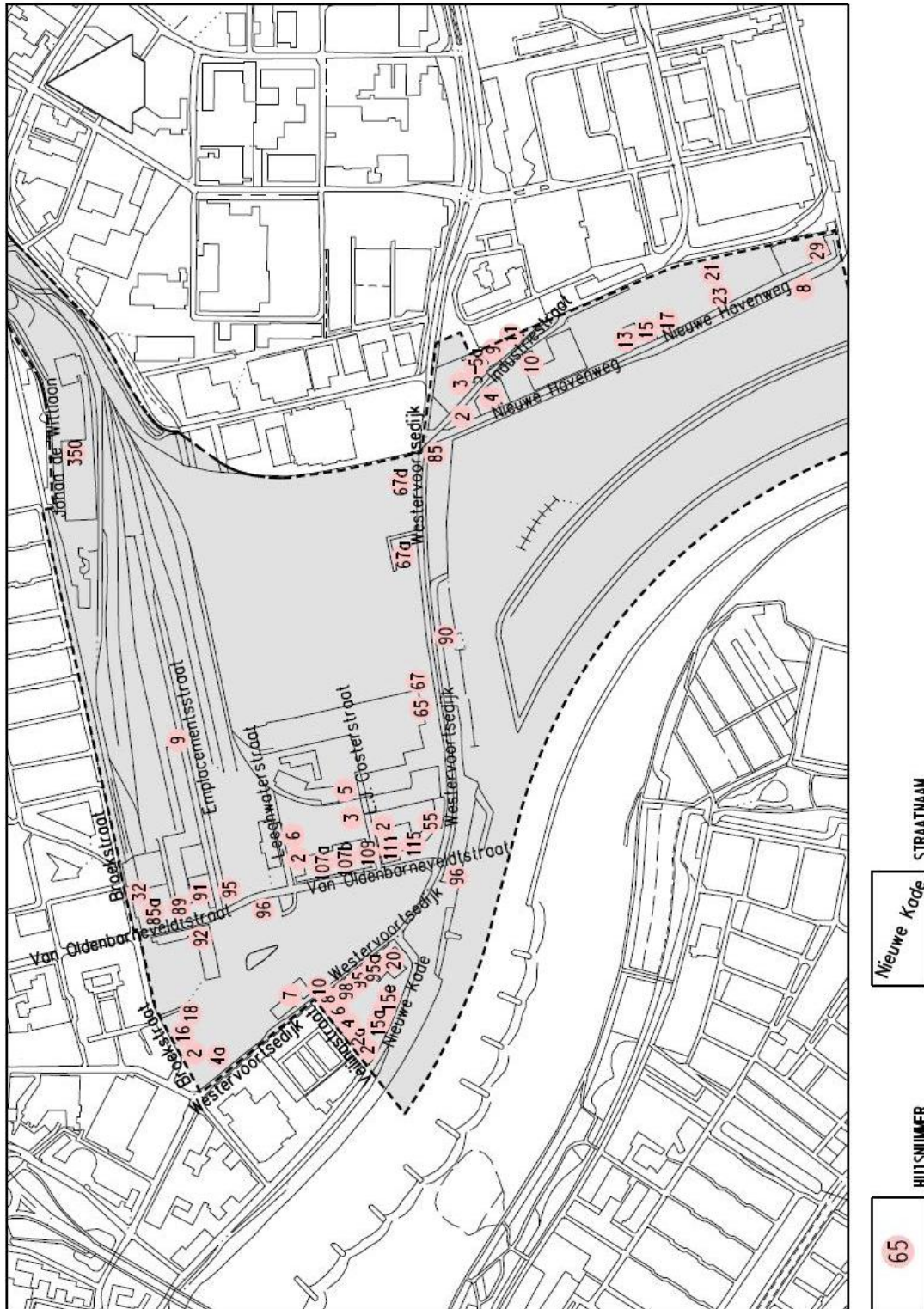
Zonering

Voor de voor "Bedrijfsdoeleinden IV" , "Bedrijfsdoeleinden III" en "Bedrijfsdoeleinden II" aangewezen gronden wordt in principe per bedrijf uitgegaan van een verhouding van maximaal 70% kantoorruimte en 30% bedrijfsruimte voor een strook van 50 meter uit het hart van de Westervoortsedijk en –bij vrijstelling- voor een strook van 150 meter. Voor het overige wordt per bedrijf uitgegaan van een verhouding tussen bedrijfsruimte en kantoorruimte

Hier zijn diverse redenen voor:

- I. Het bedrijventerrein Westervoortsedijk vormt steeds meer een overgangsgebied tussen het stadscentrum ten westen van het terrein met onder andere kantoren, het woongebied ten noorden van het terrein en de bedrijfsmatige activiteiten ten oosten van het terrein (bedrijventerrein Het Broek). Door deze locatie heeft het terrein een sterk binnenstedelijk karakter. De overgang van binnenstad naar bedrijventerrein kan worden benadrukt door het realiseren van voornamelijk kantoorachtige bedrijven aan de Westervoortsedijk. Ook het straatbeeld vertoont deze overgang van binnenstad naar bedrijventerrein: van een éénbaansweg met gebouwen dicht aan de weg in het westelijke deel van de Westervoortsedijk, naar een tweebaansweg met groenstroken op het oostelijk deel. Door de woonbebouwing ten noorden van het terrein is het niet mogelijk hier echt industriële bedrijven met een groot aandeel bedrijfsruimte te vestigen, omdat de hinder hiervan te groot is voor de woningen.
- II. Door de revitalisering van het gebied Westervoortsedijk/Het Broek en de herstructurering van het oude gasfabriekterrein verandert het karakter van de Westervoortsedijk van een verouderd industrieel bedrijventerrein naar een modern bedrijventerrein. Deze moderne bedrijven sluiten meer aan bij de (kantoor)activiteiten in het centrum van de stad.
- III. De modernisering uit zich onder andere in het type gebouwen, waarbij meer aandacht is voor vormgeving en architectuur. In het Beeldkwaliteitsplan wordt dan ook veel aandacht besteed aan de visuele kwaliteit van het terrein. Bedrijven met een combinatie van productie- en kantoorfuncties sluiten beter aan op dit profiel.
- IV. In het structuurplan is aangegeven dat het gebied aan de Rijn ten oosten van de John Frostbrug (Nieuwe Kade) op de lange termijn bestemd wordt voor woningbouw en centrumfuncties. Bedrijven met uitsluitend productiegerichte activiteiten sluiten hier minder bij aan dan bedrijven waarbij sprake is van een combinatie met kantoorachtige activiteiten.

Gevestigde bedrijven op huisnummer



In de markt zijn duidelijke tendensen waarneembaar dat het aandeel van kantooractiviteiten bij bedrijven steeds verder toeneemt. Voorbeeld hiervan is het nieuwe bedrijventerrein Centerpoort in Duiven, waar de verhouding kantoorruimte - bedrijfsruimte eerder in de richting van 50/50 dan 30/70 gaat. Desondanks wordt dit terrein als een typisch (modern) bedrijventerrein gezien.

I. In verband met de schaarser wordende ruimte in de stad is intensivering van het Bestemmingsplan "Bedrijventerrein Westervoortsewijk" (onherroepelijk)

ruimtegebruik een belangrijk aspect. Bedrijven met veel kantooractiviteiten zijn arbeidsintensief en dragen daarmee bij aan het bieden van werkgelegenheid aan meer personen per vierkante meter.

- II. Door de ligging van het gebied vlakbij het stadscentrum en de kosten van de bodemsanering (die worden omgeslagen in de grondprijs) is de grondprijs relatief hoog. Door ruimere ontwikkelingsmogelijkheden voor bedrijven met een combinatie van kantoor- en productieactiviteiten kan deze grondprijs beter worden gerealiseerd.
- III. Voorwaarde voor een hoger aandeel kantoorruimte bij bedrijven is uiteraard dat de ontsluiting van het gebied wordt verbeterd. Hier is reeds aandacht voor, ook al omdat dit voor bedrijventerreinen ten oosten van het gebied (Ijsseloord 1 en 2) reeds noodzakelijk is. Door combinatie van de passagiersstromen van deze verschillende locaties mag worden verwacht dat er voldoende marktbasis kan worden gecreëerd voor openbaar vervoer (zie verderop).

Prostitutie

In het noordoostelijk deel van het plangebied, tussen de nieuwe ontsluitingsweg en de Dr. C. Lelyweg, is ruimte gereserveerd voor de ontwikkeling van een prostitutiecentrum. De aard van de prostitutiefunctie op de aangegeven locatie zal in hoofdzaak raamprostitutie zijn.

Op de locatie worden enige functies toegelaten die ondersteunend zijn aan de raamprostitutie. Binnen het totaaloppervlak bestemd voor raamprostitutie mogen deze ondergeschikte functies niet meer dan 1000 m² in beslag nemen, waarbij het bovendien moet gaan om kleinschalige functies (in de orde van grootte van 150 m²). Het is niet de bedoeling dat hier een winkelcentrum of uitgaanscentrum gecreëerd wordt dat geen connecties heeft met de raamprostitutie. Bij deze prostitutie-gelieerde, ondersteunende functies kan men bijvoorbeeld denken aan een seksbioscoop, een bar, verkoop van erotische tijdschriften etc.

Tenslotte zal op de locatie een plek worden gecreëerd voor een medische voorziening en opvang, in eerste instantie bedoeld voor de prostituees.

De bebouwing waar de prostitutie in zal plaatsvinden is realiseerbaar op de gesaneerde bodem.

De aard van deze bebouwing is nog niet bekend. Wel is duidelijk dat de ruimtelijke structuur ervan zodanig moet zijn, dat deze voor ordediensten goed overzichtelijk is. Daarnaast zal zorg gedragen worden voor een dusdanige opzet dat overlast zoveel mogelijk voorkomen wordt en in ieder geval niet wordt opgewekt door de aard van de bebouwing. Te denken is bijvoorbeeld aan voldoende verlichting van de (semi-)openbare ruimte.

Het terrein zal verder zodanig worden ingericht dat het zicht op de prostitutiefunctie zelf zo min mogelijk is. Dit kan bijvoorbeeld plaatsvinden door een naar binnen gerichte bebouwing, waarin de activiteiten zich afspelen zodat ze van buitenaf niet zichtbaar zijn. Ook kan bijvoorbeeld gekozen worden voor een afscherming van het terrein langs de randen. Afscherming kan met name ook plaatsvinden door middel van bebouwing met een groot bouwvolume. Hiertoe is een mogelijkheid in het plan opgenomen voor de realisatie van grootschalige detailhandel, die kan zorgen voor de gewenste afscherming aan de zuidzijde.

Bij de prostitutievoorziening zal een parkeergelegenheid worden gecreëerd. De ontsluiting van de locatie vindt plaats vanaf de Dr. C. Lelyweg. De verkeersstromen die ontstaan door de prostitutiefunctie, zullen via de Westervoortsedijk en de Oude Zevenaarseweg lopen. De interne infra-structuur van het te herontwikkelen bedrijventerrein zal niet aansluiten op de infrastructuur van het terrein van de beoogde prostitutievoorziening. Verkeer naar Arnhem-zuid en verkeer dat buiten Arnhem dient te zijn, zal via de Pleijroute snel zijn weg kunnen vinden.

Verkeer en mobiliteit

De herinrichting van de infrastructuur op de bedrijventerreinen maakt een groot deel uit van de revitalisering. Nagenoeg alle wegen worden heringericht. De Westervoortsedijk is een stadsradiaal en vervult een belangrijke schakel tussen de Pleijroute (Pleijweg/N325) en de bedrijventerreinen en binnenstad. Op deze stadsradiaal wordt de Snelliusweg als nieuwe ontsluitingsweg aangesloten in noordelijke richting, samenvallend met de geplande groene zone. Vanaf deze ontsluitingsweg zal de rest van het MOGO-terrein ontsloten worden door bedrijfsstraten in oost-westrichting.

