

Chw Cobercokwartier 2022

Inhoudsopgave

Hoofdstuk1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Situering en begrenzing plangebied	5
1.3	Opzet bestemmingsplan	6
1.4	Geldend bestemmingsplan	7
Hoofdstuk2	Beschrijving bestaande situatie	9
Hoofdstuk3	Wettelijk- en beleidskader	11
Hoofdstuk4	Ruimtelijke- en programmatische aspecten van de ontwikkelingen	13
Hoofdstuk5	Milieu- en omgevingsaspecten	15
Hoofdstuk6	Planbeschrijving en -verantwoording	17
6.1	Toelichting op de aanpassing	17
6.2	Exploitatie	17
Hoofdstuk7	Procedure	19
7.1	Vooroverleg	19
7.2	Terinzagelegging (ontwerp-bestemmingsplan)	19
Hoofdstuk1	Inleidende regels	22
Artikel 1	Begrippen	22
Artikel 2	Wijze van meten	26
Hoofdstuk2	Bestemmingsregels	28
Artikel 3	Bedrijf - Nutsvoorziening	28
Artikel 4	Gemengd	28
Artikel 5	Groen - Landschap en park	32
Artikel 6	Leiding - Riool	32
Artikel 7	Leiding - Water	33
Artikel 8	Verkeer - Verblijfsgebied	34
Artikel 9	Verkeer - Wegverkeer	34
Artikel 10	Waarde - Archeologie (hoge verwachting)	34
Artikel 11	Waarde - Archeologie (waardevol gebied)	36
Artikel 12	Waterstaat - Waterkering	37
Hoofdstuk3	Hogere waarden wet Geluidhinder	39
Artikel 13	Hogere waarden nieuwe woningen	39
Hoofdstuk4	Algemene regels	42
Artikel 14	Anti-dubbeltelregel	42
Artikel 15	Algemene gebruiksregels	42
Artikel 16	Algemene afwijkingsregels	42
Artikel 17	Overige regels	43

Hoofdstuk5	Overgangs-en slotregels	45
Artikel 18	Overgangsrecht	45
Artikel 19	Slotregel	45
Bijlagen regels		47
Bijlage 1	Beeldkwaliteitsplan, Studioninedots en DELVA Landscape Architects, 03-05-2021	48

Toelichting

(plannummer: NL.IMRO.0202.1007-0301)

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het bestemmingsplan 'Chw Cobercokwartier' (vastgesteld op 19 januari 2022) maakt de herontwikkeling van het voormalige Cobercoterrein mogelijk naar een nieuw hoogstedelijk stadsdeel rondom en in de gerenoveerde melkfabriek. Hierin is straks onder andere plaats voor 311 woningen en verscheidene commerciële en creatieve functies. Vanwege het geluid van de omliggende wegen is er een hogere geluidbelasting op sommige gevels van de woningen dan de voorkeurswaarde van de Wet geluidhinder (maar niet hoger dan de grenswaarde). Om de woningen toch mogelijk te maken is een ontheffing voor deze hogere waarden nodig. In artikel 10 van de regels van het geldende bestemmingsplan is aangegeven voor welke gevels hogere waarden zijn verleend en onder welke voorwaarden. De volgende voorwaarden zijn opgenomen:

c. de hogere waarden zoals bepaald onder a zijn toelaatbaar mits:

1. het wegdektype SMA-NL8G+ op de Nijmeegseweg wordt toegepast;
2. voor een geluidbelaste woning sprake is van minimaal één geluidluwe gevel;
3. voor een geluidbelaste woning sprake is van minimaal één geluidluwe (gezamenlijke) buitenruimte.

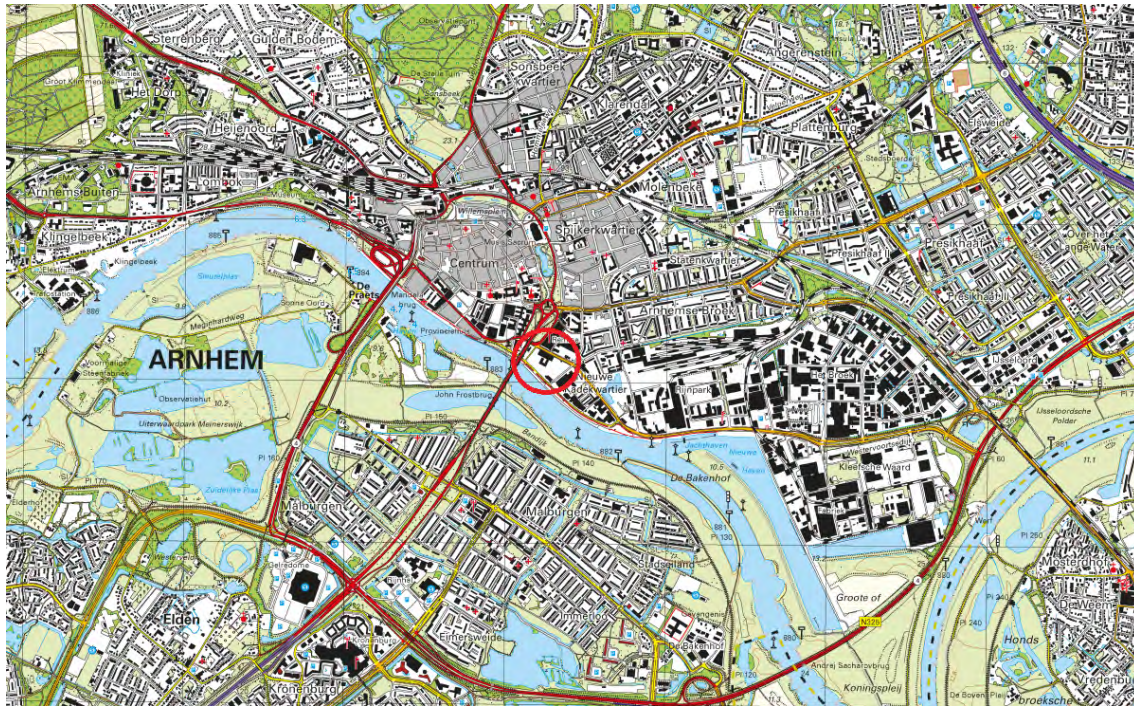
Er is geconstateerd dat de voorwaarde inzake het wegdek van de Nijmeegseweg (en dan specifiek het deel op de John Frostbrug, conform artikel 10, onder c. onder 1.) niet uitgevoerd kan worden. De John Frostbrug is eigendom van Rijkswaterstaat en wordt ook door Rijkswaterstaat onderhouden.

Geluidreducerend asfalt zoals SMA-NL8G+ heeft een open structuur. Dat betekent dat dit type asfalt meer water doorlaat dan dichtasfaltbeton ('normaal asfalt'). Doordat geluidreducerend asfalt een open structuur heeft kan er water doorheen sijpelen. Het doorsijpelde water kan schade aanrichten aan de brugconstructie (corrosie). Hierom wil Rijkswaterstaat geen geluidreducerend asfalt op de brug.

Indien voor de nieuwe woningen een omgevingsvergunning wordt aangevraagd, wordt deze getoetst aan het bestemmingsplan. Aan de voorwaarde van het wegdek voor de Nijmeegseweg in de regels (artikel 10 onder c. onder 1.) kan dan niet worden voldaan. Een vergunning kan niet worden verleend vanwege strijdigheid met het bestemmingsplan. Daarom is reparatie van het bestemmingsplan noodzakelijk waarbij de betreffende voorwaarde wordt geschrapt. Daarvoor is het bestemmingsplan Chw Coberco 2022 opgesteld.

1.2 Situering en begrenzing plangebied

Het plangebied betreft het voormalige Cobercoterrein, gelegen naast de John Frostbrug, ten oosten van de binnenstad van Arnhem aan de Nieuwe Kade 1. Het plangebied heeft betrekking op de karakteristieke oude Cobercofabriek en de gronden hieromheen. De locatie wordt aan de noordzijde begrensd door de Westervoortsedijk, aan de oostzijde door de Badhuisstraat, aan de zuidzijde door de Nieuwe Kade en de Rijn en aan de westzijde door de Ooststraat. Op onderstaande afbeeldingen is het plangebied aangeduid.



Globale ligging plangebied (rood omcirkeld)



Globale begrenzing plangebied (wit omkaderd)

Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de bij dit bestemmingsplan behorende verbeelding.

1.3 Opzet bestemmingsplan

Een bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. Op de verbeelding zijn de bestemmingen door middel van kleuren en aanduidingen aangegeven. De regels bevatten de materiële inhoud van de bestemmingen. Deze bestemmingsplanonderdelen vormen tezamen het juridische toetsingskader voor ruimtelijke en functionele ontwikkelingen in het plangebied. De toelichting bevat met name de aan het plan ten grondslag liggende gedachten.

Dit plan is conform de Wet ruimtelijke ordening vormgegeven volgens de SVBP2012 (Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen). De SVBP geeft voorschriften over de inrichting van de verbeelding (kleuren en tekens) en de opbouw van de regels.

Diverse facetbelangen zijn door andere regelgeving gewaarborgd, bijvoorbeeld de Wabo, de Wet milieubeheer, de Huisvestingswet en de Erfgoedwet. Het is niet nodig dat het bestemmingsplan dezelfde waarborging nogmaals schept.

Dit bestemmingsplan is een reparatie van het bestemmingsplan Chw Cobercokwartier (vastgesteld op 19 januari 2022). Dit bestemmingsplan bevat slechts één wijziging in artikel 13. Voor de overzichtelijkheid is gekozen om het gehele plangebied met de volledige set met regels opnieuw in procedure te brengen.

1.4 Geldend bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan heeft dezelfde plangrenzen als het bestemmingsplan 'Cobercoterrein'. Dit bestemmingsplan is op 26 mei 2015 vastgesteld door de gemeenteraad van Arnhem. In januari 2021 is het bestemmingsplan Chw Cobercokwartier vastgesteld. De begrenzing van het bestemmingsplan Chw Cobercokwartier was kleiner dan de begrenzing van het bestemmingsplan Cobercokwartier. Dat betekent dat dit nieuwe bestemmingsplan de wegen rondom het Cobercokwartier ook meeneemt.

In de navolgende afbeelding is een uitsnede van de verbeelding van dit bestemmingsplan opgenomen met daarin weergegeven het plangebied.



Uitsnede geldend bestemmingsplan 'Cobercoterrein' (plangebied: rood omkaderd, bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Hoofdstuk 2 Beschrijving bestaande situatie

Zie voor de beschrijving van de bestaande situatie het bestemmingsplan Chw Cobercokwartier (<https://www.ruimtelijkeplannen.nl/?planidn=NL.IMRO.0202.998-0301>).

Hoofdstuk 3 Wettelijk- en beleidskader

Het relevante wettelijke- en beleidskader voor het Cobercokwartier is terug te lezen in het bestemmingsplan Chw Cobercokwartier (zie:

<https://www.ruimtelijkeplannen.nl/?planid=NL.IMRO.0202.998-0301>).

Hoofdstuk 4 Ruimtelijke- en programmatische aspecten van de ontwikkelingen

De ruimtelijke- en programmatische aspecten van de ontwikkeling van het Cobercokwartier zijn beschreven in het bestemmingsplan Chw Cobercokwartier (zie: <https://www.ruimtelijkeplannen.nl/?planidn=NL.IMRO.0202.998-0301>).

Hoofdstuk 5 Milieu- en omgevingsaspecten

Voor de onderbouwing van het Cobercokwartier zijn alle milieu- en omgevingsaspecten onderzocht en beschreven. Dit is terug te lezen in hoofdstuk 5 van de toelichting van het bestemmingsplan Chw Cobercokwartier. Voor dit bestemmingsplan is alleen het aspect 'geluid-wegverkeer' van belang vanwege het schrappen van één van de voorwaarden voor de hogere waarden.

Geluid-wegverkeer

Ten behoeve van de nieuwbouwontwikkeling op het Cobercoterrein is een akoestisch onderzoek wegverkeer uitgevoerd (zie bijlage 6 bij het bestemmingsplan 'Chw Cobercokwartier'). In dit onderzoek wordt gekeken naar de bestaande situatie en de toekomstige situatie. In beide gevallen wordt uitgegaan van de wegdekverharding van de wegvlakken, maximale snelheden en verkeersintensiteiten. Dit bepaald de geluidbelasting op de gevels van de nieuwe woningen.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat een deel van de woningen een geluidbelasting hebben van 48 dB of lager. Voor de woningen met een resterende geluidbelasting hoger dan 48 dB dienen hogere waarden te worden aangevraagd. Hogere waarden dienen per weg afzonderlijk te worden aangevraagd voor de Eusebiussingel/Oranjewachtstraat, voor de Nijmeegseweg en voor de Westervoortsedijk.

In het onderzoek is voor de Nijmeegseweg in zowel de bestaande situatie als de toekomstige situatie uitgegaan van normaal asfalt (DAB). Er is dus niet gerekend met een dunnere deklaag die zorgt voor geluidreductie. Het schrappen van de voorwaarde dat het wegdektype SMA-NL8G+ op de Nijmeegseweg moet worden toegepast heeft geen gevolgen voor de uitkomsten van het onderzoek. De opgenomen geluidbelasting in de tabel van artikel 10 is correct en ook het akoestisch onderzoek klopt. Het schrappen van de regel over het wegdek van de Nijmeegseweg (artikel 10 onder a. onder 1.) heeft geen gevolgen voor de akoestische situatie.

Hoofdstuk 6 Planbeschrijving en -verantwoording

6.1 Toelichting op de aanpassing

Met dit bestemmingsplan wordt een onderdeel van het onderliggende bestemmingsplan Chw Cobercokwartier gerepareerd. Voor de overzichtelijkheid is ervoor gekozen om het bestemmingsplan in zijn geheel opnieuw in procedure te brengen. Dat betekent dat de gebruiks- en bebouwingmogelijkheden uit het geldende bestemmingsplan zijn overgenomen. De planologische situatie verandert niet. Er is slechts één zin geschrapt in de regels en dat is in artikel 10, sub c. onder 1 van het bestemmingsplan 'Chw Cobercokwartier'. Dat betekent dat sub c. van artikel 13 Hogere Waarden in dit bestemmingsplanplan als volgt komt te luiden:

- c. de hogere waarden zoals bepaald onder a zijn toelaatbaar mits:
1. het wegdektype SMA-NL8G+ op de Nijmeegseweg wordt toegepast;
 2. 1. voor een geluidbelaste woning sprake is van minimaal één geluidluwe gevel;
 3. 2. voor een geluidbelaste woning sprake is van minimaal één geluidluwe (gezamenlijke) buitenruimte.

In het geldende bestemmingsplan Chw Cobercokwartier is een uitgebreide plansbeschrijving en -verantwoording opgenomen.

De begrenzing van dit bestemmingsplan is iets vergroot om zo een logischere aansluiting te krijgen om de omliggende bestemmingsplannen (zie paragraaf 1.4). Hierdoor zijn er drie (dubbel)bestemmingen toegevoegd aan de regels. Deze worden hieronder kort beschreven.

Verkeer

De bestemming verkeer is opgedeeld in een tweetal 'sub-bestemmingen' te weten:

Artikel 8 Verkeer - Verblijfsgebied

De bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' geldt voor woonerven, woonstraten, parkeerplaatsen, voet- en fietspaden, speelplaatsen en buurtgroen. Dit zijn dus voornamelijk wijken (30 km/uur zones) waar de verblijfsfunctie belangrijker is dan de verkeersfunctie. De inrichting van de wegen is hierop afgestemd.

Artikel 9 Verkeer - Wegverkeer

De bestemming 'Verkeer - Wegverkeer' is bedoeld voor wegen die een doorgaand karakter hebben. Vaak zijn dit wegen waar maximaal 50 km/uur gereden mag worden. Onder andere wegen, voet- en fietspaden, parkeerplaatsen, bushaltes met wachtruimten, trottoirs en groenaanleg zijn mogelijk in deze bestemming.

Waterstaat- Waterkering (artikel 12)

De Nieuwe Kade grenzend aan het Coberoterrein heeft een beschermingszone. Deze beschermingszone valt binnen dit bestemmingsplan. Voor de beschermingszone is de Keur van het waterschap van toepassing. De waterkering wordt in dit artikel primair bestemd als 'Waterstaat - Waterkering'. Dit om de bescherming van de waterkering te garanderen.

6.2 Exploitatie

De Wet op de Ruimtelijke Ordening schrijft voor dat er inzicht verkregen dient te worden in de uitvoerbaarheid van een nieuwbouwplan. Dit bestemmingsplan maakt geen nieuwbouw mogelijk omdat dit door het bestemmingsplan Chw Cobercokwartier al mogelijk is gemaakt. In dat plan is inzicht gegeven in de exploitatie.

Met de inwerkingtreding van de Wro op 1 juli 2008 rust op de gemeente op grond van artikel 6.12 lid 1 van die wet de verplichting tot kostenverhaal bij grondexploitatie. Deze verplichting houdt in dat als de gemeente er bij een ruimtelijke ontwikkeling niet in slaagt met alle particuliere eigenaren in het gebied een overeenkomst te sluiten over grondexploitatie, de gemeente publiekrechtelijk de kosten moet

verhalen bij alle eigenaren in het exploitatiegebied waarmee niet is gecontracteerd. De toepassing voor het afdwingbare kostenverhaal richt zich op bouwplannen. De definitie van wat onder een bouwplan wordt verstaan is opgenomen in artikel 6.2.1 Bro (o.a. bouw van 1 of meer woningen, bouw van 1 of meer hoofdgebouwen). Dit bestemmingsplan maakt geen nieuwe bouwplannen mogelijk in de zin van artikel 6.2.1 Bro en daarom is het maken van een exploitatieplan niet nodig.

