

Wijziging Omgevingsplan gemeente Arnhem - Veegbesluit 2026-1 - 0007

De gemeenteraad van Gemeente Arnhem

gelezen de tekstinhoud van "Omgevingsplan gemeente Arnhem" d.d. **DATUM**

Overwegende dat:

Besluit;

Artikel I

"Omgevingsplan gemeente Arnhem" opgenomen in Bijlage A wordt vastgesteld.

Artikel II

Dit besluit treedt in werking vier weken na bekendmaking ervan

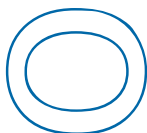
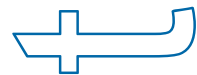
Artikel III Pons

N.v.t.

Aldus vastgesteld door Gemeente Arnhem, **DATUM**

Diegenen die mogen ondertekenen

BEROEPSCLAUSULE WORDT TOEGEVOEGD BIJ DEFINITIEF BESLUIT



*Dit document bevat
verschilmarkering t.o.v.
eerdere regelingtekst.*

*Tekst en afbeeldingen die
worden toegevoegd zijn
onderstreept en groen
gemarkeerd, of van een
groen kader voorzien.*

*Tekst en afbeeldingen die
worden verwijderd zijn
doorgestreept en rood
gemarkeerd, of van een rood
kader voorzien.*

Bijlage A Bijlage bij artikel I

A

Hoofdstuk 11 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Hoofdstuk 11 ~~Gereserveerd~~ Thema kleinschalige bedrijfsunits ea, klimaatadaptief en natuurinclusief bouwen en thuissekswerk

[Gereserveerd]

Afdeling 11.1 Kleinschalige bedrijfsunits, verzamelgebouwen, opslagboxen of garageboxen op werklocaties

Artikel 11.1 Toepassingsbereik

Deze afdeling is van toepassing op het in gebruik nemen of realiseren van kleinschalige bedrijfsunits, verzamelgebouwen, opslagboxen of garageboxen als zelfstandige ruimten binnen een groter complex of een rij geschakelde gebouwen op locaties waarvoor de omgevingsnorm Minimum bvo bedrijfsunits ea geldt.

Artikel 11.2 Voorrangsbepaling

Indien regels uit het tijdelijk deel omgevingsplan in strijd zijn met de regels over het gebruiken of realiseren van kleinschalige bedrijfsunits, verzamelgebouwen, opslagboxen of garageboxen als zelfstandige ruimten binnen een groter complex of een rij geschakelde gebouwen gaan de regels in deze afdeling voor.

Artikel 11.3 Oogmerken

De regels in deze afdeling zijn gesteld met het oog op:

- a. het zorgvuldig en efficiënt benutten van de bedrijfskavels op de Arnhemse bedrijventerreinen;
- b. het stimuleren van werkgelegenheid;
- c. het voorkomen van verrommeling en verloedering van deze terreinen.

Artikel 11.4 Aanwijzing meldplicht

1. Het in gebruik nemen of realiseren van bedrijfsunits, verzamelgebouwen, opslagboxen of garageboxen als zelfstandige ruimten binnen een groter complex of een rij geschakelde gebouwen, met een Bruto vloeroppervlak per eenheid of unit dat gelijk is aan of groter is dan minimale maat uit de omgevingsnorm Minimum bvo bedrijfsunits ea en kleiner dan 1.000 m², is verboden zonder dit ten minste vier weken vooraf te melden.
2. Een melding bevat:
 - a. de bewijsstukken van de oprichting van de Vereniging van Eigenaren of Gebruikers;
 - b. een lichtplan voor de gezamenlijke buitenruimte;
 - c. Een situatietekening van de bedrijfspanden en gezamenlijke buitenruimte waarop expliciet staat aangegeven:
 1. groen;
 2. locatie voor afvalcontainers;
 3. locatie van een fietsenstalling.

Artikel 11.5 Algemene regels units kleiner dan 1000m² bvo.

1. Het in gebruik nemen of realiseren van bedrijfsunits, verzamelgebouwen, opslagboxen of garageboxen als zelfstandige ruimten binnen een groter complex of een rij geschakelde gebouwen is verboden indien het bvo per eenheid of unit kleiner is dan de minimale maat uit de omgevingsnorm Minimum bvo bedrijfsunits ea.
2. Bij een Bruto vloeroppervlak van 1000m² of minder per eenheid of unit geldt dat:
 - a. de bedrijfspanden zijn georganiseerd in een Vereniging van Eigenaren of Gebruikers;
 - b. de gezamenlijke buitenruimte is verlicht;
 - c. afvalcontainers in pandig of binnen een bouwwerk worden geplaatst;

- d. er een fietsenstalling aanwezig is;
- e. de gezamenlijke buitenruimte, gevels of daken groen worden ingericht.