Sluipverkeer over de bedrijventerreinen wordt voorkomen door bepaalde verbindingen niet tot stand te brengen.

Bij de herinrichting van de infrastructuur worden ook fietspaden en voetpaden aangelegd.

Het huidige openbaar vervoeraanbod ziet er als volgt uit:

Lijn 69: Spitslijn

(Rijnstate-Station/Centrum--Westervoortsedijk-Westervoort-Duiven-Zevenaar-Gelders Eiland v.v.);

Lijn 43: (Arnhem Zuid- Station/Centrum- Westervoortsdijk- Driepoortenweg –Presikhaaf-Velp-Rheden-Dieren v.v.);

Lijn 64: Spitslijn (Station/Centrum-Kleefsewaard-Westervoort-Duiven-Zevenaar v.v.);

Lijn 79: Spitslijn (Gendringen-Doetinchem-Doesburg-Presikhaf-Volkerakstraat-Westervoortsedijk-Station/Centrum).

Er is dus op dit moment al sprake van een goede openbaar vervoerontsluiting.

In het bestemmingsplan wordt gerekend met een parkeernorm van 1 parkeerplaats per 125 m² bruto vloeroppervlak (kantoren) tot 1 parkeerplaats per 50 m² bruto vloeroppervlak (bedrijven). Deze parkeerplaatsen moeten op eigen terrein gerealiseerd worden of in een centraal gelegen te realiseren parkeervoorziening.

Het dwarsprofiel van de Westervoortsedijk is (vanuit de stad gerekend): eerst 1 rijbaan met 2 rijstroken (1x2); dan vanaf de kruising met de van Oldenbarneveldtstraat 2 rijbanen met ieder 1 rijstrook (2x1); en verderop – voorbij de Dr. C.Lelyweg – 2 rijbanen met ieder 2 rijstroken (2x2). Bij de jachthavens zullen geen parkeerplaatsen worden aangelegd. Bij de herinrichting van de Billitonkade is er ruimte gekomen voor parkeerplaatsen die ook door jachthavenbezoekers gebruikt kunnen worden.

Natuur en landschap

De nieuwe ontsluitingsweg van het MOGO-terrein krijgt een groen karakter; dit groen zal niet ecologisch van karakter kunnen zijn zoals eerst de bedoeling was gezien de milieuvoorzieningen. De brede groene middenberm van deze weg legt een relatie tussen de rivier en het groene gedeelte aan de noordzijde van het NS-rangeerterrein. Voor zover er verder een boombeplanting op het MOGO-terrein mogelijk is wordt deze - indien nodig - voorzien van een bevochtigingssysteem in verband met de afsluitende folie onder de leeflaag. De overige straten worden voorzien van laanbeplanting.

De Westervoortsedijk krijgt als hoofdontsluitingsroute van de Pleyroute naar de binnenstad een zware, doorgaande laanbomenstructuur aan weerszijden van de weg.

Waterstaatkundige aspecten

Min of meer gelijktijdig met de revitalisering van het bedrijventerrein loopt het proces van dijkverbetering. Langs het traject Nieuwe Kade-Westervoortsedijk is tot de Billitonkade een nieuwe waterkering aangebracht. Dit vastgelegde en gerealiseerde tracé staat op de plankaart aangegeven.

Naar aanleiding van de uitspraak van de bestuursrechter wordt het dijktracé vanaf de zogenaamde Billitonkade heroverwogen.

Het gemeentelijk beleid is gericht op het binnendijks brengen van het industrieterrein "Kleefse Waard" en "Koningspley-noord". Ook dit door de gemeente gewenste vervolgtacé staat op de plankaart vermeld. Voor verdere details zoals alternatieve tracé's en dergelijke wordt verwezen naar de "Studie Nieuwe Havenweg Koningspley-noord". De uitkomst van de heroverweging van het dijktracé zal bepalend zijn voor de inrichting van de Nieuwe Havenweg.

Naast datgene wat in de voorschriften is geregeld voor de bestemming 'waterkering' in dit bestemmingsplan gelden de verbodsbepalingen, opgenomen in het Gelders Warterschaps-reglement; daarin zijn werkzaamheden benoemd die zijn verboden op en in de waterkering resp. in de bijbehorende veiligheidszone. Het waterschap kan daarvan eventueel ontheffing verlenen.

Hoofdstuk 6 Juridische planopzet

6.1 algemeen

In dit hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op de verschillende onderdelen van het juridisch bindende gedeelte van het voorliggende plan "Bedrijventerrein Westervoortsedijk", te weten de voorschriften en de plankaart. Voorts wordt aandacht geschonken aan het aspect van het handhaven van bestemmingsplannen.

De voorschriften zijn onder te verdelen in 3 hoofdstukken, namelijk Inleidende bepalingen (Hoofdstuk 1), Bestemmingsbepalingen (Hoofdstuk 2), en Algemene bepalingen (Hoofdstuk 3) In hoofdstuk 1 zijn de begripsbepalingen, wijze van meten en overige toepassingen en de dubbeltelbepaling opgenomen. Deze voorschriften zijn van belang voor het begrip van de te volgen voorschriften.

In hoofdstuk II zijn de voorschriften in verband met de bestemmingen opgenomen. Het plan kent de volgende artikelen:

- I. bedrijfsdoeleinden II;
- II. bedrijfsdoeleinden III;
- III. bedrijfsdoeleinden IV;
- IV. detailhandel-motorbrandstoffen
- V. verkeersdoeleinden-railverkeer/bedrijfsdoeleinden II
- VI. verkeersdoeleinden-wegverkeer;
- VII. verkeersdoeleinden-railverkeer/verkeersdoeleinden-wegverkeer/bedrijfsdoeleinden III;
- VIII. water;
- IX. water/recreatieve doeleinden-jachthaven
- X. waterstaatsdoeleinden/uiterwaard;
- XI. waterstaatsdoeleinden/verkeersdoeleinden-wegverkeer;
- XII. groen en water
- XIII. prostitutiedoeleinden/bedrijfsdoeleinden IV/verkeersdoeleinden-railverkeer;
- XIV. transportleidingen;
- XV. externe veiligheidscontour
- XVI. bentoniet-cementwand
- XVII. afschermingslaag
- XVIII. stamlijn;
- XIX. waterkering;
- XX. ondergrondse watergang.

Deze artikelen zullen hierna nader worden toegelicht.

In hoofdstuk 3 zijn onder meer het verboden gebruik en de strafbaarstelling daarvan opgenomen. In verband met de helderheid en het voorkomen van onnodige herhalingen is gekozen voor een algemene gebruiksbepaling en niet voor een gebruiksbepaling per bestemming. Voorts is in dit hoofdstuk een bijzondere bepaling in de vorm van vrijstellingen opgenomen. Het betreft vrijstellingen die kunnen worden toegepast voor alle bestemmingen die in het plan zijn opgenomen. Daarnaast is een wijzigingsbevoegdheid voor burgemeester en wethouders opgenomen. Zij zijn bevoegdheid het plan te wijzigen, conform het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, indien het definitieve tracé van de waterkering langs de Westervoortsedijk/Nieuwe Haven komt vast te staan.

Eveneens zijn opgenomen overgangsbepalingen en een slotbepaling in de vorm van de titel. De overgangsbepalingen bestaan uit een overgangsbepaling voor bouwwerken en voor het gebruik. Hoofdstuk 3 wordt, vanwege het feit dat het min of meer standaardvoorschriften betreft, niet nader toegelicht.

6.2 bestemmingen

bedrijfsdoeleinden II, III en IV (artikelen 2.1 tot en met 2.3)

Het grootste deel van de gronden binnen het plangebied heeft de bestemming bedrijfsdoeleinden. De toevoeging van de Romeinse cijfers geeft aan welke bedrijfstypen zijn toegestaan. De bedrijfstypen zijn gekoppeld aan een bepaalde afstand die naar aanleiding van de te verwachten hinder is opgesteld.

Deze afstanden verwijzen naar de in bijlage I bij de voorschriften opgenomen bedrijvenlijst. Deze 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.

Op grond van deze afstanden is een indeling opgesteld van bedrijfstypen in milieucategorieën. In de bedrijvenlijst bij dit bestemmingsplan zijn de bedrijfstypen uit de bovengenoemde categorieën (2 tot en met 4) opgenomen. Ook is in de bedrijvenlijst categorie 1 opgenomen, als lichtste categorie, die in principe binnen elke bedrijfsbestemming toelaatbaar is.

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.

In dit bestemmingsplan zijn in de bestemming bedrijfsdoeleinden II alleen bedrijven tot en met categorie 2 uit de bij de voorschriften behorende bedrijvenlijst toegelaten. In de bestemming bedrijfsdoeleinden III zijn dit bedrijven tot en met categorie 3 uit de bedrijvenlijst en in de bestemming bedrijfsdoeleinden IV bedrijven tot en met categorie 4.

In het plan is een vrijstellingsbevoegdheid voor burgemeester en wethouders opgenomen voor bedrijven die niet in de bedrijvenlijst zijn opgenomen of bedrijven die in een hogere categorie zijn geplaatst, mits deze vergelijkbaar zijn met de toegestane bedrijven qua aard en hinder.

Omdat op dit terrein inrichtingen als bedoeld in artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningbesluit milieubeheer niet zijn uitgesloten, is hier sprake van een gezondeerd industrieterrein. Dienstwoningen zijn niet toegelaten in het plangebied omdat deze de bedrijfsvoering van bedrijven kunnen beperken. Ten aanzien van wonen op het bedrijventerrein is één uitzondering gemaakt voor een aantal bestaande woningen aan de Broekstraat. Deze woningen zijn gemeentelijke monumenten en zijn dusdanig waardevol dat ze blijven gehandhaafd.

De overige nu aanwezige woningen kunnen op basis van de overgangsbepaling zoals opgenomen in hoofdstuk 3, artikel 3.5, als zodanig in gebruik blijven.

Binnen de bestemmingen bedrijfsdoeleinden zijn mogelijkheden opgenomen om een gedeelte van de bedrijfsvloeroppervlakte (bvo) in gebruik te nemen als kantoorruimte ten behoeve van het bedrijf. Deze mogelijkheden zijn als volgt:

- I. in het hele plangebied mag 30% van de bvo per bedrijf worden gebruikt als kantoorruimte voor het bedrijf;
- II. binnen een strook van 50 meter uit het hart van de Westervoortsedijk is dit percentage verhoogd tot 70%;

- III. tot slot is er nog een vrijstellingsmogelijkheid opgenomen voor die bedrijven die zich binnen een strook van 150 meter uit het hart van de Westervoortsedijk bevinden. Burgemeester en wethouders kunnen via vrijstelling onder voorwaarden toestaan dat ook hier 70% van het bvo voor kantoorruimte wordt gebruikt.

Op de plankaart zijn de toegestane maximale bebouwingspercentages en bouwhoogten aangegeven. Bij vrijstelling kan tot 25 % van deze maximum-bouwhoogten worden afgeweken. In verband met de gewenste akoestische afscherming van de omgeving van het plangebied wordt voor een deel van de bebouwing langs de Westervoortsedijk (bedrijfsdoeleinden II en III) een minimum-bouwhoogte gehanteerd van 15 m. Op de plankaart is hiervoor de aanduiding 'hoge gevelwand' aangegeven.

De kantoorpanden op de beide hoeken van de Van Oldenbarneveldtstraat en de Broekstraat krijgen een dubbele bestemming; bedrijfsdoeleinden II en kantoren. Hiermee wordt het bestaande gebruik gelegaliseerd, zonder daarmee feitelijk vierkante meters kantoorruimte toe te voegen.

In de bestemming "bedrijfsdoeleinden IV" is een mogelijkheid opgenomen om daar waar dat op de plankaart is aangegeven volumineuze detailhandel te vestigen. Hierdoor wordt bijvoorbeeld een bouwmarkt mogelijk gemaakt.