Hoofdstuk 7 Procedure

7.1 Vooroverleg

Er heeft overleg plaatsgevonden met Rijkswaterstaat naar aanleiding van de voorwaarde uit het bestemmingsplan 'Chw Cobercokwartier'. Rijkswaterstaat heeft aangegeven niet betrokken te zijn bij deze voorwaarde en aangegeven dat dit voor hun ook niet werkbaar en uitvoerbaar is. Daarom moet de voorwaarde uit het bestemmingsplan worden gehaald.

Er heeft verder, gezien de aanleiding van dit plan en de beperkte wijziging, geen vooroverleg plaats gevonden.

7.2 Terinzagelegging (ontwerp-bestemmingsplan)

Het ontwerpbestemmingsplan 'Chw Cobercokwartier 2022' heeft vanaf 17 mei zes weken ter inzage gelegen. Er zijn tijdens deze periode geen zienswijzen ingediend. Het voorstel is om het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.

Regels

bij het bestemmingsplan

'Chw Cobercokwartier 2022'

(plannummer: NL.IMRO.0202.1007-0301)

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

Het bestemmingsplan Chw Cobercokwartier met identificatienummer NL.IMRO.0202.1007-0301 van de gemeente Arnhem.

1.2 bestemmingsplan

De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlage.

1.3 aanduiding

Een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik of het bebouwen van deze gronden.

1.4 aanduidingsgrens

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 aan-huis-verbonden beroeps-/bedrijfsactiviteit:

Een beroeps-/bedrijfsactiviteit die in of bij een woning wordt uitgeoefend door een bewoner van de op het bouwperceel gesitueerde woning, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de beroeps-/bedrijfsuitoefening een ruimtelijke uitwerking en/of uitstraling heeft die met de woonfunctie ter plaatse in overeenstemming is; groepspraktijken, detailhandel en horeca zijn hiervan uitgesloten.

1.6 ambachtelijke bedrijven

Een bedrijf, dat is gericht op het geheel of overwegend door middel van handwerk vervaardigen, bewerken of herstellen van goederen alsook - in verband hiermee en als nevenactiviteit van ondergeschikt belang - het verkopen en/of leveren van deze goederen. Hieronder is in ieder geval begrepen een bierbrouwerij en koffiebranderij.

1.7 bebouwing

Eén of meer gebouwen of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

1.8 bebouwingspercentage

Een op de verbeelding of in de regels aangegeven percentage dat de grootte van een gedeelte van een bouwvlak aangeeft dat ten hoogste mag worden bebouwd.

1.9 bed and breakfast

Overnachtingsaccommodatie gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een kortdurend verblijf voor maximaal 4 personen met het serveren van een ontbijt in een woning, gedreven door de bewoner van die woning.

1.10 bedrijf

en onderneming of gedeelte van een onderneming, die een organisatorisch zelfstandige eenheid vormt en is gericht op de productie of de afzet van goederen of de verlening van diensten, hieronder begrepen ondernemingen of gedeelten van ondernemingen, die door of vanwege de overheid worden geleid.

1.11 bestaand

- a. bij bouwwerken: een bouwwerk dat op het moment van inwerkingtreding van het plan:
 1. bestaat, of;
 2. wordt gebouwd, of;
 3. nadien kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, waarvoor de aanvraag voor het tijdstip van inwerkingtreding is ingediend;
 4. mits het bouwwerk in overeenstemming is met het voorheen geldend planologische regime;
- b. bij gebruik: het gebruik dat op het moment van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaat en in overeenstemming is met het voorheen geldend planologische regime;

1.12 bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.13 bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.14 bijbehorend bouwwerk

Uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aan gebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak.

1.15 bijzondere woonvorm

Een woonvorm waar bewoners nagenoeg zelfstandig wonen met (voorzieningen voor) verzorging en begeleiding (ook 24-uurs begeleiding) en daar niet verblijven met het doel om therapeutisch behandeld te worden.

1.16 bouwen

Het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.

1.17 bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

1.18 bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder.

1.19 bouwperceel

Een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.20 bouwperceelgrens

Een grens van een bouwperceelgrens.

1.21 bouwvlak

Een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.

1.22 bouwwerk

Een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.23 brutovloeroppervlak

De oppervlakte van een ruimte of een groep van ruimten, gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingswanden, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimtes omhullen, waarbij de oppervlakte van delen van vloeren, waarboven de netto hoogte kleiner is dan 1,5 meter niet worden meegerekend.

1.24 creatieve bedrijven

Bedrijven uit de creatieve sector hoofdzakelijk gericht op:

- a. creatieve zakelijke dienstverlening: reclame en grafische bedrijven, architecten en technische adviesbureaus, software bedrijven;
- b. toegepaste kunsten: audiovisuele en fotografiebedrijven, dienstverlenende bedrijven t.b.v. de kunsten, mode en interieurbedrijven etc.;
- c. autonome kunsten: beeldend kunstenaar, muzikanten, theatermakers etc.

1.25 culturele functies

Expositieruimten, ateliers, muziek- en kunstonderwijs en naar de aard daarmee gelijk te stellen voorzieningen, met uitzondering van musea, muziektheaters, bioscopen en naar aard vergelijkbare voorzieningen.

1.26 cultuurhistorischewaarde

De aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis van dat bouwwerk of dat gebied heeft gemaakt.

1.27 detailhandel

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen het uitstallen ten verkoop, het verkopen of leveren van goederen aan diegenen die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit; dienstverlening door een horecabedrijf en internetverkoop wordt hieronder niet begrepen.

1.28 dienstverlenend bedrijf

Een bedrijf met een uitsluitend of in hoofdzaak dienstverlenende of verzorgende taak, met een baliefunctie, zoals een uitzendbureau, makelaar, kapsalon, kopieerservicebedrijf en dergelijke. Detailhandel en garagebedrijven worden hieronder niet begrepen.

1.29 dove gevel

Gevel zonder te openen delen, tenzij het bij uitzondering te openen delen betreft die niet direct gelegen zijn aan een geluidsgevoelige ruimte, met voldoende geluidswering om het vereiste binnenniveau overeenkomstig het bouwbesluit te halen.

1.30 eerste bouwlaag

De bouwlaag op de begane grond.

1.31 extended-stay

Verhuur van (huur)woningen/wooneenheden voor een middellange periode (tussen 6 en 12 maanden).

1.32 gebouw

Elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.33 hoofdgebouw

Eén of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

1.34 hotel

Een bedrijf of instelling gericht op het verstrekken van logies, van maaltijden en spijzen of van dranken, alsmede het exploiteren van zaalaccommodatie; detailhandel wordt hier niet onder begrepen.

1.35 horeca - A1

Horecabedrijven gericht op het verstrekken van etenswaren, niet zijnde maaltijden, en het schenken van (zwak-alcoholische) dranken, met openingstijden overwegend tijdens de dagperiode.

Het betreft horecabedrijven die lichte hinder voor omwonenden kunnen veroorzaken. Voorbeelden: lunchrooms, broodjeszaken, koffiezaken, juicebars, ijsalon.

1.36 horeca - A2

Horecabedrijven gericht op het overwegend via counterverkoop verstrekken van etenswaren, zoals fastfood, niet zijnde maaltijden, en (zwak-alcoholische) dranken met openingstijden tijdens dag- en avondperiode. Het betreft horecabedrijven die aanzienlijke hinder voor omwonenden kunnen veroorzaken.

Voorbeelden: cafetaria's, snackbars, grill-rooms, shoarmaroom, pizzeria, fastfood restaurants en afhaalcentra.

1.37 horeca - B

Horecabedrijven gericht op het serveren van maaltijden en dranken in een restaurantsetting met openingstijden tijdens de namiddag en vroege avond. Het betreft horecabedrijven die lichte hinder kunnen veroorzaken voor omwonenden.

Voorbeelden: restaurants, bistro, fastcasual concepten, grand-café's en café-restaurants.

1.38 horeca - C1

Horecabedrijven gericht op het verstrekken van (niet)-alcoholische drank als hoofdfunctie met daaraan ondersteunend het verstrekken van etenswaren met openingstijden zowel tijdens de dag- als avond- en nachtperiode. Het betreft horecabedrijven die aanzienlijke hinder kunnen veroorzaken voor omwonenden.

Voorbeelden: café's, cocktail-bars, wijnbars, shisha-lounges.

1.39 internetverkoop

Detailhandel zonder showroom, waarvan de handel voornamelijk via internet en andere media verloopt.

1.40 kantoor

Een ruimte, of bij elkaar horende ruimten, die bestemd zijn om voornamelijk te worden gebruikt voor administratieve werkzaamheden of dienstverlening.

1.41 overig bouwwerk

Een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.42 pand

De kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig- constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is.

1.43 peil

1. voor een gebouw , waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg of pad grenst: de hoogte van die weg of dat pad ter plaatse van de hoofdtoegang;
2. voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het afgewerkte terrein ter plaatse van de hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
3. voor een ander bouwwerk: de hoogte van het afgewerkte terrein ter plaatse bij voltooiing van de bouw.

1.44 prostitutie

Het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.

1.45 prostitué(e)

Degene, die zich beschikbaar stelt tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.

1.46 raamprostitutie

Een vorm van prostitutie waarbij de werving van klanten geschiedt door een prostitué(e) die door houding, gebaren, kleding of anderszins, vanuit een vitrine de aandacht op zich vestigt en waarbij de seksuele handelingen in een voor het publiek besloten ruimte plaatsvinden.

1.47 seksinrichting

Een voor publiek toegankelijke, besloten ruimte (hieronder wordt mede begrepen een voer- of vaartuig) waarin bedrijfsmatig, of in omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van pornografische aard plaatsvinden.

Onder seksinrichtingen wordt in elk geval verstaan een (raam)prostitutiebedrijf, een seksclub, een privé-huis, een erotische massagesalon, een seksbioscoop, een seks- automatenhal, een seks theater of parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.48 setback

een dakopbouw, die gelegen is op tenminste 1 meter achter de doorgetrokken voorgevel van dat gebouw.

1.49 short-stay

Verhuur van (huur)woningen/wooneenheden voor een korte periode (tussen de 7 nachten en 6 maanden).

1.50 stadslandbouw

Het telen, oogsten en afzetten van voedsel in de stad, met dien verstande dat geen dieren mogen worden gehouden, uitgezonderd de kweek van vissen en insecten voor consumptie.

1.51 stadswinkel

een gebouw of een ruimte in een gebouw, dat door zijn inrichting kennelijk bedoeld is voor detailhandel in (hoofdzakelijk) een grote verscheidenheid aan levensmiddelen door middel van zelfbediening met een voorzieningsgebied in de directe omgeving;

1.52 straatmeubilair

Onverminderd het bepaalde in bijlage II van het Besluit omgevingsrecht wordt onder straatmeubilair voor de werking van dit bestemmingsplan mede verstaan: papier-, glas- en andere inzamelbakken, toegangsconstructies voor ondergrondse voorzieningen; kunstwerken, speeltoestellen en draagconstructies voor reclame, alsmedeabri's en kleinschalige bouwwerken ten behoeve van (openbare) nutsvoorzieningen.

1.53 thuisprostitutie

Vorm van prostitutie waarbij de seksuele dienstverlening plaatsvindt op het woonadres van de prostituté(e) en waarbij ook alleen door deze prostitué(e) op dit adres gewerkt wordt als prostitué(e).

1.54 volumineuze detailhandel

Detailhandel die vanwege de omvang van de gevoerde artikelen een groot oppervlak nodig heeft voor de uitstraling, zoals de verkoop van tuininrichtingsartikelen, meubelen, keukens, sanitair, (elektrische) fietsen, bromfietsen en scooters.

1.55 wijk

Wijk, zoals gehanteerd wordt in de indeling van het Centraal Bureau voor de Statistiek.

1.56 wonen

Voor de werking van dit bestemmingsplan wordt onder wonen mede geval begrepen bijzondere woonvormen en bed and breakfast met ten hoogste vier slaappleatsen.

1.57 woning

Een complex van ruimten, bedoeld voor de huisvesting van één huishouding, een bijzondere woonvorm of een kamerverhuurbedrijf.

1.58 woon-werk atelier

een ruimte die vrij in te delen is voor wonen en werken;

1.59 zorgwoning

Een woning of wooneenheid bestemd voor verzorgd wonen, die niet via de reguliere woningdistributie beschikbaar komt, maar waarvan minimaal een van de bewoners vanwege de beperkte zelfredzaamheid vanaf aanvang van bewoning- op basis van een ter zake van overheidswege gehanteerd systeem- is geïndiceerd voor zorg, waarbij die zorg beschikbaar is in de directe nabijheid van de woning en welke zorg door minimaal een van de bewoners ook daadwerkelijk wordt afgenomen.

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 Algemeen

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1.1 de inhoud van een bouwwerk

Tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.1.2 de bouwhoogte van een bouwwerk

Vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, liftopbouwen en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.1.3 de oppervlakte van een bouwwerk

Tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.2 ondergeschikte bouwonderdelen

Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwonderdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, onderhoudsinstallaties, schoorstenen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, trappen en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer dan 1 m bedraagt.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijf - Nutsvoorziening

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Bedrijf - Nutsvoorziening aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. nutsbedrijven of soortgelijke instellingen en nutsvoorzieningen;
- b. voorzieningen ten behoeve van het verkeer en straatmeubilair.

3.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen, met inachtneming van de aangegeven maximum bouwhoogte, uitsluitend in de gegeven bestemming passende bouwwerken worden gebouwd.

Artikel 4 Gemengd

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Gemengd aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maximaal 311 (zorg)woningen, al dan niet in combinatie met aan-huis-verbonden beroeps-/bedrijfsactiviteiten, met dien verstande dat:
 1. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - 1' maximaal 6 woon-werk ateliers zijn toegestaan.
 - b. creatieve bedrijven en dienstverlenende bedrijven;
 - c. culturele functies;
 - d. ambachtelijke bedrijven en hieraan ondergeschikte horeca en detailhandel;
 - e. detailhandel, niet zijnde volumineuze detailhandel;
 - f. sportvoorzieningen;
 - g. wonen in de vorm van short-stay en extended-stay;
 - h. een hotel;
 - i. horeca - A1, -A2, -B en -C1 met dien verstande dat:
 1. terrassen zijn toegestaan ten behoeve van aangrenzende horecabedrijven;
 - j. fiets- en voetpaden, entrees ten behoeve van parkeervoorzieningen, pleinen en laden en lossen ten behoeve van deze bestemming met een inrichting hoofdzakelijk gericht op bestemmingsverkeer en verblijfsfuncties, met dien verstande dat het parkeren uitsluitend mag plaatsvinden in gebouwde parkeervoorzieningen;
 - k. parkeervoorzieningen;
 - l. stadslandbouw;
 - m. park- en groenvoorzieningen, waaronder recreatieve- en speel- en ontmoetingsvoorzieningen;
 - n. watergangen, waterpartijen, waterinfiltratievoorzieningen en andere voorzieningen voor de waterhuishouding;
- met de daarbij behorende
- o. nutsbedrijven of soortgelijke instellingen en nutsvoorzieningen;
 - p. voorzieningen ten behoeve van het verkeer en straatmeubilair;
 - q. bestaand gebruik.

4.2 Bouwregels

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

4.2.1 Gebouwen

Gebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. gebouwd binnen het bouwvlak,
- b. bouwhoogte bedraagt maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte;
- c. de minimale bouwhoogte van de eerste bouwlaag bedraagt 3,5 meter;

- d. in afwijking van het bepaalde onder b is de maximale bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 7' uitsluitend toegestaan indien een setback is opgenomen die stedenbouwkundig aansluit op de bouwhoogte van de naastgelegen voormalige melkfabriek;
- e. bebouwingspercentage bedraagt maximaal het ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' aangegeven bebouwingspercentage, met dien verstande dat halfverdiepte parkeervoorzieningen en de overdekte parkeervoorziening op maaiveld ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 4' niet worden meegerekend in het bebouwde percentage;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 5' is het volgende van toepassing:
 - 1. de eerste en de tweede bouwlaag worden niet volledig bebouwd met dien verstande dat:
 - a. de zichtbaarheid van de nieuwe entree van de voormalige fabriek niet belemmerd wordt;
 - b. op de hoek van de Ooststraat en Westervoortsedijk sprake is van een directe toegang tot de binnenstraat van de fabriek.
- g. parkeervoorzieningen zijn ondergronds of halfverdiept;
- h. in afwijking van het bepaalde onder g is ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' een bovengrondse parkeergarage toegestaan;
- i. in afwijking van het bepaalde onder g is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 4' een overdekte parkeervoorziening op maaiveld toegestaan, met dien verstande dat de parkeervoorziening niet tot aan de voorgevel en zijgevel van het gebouw mag worden gebouwd, met uitzondering van entrees en noodzakelijke voorzieningen en installaties;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' dient een doorgang door of onder de bebouwing te worden vrijgehouden ten behoeve van een autodoorgang;
- k. de afstand tussen de gevel van een bestaand gebouw en de gevel van een nieuw gebouw bedraagt minimaal 5,5 meter;
- l. de afstand tussen de gevels van nieuwe gebouwen bedraagt minimaal 7 meter;
- m. balkons zijn toegestaan mits:
 - 1. de doorrijhoogte onder een balkon minimaal 3,5 meter bedraagt;
 - 2. een balkon geen belemmering vormt voor de groei ruimte van de bomen;
 - 3. in afwijking van het bepaalde onder a, overschrijding van het bouwvlak maximaal 2 meter bedraagt;
 - 4. de afstand van een balkon tot de gevel of een balkon van een naastgelegen gebouwen bedraagt minimaal 6,5 meter.