Ten aanzien van het parkeren ten behoeve van deze bestemmingen geldt een parkeernorm van 1 parkeerplaats per 50 m² bvo voor zover het bedrijfsruimte betreft en 1 parkeerplaats per 125 m² voor zover er sprake is van kantoorruimte. Hoe meer een bedrijf dus gebruikt maakt van de mogelijkheid tot het realiseren van kantoorruimte, des te minder het aantal parkeerplaatsen dat kan/mag worden gerealiseerd. Van deze normering kan onder bijzondere omstandigheden door burgemeester en wethouders vrijstelling worden verleend.

detailhandel-motorbrandstoffen (artikel 2.4)

De twee benzinestations met verkoop LPG, één aan de Dr. Lelyweg en één aan de Van Oldenbarneveldtstraat, hebben deze bestemming gekregen. Binnen deze bestemming is op de plankaart een grens met daarin de lettercode L aangegeven. Hierbinnen is een luifel toegestaan ten behoeve van het benzinestation.

verkeersdoeleinden-railverkeer/bedrijfsdoeleinden II (artikel 2.5)

Op het noordelijk deel van het spoorwegemplacement en de daarheen lopende spoorlijn is deze bestemming gelegd. Als primaire bestemming geldt hier Verkeersdoeleinden-railverkeer. Om de mogelijkheden van het terrein beter te kunnen benutten is hieraan de bestemming bedrijfsdoeleinden II toegevoegd als secundaire bestemming. Deze bestemming mag echter alleen maar worden gerealiseerd voor zover de belangen van het spoor hierdoor niet worden geschaad. Ter beoordeling hiervan moet advies worden ingewonnen bij de spoorwegbeheerder.

Op deze gronden mogen bouwwerken tot een hoogte van maximaal 15 meter worden gebouwd, waarbij het bebouwingspercentage op maximaal 50% is gesteld.

verkeersdoeleinden-wegverkeer (artikel 2.6)

De in het plangebied gelegen wegen dan wel de nieuw aan te leggen wegen zijn voorzien van de bestemming verkeersdoeleinden. Ook de fietspaden, voetpaden, bermen e.d. zijn in deze bestemming opgenomen. Ook het laden en lossen en de reparatie van schepen is hier toegestaan, voor zover grenzend aan de Rijn.

verkeersdoeleinden-railverkeer/verkeersdoeleinden-wegverkeer/bedrijfsdoeleinden III (artikel 2.7)

Deze bestemmingen is gegeven aan het zuidelijk deel van het spoorwegemplacement. Als hoofdbestemming geldt ook hier verkeersdoeleinden-railverkeer, waaraan de overige toegelaten bestemmingen ondergeschikt zijn.

water (artikel 2.8)

De rivier de Rijn en een zijtak ervan heeft de bestemming water gekregen. In de doeleinden is

aangegeven dat naast verkeer te water, waterberging, afvoer en waterstaatkundige doeleinden, de gronden tevens bestemd zijn voor (de bescherming en behoud van) natuur- en / of ecologische waarden, alsmede voor het laden en lossen en reparaties van schepen. Hierbij moet vooral worden gedacht aan de oevers grenzend aan de uiterwaarden voor wat betreft de natuur- en ecologische waarden en de Nieuwe Haven voor wat betreft het laden en lossen e.d..

water/recreatieve doeleinden-jachthaven (artikel 2.9)

Aan de Westervoortsedijk ligt in de Rijn een jachthaven. Dit gebied is voor water en jachthaven bestemd. De voor de bestemming "water" bedoelde doeleinden zijn hier bestemd, met uitzondering van ecologische en landschapswaarden. Het gebruik van de jachthaven is specifiek als zodanig bestemd, waarbij eveneens ondergeschikte horeca is toegestaan. De afmetingen van botenhuisen zijn aan een maximumhoogte van 8 meter gebonden, te meten vanaf de waterlijn.

waterstaatsdoeleinden/uiterwaard (artikel 2.10)

De uiterwaarden, die momenteel agrarisch in gebruik zijn, zijn ten eerste bestemd voor waterstaatkundige doeleinden, waterberging en afvoer. Ten tweede voor agrarisch gebruik en ecologische en/of landschapswaarden. Het oprichten van gebouwen is niet toegestaan; uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde, zijn toegestaan mits zij dienen ten behoeve van het waterbeheer.

waterstaatsdoeleinden/verkeersdoeleinden (artikel 2.11)

Het gedeelte van de gronden waar de bestaande kaden liggen en waar de waterkering is geprojecteerd, is voorzien van deze bestemming. In het bestemmingsgebied zijn tevens wegen en bijbehorende voorzieningen toegestaan. Ook het laden en lossen en de reparatie van schepen is hier toegestaan, voor zover grenzend aan de Rijn.

groen en water (artikel 2.12)

Een viertal locaties in het plangebied hebben de bestemming groen en water gekregen. Het betreft gronden gelegen aan de noordzijde van het plangebied, boven het spoorwegemplacement en gronden gelegen in het oostelijke gedeelte van het plangebied. In deze bestemming worden ook waterpartijen, zoals retentievijvers en watergangen mogelijk gemaakt.

Op deze gronden zijn ook geluidwerende voorzieningen ten behoeve van de noordelijk gelegen woonwijk toegestaan.

prostitutiedoeleinden/bedrijfsdoeleinden IV/verkeersdoeleinden-railverkeer (artikel 2.13)

Het verbod op prostitutie is uit het Wetboek van Strafrecht zijn geschrapt en deze vorm van bedrijvigheid kan expliciet worden bestemd. In dit plan is een bestemming prostitutiedoeleinden opgenomen in het gebied zuidoostelijk van het rangeerterrein. In de voorschriften zijn criteria opgenomen waaraan bij realiseren van de bestemming moet worden voldaan.

Daarnaast zijn in het bestemmingsgebied ook bedrijven tot en met categorie 4 toegelaten, zoals die zijn opgenomen in de bedrijvenlijst en geldt voor de onbebouwde zone ten noorden van het bouwvlak de bestemming Verkeersdoeleinden-railverkeer, vanwege de in dit gebied aanwezige sporen van het spoorwegemplacement.

transportleidingen (artikel 2.14)

In het plangebied is een aantal leidingen gelegen. Het betreft ondergrondse leidingen ten behoeve van aardgas, riolering en brandstof. Deze leidingen zijn in dit artikel primair bestemd; de andere op deze gronden liggende bestemmingen zijn hieraan ondergeschikt. Om deze leidingen en hun omgeving te beschermen tegen eventueel gevaar, is een afstand opgenomen waarbinnen bepaalde werken en werkzaamheden aan een aanlegvergunning zijn gebonden. Daarnaast geldt ter plaatse van de leiding een bouwverbod voor andere dan bouwwerken ten behoeve van de leiding. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling hiervan te verlenen, voor het bouwen ten behoeve van de secundaire bestemmingen, mits het leidingbelang niet in gevaar komt.

externe veiligheidscontour (artikel 2.15)

Bestemmingsplan "Bedrijventerrein Westervoortsedijk" (onherroepelijk)

Ingevolge de Integrale Nota LPG uit 1984 dient tot een woonwijk, incidentele bebouwing en bijzondere objecten een bepaalde afstand te worden aangehouden ter bescherming van deze objecten. Hierdoor zijn op de plankaart, berekend vanaf het vulpunt LPG, een cirkel van 30 meter en een cirkel van 80 meter getrokken. Binnen de cirkel van 30 meter is minder toegestaan dan in de cirkel van 80 meter. Zo zijn kantoren waar meer dan 50 personen werkzaam zijn niet binnen de 30 meter cirkel toegestaan.

bentoniet-cementwand (artikel 2.16)

De bentoniet-cementwand die ter voorkoming van verspreiding van bodemverontreiniging in de grond is geplaatst, is als aanduiding op de plankaart opgenomen. Ter plaatse van de cementwand en 5 meter ter weerszijden hiervan mogen geen bouwwerken worden opgericht. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen voor het oprichten van bouwwerken, geen gebouw zijnde.

afschermingslaag (artikel 2.17)

Dit artikel ziet op de bescherming van de grondlaag die op twee plaatsen is aangebracht waar bodemverontreiniging is aangetroffen: bij de aansluiting van de Van Oldenbarneveldstraat op de Westervoortsedijk (voormalige gasfabriek), zone I, en het voormalige Billitonterrein ten noorden van de Westervoortsedijk, zone II. Tussen deze grondlagen en de verontreinigde bodem zijn tevens respectievelijk een waterdichte afdekfolie en een afdekdoek aangebracht, die door deze bepaling eveneens beschermd worden.

stamlijn (artikel 2.18)

Ten behoeve van de het plangebied van noord naar zuid doorkruisende enkelspoorlijn (een zogenaamde stamlijn) is een bepaling opgenomen, die de gronden ter weerszijden van deze spoorlijn voor een breedte van 20 meter primair bestemt voor spoorwegdoeleinden, waarbij bebouwing ten behoeve van de overige bestemmingen is verboden.

waterkering (artikel 2.20)

Deze bestemming ziet op het nieuwe tracé van de waterkering in het kader van de voor dit gebied reeds gerealiseerde dijkverbetering en op het daarop aansluitende oude, over de Westervoortsedijk lopende tracé. Wanneer door Gedeputeerde Staten van Gelderland goedkeuring zal zijn verleend aan het definitieve vervolgtracé van de waterkering hebben burgemeester en wethouders middels een wijzigingsbevoegdheid de mogelijkheid om dit tracé alsnog in dit plan op te nemen.

Ook voor deze bestemming geldt dat het belang van de waterkering bovengeschikt is boven de onderliggende bestemmingen.

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 de burger waar deze uit af kan leiden wat zijn eigen bouw- en gebruiksmogelijkheden zijn, maar ook wat de mogelijkheden en onmogelijkheden zijn van zijn buurman en directe omgeving. Het bestemmingsplan geeft immers de gewenste planologische situatie voor het betreffende gebied binnen de planperiode aan.

Handhaving van bestemmingsplannen wordt in Arnhem niet alleen gestalte gegeven door ad-hoc handhaving (het reageren op klachten van derden of eigen constateringen), maar ook door projectmatige handhaving ten aanzien van bepaalde onderwerpen (o.a. horeca, coffeeshops, woonwagenlocaties, kamerverhuur, prostitutie).

Handhaving behelst zowel de preventieve handhaving (toetsing van bouwaanvragen/aanvragen om aanlegvergunningen, vragen omtrent toegestaan gebruik van panden en opstallen etc.) maar ook de passieve handhaving op het moment dat een overtreding is geconstateerd.

De thans in jurisprudentie uitgekristalliseerde "beginselplicht tot handhaving" noopt in de Arnhemse situatie niet tot bijstelling van het handhavingsbeleid. Reeds in 1991 is door het College de nota "beleidsuitgangspunten handhaving bestemmingsplannen" vastgesteld. In deze nota zijn de volgende uitgangspunten opgenomen:

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

In de afgelopen jaren heeft de handhaving van bestemmingsplannen in meest brede zin gestalte gekregen (preventieve en repressieve handhaving van bouwregelgeving en bestemmingsplannen, alsmede dwarsverbanden naar annexe terreinen). Middels diverse structurele overlegvormen en middels specifieke weigeringsgronden bij strijdigheid met de bestemmingsplanregeling bij annexe regelgeving (APV: bijvoorbeeld ten aanzien van horeca-inrichtingen, inritvergunningen, markten etc.) is handhaving van bestemmingsplannen een centrale rol toebedeeld.

Thans is in voorbereiding een actualisatie van de voornoemde handhaafnota. Omdat het onrealistisch is om te pretenderen alle strijdigheden binnen redelijke termijn te ontdekken en daar ook actie op te ondernemen zal in deze actualisatie een prioriteitsstelling worden 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 gemeente Arnhem is een aantal jaren geleden gestart met de zogenaamde inhaalslag bestemmingsplannen. Binnen een tijdsbestek van enkele jaren zal het hele grondgebied van de gemeente Arnhem als gevolg hiervan zijn voorzien van actuele bestemmingsplannen. Het spreekt voor zich, dat in deze bestemmingsplannen de meest actuele stedenbouwkundige en planologische visie is opgenomen. Om uitvoering te kunnen geven aan deze actuele visie c.q. behoud van de bestaande situatie is handhaving van groot belang. Immers het niet optreden tegen strijdigheden doorkruist het gemeentelijk beleid.