4.2.2 Overbrugging

Overbruggingen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. een overbrugging ten behoeve van autoverkeer mag uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 6' worden gebouwd, met dien verstande dat:
 - 1. de breedte van de overbrugging niet meer mag bedragen dan 10 m;
 - 2. de onderdoorgang een minimale vrije hoogte heeft van 3 m.

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 5 meter bedragen, met dien verstande dat:
 - 1. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de bestemming 'Gemengd', voor zover gelegen vóór de gevels van de hoofdgebouwen die grenzen aan de Nieuwe Kade, Badhuisstraat en Ooststraat, niet meer bedraagt dan 1 m;
- b. het gestelde onder a. geldt niet voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ter geleiding, begeleiding en regeling van het verkeer en overkappingen;
- c. in afwijking van het gestelde onder a. mag de bouwhoogte van palen en masten niet meer dan 6 meter bedragen.

4.2.4 Omgevingsvergunning voor bouwen

- a. Een omgevingsvergunning voor bouwen ten behoeve van woningen wordt uitsluitend verleend indien voldoende natuurinclusieve maatregelen worden getroffen;
- b. aan het bepaalde onder sub a wordt geacht te zijn voldaan, indien het bouwen voldoet aan het puntensysteem voor natuurinclusief bouwen zoals opgenomen in de 'Beleidsregels Natuurinclusief Bouwen';

- c. voor zover de beleidsregels voor natuurinclusief bouwen zoals bedoeld onder sub b van dit lid gedurende de planperiode worden gewijzigd, gelden deze wijzigingen vanaf het tijdstip van bekendmaking van de wijziging;
- d. de genomen maatregelen met betrekking tot natuurinclusief bouwen in het kader van de vergunningverlening moeten in stand worden gehouden.
- e. een omgevingsvergunning voor bouwen ten behoeve van woningen wordt uitsluitend verleend indien wordt voldaan aan de voorwaarden in Artikel 13 onder c.
- f. een omgevingsvergunning voor bouwen wordt uitsluitend verleend indien ten aanzien van het uiterlijk van bouwwerken wordt voldaan aan de bepalingen uit het beeldkwaliteitsplan, opgenomen in Bijlage 1 van de regels;
- g. in afwijking van het gestelde onder f wordt indien het hoofdgebouw is gerealiseerd niet meer getoetst aan het beeldkwaliteitsplan en gelden de bepalingen behorende bij het op het plangebied toepasselijke toetsniveau zoals dat is aangegeven in de welstandsnota.

4.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel:

- a. 4.2.1 onder a om ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - 1' te bouwen buiten het bouwvlak, mits:
 - 1. noodzakelijk voor de bouwtechnische uitvoerbaarheid en haalbaarheid van het gebouw;
 - 2. het niet ten koste gaat van de inrichting van de openbare ruimte waaronder de groeirimte voor de bomen, het openbare groen en het functioneren van de ondergrondse infrastructuur;
- b. 4.2.1 onder c om een lagere bouwhoogte van de eerste bouwlaag toe te staan, mits:
 - 1. noodzakelijk voor de bouwtechnische uitvoerbaarheid en haalbaarheid van de beoogde functie in het gebouw.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Strijdig gebruik

Onder een met de bestemming strijdig gebruik wordt gerekend:

- a. het aansluiten van de functies als genoemd in lid 4.1 sub a tot en met r op het aardgasnet;

4.4.2 Maximum oppervlakten en aantallen

Ten aanzien van het maximum brutovloeroppervlak en maximum aantallen is het volgende bepaald:

- a. het bruto vloeroppervlak van creatieve en dienstverlenende bedrijven in de bestemming 'Gemengd' mag gezamenlijk niet meer bedragen dan 4.012 m², met dien verstande dat:
 - 1. het bruto vloeroppervlak per bedrijf niet meer dan 500 m² mag bedragen;
 - 2. in afwijking van het bepaalde onder 1 mag het bruto vloeroppervlak van ten hoogste één bedrijf in het plangebied 1.000 m² bedragen;
- b. het bruto vloeroppervlak van ambachtelijke bedrijven mag niet meer bedragen dan 1.000 m²;
- c. het bruto vloeroppervlak van detailhandel in de bestemming 'Gemengd' mag gezamenlijk niet meer bedragen dan 1.900 m², met dien verstande dat:
 - 1. het bruto vloeroppervlak van een stadswinkel niet meer mag bedragen dan 500 m²;
 - 2. een stadswinkel uitsluitend op de eerste bouwlaag is toegestaan;
- d. het bruto vloeroppervlak voor sportvoorzieningen in de bestemming 'Gemengd' mag gezamenlijk niet meer bedragen dan 800 m², met dien verstande dat:
 - 1. sportvoorzieningen uitsluitend op de eerste en/of tweede bouwlaag zijn toegestaan;
- e. het bruto vloeroppervlak van horeca in de bestemming 'Gemengd' mag gezamenlijk niet meer bedragen dan 1.650 m²;
- f. het bruto vloeroppervlak ten behoeve van een expositieruimte en museum mag niet meer bedragen dan 500 m²;
- g. het aantal wooneenheden in de bestemmingen 'Gemengd' mag niet meer bedragen dan 311, inclusief woon-werk ateliers;
- h. het aantal woningen voor short-stay en extended-stay in de bestemming 'Gemengd' mag gezamenlijk niet meer bedragen dan 10;
- i. het aantal hotelkamers mag niet meer bedragen dan 25.

4.4.3 Aan-huis-verbonden-beroeps-/bedrijfsactiviteiten

De uitoefening van aan-huis-verbonden beroeps-/bedrijfsactiviteiten, hieronder mede begrepen bed and breakfast, is toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

- a. De omvang van de activiteiten mag in totaal niet meer bedragen dan een derde van de totale vloeroppervlakte van de woning.
- b. De activiteit dient geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse te hebben, noch mag een onevenredige parkeerdruk ontstaan en mag het geen detailhandel (internetverkoop hiervan uitgezonderd), prostitutie of horeca betreffen.

4.4.4 Overige gebruiksregels

- a. Minimaal 50% van het nieuw te realiseren dekken- en dakoppervlak moet worden aangelegd als groendak;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen uitgesloten - 1' is wonen niet toegestaan met uitzondering van het gebruik van maximaal 6 woon-werk ateliers ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - 1';
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen uitgesloten - 2' is wonen op de begane grond niet toegestaan;
- d. milieubelastende functies genoemd onder 4.1 zijn toegestaan mits:
 1. sprake is van bedrijvigheid tot maximaal milieucategorie 2 zoals opgenomen in de VNG publicatie Bedrijven en milieuzonering (2009);
 2. voor bedrijvigheid van milieucategorie 2 middels akoestisch onderzoek is aangetoond dat de functie toelaatbaar is op deze locatie;
- e. binnen 1 jaar na ingebruikname van de laatste woning in het plangebied is voorzien in minimaal 38 bomen binnen de gronden met de bestemming 'Gemengd'.

4.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

4.5.1 Vergunningplicht

- a. Het is verboden om zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:
 1. het vellen, rooien en beschadigen van houtgewassen en bomen;
- b. binnen het gebied met de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning bouwwerken geheel of gedeeltelijk te slopen.

4.5.2 Uitzonderingen omgevingsvergunningsplicht

- a. Het in lid 4.5.1 onder a vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden:
 1. ter realisering van de bestemming, zoals aangegeven in lid 4.1;
 2. werken of werkzaamheden, welke op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt, in uitvoering zijn;
 3. die van geringe omvang zijn, dan wel het normale onderhoud betreffen.
- b. Het in lid 4.5.1 onder b vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden:
 1. die het normale onderhoud betreffen;
 2. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
 3. waarvoor reeds een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, lid 1 sub f of artikel 2.2, lid 1 onder b.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is vereist (rijks- of gemeentelijk monument).

4.5.3 Toetsingscriteria

Werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 4.5.1 zijn slechts toelaatbaar, indien:

- a. deze verband houden met de doeleinden, die aan de bestemming zijn toegekend;
- b. hierdoor dan wel door daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen de landschappelijke, cultuurhistorische, bouwhistorische en natuurwaarden en kwaliteiten van de gronden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast.

4.5.4 Onderzoeksplichten voorwaarden omgevingsvergunning

- a. De in lid 4.5.1 onder b genoemde vergunning kan slechts worden verleend nadat:

1. een door deskundigen opgesteld rapport overlegd wordt, waarin de bouwhistorische waarden van de te slopen bouwwerken naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgelegd;
 2. naar het oordeel van het bevoegd gezag de bouwhistorische waarden van de te slopen bouwwerken in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld, in welk geval het onder 1 genoemde rapport niet nodig is.
- b. In de omgevingsvergunning kunnen nadere voorwaarden worden opgenomen in het belang van handhaving van en onderzoek/documentatie bouwhistorische zaken.

Artikel 5 Groen - Landschap en park

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Groen - Landschap en park aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. park- en groenvoorzieningen, waaronder recreatieve- en speel- en ontmoetingsvoorzieningen;
- b. fiets- en wandelpaden;
- c. watergangen, waterpartijen, waterinfiltratievoorzieningen en andere voorzieningen voor de waterhuishouding;
- d. het behoud of herstel van de op deze gronden voorkomende dan wel daaraan eigen landschappelijke-, cultuurhistorische, ecologische- en natuurwaarden.

5.2 Bouwregels

Op deze gronden mag uitsluitend ondergronds worden gebouwd.

5.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

5.3.1 Verbod

Het is verboden om zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het vellen, rooien en beschadigen van houtgewassen en bomen;
- b. het aanleggen, verbreden of verharderen van voet- en rijwielpaden;
- c. het aanbrengen van oppervlakte verharding groter dan 25 m².

5.3.2 Uitzondering omgevingsvergunningsplicht

Het in lid 5.3.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van:

- a. werken of werkzaamheden ter realisering van de bestemming, zoals aangegeven in lid 5.1;
- b. werken of werkzaamheden, welke op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt, in uitvoering zijn;
- c. werken of werkzaamheden die van geringe omvang zijn, dan wel het normale onderhoud betreffen.

5.3.3 Toelaatbaarheid van werken en werkzaamheden

Werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 5.3.1 zijn slechts toelaatbaar, indien:

- a. deze verband houden met de doeleinden, die aan de desbetreffende bestemming zijn toegekend;
- b. hierdoor dan wel door daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen de landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden en kwaliteiten van de gronden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast.

Artikel 6 Leiding - Riool

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Leiding - Riool aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen mede bestemd voor het transport van afvalwater door een hoofdtransportleiding;

6.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen, in afwijking van het bepaalde bij de andere daar voorkomende bestemming(en) uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd tot een hoogte van maximaal 2 meter ten behoeve van in lid 6.1 genoemde bestemming.

6.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.2 voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van de andere bestemming(en) mits:

- a. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het doelmatig en veilig functioneren van de hoofdtransportleiding;
- b. vooraf advies wordt ingewonnen van de leidingbeheerder.

6.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

6.4.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning), de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het egaliseren en ophogen van gronden en/of het anderszins ingrijpend wijzigen van de bodemstructuur;
- b. het uitvoeren van graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm;
- c. het in de grond brengen van voorwerpen dieper dan 30 cm;
- d. het aanleggen van oppervlakteverhardingen;
- e. het planten van bomen en het aanbrengen van andere beplantingen die dieper wortelen of kunnen wortelen dan 30 cm.

6.4.2 Uitzondering omgevingsvergunningsplicht

Het in dit lid vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud en beheer betreffen;
- b. noodzakelijk zijn in verband met het op de betreffende bestemming gerichte beheer of gebruik van de grond.

6.4.3 Toelaatbaarheidswerken en werkzaamheden

Werken en werkzaamheden als bedoeld in lid 6.4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien door de uitvoering daarvan, dan wel de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen:

- a. geen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van en de veiligheidssituatie rond de betreffende leiding en
- b. ter zake daarvan vooraf advies van de leidingbeheerder is ingewonnen.

Artikel 7 Leiding - Water

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Leiding - Water aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het transport van water door een beneden peil gelegen watergang.

7.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen, in afwijking van het bepaalde bij de andere daar voorkomende bestemming(en) uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd tot een hoogte van maximaal 2 meter ten behoeve van in lid 7.1 genoemde bestemming.

7.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.2 voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van de andere bestemming(en) mits:

- a. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het doelmatig en veilig functioneren van de hoofdtransportleiding;
- b. vooraf advies wordt ingewonnen van de leidingbeheerder.

Artikel 8 Verkeer - Verblijfsgebied

8.1 Bestemmingsomschrijving

De als Verkeer - Verblijfsgebied aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. (woon)straten, buurtwegen, pleinen en trottoirs met een inrichting hoofdzakelijk gericht op bestemmingsverkeer en verblijfsfuncties;
- b. parkeervoorzieningen;
- c. groen- en watervoorzieningen;
- d. wandelgebieden en speelgelegenheden;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. onderdoorgangen, alsmede toegangen tot ondergrondse voorzieningen ten behoeve van direct aangrenzende bestemmingen.

8.2 Bouwregels

- a. Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de genoemde bestemmingen worden gebouwd
- b. De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals entrees tot parkeergarages en straatmeubilair mag ten hoogste 5 meter bedragen.

Artikel 9 Verkeer - Wegverkeer

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Verkeer - Wegverkeer aangewezen gronden zijn, met inachtneming van de aangegeven maximum aantal rijstroken, bestemd voor:

- a. wegen, fiets- en voetpaden, trottoirs met een inrichting hoofdzakelijk gericht op de afwikkeling van het doorgaande verkeer;
- b. groen- en watervoorzieningen;
- c. geluidwerende voorzieningen;
- d. parkeervoorzieningen.

9.2 Bouwregels

- a. Op deze gronden mogen uitsluitend in de gegeven bestemming passende bouwwerken zoals bruggen, viaducten, straatmeubilair en bouwwerken ter geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer worden gebouwd.
- b. De hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde, anders dan ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, zoals geluidwerende voorzieningen, mag ten hoogste 5 meter bedragen.

Artikel 10 Waarde - Archeologie (hoge verwachting)

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie (hoge verwachting)' aangewezen gronden zijn naast de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische waarden.

10.2 Bouwregels

Binnen de voor deze bestemming aangewezen gronden mogen:

- a. bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd die voor archeologisch onderzoek noodzakelijk

zijn;

- b. bouwwerken ten behoeve van de andere, voor deze gronden aangewezen bestemmingen worden gebouwd, indien het betreft:
 - 1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte voor zover gelegen op of onder peil niet wordt uitgebreid of
 - 2. een bouwwerk waarvan de binnen de bestemming gelegen oppervlakte ten hoogste 200 m² bedraagt.
 - 3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 40 centimeter en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst

10.3 Bouwregels

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd af te wijken van het bepaalde in lid 10.2 met inachtneming van de voor deze gronden geldende overige bouwregels.
- b. Afwijken als bedoeld in lid 10.3 sub a. kan, indien op basis van archeologisch onderzoek of naar het oordeel van een archeologische deskundige is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.
- c. Afwijken als bedoeld in lid 10.3 sub a. kan voorts, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie de archeologische waarden door de bouwwerkzaamheden niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het afwijken regels te verbinden gericht op:
 - 1. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - 2. het doen van opgravingen;
 - 3. begeleiding van de bouwwerkzaamheden door een archeologisch deskundige.

10.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

10.4.1 Verboden werkzaamheden

Het is verboden op of in de gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie (hoge verwachting)' zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. grondwerkzaamheden dieper dan 40 centimeter, waartoe worden gerekend het afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren, het verwijderen van funderingen en het aanleggen van drainage;
- b. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- c. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

10.4.2 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden, waarvoor het verbod van lid 10.4.1 geldt, zijn slechts toelaatbaar, indien op basis van archeologisch onderzoek of naar het oordeel van een archeologisch deskundige is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad of mogelijk schade kan worden voorkomen door aan de vergunning regels te verbinden gericht op:

- a. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. het doen van opgravingen;
- c. begeleiding van de aanlegwerkzaamheden door een archeologisch deskundige.

10.4.3 Uitzonderingen

Het verbod, als bedoeld in lid 10.4.1 sub a, is niet van toepassing indien:

- a. de werken die, voor zover deze zijn gelegen binnen deze bestemming, een oppervlakte hebben tot ten hoogste 200 m² of een omvang van 200 m¹;
- b. de werken of werkzaamheden mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning voor het bouwen, omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden of een ontgrondingvergunning;

- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van in werking treden van het plan;
- d. behoren tot het normale onderhoud en beheer van de gronden;
- e. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

10.5 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

Het is verboden binnen de voor 'Waarde - Archeologie (hoge verwachting)' aangewezen gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning (omgevingsvergunning) reeds aanwezige bouwwerken te slopen indien het oppervlak groter is dan 200 m², de verstoringsdiepte daarbij meer dan 40 cm bedraagt en deze liggen in een beschermd stadsgezicht.

10.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met toepassing van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het plan te wijzigen door de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie (hoge verwachting)' geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat:

- a. op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
- b. wel aanwezige archeologische waarden in voldoende mate zijn veilig gesteld.

Artikel 11 Waarde - Archeologie (waardevol gebied)

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie (waardevol gebied)' aangewezen gronden zijn naast de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor de bescherming en het behoud van de op of in deze gronden voorkomende archeologische waarden.