In het onderhavige bestemmingsplangebied vragen een aantal aspecten met name aandacht op handhavingsgebied. Dit zijn onder meer de ontwikkeling en het beheer van het prostitutiecentrum, de waterstaatkundige aspecten (waterkering), de verhouding tussen kantoren en bedrijven, diverse milieuaspecten, zoals de gebieden met bodemverontreiniging en het parkeren.

Hoofdstuk 7 Overleg en inspraak

7.1 Overleg voorafgaand aan de bestemmingsplanprocedure.

Over twee mogelijke ontwikkelingen, die in dit bestemmingsplan zijn opgenomen, heeft overleg met de bevolking plaatsgevonden:

- a. dijkverbetering, vastgelegd in de structuurvisie dijkverbetering Westervoortsedijk.
In het kader van het dijkverbeteringstraject voor de Westervoortsedijk heeft op 21 november 1996 een inspraakavond als bedoeld in de inspraakverordening plaatsgevonden. De tijdens deze avond kenbaar gemaakte reacties gaven geen aanleiding tot een aanpassing van de dijkverbeteringsplannen. Het verslag van de inspraakavond is als bijlage 3 aan het plan toegevoegd.
Recentelijk heeft de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State het besluit met betrekking tot de dijkverbetering vernietigd. Oorzaak hiervoor was het oostelijk deel van het voorgestelde tracé. Voor dit deel zal een nieuw tracé worden bepaald. De rest van het tracé dijkverbetering uit de structuurvisie is in dit bestemmingsplan overgenomen.
- b. ruimte voor raamprostitutie.
Burgemeester en Wethouders hebben op 22 april 1997 een besluit genomen over het projectplan integrale aanpak Spijkerkwartier. Onderdeel daarvan is het besluit om de raamprostitutie in het Spijkerkwartier in december 2002 te beëindigen. Daarbij is het terrein van de oude tinfabriek aan de achterzijde van het voormalige Billitonterrein aangewezen als locatie waar de raamprostitutie in veel kleinschaliger opzet en met maximale beperking van eventuele overlast zou kunnen plaatsvinden.
Alle betrokkenen (buurtbewoners, exploitanten en ondernemers) zijn destijds via een brief op de hoogte gebracht. Daarnaast is een viertal informatie-avonden georganiseerd:
 - 1 voor de ondernemers in de omgeving van het voormalige Billitonterrein,
 - 2 voor de bewoners van de Verschuierwijk, het Broek, de Rijnwijk en de Westervoortsedijk,
 - 3 voor de exploitanten van de raamprostitutie in het Spijkerkwartier en
 - 4 voor de bewoners van het Spijkerkwartier.Tijdens deze informatie-avonden heeft de gemeente een toelichting op de plannen gegeven.

Een van de wijzigingen na de inspraak is dat de raamprostitutie nu rechtstreeks door middel van een dubbelbestemming op deze locatie mogelijk wordt gemaakt.

7.2 Overleg artikel 10 Besluit Ruimtelijke Ordening

Over het voorontwerp-bestemmingsplan is overleg gevoerd conform artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening.

Een uitvoerige samenvatting van alle reacties en de beantwoording daarvan zijn weergegeven in bijlage 4 "Overleg artikel 10 BRO" van de plantoelichting.

Verwijzend naar de beantwoording op de reacties heeft het artikel 10 BRO overleg op tal van punten geleid tot wijzigingen in het plan.

7.3 inspraak

Over het voorontwerp-bestemmingsplan is een inspraakprocedure gevoerd conform artikel 6a van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Daartoe heeft het voorontwerp-bestemmingsplan vanaf 13 september tot 11 oktober 1999 voor een ieder ter inzage gelegen. Een ieder is in de gelegenheid gesteld om een reactie (mening) kenbaar te maken.

Tijdens genoemde periode zijn zes schriftelijke reacties (meningen) op het plan binnengekomen. Op 22 september 1999 is een inspraakavond gehouden.

Als bijlage 5 is bij deze plantoelichting een inspraakrapportage gevoegd. Hierin zijn de inspraakreacties (meningen) samengevat en beantwoord. In deze rapportage is onder paragraaf 3 ook het verslag van de naar aanleiding van het voorontwerp-bestemmingsplan gehouden inspraakbijeenkomst opgenomen.

De uitkomsten van de inspraakprocedure hebben eveneens geleid tot wijzigingen in het plan.

Hoofdstuk 8 Financiële paragraaf

Economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is te onderscheiden in verschillende onderdelen:

- I. het NS-emplacement;
- II. het Billitonterrein;
- III. het openbaar gebied;
- IV. prostitutie.

Overleg is gaande met de NS over de toekomstige functie en inrichting van het emplacement (zie hoofdstuk 3 onder 'Beleid voor bedrijventerrein Westervoortsedijk'). Een lange termijn aanpak wordt ontwikkeld die zijn neerslag kan krijgen in een masterplan voor dit gebied. Daarin zal de financiële uitvoerbaarheid een belangrijk onderdeel zijn. Vooruitlopend daarop is in overleg met de NS in het bestemmingsplan een dubbelbestemming ('bedrijfsdoeleinden') toegekend aan het gebied.

Het Billitonterrein is aangekocht door een particulier ontwikkelaar (Mogo). Met deze ontwikkelaar is een overeenkomst gesloten waarbij de verplichting van de aanleg van het toekomstige openbare gebied is opgenomen. Dit openbare gebied zal vervolgens om niet worden overgedragen aan de gemeente. De ontwikkeling van dit gebied zal dus voor de gemeente tenminste een budgettair neutraal karakter hebben.

het huidige openbare gebied zal worden heringericht. Met name ook zullen de te verrichten werkzaamheden betrekking hebben op de vervanging van de bestaande riolering. Het betreft hier de volgende wegen: Van Oldenbarneveldtstraat, Leeghwaterstraat, L.J. Kosterstraat, Nieuwe Kade, Nieuwe Havenweg en Industriestraat. Tevens zullen enkele bedrijven verplaatst worden (Bilitionkade) en de vrijgekomen rivierlocaties worden herontwikkeld.

De financiering van deze werkzaamheden is geheel sluitend. De kosten worden gedekt uit gemeentelijke onderhoudsmiddelen en via subsidies/bijdragen.

Hoofdstuk 9 **Bedrijventerrein** **Westervoortsedijk Partiële herziening 2004-01**

Bestemmingsplan

Bedrijventerrein Westervoortsedijk

van de gemeente Arnhem

Partiële herziening 2004-01

plankaart 04-04.02-04

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

I	Concept	d.d.: Januari 2005
I	Voorontwerp	d.d.: 20 januari 2005
j	P.P.C.	d.d.:
I	Ontwerp	d.d.: 16 juni 2005
I	Vastgesteld door de raad bij besluit	d.d.: 13 februari 2006 Gewijzigd: nee nummer: 2005/841
I	Goedgekeurd door G.S. bij besluit	d.d.: 2 juni 2006 volledig: ja nummer: zaaknr: 2006-007179
I	In werking	d.d.: 10 augustus 2006 volledig: ja
I	Onherroepelijk	d.d.: 10 augustus 2006 volledig: ja

Toelichting

bij het Bestemmingsplan

Bedrijventerrein Westervoortsedijk

Partiële herziening 2004-01

plankaart 04-04.02-04

- 1 AANLEIDING
- 2 PLANBESCHRIJVING
- 3 MILIEU-ASPECTEN
- 4 INSPRAAK

Bijlage:

Uitspraak Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State 7 juli 2004

1 Aanleiding

Op 24 juni 2003 hebben Gedeputeerde Staten van Gelderland het door de gemeenteraad van Arnhem op 14 november 2002 vastgestelde bestemmingsplan "Bedrijventerrein Westervoortsedijk" goedgekeurd.

In dit bestemmingsplan is voor een gedeelte van het plangebied in de voorschriften en op de plankaart de bestemming "prostitutiedoeleinden" opgenomen.

Tegen het opnemen van deze bestemming heeft de Belangenvereniging Exploitanten Spijkerkwartier beroep aangetekend bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

De Afdeling heeft dit beroep op 7 juli 2004 gegrond verklaard en alsnog goedkeuring onthouden aan de op de plankaart aangegeven meervoudige bestemming "prostitutiedoeleinden/bedrijfsdoeleinden IV/verkeersdoeleinden-railverkeer". Deze uitspraak is opgenomen in de bijlage behorend bij deze partiële herziening.

In haar uitspraak oordeelde de Afdeling allereerst dat raamprostitutie kan worden beschouwd als een vorm van dienstverlenende bedrijvigheid, die ook op een bedrijventerrein kan worden uitgeoefend.

Vervolgens stelde zij vast dat het bestemmingsplan bedrijvigheid in de milieucategorie IV en raamprostitutiebedrijven op dezelfde locatie en in elkaars onmiddellijke nabijheid mogelijk maakte. Op grond van de voorschriften van het bestemmingsplan kan op het prostitutieterrein worden overnacht en kunnen op dit terrein relatief veel mensen langdurig aanwezig zijn. Onder die omstandigheden moet er volgens de Afdeling tussen raamprostitutiebedrijven en bedrijven in de milieucategorie IV in verband met hinder en veiligheid enige afstand worden aangehouden. Aangezien het bestemmingsplan die afstand niet bood, was dit naar het oordeel van de Afdeling in strijd met een goede ruimtelijke ordening en onthield de Afdeling om die reden goedkeuring aan de plankaart voor zover betreffend het plandeel met de prostitutiebestemming.

Op grond van artikel 30 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening moet na onthouding van goedkeuring aan (onderdelen van) een bestemmingsplan binnen één jaar een nieuw bestemmingsplan worden vastgesteld, waarbij rekening wordt gehouden met het besluit tot onthouding van goedkeuring.

Met het opstellen van onderhavige partiële herziening van het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Westervoortsedijk" wordt voldaan aan deze wettelijke eis.

Deze partiële herziening vormt in ruimtelijk en stedenbouwkundig opzicht een

onderdeel van het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Westervoortsedijk". Voor wat betreft de beleidskaders, het programma van eisen, randvoorwaarden en exploitatie wordt dan ook verwezen naar dat bestemmingsplan. Wel zal in een aparte milieuparagraaf worden ingegaan op de milieutechnische aspecten van invulling van het plangebied conform de eisen van de Afdeling Bestuursrechtspraak, zoals hierboven geformuleerd.

2 Planbeschrijving

De partiële herziening heeft betrekking op het onderdeel van het bestemmingplan waarin een centrum voor raamprostitutie werd mogelijk gemaakt, alsmede op de directe omgeving daarvan.

Naast prostitutiedoeleinden werden eveneens bedrijfsdoeleinden in de categorie IV zoals opgenomen in de brochure "Bedrijven en Milieuzonering" mogelijk gemaakt. Deze categorie laat middelzware bedrijven toe waarbij bedrijven met een voorkeursafstand tot een rustige woonwijk van maximaal 3000 meter zich kunnen vestigen.

De Afdeling Bestuursrechtspraak is van oordeel dat de directe nabijheid van dit soort bedrijvigheid zich niet goed verdraagt met een dienstverlenende bedrijvigheid als prostitutie, waarbij gedurende langere tijd tamelijk veel personen op een relatief klein oppervlak aanwezig kunnen zijn. Vandaar dat deze bedrijfsbestemming in de onderhavige partiële herziening op de plankaart en in de voorschriften wordt teruggebracht tot categorie II, waarvoor een voorkeursafstand van maximaal 30 meter geldt. Op de argumenten voor deze keuze wordt in paragraaf 3 (milieu-aspecten) nader ingegaan. De bestemming van de prostitutielocatie komt derhalve nu te luiden " prostitutiedoeleinden/bedrijfsdoeleinden II/verkeersdoeleinden-railverkeer"

Aangezien het bestemmingsplan direct ten zuiden en ten zuidwesten van de prostitutielocatie eveneens bedrijfsdoeleinden IV mogelijk maakt, wordt hiervoor ook in een aanpassing van de plankaart voorzien. Deze aanpassing houdt in dat binnen een cirkel van 50 meter rondom de grenzen van de prostitutielocatie de gronden met de bestemming "Bedrijfsdoeleinden IV", voor zover aanwezig, de bestemming "Bedrijfsdoeleinden III" krijgen, zodat er ook in dat opzicht wordt voldaan aan de eis van de Afdeling om fysiek afstand te scheppen tussen de prostitutiebedrijvigheid en bedrijven in de categorie IV. Daarbij zal voor deze gronden een aparte bedrijvenlijst worden gehanteerd. Ook hierop wordt in hoofdstuk III nader ingegaan.

Daarnaast heeft de Afdeling er op gewezen dat er vanwege de in het bestemmingsplan gebruikte definitie voor horeca ook overnachting op het prostitutie terrein mogelijk is. Dit is onwenselijk uit een oogpunt van hinder en veiligheid. De definitie van horeca wordt dan ook aangepast in die zin dat overnachtingsmogelijkheden expliciet worden uitgesloten.

Tot slot worden nog enkele voorschriften in juridisch/technische zin in verband met bovengenoemde wijzigingen aangepast.

3 Milieu-aspecten

3.1 Inleiding

Voor het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Westervoortsedijk" is door de Raad van State (RvSt) goedkeuring onthouden voor het gedeelte bestemd voor prostitutie/bedrijfsdoeleinden IV. Het advies van de afdeling bestuursrechtspraak van de RvSt geeft aan dat er een bepaalde afstand (zone) tussen de bestemming prostitutie en bedrijfsdoeleinden IV moet worden aangehouden. Om die reden wordt

in het onderstaande ingegaan op de aspecten hinder en externe veiligheid.

3.2 Hinder

Inrichtingen (bedrijven) kunnen mogelijk hinder veroorzaken voor hun omgeving. Om deze hinder zoveel mogelijk te beperken hebben deze inrichtingen een milieuvergunning. In deze milieuvergunning staan voorschriften waaraan het bedrijf moet voldoen. Hierbij wordt rekening gehouden met objecten/woningen van derden.

In de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering" uit 1999 (kortweg VNG-brochure) zijn de inrichtingen in een bepaalde (milieu) categorie (1 t/m 6) ingedeeld. Deze indeling wordt bepaald door de activiteiten die binnen de inrichting plaatsvinden. Een categorie 1 bedrijf is een bedrijf met een lage milieubelasting. Een categorie 4,5 of 6 bedrijf heeft een hoge milieubelasting.

Op basis van deze categorie indeling zijn voorkeursafstanden tot objecten/woningen van derden weergegeven. Deze afstanden zijn indicatief en gelden voor een gemiddeld bedrijf van de betreffende categorie dat is gevestigd in een rustige woonwijk. Deze voorkeursafstand kan worden toegepast bij de ontwikkeling van objecten/woningen van derden in de omgeving van bedrijven of andersom de ontwikkeling van bedrijven in de omgeving van objecten/woningen van derden.

3.3 Prostitutielocatie

De prostitutielocatie bevindt zich binnen het plangebied van het bestemmingsplan Westervoortsedijk. Raamprostitutiebedrijven op de prostitutielocatie kunnen hinder en veiligheidsrisico's ondervinden van de bedrijven rondom of op deze locatie. Dit betekent dat er een zekere afstand in acht moet worden genomen ten opzichte van andere bedrijven rondom de prostitutielocatie. Daarnaast moet om die reden eveneens de vestiging van deze bedrijven binnen de prostitutielocatie zelf worden voorkomen.

3.4 Bestemming op de prostitutielocatie

Het is niet wenselijk dat bedrijven in de categorie 3 of hoger op deze locatie voorkomen. Bij deze bedrijven kan (externe) veiligheid met betrekking tot de prostitutielocatie een belangrijke rol spelen. Ook andere hinderaspecten kunnen bij dit soort bedrijven van belang zijn. Daarom is er voor gekozen om op de prostitutielocatie bedrijven tot maximaal categorie 2 toe te laten.

3.5 Bestemming in een zone van 50 meter rondom de prostitutielocatie

Bij bedrijven in de categorie 4 kan (externe) veiligheid een belangrijke rol spelen. Om te voldoen aan de eis van de Afdeling Bestuursrechtspraak ten aanzien van het aanhouden van een zekere afstand tussen prostitutiebedrijvigheid en bedrijven in de categorie 4 is besloten om in een zone van 50 meter rondom de prostitutiebestemming geen bedrijven in de categorie 4 meer toe te laten. Het uitgangspunt voor deze afstand van 50 meter is gelegen in de Regeling externe veiligheid inrichtingen behorende bij het Besluit externe veiligheid inrichtingen. In deze regeling staan vaste afstanden tot de 10-6 plaatsgebonden risicocontour voor categorale inrichtingen (LPG-tankstation, opslag gevaarlijke stoffen en bedrijven met een ammoniakkoelinstallatie).

In de zone van 50 meter rondom de prostitutielocatie zijn alleen nog bedrijven tot maximaal categorie 3 toegelaten. Omdat bij categorie 3 bedrijven (externe) veiligheid ook een rol kan spelen, zijn de bedrijven in de categorie 3 die volgens de

VNG-brochure een gevaarafstand van 50 meter of meer hebben uitgezonderd. Voor bedrijven in deze zone zijn dan ook 2 bedrijvenlijsten van toepassing. Voor zover het bedrijven in de categorieën 1 en 2 betreft is de "normale" bedrijvenlijst van toepassing en voor bedrijven in de categorie de aangepast lijst 2.

3.6 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om het meten, beoordelen en beheersen van risico's van activiteiten met gevaarlijke stoffen. Het risico is daarbij gedefinieerd als "de kans op overlijden" voor personen en dus niet de kans op gewonden. Hierbij moet gedacht worden aan risico's door activiteiten zoals het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg en de opslag van gevaarlijke stoffen binnen een inrichting.

Het is van groot belang de veiligheid van personen (die niets met de activiteit te maken hebben) in de omgeving van een risico-opleverende activiteiten op een acceptabel niveau te hebben en houden. Dit betekent dat moet worden voorkomen dat er te dicht bij gevoelige bestemmingen zoals woonwijken, activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden. Of andersom: voorkomen dat een nieuwe gevoelige bestemming in de buurt komt van een bestaande risico-opleverende activiteit.

In de omgeving van de prostitutielocatie bevindt zich het Shell depot (Driepoortenweg), twee LPG tankstations (Dr. Lelyweg), het spooreplacement Arnhem-Goederen en een ondergrondse aardgasleiding.

De prostitutielocatie ligt niet binnen het externe veiligheid invloedsgebied van het Shell depot en de LPG tankstations. De locatie ligt wel binnen het invloedsgebied van het spooreplacement Arnhem-goederen.

Voor het aan de prostitutielocatie grenzende emplacement goederen heeft Prorail een aanvraag voor een milieuvergunning ingediend. Een onderdeel van de aanvraag betreft het rangeren met treinwagons die gevaarlijke stoffen bevatten. Op 3 december 2004 heeft Prorail echter aangegeven dat met ingang van 12 december 2004 het rangeren van treinwagons die gevaarlijke stoffen bevatten niet meer zal plaatsvinden op het emplacement Arnhem -goederen. Dit betekent dat externe veiligheid hier niet meer aan de orde is.

Aan de bovenzijde van de prostitutielocatie loopt een hogedruk aardgasleiding (diameter 12 inch en een maximale druk van 40 bar). In het kader van de veiligheid wordt er aanbevolen om een afstand (10-6-contour) van 7 meter (van ondergrondse leiding tot bebouwing) aan te houden (Circulaire inzake zoning langs hogedrukaardgas transportleidingen).

Van het emplacement naar het industrieterrein Kleefse Waard loopt een spoorlijn, het zogenaamde raccordementspoor of stamlijn. Dit spoor maakt geen onderdeel uit van het emplacement Arnhem –goederen maar wordt gezien als een vrijstaande spoorlijn. Wil een bedrijf op de Kleefse Waard voor de aan- en/of afvoer gebruik maken van dit spoor dan moet dit worden aangevraagd bij NS spooraansluiting. Tot 12 december 2004 had een bedrijf op de Kleefse Waard een contract met NS spooraansluiting om voor de aanvoer van gevaarlijke stoffen gebruik te maken van dit spoor.

Wil een bedrijf in de toekomst gebruik maken van dit spoor dan moet er bij NS spooraansluiting een aanvraag worden ingediend. Hierbij zal de gemeente Arnhem de aanvraag onder andere beoordelen op het aspect externe veiligheid.

4 Inspraak

De inspraakprocedure op basis van artikel 6a van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en de inspraakverordening heeft plaatsgevonden door middel van ter

inzage legging van de partiële herziening gedurende een termijn van 4 weken. Vooraf is dit gepubliceerd in de Arnhemse Koerier. Belanghebbenden zijn apart geïnformeerd.

De inspraak heeft geleid tot twee reacties, de een afkomstig van Ondernemers Kontakt Arnhem (OKA), bij brief van 17 februari 2005; de ander afkomstig van CMS Derks Star Busmann advocaten, namens de Belangenvereniging Exploitanten Spijkerkwartier (BES) te Arnhem, bij brief van 16 februari 2005. Daarnaast is een ondersteunende reactie binnengekomen van de Kamer van Koophandel met betrekking tot de reactie van de OKA.

De inspraak heeft geleid tot een aanpassing van de partiële herziening. De plankaart is aangepast waarmee alsnog rekening is gehouden met de ligging van de prostitutielocatie op een in acht te nemen afstand van een ondergrondse 12 inch aardgasleiding. De bouwgrens is verlegd op 14 meter van het hart van deze leiding (terwijl de prostitutielocatie op een afstand van 10 meter van deze leiding ligt). Dit betekent dat binnen de eerste 4 meter van de prostitutielocatie geen gebouwen zullen komen waarin mensen een groot gedeelte van de dag kunnen verblijven.

De reacties zijn beantwoord. De betreffende antwoordbrieven zijn als separate stukken bij deze partiële herziening gevoegd. Als volgende stap in de procedure na de inspraak is de herziening op grond van artikel 23 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening met ingang van 16 juni 2005 ter inzage gelegd. De mogelijkheid bestaat nu om een zienswijze in te dienen bij de gemeenteraad. Degenen die hiertoe willen overgaan worden dan in de gelegenheid gesteld om hun zienswijze tegenover (een afvaardiging van) de raad in een gesprek nader toe te lichten.

Voorschriften
bij het Bestemmingsplan
Bedrijventerrein Westervoortsedijk
Partiële herziening 2004-01
plankaart 04-04.02-04

De voorschriften behorende bij het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Westervoortsedijk" worden als volgt gewijzigd.

- I In artikel 1.1 komt de definitie van het onderdeel "horeca" te luiden als volgt:
- "horeca :het bedrijfsmatig verstrekken van maaltijden en spijzen of van dranken, alsmede het exploiteren van zaalaccommodatie; het verstrekken van nachtverblijf of het uitoefenen van detailhandel wordt hieronder niet begrepen."
- II In artikel 2.1, respectievelijk lid 1 onder a., eerste gedachtestreepje, lid 3 onder a.1, a.2 en b.1. wordt de zinsnede "bedrijvenlijst" vervangen door "bedrijvenlijst 1".
- III Artikel 2.2. wordt gewijzigd als volgt:
- Respectievelijk in lid 1 onder a., eerste gedachtestreepje en b., lid 3 onder a.1. ,a.2.
- 46 Bestemmingsplan "Bedrijventerrein Westervoort
sedijk" (onherroepelijk)

en b.1. wordt de zinsnede "bedrijvenlijst" vervangen door "bedrijvenlijst 1"

Aan lid 1 van artikel 2.2 worden twee onderdelen c. en d. toegevoegd luidende:

"c. In afwijking van het bepaalde onder a. zijn de gronden voor zover op de plankaart aangeduid met "e" uitsluitend bestemd voor bedrijven behorende tot de categorieën 1 en 2 van bedrijvenlijst 1 en tevens voor bedrijven opgenomen in bedrijvenlijst 2.