11.2 Bouwregels

Binnen de voor deze bestemming aangewezen gronden mogen:

- a. bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd die voor archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn;
- b. bouwwerken ten behoeve van de andere, voor deze gronden aangewezen bestemmingen worden gebouwd, indien het betreft:
 - 1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte voor zover gelegen op of onder peil niet wordt uitgebreid of
 - 2. een bouwwerk waarvan de binnen de bestemming gelegen oppervlakte ten hoogste 30 m² bedraagt.
 - 3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 40 centimeter en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst

11.3 Afwijken van de bouwregels

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd af te wijken van het bepaalde in lid 11.2 met inachtneming van de voor deze gronden geldende overige bouwregels.
- b. Afwijken als bedoeld in lid 11.3 sub a kan, indien op basis van archeologisch onderzoek of naar het oordeel van een archeologische deskundige is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.
- c. Afwijken als bedoeld in lid 11.3 sub a kan voorts, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie de archeologische waarden door de bouwwerkzaamheden niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het afwijken regels te verbinden gericht op:
 - 1. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - 2. het doen van opgravingen;
 - 3. begeleiding van de bouwwerkzaamheden door een archeologisch deskundige.

11.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

11.4.1 Verboden werkzaamheden

Het is verboden op of in de gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie (waardevol gebied)' zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. grondwerkzaamheden dieper dan 40 centimeter, waartoe worden gerekend het afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren, het verwijderen van funderingen en het aanleggen van drainage;
- b. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- c. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

11.4.2 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden, waarvoor het verbod van lid 11.4.1 geldt, zijn slechts toelaatbaar, indien op basis van archeologisch onderzoek of naar het oordeel van een archeologisch deskundige is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad of mogelijk schade kan worden voorkomen door aan de vergunning regels te verbinden gericht op:

- a. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. het doen van opgravingen;
- c. begeleiding van de aanlegwerkzaamheden door een archeologisch deskundige.

11.4.3 Uitzonderingen

Het verbod, als bedoeld in lid 11.4.1 sub a, is niet van toepassing indien:

- a. de werken die, voor zover deze zijn gelegen binnen deze bestemming, een oppervlakte hebben tot ten hoogste 30 m² of een omvang van 30 m¹;
- b. de werken of werkzaamheden mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning voor het bouwen, omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden of een ontgrondingvergunning;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van in werking treden van het plan;
- d. behoren tot het normale onderhoud en beheer van de gronden;
- e. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

11.5 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

Het is verboden binnen de voor 'Waarde - Archeologie (waardevol gebied)' aangewezen gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning (omgevingsvergunning) reeds aanwezige bouwwerken te slopen indien het oppervlak groter is dan 30 m², de verstoringdiepte daarbij meer dan 40 cm bedraagt en deze liggen in een beschermd stadsgezicht.

11.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met toepassing van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het plan te wijzigen door de dubbelbestemming 'Waarde- Archeologie (waardevol gebied)' geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat:

- a. op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
- b. wel aanwezige archeologische waarden in voldoende mate zijn veilig gesteld.

Artikel 12 Waterstaat - Waterkering

12.1 Bestemmingsomschrijving

De als 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden, zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor een waterkering en de daarvoor benodigde voorzieningen.

12.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen, in afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen, uitsluitend bouwwerken worden gebouwd ten dienste van de waterkering.

12.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn door middel van een omgevingsvergunning bevoegd af te wijken van het bepaalde in lid 12.2, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels worden in acht genomen;
- b. het belang van de waterkering wordt niet onevenredig geschaad en vooraf wordt schriftelijk advies ingewonnen bij de betreffende waterbeheerder.

Hoofdstuk 3 Hogere waarden wet Geluidhinder

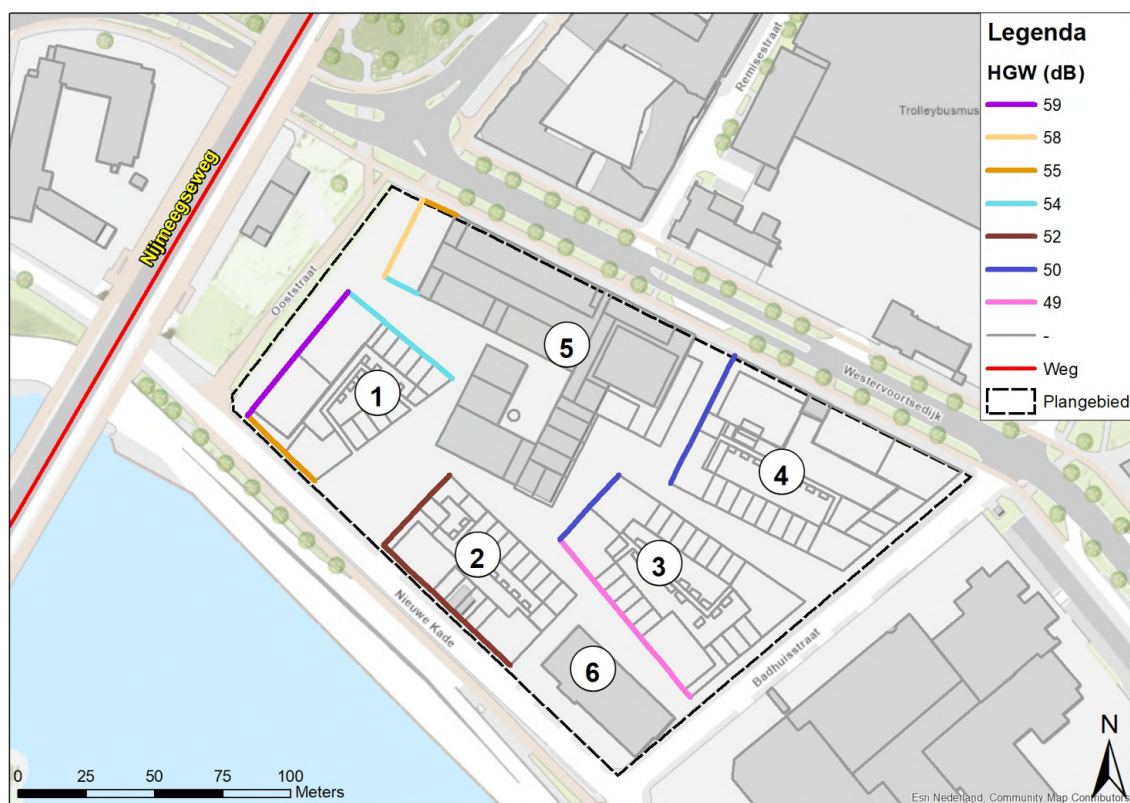
Artikel 13 Hogere waarden nieuwe woningen

- a. Met het vaststellen van het voorliggende bestemmingsplan worden, gebruikmakend van artikel 7c, lid 9 van het Besluit uitvoering crisis en herstelwet, ter plaatse van de volgende op de plankaart aangegeven deelgebieden de daarbij aangegeven hogere waarden ingevolge de Wet geluidhinder vastgesteld:

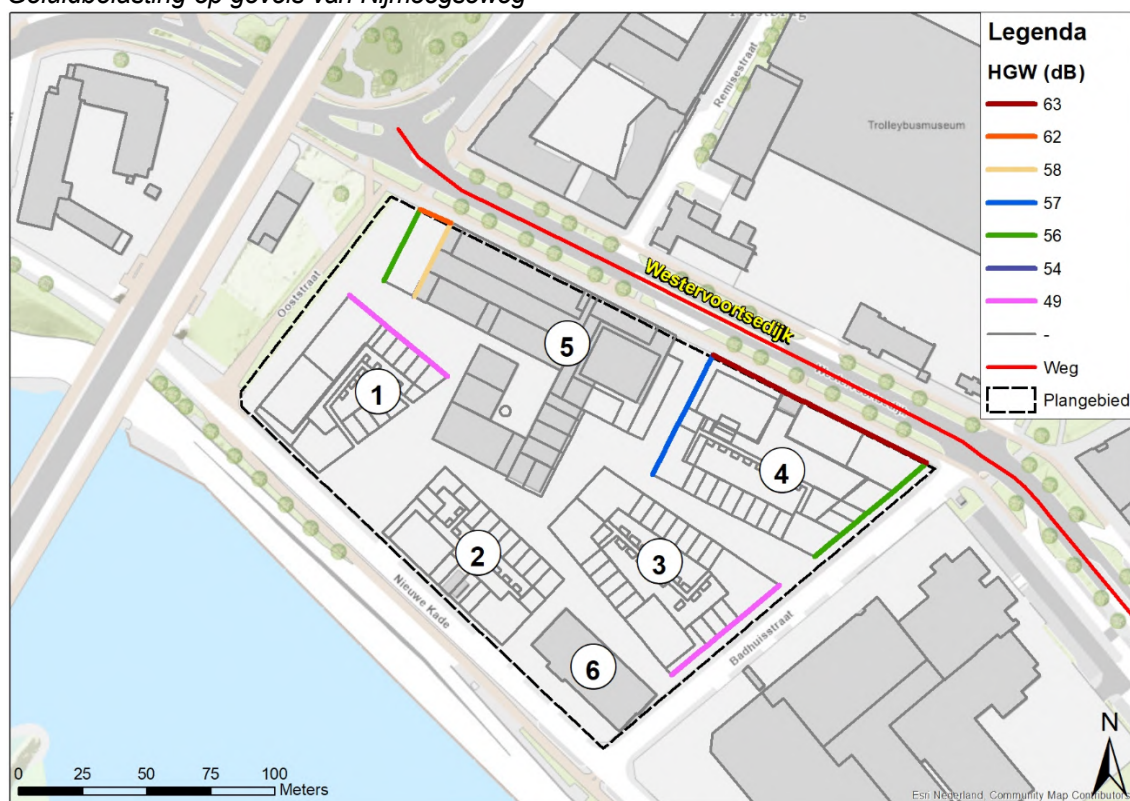
Deelgebied	Vast te stellen hogere geluidbelasting afkomstig van Eusebiussingel/or anjewachtstraat	Vast te stellen hogere geluidbelasting afkomstig van Nijmeegseweg	Vast te stellen hogere geluidbelasting afkomstig van Westervoortsedijk	Toegepaste aftrek in dB (art. 110g Wgh)	Gevel
1	53 dB	54 dB, 55 dB en 59 dB	49 dB	5	Zie onderstaande afbeeldingen
2	-	52 dB	-	5	Zie onderstaande afbeeldingen
3	-	49 dB, 50 dB	49 dB	5	Zie onderstaande afbeeldingen
4	-	50 dB	56 dB, 57 dB en 63 dB	5	Zie onderstaande afbeeldingen
5	57 dB	54 dB, 55 dB, 58 dB	56 dB, 58 dB en 62 dB	5	Zie onderstaande afbeeldingen
6	-	-	-	-	-



Geluidbelasting op gevels van Eusebiussingel en Oranjewachtstraat



Geluidbelasting op gevels van Nijmeegseweg



Geluidbelasting op gevels van Westervoortsedijk

b. de hogere waarden zoals bepaald onder sub a zijn van toepassing voor:

1. deelgebied 1 ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1';
2. deelgebied 2 ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 2';
3. deelgebied 3 ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 3';
4. deelgebied 4 ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 4';

- 5. deelgebied 5 ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 5':
- c. de hogere waarden zoals bepaald onder a zijn toelaatbaar mits:
 - 1. voor een geluidbelaste woning sprake is van minimaal één geluidluwe gevel;
 - 2. voor een geluidbelaste woning sprake is van minimaal één geluidluwe (gezamenlijke) buitenruimte.

Hoofdstuk 4 Algemene regels

Artikel 14 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 15 Algemene gebruiksregels

Onder gebruik van gronden in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan:

- a. het gebruik van bijbehorende bouwwerken als zelfstandige woning;
- b. het gebruik van de gronden ten behoeve van thuisprostitutie, raamprostitutie en seksinrichtingen;
- c. het gebruik van gronden of bouwwerken waarbij niet wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid volgens de in de geldende Arnhemse beleidsregels voor parkeren opgenomen normen.

Artikel 16 Algemene afwijkingsregels

16.1 Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. de in deze regels opgenomen bebouwingsregels, voor zover betreffende de minimum bouwhoogte, maximum bouwhoogte, het maximum oppervlak, de maximum inhoud en de maximum aantallen, mits de afwijking niet meer bedraagt dan 10% van de in de regels vastgelegde maten en aantallen;
- b. de bestemmingsbepalingen voor het oprichten van:
 1. kunstobjecten en niet voor bewoning bestemde bouwwerken van openbaar nut, zoals transformatorstations, rioolgemalen, schakelhuisjes, telefooncellen voor zover met een inhoud groter dan 3 m³, en haltes van vervoersdiensten, alle met een inhoud van maximaal 75 m³;
 2. sirenemasten met een hoogte van maximaal 18 meter;
 3. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van (tele)communicatie:
 - a. voor zover vrijstaand, met een hoogte van maximaal 20 meter;
- voor zover op of aan een ander bouwwerk te plaatsen, met een hoogte van maximaal 8 meter boven de aangegeven maximum bouwhoogte;
4. geluidwerende voorzieningen voor zover deze noodzakelijk zijn ingevolge de bepalingen van de Wet geluidhinder.
- c. de in deze regels opgenomen bepalingen omtrent de maximum bouwhoogte voor het oprichten van hekwerken ten behoeve van het gebruik van platte daken als dakterras tot een maximum van 1,5 meter boven de maximaal toegestane bouwhoogte mits:
 1. dit passend is in het bebouwingsbeeld van de omringende bebouwing en
 2. de belangen van omwonenden met betrekking tot privacy, uitzicht en bezonning niet onevenredig worden geschaad.

16.2 Afwegingskader

De in lid 16.1 genoemde omgevingsvergunningen worden slechts verleend, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de woonsituatie;
- c. de verkeerssituatie;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de milieusituatie;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- g. de belangen zoals genoemd in de artikelen 4 tot en met 8 (dubbelbestemmingen);
- h. cultuurhistorische waarde.

Artikel 17 Overige regels

17.1 Parkeren

17.1.1 Omgevingsvergunning

- Een omgevingsvergunning voor het bouwen van gebouwen wordt slechts verleend indien bij de aanvraag om een omgevingsvergunning wordt aangetoond dat gelet op de omvang of de bestemming van het gebouw in voldoende mate wordt voorzien in ruimte voor het parkeren of stallen van auto's in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort. Indien het wijzigen van het gebruik van gronden en/of bouwwerken - waarvoor een omgevingsvergunning is benodigd - daartoe aanleiding geeft, moet, voor wat betreft de toename in de parkeer- of stallingsbehoefte, in voldoende mate ruimte zijn aangebracht op die gronden of op de bij die bouwwerken behorende en daartoe bestemde gronden;
- de onder a bedoelde ruimte voor het parkeren van personenauto's moet afmetingen hebben die zijn afgestemd op gangbare personenauto's;
- aan het bepaalde onder a wordt geacht te zijn voldaan indien de ruimte voor parkeren of stallen voldoet aan de parkeernormen conform onderstaande tabel:

Functie	parkeerkeer-p laatsen	per
Woningen	1	woning
Commercieel	3	100 m ²
Horeca	3	100 m ²
Werken	2	100 m ²

17.1.2 Laden en lossen

Indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden en lossen van goederen, dient, onverminderd het bepaalde elders in de regels van dit plan, in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in, of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.

17.1.3 specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in elk geval gerekend het gebruiken of laten gebruiken van gronden of bouwwerken waarbij niet in voldoende mate ruimte is aangebracht en in stand wordt gehouden op eigen terrein voor het genoemde in lid 17.1.1.

17.1.4 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in de leden 17.1.1 en 17.1.2:

- indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit, of;
- voor zover op andere wijze in de benodigde parkeer- of stallingsruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien.

17.1.5 Voorwaarden voor afwijken

Afwijken van de regels, als bedoeld in de leden 17.1.1 en 17.1.2 is slechts mogelijk, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de parkeersituatie in de openbare ruimte;
- de woon- en leefsituatie.

17.2 Woningsplitsingen verkamering

17.2.1 Omgevingsvergunning woningsplitsingen verkamering

Het is verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning planologisch strijdig gebruik) de volgende activiteiten uit te voeren:

- het splitsen van een (gedeelte van een) gebouw waar wonen is toegestaan naar twee of meerdere

- zelfstandige woningen;
- b. het verkameren van een (gedeelte van een) gebouw waar wonen is toegestaan (vanaf drie onzelfstandige wooneenheden);
- tenzij het een bestaande situatie betreft.

17.2.2 Uitzonderingen omgevingsvergunningplichtospes/hospita

Het onder lid 17.2.1 onder b, vervatte verbod geldt niet wanneer sprake is van het verkameren door een hospes/hospita.

17.2.3 Voorwaarden woningsplitsing

- a. Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning zoals bedoeld in lid 17.2.1, onder a, verlenen indien:
1. de gebruiksoppervlakte van de bestaande woning gelijk is aan of groter is dan 110 m², en;
 2. de gebruiksoppervlakte van elke zelfstandige woning die als gevolg van splitsing ontstaat niet kleiner is dan 50 m², en;
 3. de gesplitste woningen over een bergingsruimte met een oppervlakte van ten minste 5 m² per woning en;
 4. de gesplitste woningen beschikken over een buitenruimte.

17.2.4 Voorwaarden verkamering

- a. Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning zoals bedoeld in lid 17.2.1, onder b, verlenen indien:
1. de gebruiksoppervlakte van de bestaande woning gelijk is aan of groter is dan 110 m², en;
 2. het gebouw niet opgedeeld wordt in meer dan één onzelfstandige wooneenheid per 18 m² gebruiksoppervlakte; en;
 3. het verkamerde gebouw minimaal beschikt over een bergingsruimte met een oppervlakte van ten minste 3 m² ten behoeve van de stalling van fietsen, afvalcontainer(s) of afvalzakken. Vanaf 4 onzelfstandige wooneenheden geldt als aanvullende eis dat 1m² bergingsruimte per wooneenheid wordt toegevoegd.
- b. De omgevingsvergunning zoals bedoeld in lid 17.2.1, onder b, wordt in ieder geval niet verleend indien:
1. sprake is van verkameren met als doel het verschaffen van kortdurend verblijf van maximaal 3 maanden, te vergelijken met logies, al dan niet als onderdeel van de arbeidsvoorwaarden, aan werknemers; of
 2. zich door het verkameren een niet-verkamerd gebouw wordt ingesloten door legale kamergewijze bewoning van gebouwen aan dezelfde straat; of
 3. indien een bijgebouw in gebruik wordt genomen als onzelfstandige wooneenheid.