Voor zover op de plankaart met "v" aangeduid en begrensd door de functiescheidingsgrens mogen deze gronden tevens worden gebruikt voor volumineuze detailhandel."

IV In artikel 2.3, respectievelijk lid 1 onder a., eerste gedachtestreepje, lid 3 onder a. en b.1. wordt de zinsnede "bedrijvenlijst" vervangen door "bedrijvenlijst 1".

V In artikel 2.5, respectievelijk lid 1 onder b., eerste gedachtestreepje, lid 3 onder a.1. en a.2 wordt de zinsnede "bedrijvenlijst" vervangen door "bedrijvenlijst 1".

VI De titel van artikel 2.13 komt te luiden als volgt:

"prostitutiedoeleinden/bedrijfsdoeleinden II/verkeersdoeleinden-railverkeer"

VII Artikel 2.13 wordt als volgt gewijzigd:

in lid 1 wordt de zinsnede "als "prostitutiedoeleinden/ bedrijfsdoeleindenIV/ verkeersdoeleinden-railverkeer" aangewezen gronden" gewijzigd in "als "prostitutiedoeleinden/bedrijfsdoeleinden II/verkeersdoeleinden-railverkeer" aangewezen gronden"

lid 1 onder b., eerste gedachtestreepje komt te luiden: "zijn genoemd in de categorieën 1 en 2 van de bij deze voorschriften behorende bedrijvenlijst 1".

in lid 3 onder a. 1 wordt de zinsnede "in een hogere categorie van de bedrijvenlijst voorkomt" gewijzigd in "in categorie 3 van bedrijvenlijst 1 voorkomt".

in lid 3 onder a.2. wordt de zinsnede "niet in de bedrijvenlijst voorkomt" gewijzigd in "niet in bedrijvenlijst 1 voorkomt".

VIII Bijlage 1 behorende bij de voorschriften wordt als volgt gewijzigd:

de term "Bedrijvenlijst" vervangen door "Bedrijvenlijst 1"

toegevoegd wordt de volgende Bedrijvenlijst 2:

Bijlage 1

Bedrijvenlijst 2

Behorende bij de voorschriften van het
bestemmingsplan "Bedrijventerrein Westervoortsedijk"
(plankaart 04-04.02-04)

categorie 3 - 50 meter

SBI-code	Omschrijving	Afstand tot woonbebouwing in meters
01	Landbouw en dienstverlening t.b.v. de landbouw	
014	Dienstverlening t.b.v. de landbouw	50
0142	KI-stations	50
02	Bosbouw en dienstverlening t.b.v. de bosbouw	
020	Bosbouwbedrijven	50
15	Vervaardiging van voedingsmiddelen en dranken	
1585	Deegwarenfabrieken	50
17	Vervaardiging van textiel	
173	Textielveredelingsbedrijven	50
174, 175	Vervaardiging van textielwaren	50
176, 177	Verv. van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	50
18	Vervaardiging van kleding; bereiden en verven van bont	
181	Vervaardiging kleding van leer	50
183	Bereiden en verven van bont; verv. artikelen van bont	50
19	Vervaardiging van leer en lederwaren (excl. kleding)	
192	Lederwarenfabrieken (excl. kleding en schoeisels)	50
193	Schoenenfabrieken	50
20	Houtindustrie en vervaardiging artikelen van hout, riet, kurk e.d.	
2010.2	0 Houtconserveringsbedrijven:	
2010.2	2 - met zoutoplossingen	50
25	Vervaardiging van producten van rubber en kunststof	
2512	0 Loopvlakvernieuwingsbedrijven:	
2512	1 - vloeroppervlakte < 100 m ²	50
26	Vervaardiging van glas, aardewerk, cement-, kalk- en gipsproducten	
2615	Glasbewerkingsbedrijven	50
262, 263	0 Aardewerkfabrieken:	
262, 263	1 - vermogen elektr. ovens totaal < 40 kW	50
30	Vervaardiging van kantoor machines en computers	
30	Kantoor machines- en computerfabrieken	50
316	Elektronische industrie n.e.g.	50
32	Vervaardiging van audio-, video-, telecom-apparaten en benodigheden	
321 t/m 323	Verv. van audio-, video- en telecom-app.e.d.	50
3210	Fabrieken voor gedrukte bedrading	50
35	Vervaardiging van transportmiddelen (exclusief auto's, aanhangwagens)	
351	0 Scheepsbouw- en reparatiebedrijven:	
351	1 - houten schepen	50
36	Vervaardiging van meubels; Vervaardiging van overige goederen n.e.g.	
364	Sportartikelenfabrieken	50
365	Speelgoedartikelenfabrieken	50
366	Vervaardiging van overige goederen n.e.g.	50
40	Productie en distributie van stroom, aardgas, stoom en warm water	
40	0 Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:	
40	2 - 10 -100 MVA	50
45	Bouwnijverheid	
45	Bouw- en aannemersbedrijven met werkplaats	50
	Handel/reparatie van auto's, motorfietsen; benzinstations	
5020.4	C Autosputinrichtingen	

51	Groothandel en handelsbemiddeling	
5124	Groothandel in huiden, vellen en leder	50
5153	Groothandel in hout en bouwmaterialen	50
5154	Grth ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapp.	50
63	Dienstverlening t.b.v. het vervoer	
6312	Veem- en pakhuisbedrijven, koelhuizen	50
71	Verh. van transportmiddelen, machines en andere roerende goederen	
712	Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (excl. personenauto's)	50
713	Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	50

categorie 3 - 100 meter

SBI-code	Omschrijving	Afstand tot woonbebouwing in meters
15	Vervaardiging van voedingsmiddelen en dranken	
151	0 slachterijen en overige vleesverwerking:	
151	1 - slachterijen en pluimveeslachterijen	100
1532, 1533	0 Groente- en fruitconservenfabrieken:	
1532, 1533	1 - jam	100
1532, 1533	2 - groente algemeen	100
1551	0 Zuivelproducten fabrieken	
1551	3 - melkproducten fabrieken v.c. 55.000 t/j	100
1581	0 Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:	
1581	2 - Brood- en beschuifabrieken	100
1582	Banket, biscuit- en koekfabrieken	100
1584	0 Verwerking cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:	
1584	2 - Suikerwerkfabrieken zonder suiker branden	100
1586	0 Koffiebranderijen en theepakkerijen:	
1586	2 - theepakkerijen	100
1589.2	0 Soep- en soeparomafabrieken:	
1589.2	1 - zonder poederdrogen	100
1598	Mineraalwater- en frisdrankfabrieken	100
17	Vervaardiging van textiel	
171	Bewerken en spinnen van textielvezels	100
172	0 Weven van textiel	
172	1 - aantal weefgetouwen < 50	
20	Houtindustrie en vervaardiging artikelen van hout, riet, kurk e.d.	
2010.1	Houtzagerijen	100
2010.2	0 Houtconserveringsbedrijven:	
202	Fineer- en plaatmaterialenfabrieken	100
203, 204	Timmerwerkfabrieken	100
21	Vervaardiging van papier, karton en papier- en kartonwaren	
212	Papier- en kartonfabrieken	100
2121.2	Golfkartonfabrieken:	
2121.2	1 - p.c. < 3 t/u	100
22	Uitgeverijen, drukkerijen en reproductie van opgenomen media	
2221	Drukkerijen van dagbladen	100
2222	Drukkerijen (vlak- en rotatie-diepdrukkerijen)	100

23	Aardolie-/steenkoloverwerking industr. bewerking splijt-/kweekstoffen:	
2320.2	Smeeroliën- en vettenfabrieken	100
24	Vervaardiging van chemische producten	
2442	0 Farmaceutische productenfabrieken:	
2462	0 Lijm- en plakmiddelenfabrieken	
2462	1 - zonder dierlijke grondstoffen	100
2464	Fotochemische productenfabrieken	100
25	Vervaardiging van producten van rubber en kunststof	
2513	Rubber-artikelenfabrieken	100
26	Vervaardiging van glas, aardewerk, cement-, kalk- en gipsproducten	
261	0 Glasfabrieken:	
261	1 - glas en glasproducten, p.c. < 5.000 t/j	100
262, 263	2 - vermogen elektr. ovens totaal >= 40 kW	100
2661.2	0 Kalkzandsteenfabrieken:	
2661.2	1 - p.c. < 100.000 t/j	
2662	Mineraalgebonden bouwplatenfabrieken	100
2663, 2664	0 Betonmortelcentrales:	
2663, 2664	1 - p.c. < 100t/u	100
267	0 Natuursteenbewerkingsbedrijven	
267	1 - zonder breken, zeven en drogen	100
28	Vervaardiging van producten van metaal (excl. machines/transportmiddelen)	
281	0 Constructiewerkplaatsen	
281	1 - gesloten gebouw	100
284	Smederijen, lasinricht., bankwerkerijen e.d.	100
2851	0 Metaaloppervlaktebehandelingsbedrijven:	
2851	6 - anodiseren, eloxeren	100
2851	7 - chemische oppervlaktebehandeling	100
2852	Overige metaalbewerkende industrie	100
287	Overige metaalbewerkende industrie n.e.g.	100
29	Vervaardiging van machines en apparaten	
29	0 Machine- en apparatenfabrieken	
29	1 - p.o. < 2.000 m ²	100
30	Vervaardiging van kantoormachines en computers	
314	Accumulatoren- en batterijfabrieken	
34	Vervaardiging van auto's, aanhangwagens en opleggers	
343	Auto-onderdelenfabrieken	100
35	Vervaardiging van transportmiddelen (exclusief auto's, aanhangwagens)	
352	0 Wagonbouw- en spoorwegwerkplaatsen:	
352	1 - algemeen	100
354	Rijwiel- en motorrijwielafabrieken	100
355	Transportmiddelenindustrie n.e.g.	100
36	Vervaardiging van meubels; Vervaardiging van overige goederen n.e.g.	
361	Meubelfabrieken	100
41	Winning en distributie van water	
41	0 Waterwinning-/ bereiding- bedrijven:	
41	0 Waterdistributie bedrijven met pompvermogen:	
41	2 - 1 - 15 MW	100
45	Bouwnijverheid	
50	Handel/reparatie van auto's, motorfietsen; benzinstations	
5020.4	A Autoplaatswerkerijen	100

51	Groothandel en handelsbemiddeling	
5151.1	0 Groothandel in vaste brandstoffen:	
5151.1	1 - klein, lokaal verzorgingsgebied	100
5151.3	Grth minerale olieproducten (excl brandstoffen)	100
5152.2/.3	Groothandel in metalen en -halfabrikaten	100
5157	Autosloperijen	100
5157.2/.3	Overige groothandel in afval en schroot	100
60	Vervoer over land	
6021.1	Bus-, tram- en metrostations en -remises	100
6023	Touringcarbedrijven	100
6024	Goederenwegvervoerbedrijven	100
90	Milieudienstverlening	
9000.3	Afvalverwerkingsbedrijven:	
9000.3	- kabelbranderijen	100
9000.3	- oplosmiddeltherugwinning	100
9303	Begrafenisondernemingen	
9303	- crematoria	100
9305	Dierenasiels- en pensions	100

Bijlage 2

Uitspraak Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State d.d. 7 juli 2004

Behorende bij de voorschriften van het
bestemmingsplan "Bedrijventerrein Westervoortsedijk"
(plankaart 04-04.02-04)

Uitspraak

Zaaknummer: 200305456/1

Publicatie datum: woensdag 7 juli 2004

Tegen: *het college van gedeputeerde staten van Gelderland*

Proceduresoort: *Eerste aanleg - meervoudig*

Rechtsgebied: *Kamer 1 - RO - Gelderland*

200305456/1.

Datum uitspraak: 7 juli 2004

AFDELING
BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

1. [appellanten sub 1], wonend te [woonplaats],
2. de vereniging "Belangenvereniging Exploitanten Spijkerkwartier", gevestigd te Arnhem, en andere (hierna: de Belangenvereniging Exploitanten Spijkerkwartier e.a.),

en

Bestemmingsplan "Bedrijventerrein Westervoortsedijk" (onherroepelijk)

het college van gedeputeerde staten van Gelderland,
verweerder.

1. Procesverloop

Bij besluit van 14 november 2002 heeft de gemeenteraad van Arnhem, op voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 17 september 2002, het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Westervoortsedijk" vastgesteld.

Verweerder heeft bij zijn besluit van 24 juni 2003, no. RE2002.121642, beslist over de goedkeuring van het bestemmingsplan.

Tegen dit besluit hebben [appellanten sub 1] bij brief van 10 augustus 2003, bij de Raad van State ingekomen op 18 augustus 2003, en de Belangenvereniging Exploitanten Spijkerkwartier e.a. bij brief van 18 augustus 2003, bij de Raad van State ingekomen op 19 augustus 2003, beroep ingesteld. De Belangenvereniging Exploitanten Spijkerkwartier e.a. hebben hun beroep aangevuld bij brief van 15 september 2003.

Bij brief van 28 oktober 2003 heeft verweerder een verweerschrift ingediend.

De Stichting Advisering Bestuursrechtspraak voor Milieu en Ruimtelijke Ordening heeft een deskundigenbericht uitgebracht (hierna: het deskundigenbericht), gedateerd 9 februari 2004. Partijen zijn in de gelegenheid gesteld daarop te reageren.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 17 juni 2004, waar [appellanten sub 1], vertegenwoordigd door [gemachtigde], en de Belangenvereniging Exploitanten Spijkerkwartier e.a., vertegenwoordigd door mr. B.J.M. van Meer en mr. E.H.M. Harbers, advocaten te Arnhem, en verweerder, vertegenwoordigd door H. Wassink, ambtenaar bij de provincie, zijn verschenen.

Verder is de gemeenteraad van Arnhem, vertegenwoordigd door mr. B.S. ten Kate, advocaat te Arnhem, mr. A.G.A.M. Meijers, ambtenaar bij de gemeente, ir. E.J. Verweij, gemachtigde, daar gehoord.

2. Overwegingen

2.1. De beroepsgrond van [appellanten sub 1] gericht tegen het plandeel met de bestemming "Brandstofleidingen", steunt niet op een bij de gemeenteraad ingebrachte zienswijze.

Ingevolge de artikelen 54, tweede lid, onder d, en 56, tweede lid, gelezen in samenhang met de artikelen 23, eerste lid, en 27, eerste en tweede lid, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, kan beroep slechts worden ingesteld tegen het goedkeuringsbesluit van het college van gedeputeerde staten, voorzover dit beroep een grondslag heeft in een tegen het ontwerp-plan bij de gemeenteraad ingebrachte zienswijze.

Dit is slechts anders voorzover de gemeenteraad bij de vaststelling van het plan daarin wijzigingen heeft aangebracht ten opzichte van het ontwerp, voorzover het besluit van het college van gedeputeerde staten strekt tot onthouding van goedkeuring, dan wel indien een belanghebbende aantoont dat hij redelijkerwijs niet in staat is geweest terzake een zienswijze in te brengen. Geen van deze omstandigheden doet zich voor.

2.1.1. Het beroep van [appellanten sub 1] is in zoverre niet-ontvankelijk.

2.2. Aan de orde is een geschil inzake een besluit omtrent de goedkeuring van een bestemmingsplan. Ingevolge artikel 28, tweede lid, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening in samenhang met artikel 10:27 van de Algemene wet bestuursrecht rust op verweerder de taak

om - in voorkomend geval mede op basis van de ingebrachte bedenkingen - te bezien of het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Daarbij dient hij rekening te houden met de aan de gemeenteraad toekomende vrijheid om bestemmingen aan te wijzen en voorschriften te geven die de raad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. Daarnaast heeft verweerder er op toe te zien dat het plan en de totstandkoming daarvan niet in strijd zijn met het recht.

De Afdeling kan slechts tot vernietiging van het besluit omtrent goedkeuring van het plan overgaan, indien moet worden geoordeeld dat verweerder de aan hem toekomende beoordelingsmarges heeft overschreden, dan wel dat hij het recht anderszins onjuist heeft toegepast.

2.3. Het plan bevat een nieuwe planologische regeling voor industriegebied de Westervoortsedijk, die enerzijds bestaande functies in het gebied vastlegt en anderzijds een herontwikkeling van een deel van het gebied mogelijk maakt. Zo voorziet het plan onder meer in de komst van een prostitutiegebied op het voormalige Billiton-terrein, teneinde de verplaatsing van de raamprostitutie uit het Spijkerkwartier mogelijk te maken.

Verweerder heeft het plan gedeeltelijk goedgekeurd.

2.4. [appellanten sub 1]. wonen aan de [locatie 1], [locatie 2] en [locatie 3], in de woonwijk Kleefse Waard.

Appellanten zijn het ten eerste niet eens met de goedkeuring van de oostgrens van het plangebied, nabij hun woningen. Zij betwijfelen of hun woningen in het plangebied liggen. Als dit zo is, vinden zij dat de woningen beter onder het bestemmingsplan voor de rest van de Kleefse Waard kunnen vallen.

2.4.1. Blijkens de plankaart liggen de woningen van appellanten in het plangebied. Het vermoeden van appellanten dat hun woningen onder een aangrenzend bestemmingsplan vallen, is dan ook onterecht.

Gelet op de systematiek van de Wet op de Ruimtelijke Ordening heeft de gemeenteraad in beginsel een grote mate van beleidsvrijheid bij het bepalen van de begrenzingen van een bestemmingsplan.

Deze vrijheid gaat echter niet zo ver dat de gemeenteraad een begrenzing kan vaststellen die in strijd is met een goede ruimtelijke ordening of in strijd is met het recht.

Verweerder heeft zich in dit geval in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat de vastgestelde begrenzing van het plan bij de woningen van appellanten niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. In hetgeen appellanten hebben aangevoerd, ziet de Afdeling evenmin aanleiding voor het oordeel dat het bestreden besluit in zoverre anderszins is voorbereid of genomen in strijd met het recht. Verweerder heeft het plan in zoverre dan ook terecht goedgekeurd.

Het beroep van [appellanten sub 1] is in zoverre ongegrond.

2.5. Het beroep van [appellanten sub 1] richt zich verder tegen de goedkeuring van de bestemming "Bedrijfsdoeleinden-IV" voor hun woningen. Appellanten wijzen erop dat hun woningen door deze bestemming onder het overgangsrecht worden geplaatst. Zij zijn in beginsel akkoord met het beëindigen van de woonbestemming voor hun woningen, maar vinden dat de gemeenteraad eerst financieel een plan van aanpak had moeten opstellen voor de aankoop van hun woningen.

2.5.1. De gemeenteraad heeft de woningen van appellanten aan de [locatie 1], [locatie 2] en

[locatie 3] bestemd als "Bedrijfsdoeleinden-IV".

Verweerder is van mening dat met deze bestemming het gebruik van de woningen ten onrechte onder het overgangsrecht wordt gebracht, omdat de gemeenteraad niet voornemens is dit gebruik te beëindigen door aankoop van de woningen of onteigening. Verweerder vindt handhaving van de woningen in strijd met het gemeentelijke beleid alle vormen van wonen in het plangebied uit te sluiten. Dat de gemeenteraad het gebruik van de woningen van appellanten, die op zeer korte afstand van de zwaarste categorie bedrijfsbestemmingen liggen, wil gedogen, is volgens verweerder in strijd met dit beleid.

Gelet hierop is verweerder van mening dat aan de bestemming "Bedrijfsdoeleinden-IV" voor de woningen van appellanten door middel van een rode omlijning op de plankaart goedkeuring moet worden onthouden.

2.5.2. Verweerder heeft de plandelen [locatie 1] op de plankaart rood omlijnd. Anders dan appellanten denken, heeft verweerder op deze manier goedkeuring aan de bestemming voor [locatie 1] onthouden. In zoverre mist het beroep van appellanten feitelijke grondslag.

Het beroep van [appellanten sub 1]. is in zoverre dan ook ongegrond.

2.5.3. De plandelen [locatie 2] en [locatie 3] zijn op de plankaart niet rood omlijnd. Anders dan verweerder blijktens zijn besluit heeft bedoeld, zijn deze plandelen dan ook goedgekeurd.

Op de zitting heeft verweerder verklaard dat hij de bestemming "Bedrijfsdoeleinden-IV" voor [locatie 2] en [locatie 3] per vergissing heeft goedgekeurd. Het was zijn bedoeling ook aan deze plandelen goedkeuring te onthouden. Hij is van mening dat de gemeenteraad de woningen van [appellanten sub 1] moet opkopen en de financiële consequenties hiervan moet meenemen in de exploitatieopzet van het bestemmingsplan. Ter zitting heeft de gemeenteraad verklaard met dit standpunt te kunnen instemmen.

Gelet op het voorgaande is het bestreden besluit voor wat betreft de plandelen [locatie 2] en [locatie 3] niet met de vereiste zorgvuldigheid voorbereid. Het beroep van [appellanten sub 1] is in zoverre gegrond, zodat het bestreden besluit op dit punt dient te worden vernietigd wegens strijd met artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht.

Nu tussen appellanten en verweerder niet in geschil is dat de bestemming voor [locatie 2] en [locatie 3] in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en vast staat dat verweerder bij een heroverweging van zijn besluit ook aan deze plandelen goedkeuring zal onthouden, onthoudt de Afdeling zelf voorzien goedkeuring aan deze plandelen.

2.6. Het beroep van de Belangenvereniging Exploitanten Spijkerkwartier e.a. is gericht tegen de goedkeuring van het plandeel met de bestemming "Prostitutiedoeleinden/bedrijfsdoeleinden IV/verkeersdoeleinden-railverkeer". Appellanten zijn - kort gezegd - van mening dat het plan op dit onderdeel in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Zij betwijfelen ten eerste de noodzaak van het plan, nu de overlast van raamprostitutie in het Spijkerkwartier sterk is verminderd.

Verder wijzen zij erop dat de bestemming voor het terrein het mogelijk maakt dat bedrijven in de categorie IV direct naast de prostitutiebedrijven van appellanten kunnen worden gevestigd. In het geval van woonbebouwing zou op grond van de brochure "Bedrijven en Milieuzonering" van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (hierna: de VNG-brochure) bij dergelijke bedrijven een afstand van minimaal 200 meter moeten worden aangehouden. Ook bij deze prostitutiebedrijven is zo'n afstand uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening gewenst, aldus appellanten.

Voorts zijn appellanten van mening dat deze prostitutiebedrijven niet thuishoren direct naast een rangeerterrein van de spoorwegen, gelet op de veiligheidsrisico's die dit met zich brengt. Met name nu de bestemming voor het terrein ook horeca – en dus overnachten - toestaat, is dit volgens appellanten onaanvaardbaar. Verder wijzen appellanten erop dat de grond op het Billiton-terrein is vervuild, hetgeen een gevaar voor de daar verblijvende personen kan opleveren.

Verder stellen appellanten dat de vestiging van raamprostitutie op het terrein, in combinatie met de daar reeds gevestigde “zorgzone” (tippelzone) en “drugssociëteit” (opvangcentrum voor drugsverlaafden), in strijd is met afspraken tussen de gemeenteraad en het Ondernemers Kontakt Arnhem (hierna: OKA). Het bestreden plandeel is daarom volgens appellanten feitelijk niet uitvoerbaar.