17.2.5 Strijdig gebruik kamergewijze bewoning

Onder gebruik van gronden in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan:

- a. het bewonen, of laten bewonen, van een kamergewijze bewoning door meer dan één persoon per 18m² gebruiksoppervlakte;
- b. het verschaffen van kortdurend verblijf van maximaal 3 maanden, te vergelijken met logies, al dan niet als onderdeel van de arbeidsvoorwaarden aan werknemers in een kamergewijze bewoning;
- c. het gebruik van bijgebouwen als onzelfstandige wooneenheid in een kamergewijze bewoning.

Hoofdstuk 5 Overgangs- en slotregels

Artikel 18 Overgangsrecht

18.1 Overgangsrecht bouwwerken

18.1.1 Overgangsbepaling

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

18.1.2 Afwijken

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van lid 18.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 18.1.1 met maximaal 10%.

18.1.3 Uitzondering op het overgangsrechtbouwwerken

Het bepaalde in lid 18.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

18.2 Overgangsrechtgebruik

18.2.1 Overgangsbepaling

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

18.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 18.2.1 te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

18.2.3 Verbod hervatten strijdig gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid 18.2.1 na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

18.2.4 Uitzondering op het overgangsrechtgebruik

Het bepaalde in lid 18.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 19 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Chw Cobercokwartier 2022'.

**Bijlage 1 Beeldkwaliteitsplan, Studioninedots en DELVA
Landscape Architects, 03-05-2021**

COBERCOKWARTIER

BEELDKWALITEITSPLAN

03.05.2021



INHOUD

Leeswijzer	p.3
Introductie	p.4
WAAR BOUWEN WE OP VOORT?	p.6
De identiteit van het Cobercokwartier	p.6
WAT VOEGEN WE TOE?	p.8
Van voormalige Melkfabriek	p.8
.... naar fabrieksensemble	p.9
Fabrieksensemble omringd door nieuwbouwplots waardoor twee belangrijke paleten ontstaan	p.10
Het fabrieksensemble	p.12
Nieuwbouwplots	p.13
KLEUR EN MATERIAALGEBRUIK	p.14
Palet fabrieksensemble	p.14
Palet nieuwbouwplots	p.15
BEELDKWALITEIT FABRIEKSENSEMBLE	p.17
Waardering voor- en herbestemming van het erfgoed	p.18
Het fabrieksensemble als centrale pit in het plan	p.18
Nieuw voegt een nieuwe laag in het gebied toe	p.18
Het totaal van het ensemble	p.19
Toolbox configuratie oude sferen en en objecten	p.20
Nieuwe configuraties	p.22
BEELDKWALITEIT NIEUWBOUWLOTS	p.25
Een diversiteit van korrels	p.26
Architectonische uitstraling	p.30
Algemene principes	p.32
Entrees, plinten en margezones	p.34
Buitenruimtes	p.36
Erfafscheidingen	p.38
Daken	p.38
Parkeren, bergingen en installaties	p.40
Detailering	p.42

LEESWIJZER

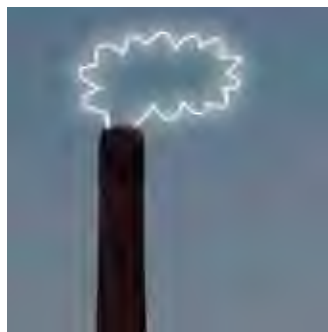
Het Beeldkwaliteitsplan Cobercokwartier geeft de randvoorwaarden voor de architectonische uitwerking van de gebouwen in de stedenbouwkundige verkaveling van het Cobercokwartier. Hierin is gezocht naar aansluiting op de beeldkwaliteit van Het Nieuwe Kadekwartier, zoals vastgelegd in de Ontwikkelingsvisie Centrum Oost, alsmede de ontwerpprincipes van architect Feenstra ten aanzien van het erfgoed.

Veel beelden in dit beeldkwaliteitsplan dienen gelezen te worden als de ambitie van de ontwerpende partijen en de ontwikkelaar. Het uitwerken van ontwerpvoorstellen wordt gedaan in nadere afstemming met de gemeente Arnhem.

INTRODUCTIE

Het Cobercokwartier is stedenbouwkundig een divers gebied. Voor de gebouwen geldt dat ze in eenheid met elkaar ontworpen dienen te worden. Het Beeldkwaliteitsplan Cobercokwartier geeft de randvoorwaarden om dat voor elkaar te krijgen. Daarbij is gezocht naar aansluiting op de beeldkwaliteit van Het Nieuwe Kadekwartier, zoals vastgelegd in de Ontwikkelingsvisie Centrum Oost, alsmede de ontwerpprincipes van architect Feenstra ten aanzien van het erfgoed.

Veel beelden in dit beeldkwaliteitsplan dienen gelezen te worden als de ambitie van de ontwerpende partijen en de ontwikkelaar. Het uitwerken van ontwerpvoorstellen wordt gedaan in nadere afstemming met de gemeente Arnhem.



WAAR BOUWEN WE OP VOORT?

DE IDENTITEIT VAN DE OUDE FABRIEK

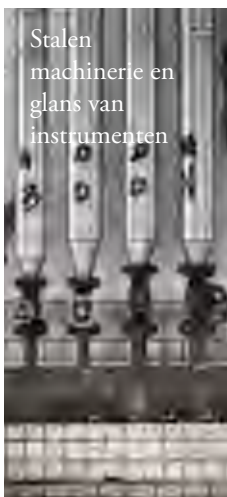
Erfgoed maakt integraal onderdeel uit van de ruimtelijke ontwikkeling van het Cobercokwartier. Daarbij gaat het niet alleen om de fysieke structuren. Niet alleen de oude fabrieksgebouwen voorzien het plangebied van een historische context, inspiratie en richting, maar ook de immateriële verhalen en waarden van de gebouwen en van het gebied. Daarnaast kunnen de ontwerpprincipes van architect Feenstra nog steeds van inspiratie zijn voor de stedenbouwkundige en architectonische opzet van het toekomstige gebied. **Het fabrieksensemble heeft typische kenmerken van de shake-hands architectuur uit de wederopbouwtijd.**

Het voortbouwen op industrieel erfgoed hebben we gevat in drie (ontwerp)criteria:

1. Focus op materiële en immateriële aspecten: (a) Wat je ziet en ervaart, uitstraling en functies.

(b) Wat er gebeurde, fabrieksproces en verhalen. Beide, in samenhang, zijn van belang geweest bij de vorming en betekenis van de bouwstructuur, de relict en configuratie.

2. Het bestaande niet conserveren, maar continueren. Vanuit het DNA van de fabriek wordt bij elke ontwikkeling in elk tijdsvak een nieuwe laag aan het ensemble toegevoegd. Een laag waarbij niet per se het contrast wordt gezocht, maar waarbij het utilitaire karakter als uitgangspunt wordt genomen.
3. Herbestemmen is meer dan het opnieuw benutten van gebouwen of gebieden, het is vooral ook het doorgeven van verhalen. Zowel ruimtelijk als programmatisch dient het erfgoed en haar vroegere gebruik voelbaar te zijn.





Stalen vensters



Omlijsting van raaminvulling van voordeuren en entrees



Betonskelet met invulling van gele baksteen



Sheddaken met glas zorgt voor lichtinval

Repetitie en alzijdige gevels

Grid



Kalkstenen reliëfs verlevendigen gevel Westervoortsedijk



Technisch en functioneel verhouding open/gesloten



Verschillende negge dieptes, terugliggend metselwerk

Functionele eenheden zijn leesbaar aan de buitenzijde

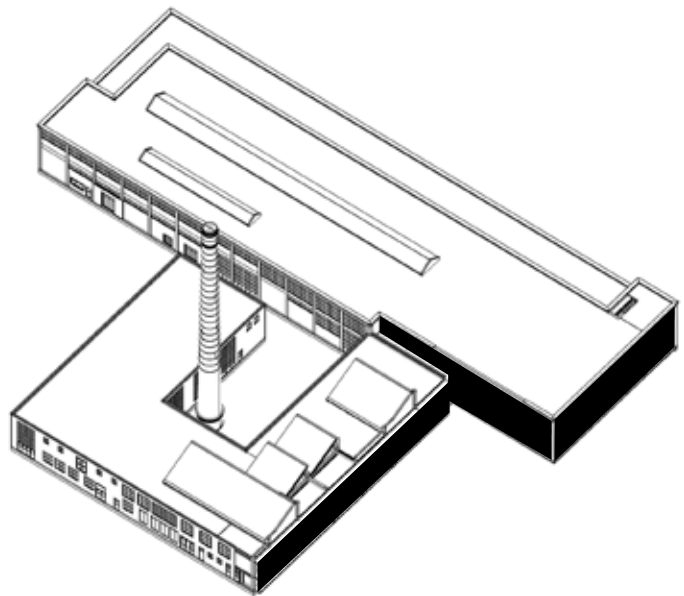
WAT VOEGEN WE TOE?

VAN VOORMALIGE MELKFABRIEK

De voormalige melkfabriek vormt de basis voor de herontwikkeling van het Cobercoterrein. De fabriek kan worden gezien als boodschapper uit het verleden, en markeert een belangrijk moment in de geschiedenis van de zuivelindustrie in de regio Arnhem. Het centrale gedeelte van het complex is behouden gebleven en bestaat uit de spoel- en flessenloods, de Vulhal, roomafdeling, laboratorium en het ketelhuis met schoorsteen. Ook het entreegebouw, de oorspronkelijk hoofdentree van de kantoren, is behouden gebleven.

Belangrijke kernwaarden van de cultuurhistorie staan centraal bij de herontwikkeling. In het Stedenbouwkundig Plan staan deze uitgebreider omschreven:

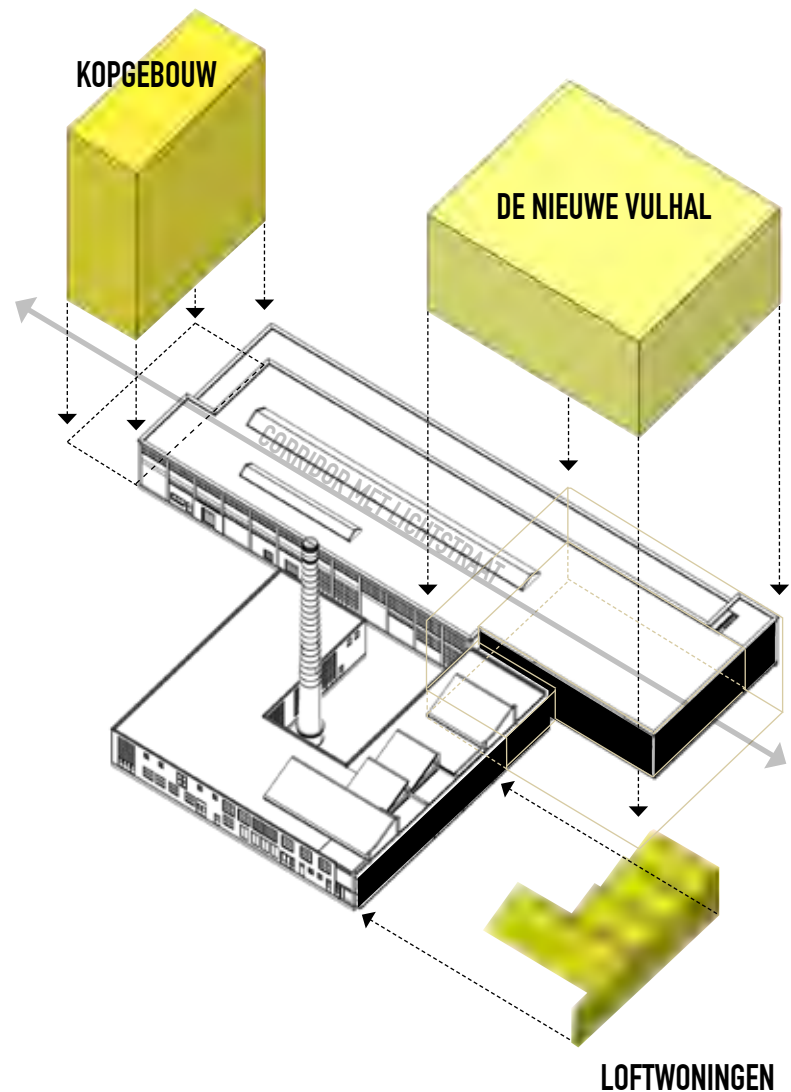
1. Productiesysteem - geen gebouw maar een systeem
2. Erfgoed als hart en hart voor het erfgoed
3. Besloten versus open
4. Mix van warm en stoer
5. De coöperatie als gemeenschapsvormer



.... NAAR FABRIEKSENSEMBLE

De voormalige melkfabriek wordt een fabrieksensemble. Aspecten die hierin belangrijk zijn:

1. Voortbouwen op de historisch steeds zakelijker wordende zuivelfabriekarchitectuur: form follows function
2. Het complex vormt een ensemble, waarbij de toevoegingen de oudbouw zowel respecteren als ook aanvullen: een nieuwe laag met eigen kenmerken.
3. Kopgebouw als stedenbouwkundig signaal
4. De nieuwe vulhal als katalysator van het Cobercokwartier
5. Oude sferen en objecten vertellen het fabrieksverhaal en worden opnieuw geactiveerd in het vernieuwde fabrieksensemble
6. Nieuwbouw met een stoer, industrieel karakter als decor rondom het fabrieksensemble



FABRIEKSENSEMBLE OMRINGD DOOR NIEUWBOUWPLOTS WAARDOOR TWEE BELANGRIJKE PALETTEN ONTSTAAN

De architectuur van het Cobercokwartier bestaat uit twee belangrijke paletten:

1. **Het fabrieksensemble**
2. **Nieuwbouwplots**

De paletten zijn duidelijk onderscheidend van elkaar. Hierdoor blijft de identiteit van de fabrieksgebouwen behouden en wordt deze verstrekt. Het onderscheid wordt gemaakt door gebruik van de volgende parameters. Deze worden op de volgende pagina's nader toegelicht met beelden:

- Massa en constructie
- Techniek
- Maat en schaal
- Kleur- en materiaalgebruik

Het fabrieksensemble

De oude fabriek, het Kopgebouw de nieuwe Vulhal en de loftwoningen vormen samen als geheel de pit van het fabrieksensemble. Met dit ensemble klinken de sfeer, identiteit en schaal van de industriële omgeving door in het gebied, zowel in de stedenbouwkundige opzet als in de architectuur en de openbare ruimte. De bestaande industriële gebouwen en elementen (zoals de schoorsteen/pijp, buizen, ramen etc.) worden zoveel mogelijk met respect ingepast en uitgelicht in

het palet van het fabrieksensemble. De architectuur bestaat uit een duidelijk leesbare en zichtbare constructie. Gebouwen hebben een industriële en functionele schaal. Dit komt tot uitdrukking in grote gevelvlakken en benadrukking van de horizontaliteit van de massa van de fabrieksgebouwen. Technische relictten zijn zichtbaar in de gevel en binnenin het gebouw, en toevoegingen voegen een nieuwe laag toe aan het fabrieksensemble. Materialen en kleuren zijn stoer, robuust en puur.

Toevoegingen aan de fabriek (de nieuwe vulhal, loftwoningen en het kopgebouw) gaan onderdeel uitmaken van het fabrieksensemble, en zullen in relatie tot- en in samenhang met elkaar, worden vormgegeven.

Nieuwbouwplots

In tegenstelling tot het fabrieksensemble bestaat de architectuur van de nieuwbouwplots uit korrels van kleinere schaal. Deze zijn duidelijk individueel afleesbaar. Gebouwen zijn in vergelijking met het fabrieksensemble meer verticaal en bestaan elk uit een duidelijke massa. De architectuur is monolithisch en techniek wordt zoveel mogelijk uit het zicht geplaatst. Per gebouw wordt één hoofdmateriaal gebruikt. Er is sprake van genuanceerd kleurverschil tussen de gebouwen. Het kleurpalet bestaat uit warme kleuren.



1. Het fabrieksensemble



2. Nieuwbouwplots

HET FABRIEKSENSEMBLE

LEESBARE CONSTRUCTIE

- **Constructie zichtbaar;** leesbare constructie gevelinvullingen binnen een gevelgrid.
- Alle (nieuwe) gebouwen van het fabrieksensemble volgen de orthogonale richting van het grid in de plattegrond.
- Verhoudingen van gevelopeningen zijn altijd vierkant of horizontaal.
- Diepte en reliëf in de gevel worden gebruikt om de constructie te laten zien. Dit kan in de architectuur, het materiaalgebruik en/of in de positie van de rooilijn tot uitdrukking komen.

FUNCTIONALITEIT EN TECHNIEKEN MOGEN ZICHTBAAR ZIJN

- Functionaliteit, technieken en productie mogen zichtbaar zijn (binnen of buiten): installaties, pijpen, leidingwerk. Maar ook de functionele gebouweenheden die duidelijk leesbaar zijn in de buitenschil, middels gevelindelingen, dakhoogten en vensterafmetingen.
- Technieken gaan ook over een zekere verfijning en nauwkeurige detaillering. Denk bijvoorbeeld aan de bouwtechniek, en de positie van ramen en licht waar dit nodig is. 'Form follows function'.
- Moderne materialen en constructiewijzen ten dienste van functionaliteit.
- Nieuwe toevoegingen voegen een nieuwe laag toe aan het fabrieksensemble en voegen zich naar het functionele karakter van de fabriek.