Tot slot zijn appellanten van mening dat de gekozen locatie niet geschikt is voor de vestiging van raamprostitutie omdat het niet mogelijk is bij de bedrijven te wonen. Volgens hen is het wonen bij de “ramen” onder meer nodig om de veiligheid op het terrein te waarborgen. Ook op de huidige locatie is in deze mogelijkheid voorzien.

2.6.1. De gemeenteraad heeft de gronden waarop het beroep van appellanten betrekking heeft, bestemd als “Prostitutiedoeleinden/ bedrijfsdoeleinden IV/verkeersdoeleinden-railverkeer”. De gemeenteraad is van mening dat de raamprostitutie uit het Arnhemse Spijkerviertel moet worden verplaatst en dat het plangebied een geschikte alternatieve locatie voor deze bedrijven is.

Verweerder heeft met dit standpunt ingestemd. Hij is van mening dat de prostitutiebedrijven moeten worden gekwalificeerd als bedrijven die geschikt zijn voor vestiging op een bedrijventerrein. Volgens verweerder verwijzen appellanten ten onrechte naar de VNG-brochure. Deze brochure geeft afstanden die tussen bedrijven en een rustige woonwijk kunnen worden aangehouden en is dus niet van toepassing op de aan de orde zijnde situatie. Verweerder heeft voorts overwogen dat bij de prostitutiebedrijven beheerders aanwezig zullen zijn, hetgeen de (sociale) veiligheid zal bevorderen.

In de door appellanten gestelde bodemverontreiniging ziet hij evenmin aanleiding goedkeuring aan het bestreden plandeel te onthouden. Hij stelt dat het terrein is gesaneerd met de IBC-methode en dat de vestiging van bedrijven op deze gronden daarom geen gevaar voor de volksgezondheid oplevert.

Gelet op het voorgaande acht verweerder de vestiging van de beoogde prostitutiebedrijven in het plangebied niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Hij heeft het plan in zoverre dan ook goedgekeurd.

2.6.2. Uit de stukken blijkt dat het bestreden plandeel is bestemd voor onder meer prostitutiedoeleinden om zo de verplaatsing van raamprostitutie uit het Arnhemse Spijkerviertel mogelijk te maken. Appellanten zijn tegen deze verplaatsing. Hun bezwaren tegen het voorliggende plan zijn mede ingegeven door het feit dat zij in het Spijkerviertel gevestigd willen blijven. De keuze van de gemeenteraad om de raamprostitutie uit het Spijkerviertel te verwijderen is gemaakt in het bestemmingsplan “Spijkerviertel-Spoorhoek”. De goedkeuring van dit bestemmingsplan is bij uitspraak van de Afdeling van 27 maart 2001, no. E01.99.0009/1, onherroepelijk geworden. In deze uitspraak oordeelde de Afdeling in overweging 2.5. onder meer dat ondanks het feit dat de overlast van de raamprostitutie in het Spijkerviertel is afgenomen, niet onaannemelijk is dat de aanwezigheid van een raamprostitutiegebied ten koste gaat van het woon- en leefklimaat in de omliggende woonwijken. De wens om het prostitutiegebied te verplaatsen was naar het oordeel van de Afdeling dan ook niet onredelijk.

In de stukken ziet de Afdeling geen grond voor het standpunt van appellanten dat de overlast van raamprostitutie in het Spijkerkwartier sindsdien zodanig is verminderd dat verplaatsing thans niet meer gerechtvaardigd zou zijn. Zij ziet dan ook evenmin grond voor de stelling van appellanten dat de behoefte aan een alternatieve locatie – en daarmee de behoefte aan het bestreden plandeel – is komen te vervallen.

2.6.3. Het standpunt van verweerder dat (raam)prostitutie kan worden aangemerkt als (dienstverlenende) bedrijvigheid, komt de Afdeling niet onredelijk voor. Ook het standpunt dat deze bedrijven daarom in beginsel niet uitgesloten behoeven te zijn van vestiging op een bedrijventerrein, acht zij niet onredelijk.

De gemeenteraad heeft blijkens de stukken onderzoek verricht naar de veiligheid voor de raamprostitutiebedrijven in verband met de nabijheid van het spoorwegemplacement, de opslag van LPG en andere gevaarlijke stoffen, spoorwegverkeer, wegverkeer en nutsvoorzieningen ("Milieuaspectenstudie bestemmingsplan bedrijventerrein Westervoortsedijk"). Uit dit rapport, dat gebaseerd is op onderzoek van ingenieursbureau SAVE in juni 1999, komt naar voren dat de zogenoemde oriënterende grenswaarde voor groepsrisico niet zal worden overschreden. Appellanten hebben niet aannemelijk gemaakt dat hun vrees voor onaanvaardbare veiligheidsrisico's vanwege de nabijheid van de eerder genoemde functies desondanks gegrond is.

Uit het deskundigenbericht blijkt dat de bodem op de plaats waar de prostitutiebedrijven kunnen worden gevestigd, is gesaneerd met de IBC-methode. Deze methode houdt in dat de gronden zijn bedekt met een folielaag waarop een schone grondlaag ("leeflaag") is aangebracht. Blijkens de eerder genoemde Milieuaspectenstudie zijn voorts maatregelen genomen om verontreiniging van het grondwater te voorkomen. Rondom het terrein is een betonietscherm aangelegd, de grondwaterstand wordt permanent verlaagd en het weggepompte grondwater wordt gezuiverd. Op basis van deze maatregelen wordt in de Milieuaspectenstudie geconcludeerd dat geen risico's voor de volksgezondheid aanwezig zijn. De stukken bieden dan ook geen grond voor de stelling van appellanten dat de vestiging van de prostitutiebedrijven op het terrein gevaarlijk is voor de gezondheid van de daar aanwezige personen.

In het deskundigenbericht wordt vermeld dat genoeg mogelijkheden bestaan voor sociale controle op het terrein, met name door de beheerders van de prostitutiebedrijven. Niet gebleken is dat het deskundigenbericht op dit punt onjuist is. De stukken en het verhandelde ter zitting bieden voorts geen aanknopingspunten voor de stelling van appellanten dat de gemeenteraad zijn afspraak met het OKA, dat de raamprostitutie niet tezamen met de zorgzone en de drugsociëteit in het plangebied zullen worden gevestigd, niet zal nakomen. Verweerder is er dan ook vanuit kunnen gaan dat deze afspraak de uitvoerbaarheid van het plan niet in de weg zal staan.

2.6.4. Partijen verschillen van mening over het antwoord op de vraag of het mogelijk maken van raamprostitutie naast bedrijven in de categorie IV in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Het bestreden plandeel is tegelijkertijd bestemd voor prostitutiedoeleinden, bedrijfsdoeleinden IV en deels ook voor railverkeer. Uit de stukken blijkt dat de gemeenteraad voor deze meervoudige bestemming heeft gekozen om zo, in het geval de verplaatsing van de raamprostitutie uit het Spijkerkwartier niet mogelijk blijkt, op het terrein bedrijven in de categorie IV te kunnen vestigen. Het gevolg van de gekozen plansystematiek is dat beide functies zich tegelijkertijd op het terrein kunnen vestigen.

Ook de gronden direct zuiden van het bestreden plandeel zijn bestemd voor de vestiging van bedrijven in categorie IV. De gemeenteraad heeft ter zitting verklaard dat deze gronden zo zijn bestemd, omdat in Arnhem grote behoefte is aan ruimte voor categorie IV-bedrijven.

Uit het deskundigenbericht blijkt dat op het terrein ongeveer 120 prostituees en evenveel klanten aanwezig kunnen zijn, alsmede enkele beheerders en andere personen met ondersteunende functies. In totaal gaat het dus om ongeveer 250 mensen. Appellanten hebben onbestreden gesteld dat de prostitutiebedrijven van 9.00 uur tot 5.00 uur zijn geopend. Verder volgt uit artikel 2.13, eerste lid, laatste zin, en het tweede lid, onder a., sub 1. van de planvoorschriften dat op het terrein 1.000 m² horeca mag worden gevestigd "ten behoeve van prostitutiedoeleinden". Op grond van de planvoorschriften is het, anders dan verweerder en de gemeenteraad aannemen, toegestaan in de prostitutiebedrijven te overnachten.

Gelet op het vorenstaande kunnen op het terrein in kwestie langdurig relatief veel mensen aanwezig zijn. Bovendien kan op het terrein worden overnacht. Onder deze omstandigheden moet tussen de raamprostitutiebedrijven en de categorie IV-bedrijven in verband met hinder en veiligheid enige afstand worden aangehouden.

Op grond van het plan kunnen bedrijven in de categorie IV direct naast de raamprostitutiebedrijven worden gevestigd. De Afdeling is van oordeel dat verweerder zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het bestreden plandeel niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Hieruit volgt dat verweerder, door het plan op dit punt goed te keuren, heeft gehandeld in strijd met artikel 28, tweede lid, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening in samenhang met artikel 10:27 van de Algemene wet bestuursrecht. Het beroep van de Belangenvereniging Exploitanten Spijkerkwartier e.a. is gegrond, zodat het bestreden besluit dient te worden vernietigd.

Hieruit volgt dat er rechtens maar één te nemen besluit mogelijk is, zodat de Afdeling aanleiding ziet om goedkeuring te onthouden aan het bestreden plandeel zoals aangeduid op de gewaarmerkte kaart bij deze uitspraak.

2.7. Verweerder dient op na te melden wijze in de proceskosten van appellanten te worden veroordeeld.

3. Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

Recht doende in naam der Koningin:

I. verklaart het beroep van [appellanten sub 1]. niet-ontvankelijk, voorzover het plandeel met de bestemming "Brandstofleidingen" betreft;

II. verklaart het beroep van [appellanten sub 1], voorzover het de goedkeuring van de plandelen [locatie 2] en [locatie 3] betreft, en het beroep van de Belangenvereniging Exploitanten Spijkerkwartier e.a., geheel, gegrond;

III. vernietigt het besluit van het college van gedeputeerde staten van Gelderland van 24 juni 2003, no. RE2002.121642, voorzover het de goedkeuring van de plandelen zoals aangeduid op de bij deze uitspraak behorende gewaarmerkte kaarten betreft;

IV. onthoudt goedkeuring aan de plandelen genoemd onder III.;

V. bepaalt dat deze uitspraak in de plaats treedt van het besluit voorzover dit is vernietigd;

VI. verklaart het beroep van [appellanten sub 1] voor het overige ongegrond ongegrond;

VII. veroordeelt het college van gedeputeerde staten van Gelderland in de door appellanten in verband met de behandeling van hun beroepen gemaakte proceskosten tot een bedrag van €

978,22, welk bedrag als volgt door de provincie Gelderland dient te worden betaald aan appellanten:

- € 127,45 voor [appellanten sub 1],

- € 850,77 voor de Belangenvereniging Exploitanten Spijkerkwartier e.a., waarvan € 805,00 is toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand;

VIII. gelast dat de provincie Gelderland aan appellanten het door hen voor de behandeling van hun beroepen betaalde griffierecht (€ 116,00 voor [appellanten sub 1] en € 232,00 voor de Belangenvereniging Exploitanten Spijkerkwartier e.a.) vergoedt.

Aldus vastgesteld door mr. P.J.J. van Buuren, Voorzitter, en mr. H.Ph.J.A.M. Hennekens en mr. P.C.E. van Wijmen, Leden, in tegenwoordigheid van mr. C.M. Nollen, ambtenaar van Staat.

w.g. Van Buuren w.g. Nollen
Voorzitter ambtenaar van Staat

Uitgesproken in het openbaar op 7 juli 2004

Eindnoten

- 1. Rapportnr. 97/558 M/TTK-ABR/1241 100284, Dienst Milieu en Openbare Werken, detector Milieuhygiëne en Energie.**