INDUSTRIËLE SCHAAAL

- Gebouwen met een grote korrel.
- De fabriek heeft in relatie tot de rest van het Cobercokwartier een omvangrijke schaal.
- Blokken hebben een industriële schaal, met een zekere overmaat.

TOEPASSING VAN MEERDERE MATERIALEN IS IN HET FABRIEKSENSEMBLE MOGELIJK

- Per oud of nieuw gebouwdeel van de fabriek kunnen meerdere materialen worden gebruikt.
- De verschillende onderdelen van het fabrieksensemble mogen elk een eigen identiteit hebben.

Leesbare constructie



Functionaliteit en technieken mogen zichtbaar zijn



Industriële schaal



Een eigen identiteit per onderdeel



NIEUWBOUWPLOTS

MASSA

- Niet de constructie, maar de massa voert de boventoon. Geponste gaten in een **meer monolithisch** volume in plaats van een structuur.
- Geen orthogonale structuur in de stedenbouw; een minder afleesbare structuur of **geen afleesbare structuur**.
- **Verhoudingen** van gevelopeningen **verticaal of uit het grid** geplaatst.

Massa



TECHNIEK GEÏNTEGREERD

- Techniek wordt zoveel mogelijk weggewerkt, bijvoorbeeld zonnepanelen die zorgvuldig in het dakvlak worden geïntegreerd.
- Meer (woon)sfeer, karakter, minder functioneel, meer sculpturaal, met ornament, meer nadruk op de esthetiek.
- Zichtbare woonfunctie.

Techniek geïntegreerd



KLEINSCHALIGE KORREL

- Gebouwen bestaan uit kleinere, middelgrote korrels.
- Menselijke maat.
- Korrels zijn leesbaar.

Kleinschalig, zichtbare korrels



EÉN HOOFDMATERIAAL PER GEBOUW

- Per gebouw één hoofdmateriaal.
- Genuanceerd onderscheid in kleur- en materiaalgebruik tussen de gebouwen.

Eén hoofdmateriaal per gebouw

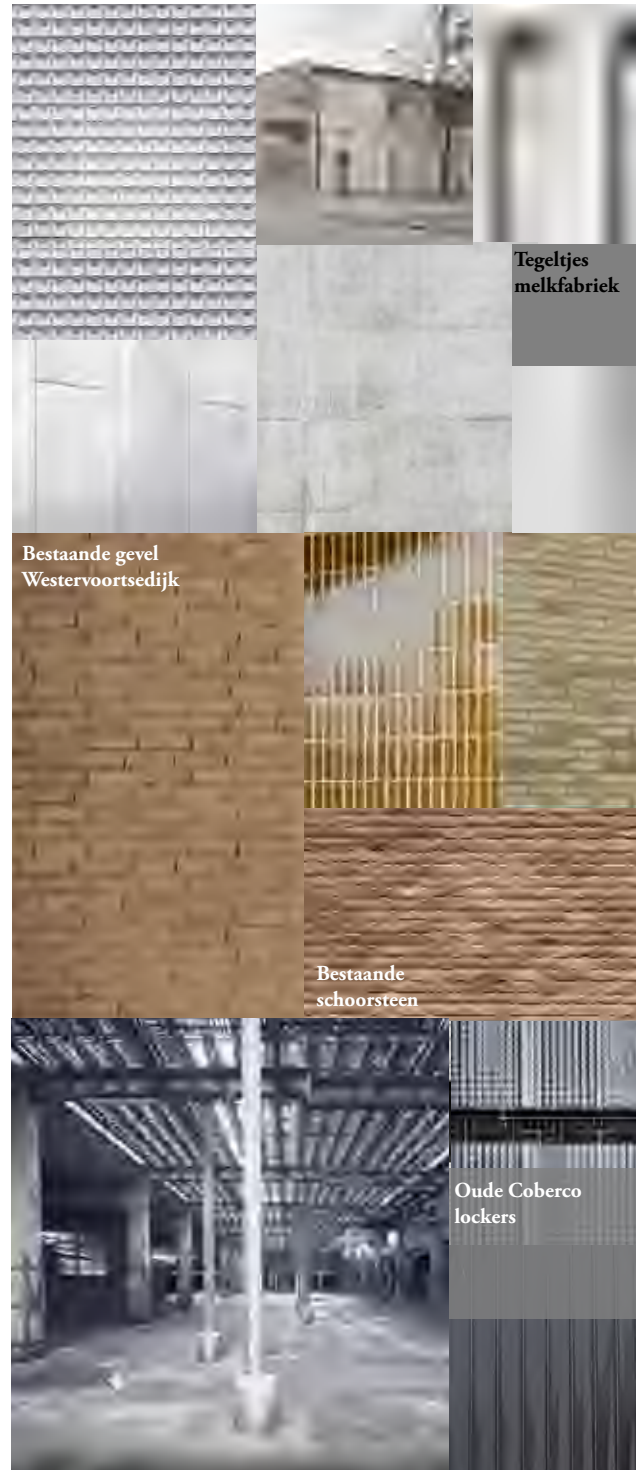


KLEUR EN MATERIAALGEBRUIK

PALET FABRIEKSENSEMBLE

Voor het fabrieksensemble is een combinatie van materialen mogelijk, gekozen vanuit het DNA van de plek. Er zijn materialen in de oude fabriek aanwezig en de nieuwbouw (kopgebouw, nieuwe vulhal) sluit hier in kleur en materiaal op aan. De volgende kenmerken zijn van belang:

- Combinatie van materialen
- De toegepaste hoofdmaterialen zijn gekozen vanuit het DNA van de plek.
- Materialen sluiten aan bij het stoere en robuuste industriële karakter van het gebied: baksteen, staal, beton en translucente invullingen.
- Per gebouw kunnen meerdere materialen worden gebruikt.
- Kleur: zandkleurig metselwerk, koele kleuren variërend van wit, lichtgrijs tot donkergrijs.
- Harde materialen, zoals beton, staal, aluminium, tegeltjes, stalen kaders als kozijnen.
- Pure en rauwe materialen, ongekleurd.
- Spiegelende en glanzende materialen die refereren aan de machinerie van de fabrieksgebouwen.
- Er wordt een nauwkeurige afweging gemaakt tussen materialen die in het interieur van de fabriek thuis horen en materialen die in het exterieur toegepast kunnen worden.



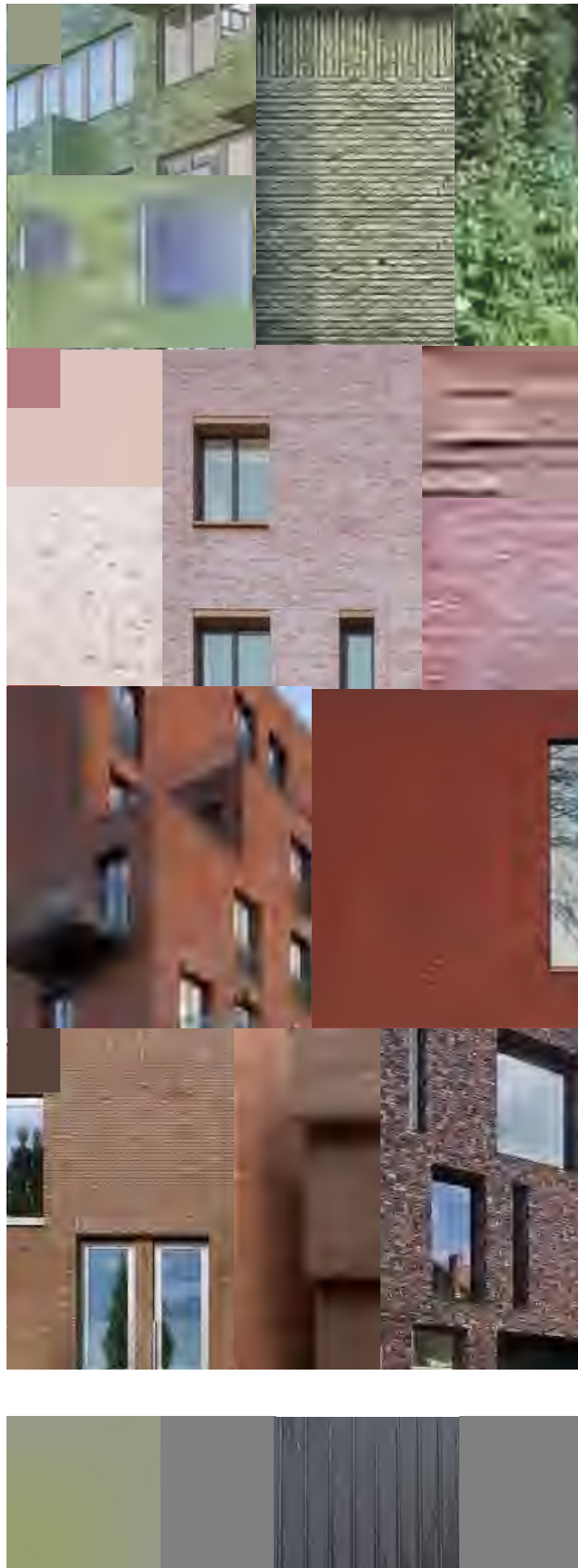
PALET NIEUWBOUWPLOTS

Voor de nieuwbouwplots wordt gekozen voor een kleur- en materiaalpalet dat een contrast vormt met het fabrieksensemble. In tegenstelling tot het fabrieksensemble met haar grote gebouwschaal en meerdere materialen per gebouw, is de nieuwbouw kleiner van korrel, met slechts één hoofdmateriaal per gebouw. Kenmerken die van belang zijn voor het materiaal- en kleurgebruik van de nieuwbouwplots:

- Eén hoofdmateriaal per gebouw.
- Genuanceerd onderscheid in kleur- en materiaalgebruik tussen de gebouwen.
- Kleur: Een warm kleurenpalet met lichte en donkere kleuren. Hoofdzakelijk rood- en bruintinten. Groene kleuren kunnen incidenteel worden gebruikt.
- Harde en zachte materialen: Stoere materialen zoals metselwerk voeren de boventoon, antraciet houten gevels en deels groene (natuur) gevels komen sporadisch voor.
- Het gebruik van circulaire materialen wordt aangemoedigd. Hout als dominant gevelmateriaal wordt slechts bij hoge uitzondering toegestaan, enkel in een behandelde en verduurzaamde soort.

SPECIALS NIEUWBOUWPLOTS

Het Cobercokwartier wordt gekenmerkt door het oude fabrieksgebouw, dat als sfeerdrager midden in het plangebied ligt. De nieuwbouw die tegen de oude fabriek wordt gebouwd en hiermee samen het fabrieksensemble vormt, leent zijn identiteit aan de fabriek. Om deze identiteit verder te benutten en de boventoon te laten voeren, kunnen verspreid door het plan een aantal gebouwen binnen de nieuwbouwplots aangewezen worden die het kleurpalet van de fabriek mogen gebruiken. Hierbij kan gedacht worden aan de kleur van de bestaande gevel aan de Westervoortsedijk, maar dan toegepast in een ander materiaal aan de Rijnkade.



BEELDKWALITEIT FABRIEKSENSEMBLE



BEELDKWALITEIT FABRIEKSENSEMBLE

WAARDERING VOOR EN HERBESTEMMING VAN HET ERFGOED

De bestaande gebouwen zullen zoveel mogelijk in ere worden hersteld, zodat ze geschikt zijn voor herbestemming. Het gaat hierbij om het combineren van een gebouw met potentiële gebruikers. Er wordt rekening gehouden met de cultuurhistorische waarde van het gebouw en de plek die het inneemt in haar omgeving. Verder verval van de fabriek wordt voorkomen, de haalbaarheid van herbestemming wordt verder uitgewerkt, de fabriek gerestaureerd en er wordt een bestemming gezocht die zorgt voor een vitaal gebruik.

HET FABRIEKSENSEMBLE ALS CENTRALE PIT IN HET PLAN

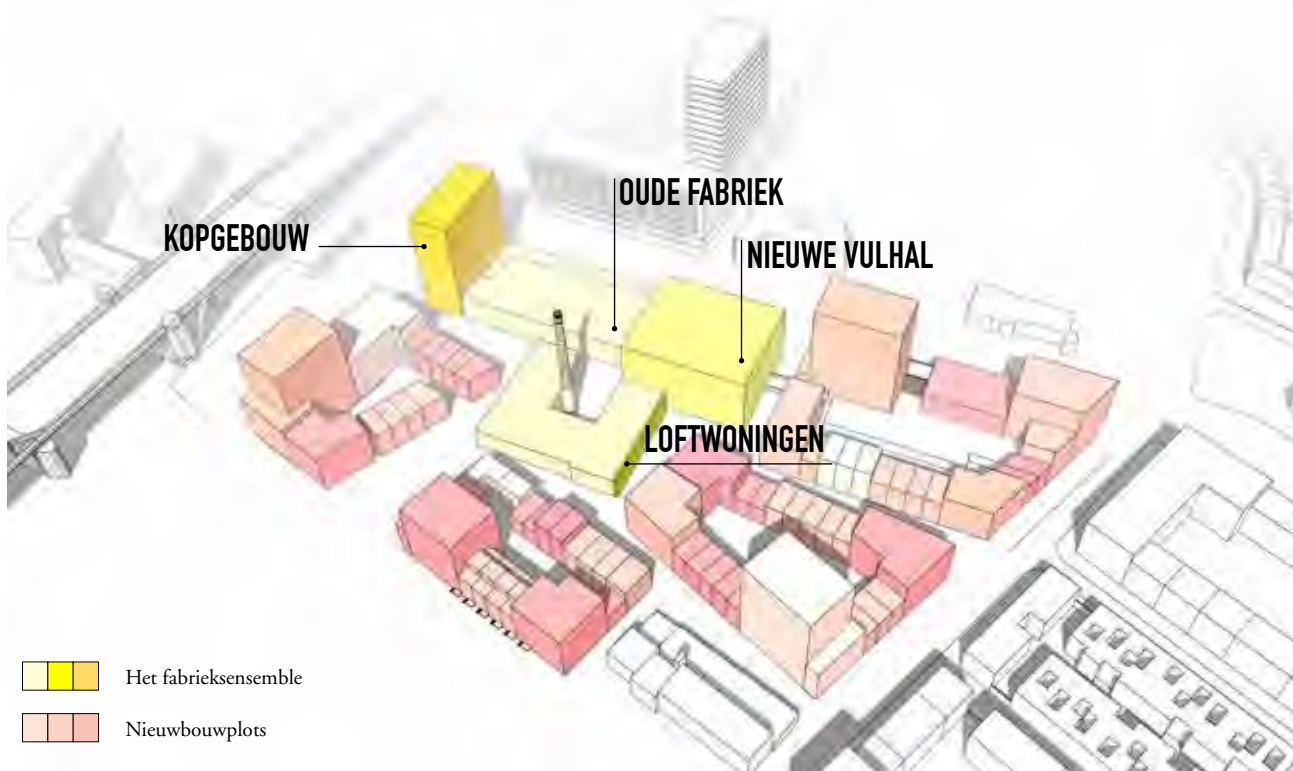
Het Kopgebouw, de Melkfabriek, de nieuwe Vulhal en de loftwoningen vormen samen het nieuwe fabrieksensemble. We bouwen voort op het industriële karakter. Door de fabriek in te vullen met nieuwe aansprekende publieke functies wordt zij voor een zo

groot mogelijk publiek opengesteld. De schoorsteen vormt een baken in de stad en in het kwartier. Zichtlijnen vanuit de belangrijkste zijden van het gebied focussen de aandacht op dit bijzondere relict.

NIEUW VOEGT EEN NIEUWE LAAG TOE IN HET GEBIED

De nieuwe toevoegingen worden met respect voor de bestaande architectuur zo zorgvuldig mogelijk ingepast. Nieuwe toevoegen voegen een nieuwe hedendaagse laag toe aan het fabrieksensemble. Het fabrieksensemble wordt zodoende een collage vol ontdekkingen, met een rijkheid aan onderdelen.

Indien nieuwe aan- of opbouwen een wezenlijke impact hebben op het bestaande, zoals het Kopgebouw en de nieuwe Vulhal, dan dient voortgebouwd te worden op de gelaagdheid van het gebied en de bestaande gebouwen. Om iets nieuws toe te voegen moet je terug naar het DNA van de plek. De buiten- en binnenzijde van het erfgoed vertellen samen het verhaal. Er wordt zorgvuldig omgegaan met de huidige industriële uitstraling en het bestaande karakter wordt versterkt. Met bestaande logica realiseren we nieuwe



toevoegingen.

Daar waar de originele gevel te veel is aangetast of ontbreekt kan een invulling met contrasterende architectuur en een zekere mate van abstractie worden toegepast. Op deze manier kan aan de oude industriële verhaallijn een nieuw hoofdstuk gegeven worden.

HET TOTAAL VAN HET ENSEMBLE

Het fabrieksensemble vormt in totaal een eenheid, één geheel als middelpunt van het Cobercokwartier. Wel kan binnen dit ensemble een genuanceerd verschil ontstaan, op basis van 'form follows function', het principe dat als basis gold voor het ontstaan van de fabriek. Elk gebouw binnen het ensemble krijgt een eigen functie binnen het systeem van de fabriek. Binnen een fabriekspalet kunnen ze elk een genuanceerd onderscheid maken binnen het geheel. Elk onderdeel vertegenwoordigt een eigen functie, en heeft een afzonderlijk leesbare uitstaling. Hierbij is het zaak genuanceerd te werk te gaan, zodat ook de eenheid van het ensemble leesbaar blijft.



Toevoegingen aan het fabrieksensemble voegen een nieuwe laag toe en hebben elk hun eigen identiteit.
Fondazione Prada, OMA



TOOLBOX CONFIGURATIE OUDE SFEREN EN OBJECTEN

Oude sferen en objecten worden tot nieuwe combinaties geconfigureerd middels deze ingrediënten toolbox

De beeldkwaliteit van het nieuwe fabrieksensemble is geïnspireerd op de bestaande architectuur en bijbehorende sferen van de fabrieksgebouwen. Oude relictten en objecten vertellen over het vroegere gebruik van de fabriek en de bijbehorende sfeer. Deze worden voorzien van een nieuwe betekenis in het vernieuwde fabrieksensemble. De nieuwe onderdelen krijgen een vertaling in eigen architectuur en sfeer. De ingrediënten om oude sferen en objecten te configureren tot nieuwe combinaties zijn:

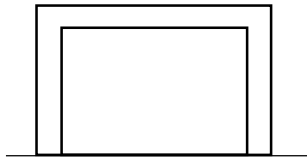
- Stoere constructie: zware en lichte structuren van beton en staal.
- Hygiënische sfeer: het steriele karakter van de melkfabriek.
- Translucide en dichte (gevel)vlakken: Onthulling, spel tussen binnen en buiten.
- Stalen machinerie en glans van instrumenten.
- Inzet van objecten en relictten.

Een nieuwe configuratie van bestaande en nieuwe onderdelen zal leiden tot een ontwerp van het fabrieksensemble. Er wordt een nauwkeurige afweging gemaakt tussen sferen en objecten die in het interieur van de fabriek thuis horen en sferen die in het exterieur toegepast kunnen worden. De verschillende sferen en ingrediënten kunnen hierbij in hiërarchie worden geplaatst. Het ene gebouw ontleent zijn identiteit aan de stoere constructies, het andere gebouw aan translucide materialen en nieuwe relictten. Zo geven de verschillende onderdelen van het fabrieksensemble elk gebouw een eigen identiteit. Elk gebouw wordt daardoor specifiek. De nieuwe Melkfabriek met de Nieuwe Vulhal en het kopgebouw wordt hiermee een gebouw om te gaan ontdekken.

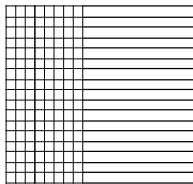
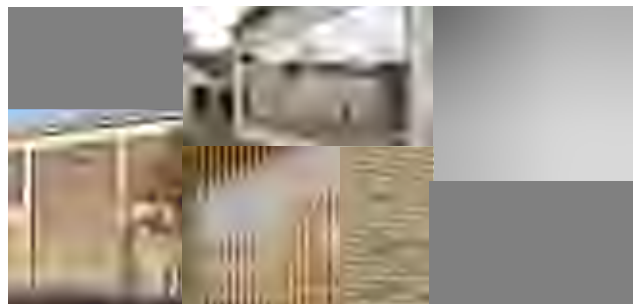


ZWAAR/DICHT

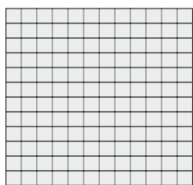
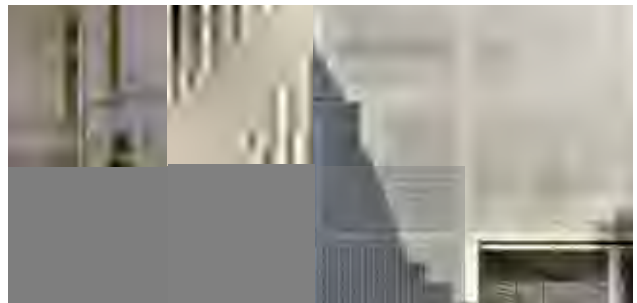
1. STOERE CONSTRUCTIE



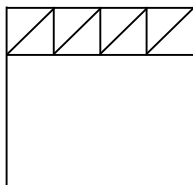
2. HYGIËNISCHE SFEER



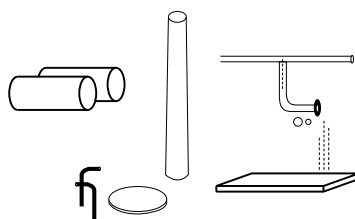
3. TRANSLUCIDE EN DICHTE (GEVEL)VLAKKEN



4. STALEN MACHINERIE EN
GLANS VAN INSTRUMENTEN



5. OBJECTEN EN REFLECTEN



LICHT/OPEN

NIEUWE CONFIGURATIES

Oude en nieuwe sferen en objecten
worden opnieuw geconfigureerd

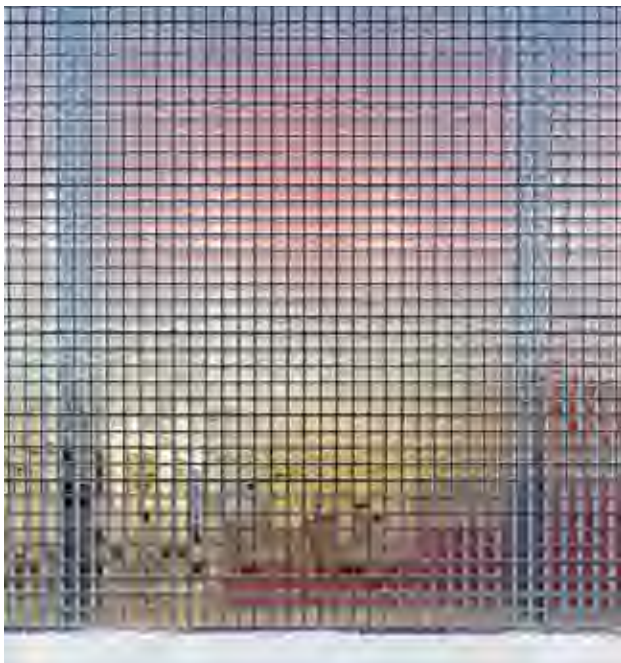
De sfeer is die van een te ontdekken wereld,
binnen een samenhangend ensemble



“We maken een fabrieksensemble
met aan weersijden van de fabriek
een toevoeging: het Kopgebouw als
stedenbouwkundig signaal van
het Cobercokwartier en de
nieuwe Vulhal als katalysator in
het hart van het gebied.”

Studioninedots





“Oude fabrieksverhalen worden stapsgewijs onthuld. Je ziet van buitenaf nooit direct wat er in de Melkfabriek gebeurt, maar je wordt er wel naartoe getrokken. Een rijkheid aan oude en nieuwe onderdelen en sferen maakt nieuwsgierig naar de oude fabrieksverhalen, maar vooral ook naar de nieuwe processen die in deze tijd in de fabriek plaatsvinden.”

Studioninedots



BEELDKWALITEIT NIEUWBOUWPLOTS



BEELDKWALITEIT NIEUWBOUWPLOTS

EEN DIVERSITEIT VAN KORRELS

Nieuwbouw als decor rondom het fabrieksensemble

De nieuwbouw is zo geplooid dat er zichtassen ontstaan naar het fabrieksensemble. Dat zorgt ervoor dat het fabrieksensemble het middelpunt vormt van het Cobercokwartier.

Verschillende korrels en gebouwtypes

De architectuur voor de nieuwbouwplots bestaat uit verschillende korrels en gebouwtypes. Voor de ontwikkeling van het Cobercokwartier wordt het Cityplot concept van Studioninedots gehanteerd. Volgens dit principe wordt een flexibel stuk stad ontwikkeld, vanuit de doelstelling dat ingespeeld kan worden op toekomstige ontwikkelingen en behoeften. Door het toepassen van een diversiteit aan korrels is het mogelijk functies en indelingen mettertijd te veranderen. Beukmaten worden zo gekozen dat een woonfunctie kan worden getransformeerd naar bijvoorbeeld een commerciële functie. Korrels variëren in grootte, hoogte en breedte en herbergen

verschillende functies. Stedenbouwkundig kenmerkt het concept zich door een constante afwisseling/spreiding van korrels.

Geen ritme in terugkeer van korrelmaat en type bouwblok

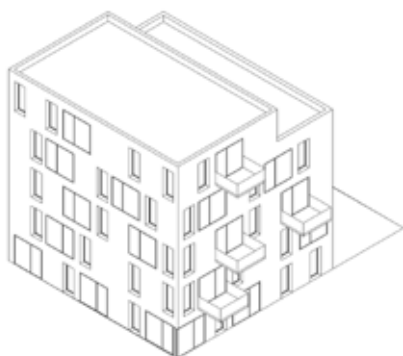
Elke korrel is individueel herkenbaar in het gevelbeeld. Dit betekent echter niet per se dat het contrast wordt opgezocht. De verschillende korrels worden binnen de algemeen geldende beeldkwaliteitseisen gerealiseerd en vertonen ten opzichte van elkaar een genuanceerd verschil.



Dit schema betreft een mogelijke spreiding van de diverse korrels. Daadwerkelijke positie, grootte en vorm van de korrels zal op een later moment worden vastgesteld (binnen de kaders van het Stedenbouwkundig Plan en het Beeldkwaliteitsplan).

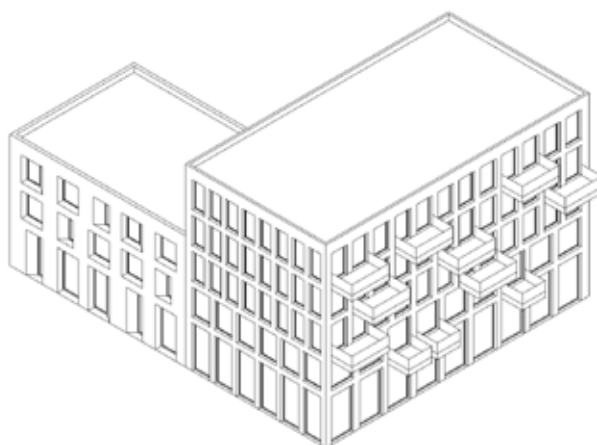
1. Klein appartementenblok

Middelgrote korrels vormgegeven als één gebouw. De appartementenblokken liggen verspreid door het gebied als hoekblokken van de plots. Alzijdige materialisatie en overhoekse kwaliteit.



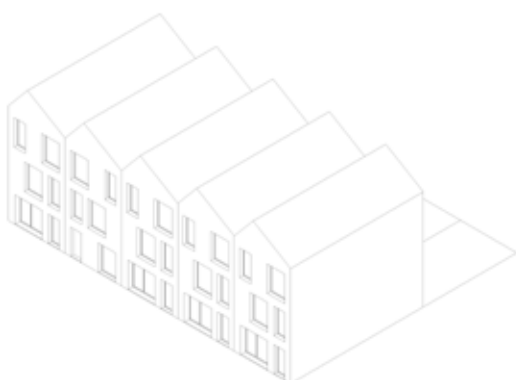
2. Groot appartementenblok

De appartementenblokken liggen verspreid door het gebied als hoekblokken van de plots. Appartementenblokken hebben een alzijdige materialisatie en overhoekse kwaliteit. Bij twee hoofdvolumes heeft ieder volume een eigen materialisatie en gevelritmiek.



3. Rijtje

Een rijtje bestaat uit twee tot vijf grondgebonden woningen. De woningen zijn afzonderlijk herkenbaar aan één duidelijk zichtbare repetitie. Er kan gekozen worden voor kappen en platte daken. In geval van een kap staat deze altijd haaks op de straatgevel. De bovenste laag van het rijtje doet mee in de afzonderlijke ritmiek van de woningen. Dakterrassen voor- of achter, uitbouwen en een zolderkamer bepalen mede de architectuur.



4. Hoekwoningen

Op de hoeken van de plots worden woningen gerealiseerd met een overhoekse kwaliteit. Gevelritmiek wordt alzijdig doorgezet en gesloten gevelvlakken worden voorkomen. Achterkantsituaties mogen niet voorkomen. Eventuele bergingen en tuinafscheidingen worden mee ontworpen.



5. Hoogte accenten

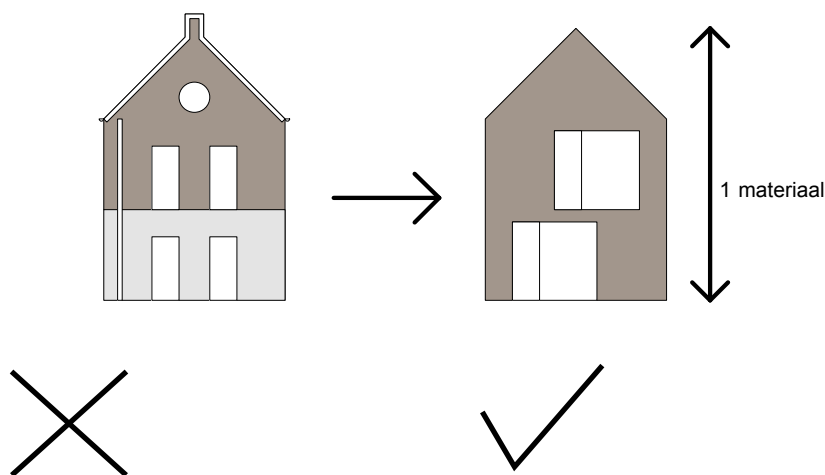
Op vijf plekken, verspreid door het gebied, ligt een hoogteaccent. De hoogteaccenten doen in massa mee aan het silhouet van het plan, samen met de schoorsteen en (de toren van) het stadskantoor. Ze liggen naast de kleinere korrels in het plangebied. Met het eventueel toepassen van setbacks kunnen vanuit de hoogte passende schaalsprongen naar de naastgelegen korrels, straten en pleinen worden gemaakt. Feit is wel dat bewust wordt gekozen voor het naast elkaar positioneren van grote en kleine korrels, zodat de diverse doelgroepen leesbaar worden in het plan. Hoogteaccenten zijn altijd heldere massa's die op de grond staan.



ARCHITECTONISCHE UITSTRALING

De gebouwen zijn alzijdig ontworpen, de gevelopbouw is consequent en goed van verhoudingen. De architectuur is tijdloos, niet nostalgisch, circulair, innovatief, stoer en robuust. De architectuur sluit aan bij het industriële karakter van het gebied, en heeft een moderne uitstraling en detaillering. De gebouwen hebben grote gevelopeningen, spannende composities, transparante plinten, minimale dakranden en verholten goten. Grove kozijnprofielen worden vermeden.

Robuustheid van de gevel kan worden verkregen middels bijvoorbeeld diepe negges, terugliggende raam- of deuropeningen en loggia's. De schaduwwerking geeft ritme en perspectief. De robuustheid van de vormgeving, materialen en detaillering moet tegelijkertijd niet leiden tot zwaarmoedige sombere gesloten straatwanden.

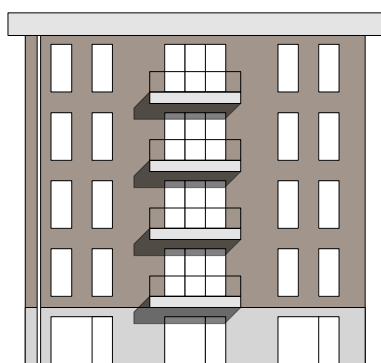


NIET:

- klassieke uitstraling en detaillering
- kleine gevelopeningen
- andere materialisatie plint
- uitstekende goot
- accenturering dakrand
- gesloten plint
- grove kozijnprofielen

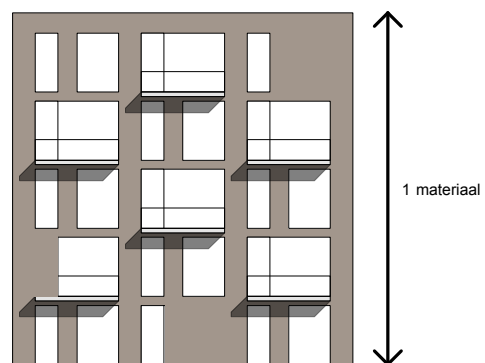
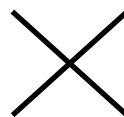
WEL:

- moderne uitstraling en detaillering
- grote gevelopeningen
- spannende compositie
- streven naar 1 materiaal of 1 kleur voor zowel gevel als kap
- alzijdige materialisering
- verholten goot
- minimale dakrand
- vlakke dakpannen
- transparante plint
- Geen grove detaillering van kozijnprofielen



NIET:

- klassieke uitstraling en detailering
- kleine gevelopeningen
- andere gevel en materialisatie plint
- andere materialisatie achtergevel
- uitstekende goot
- uitstekende dakrand
- kroonlijsten



WEL:

- moderne uitstraling en detailering
- grote gevelopeningen
- neutraal gevelritme of spannende compositie
- 1 materiaal voor gevel
- alzijdige materialisering
- verholten goot
- minimale dakrand
- transparante plint

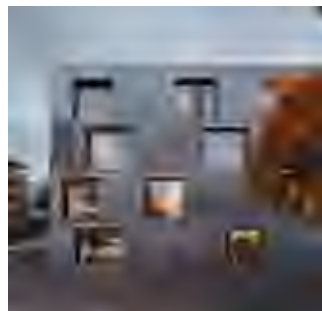
ALGEMENE PRINCIPES

Heldere alzijdige massa met ponsingen

Niet de constructie maar de massa voert de boventoon. Gebouwen staan pandsgewijs 'op de grond', hebben een heldere stevige massa en bestaan uit meer monolithische volumes. Gebouwen zijn alzijdig vormgegeven in dezelfde architectuur. De massa maakt een duidelijke landing op de grond. Openingen zijn vormgegeven als geponste gaten. Verhoudingen van gevelopeningen zijn verticaal of vierkant, en/of uit het grid geplaatst. Gevelopeningen kunnen verschillende groottes hebben. Hierin wordt de balans gezocht tussen repetitie en dynamiek in de gevelritmiek. Uitkragingen zijn in vorm en uitstraling onderschikt aan de hoofdmassa.

Zichtbare korrels en afzonderlijk afleesbare gebouwen

Het gebied bestaat uit diverse korrels, die zichtbaar en afzonderlijk leesbaar zijn. Er zijn kleine, middelgrote en grote korrels. Van allemaal is een menselijke maat afleesbaar. Afzonderlijke korrels zijn duidelijk leesbaar en zichtbaar in de gevel.



Techniek wordt geïntegreerd

Techniek mag de monolithische kwaliteit van de gebouwen niet verstoren. De esthetiek en gladheid van de gevels staat voorop. Techniek wordt zoveel mogelijk weggewerkt of zorgvuldig geïntegreerd. Installaties zoals zonnepanelen zijn niet zichtbaar vanaf de straat, bijvoorbeeld vanwege een toepassing van een hogere dakrand of een integratie in het dakvlak. Tegelijkertijd mag een minimale detaillering niet leiden tot te vlakke architectuur, maar zal een zekere dynamiek het gevelbeeld verrijken.

Eén hoofdmateriaal per gebouw

Per gebouw wordt één hoofdmateriaal gebruikt. Hierbij vindt genuanceerd onderscheid plaats in kleur- en materiaalgebruik tussen de gebouwen onderling.



Installaties zoals bijvoorbeeld zonnepanelen zijn niet zichtbaar vanaf de straat.



ENTREES, PLINTEN EN MARGEZONES

Entrees en plinten

Transparantie in de plint is vereist, zodat een levendig straatbeeld ontstaat. In het gehele plangebied geldt een **(wenselijke) minimale vrije hoogte 3,5 meter op de begane grond**. Als woningen grenzen aan een halfverdiepte parkeerbak wordt gestimuleerd om hier ook op in te spelen bij de indeling van het bouwvolume. **De begane grond ligt maximaal circa 1,2 meter hoger dan het straatniveau**. Dit kan bijvoorbeeld in de vorm van een splitlevel, een 4,5 meter hoge eetkeuken aan de straat of een bel-etage. De bebouwing wordt aan de buitenzijde van de plots ontsloten. De collectieve gebouwen moeten worden voorzien van een uitnodigende entree. De entrees tot de parkeervoorzieningen dienen een volwaardig onderdeel uit te maken van de architectuur van het bouwblok. Entrees worden vormgegeven in de rooilijn, zodat geen sociaal onveilige ruimtes bij de parkeerentrees ontstaan. In het ontwerp wordt rekening gehouden met een opstelplaats voor uitrijdend verkeer en een veilige situatie voor voetgangers en fietsers bij in- en uitrijdende auto's bij garages.

Margezones

Standaard voortuinen aan de buitenzijde van de plots worden vervangen door margezones. Dit draagt bij aan het verkrijgen van een levendige plint. Zowel in programma als in de hoogte van de plint is het doel om zoveel mogelijk levendigheid en 'ogen op straat' te genereren.

Om deze levendigheid aan de straat te verkrijgen, speelt ook het programma een grote rol. Zo zijn de woonruimtes aan de straat gesitueerd, bijvoorbeeld met leefkeukens en werkruimtes. En krijgen appartementengebouwen private woningtoegangen aan de straat. Op deze manier kunnen de margezones toegeëigend worden door bewoners, waardoor deze zich meer verantwoordelijk gaan voelen voor 'hun stoepje' voor de deur.

Daarnaast worden op strategische plekken andere functies dan woonfuncties gepositioneerd. Deze maken meer gebruik van de zone voor het gebouw en zorgen zo voor nog meer levendigheid. Denk bijvoorbeeld aan terrassen.

De plint van de bouwblokken heeft een hogere maat, hier geldt een (wenselijke) minimale vrije hoogte van 3,5 meter. Deze margezones liggen door het hele plan, langs de voorgevels van alle bouwblokken.



Voordeuren aan de straat



Bel-etage woningen met trap in margezone richting voordeur



Geen voortuin maar margezones.

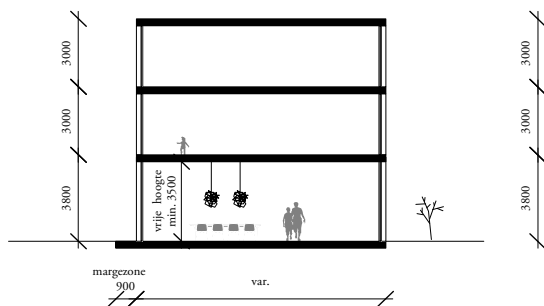


interactie binnen-buiten:
transparante plinten met gemixte
functies

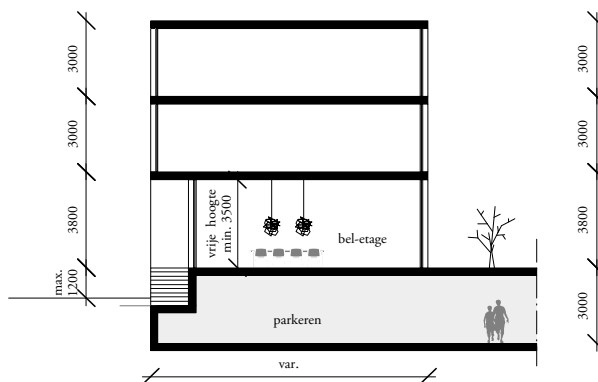


Relatie met de openbare ruimte.

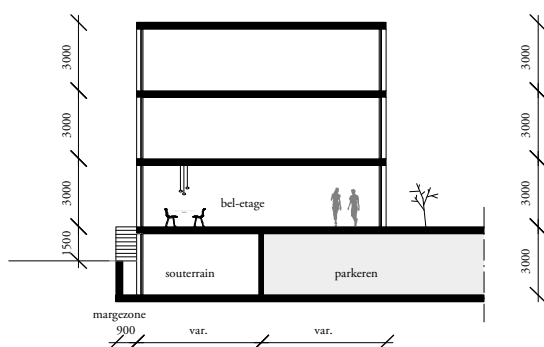




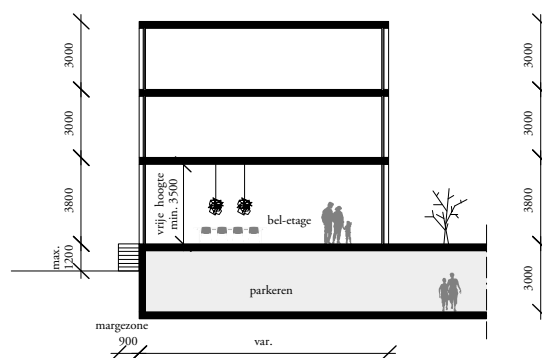
Type: doorsnede standaard
Kenmerk: hoge plint



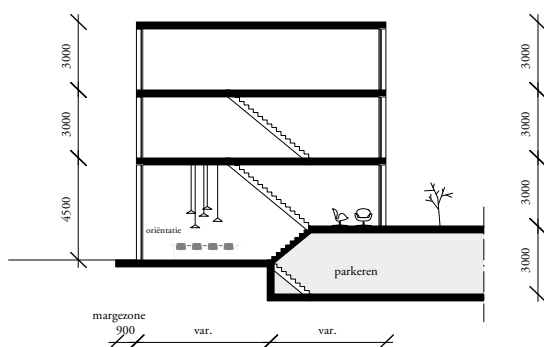
Type: bel-etage met terugliggende entree
Kenmerk: levendige functie op begane grond, transparantie; terugliggende entree vormt ondergeschikt onderdeel van de gevelarchitectuur



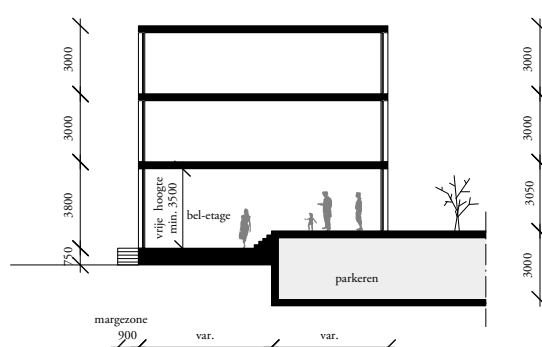
Type: parkeerkelder - bel-etage - souterrain
Kenmerk: oriëntatie op de straat, maar een buffer d.m.v. margezone, koekoek en verhoging



Type: grote parkeerkelder - bel-etage
Kermerk: oriëntatie op de straat, maar een buffer d.m.v. margezone en verhoging



Type: parkeerkelder - splitlevel plint - straatorientatie
Kenmerk: oriëntatie op de straat en grote transparantie



Type: parkeerkelder - bel-etage - laag
Kenmerk: oriëntatie op de straat en grote transparantie, maar kleine buffer d.m.v. kleine verhoging

BUITENRUIMTES

Bij de grotere korrels, zoals appartementenblokken, hoekblokken en hoogteaccenten, wordt ruimte geboden aan buitenruimtes aan de gevel, zoals balkons of erkers. Buitenruimtes kunnen zowel inpandig als uitpandig zijn. Buitenruimtes worden in relatie met uitzicht en bezonning vormgegeven. Het maken van setbacks is mogelijk.

Spelregels voor uitkragende geveldelen:

- Optie 1: Uitkragende geveldelen zijn in vorm en uitstraling ondergeschikt aan de hoofdmassa en zijn licht en rank vormgegeven. Balkons alterneren binnen het gevelvlak. Er wordt gezorgd voor afwisseling, oftewel het vermijden van repeterende balkons.
- Optie 2: Uitkragende geveldelen zijn integraal onderdeel van de hoofdmassa en vormgeven in hetzelfde materiaal van de gevel. Ze bepalen in hoge mate de architectuur van het bouwblok.

De onderzijde van uitkragende geveldelen dient net zo hoogwaardig afwerkt te worden als de gevel. Op de begane grond zijn geen uitkragingen mogelijk. Ook dienen uitkragende delen rekening te houden met eventuele boomkruinen in de openbare ruimte. Op sommige plekken dient bebouwing rekening te houden met geluid, bijvoorbeeld in geval van glazen erkers of loggia's. Balkons moeten mogelijk afgeschermd zijn.

Optie 1: uitkragende geveldelen zijn in vorm en uitstraling ondergeschikt aan hoofdmassa



Uitkragende geveldelen zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa en zijn licht en rank vormgegeven

Oostderdokeiland, Studio Inedots



Buitenruimtes worden in relatie met uitzicht en bezonning vormgegeven

**Optie 2: Uitkragende geveldelen
integraal onderdeel van hoofdmassa**



ERFAFSCHEIDINGEN

De bebouwing grenst altijd aan de rooilijn. Mocht er toch een erfafscheiding die grenst aan de openbare ruimte nodig blijken te zijn, dan wordt deze vormgegeven in de architectuur van de gevel. Een muur zal met het gebouw worden mee ontworpen. De erfafscheidingen aan de binnenzijde van de plots zijn vrij te bepalen (bijvoorbeeld door de bewoners). Er worden geen schuttingen of tuinmuren met schutting aan de rand van een plot geplaatst.



Bouwblokken met gesloten hoeken
(afbeelding: ontwerp Palmbout p.80)

DAKEN

Het ontwerp van de zogenoemde vijfde gevel is voor het Cobercokwartier belangrijk. Er wordt namelijk vanuit omliggende gebouwen op naastgelegen daken gekeken. Deze dienen dan ook zo veel mogelijk groen te zijn, met een waterbergende functie.

Er is een diversiteit aan dakvormen mogelijk. Variërend van platte daken tot kappen. Bij kappen staat de noklijn altijd haaks op de voorgevel van de rooilijn, zodat de schaal van het individuele huis wordt benadrukt. Kopgevels vormen een uitzondering.

Voor platte daken zijn drie, eventueel te combineren scenario's mogelijk: energiedaken met zonnepanelen, groendaken en/of dakterrassen. Een goede regenwaterbuffering is belangrijk. Bij het maken van daktuinen dient rekening te worden gehouden met een hogere vloerdikte. Zonnepalen worden in het dakvlak geïntegreerd of uit het zicht geplaatst. Let op de dakrichting in relatie tot bezonning en het gebruik van PV-panelen.



Groendaken en dakterrassen met waterbuffering



Energie- en groendak gecombineerd

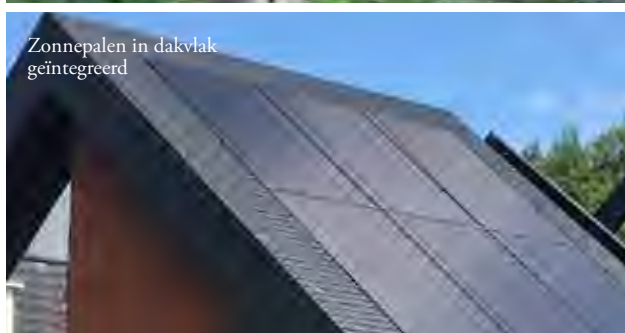


Verholen goot en integrale materialisatie van gevel en dak

Goten zijn verholen en de hemelwaterafvoer is onderdeel van de plastic van de gevel. Goothoogten worden onderling afgestemd om storende verspringen die kleiner zijn dan 25 centimeter te voorkomen. Er wordt gestreefd naar een integrale materialisering van gevel en dak.

De detaillering van kappen is modern: geen of minimale en modern vormgegeven uitkragingen van goot of dakrand. De detaillering is modern, en in geval van een kap wordt gebruik gemaakt van een vlakke pan.

Dakkappen en dakopbouwen vormen een integraal onderdeel van de architectuur. Indien deze tijdens de bouw niet worden voorzien of als opties worden aangeboden moet hiervoor toch een ontwerp worden gemaakt. Dit ontwerp zal bij latere particuliere bouwaanvragen moeten worden opgelegd.



PARKEREN, BERGINGEN EN INSTALLATIES

Fietsparkeren

Op verschillende plekken binnen het plan vindt fietsparkeren plaats. Voor een goede toegankelijkheid van deze parkeerplaatsen voor zowel bewoners als bezoekers moet worden zorggedragen. Het bezoekersparkeren dient daarbij duidelijk zichtbaar en toegankelijk te zijn vanuit de aanrijroutes. Hiervoor worden zij binnen een architectonische opzet ingepast met een aantrekkelijke entree. Er kan bijvoorbeeld gedacht worden aan een 'fietshotel' of 'fietsenpakhuis'.

Parkeren

Toegangen tot parkeervoorzieningen dienen zo minimaal mogelijk uitgevoerd te worden. Toegangen zijn integraal onderdeel van de architectuur van het bouwblok.



lillestrøm bicycle hotel



Radhaus Erfurt



Bergingen

Bergingen mogen niet (of zo min mogelijk) in de voorgevel worden opgenomen, met uitzondering van de hoekblokken. In dat geval worden geen gesloten bergingen op de directe hoeken van de plots geplaatst. Voor grondgebonden woningen kunnen, waar mogelijk, fietsenbergingen op het achterterrein gepositioneerd worden. Deze dienen rekening te houden met rolstoeltoegankelijkheid.

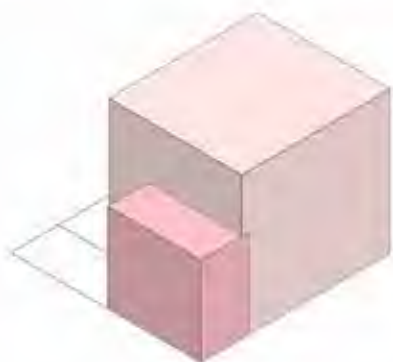
Nutsruimtes

Nutsvoorzieningen en trafo's dienen te worden ingepast in de bebouwing (nieuwbouw of bestaande bouw). Kleinere schakelkastjes (kleur grijs) worden in de gevels of achter de rooilijn van de bouwblokken geplaatst.



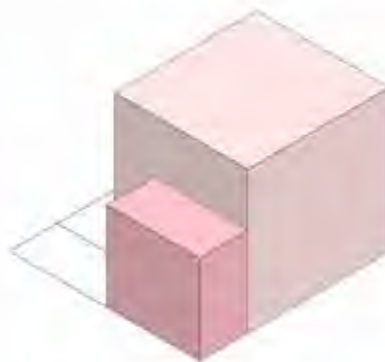
DETAILLERING

De bouwvolumes van naburige kavels kunnen nogal verschillen in hoogte en diepte. Dit kan betekenen dat de muur van een belendend perceel hoger boven de ander kan uitsteken. Of dat de voor- of achterzijde van het een verder doorsteekt dan de ander. Elk gebouw dient altijd met de gevelafwerking binnen de erfgrans te blijven. Verschillende gevelmaterialen naast elkaar dienen verticaal omhoog te lopen, en niet horizontaal over het buurpand heen te lopen.



Niet:

Geen overkragende geveldelen over het buurpand



Wel:

Gevelmaterialen lopen verticaal omhoog

COLOFON

ONTWERP:

Studioninedots
Gedempt Hamerkanaal 111
021 KP Amsterdam
T: +31 (0)20 4889269
www.studioninedots.nl

DELVA Landscape Architects
Hoogte Kadijk 71
1018 BE Amsterdam
T: +31 (0)20 220 90 78
www.delva.la

IN OPDRACHT VAN:

BPD Ontwikkeling BV
Regio Noord-Oost & Midden
De Brand 30
3823 LK Amersfoort
Postbus 1
3800 AA Amersfoort
T: +31 (0)33 4534136
www.bpd.nl

Gemeente Arnhem
Eusebiusbuitensingel 53
6828 HZ Arnhem
Postbus 9200
6800 HA Arnhem
T: +31 (0)26 377 3757
www.arnhem.nl



Studioninedots