Artikel 11.6 Overgangsrecht

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van deze afdeling en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met het omgevingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid 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.
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid 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
4. Het bepaalde in het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Afdeling 11.2 Klimaatadaptief en natuurinclusief bouwen

Paragraaf 11.2.1 Klimaatadaptief en natuurinclusief bouwen van gebouwen van 50m² of meer.

Artikel 11.7 Toepassingsbereik

1. Deze afdeling is van toepassing op het klimaatadaptief en natuurinclusief bouwen van gebouwen van 50m² op de locatie bouwregel Klimaatadaptief bouwen / Natuurinclusief bouwen
2. Wanneer een gebouw wordt gerenoveerd of getransformeerd en daarbij niet volledig wordt vervangen door een ander gebouw, geldt deze afdeling niet.

Artikel 11.8 Voorrangsbepaling

De regels over klimaatadaptief en natuurinclusief bouwen gelden in aanvulling op de regels over bouwen in het tijdelijk deel omgevingsplan.

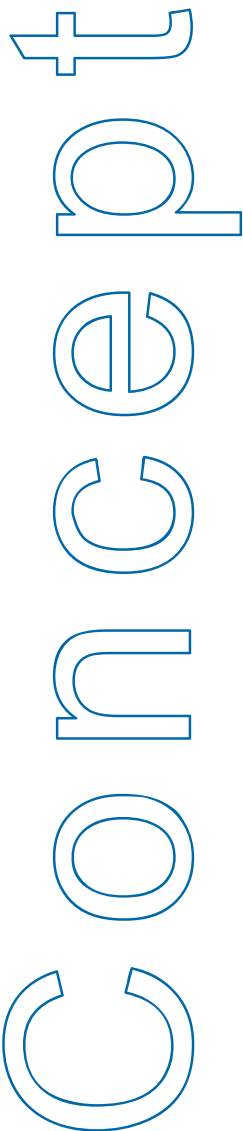
Artikel 11.9 Oogmerken

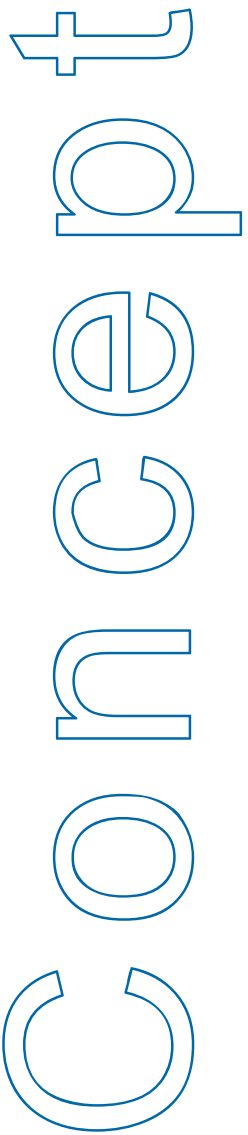
De regels in deze afdeling zijn gesteld met het oog op:

- a. het beschermen tegen de gevolgen van zware buien, langdurige droogte en extreme hitte;
- b. het bijdragen aan een bio-diverse stad met meer planten en dieren;
- c. een fijne en gezonde plek voor mensen en dieren creëren.

Artikel 11.10 Bijzondere aanvraagvereisten

1. In aanvulling op het bepaalde in 22.35 worden bij de aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen van een gebouw groter dan 50m² de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:
 - a. een ingevuld format van het Puntensysteem Klimaatadaptief en Natuurinclusief Bouwen; en
 - b. voor zover noodzakelijk voor de beoordeling van de natuurinclusieve en klimaatadaptieve maatregelen, tekeningen van:
 1. I. alle gevels van het bouwwerk; en
 2. II. een dakaanzicht.
2. Voor de toets of er sprake is van een initiatief of ontwikkeling dat bij de inwerkingtreding van de beleidsregels klimaatadaptief en natuurinclusief bouwen op 14 november 2023 in een vergevorderd stadium is, geldt in afwijking van het bepaalde onder het eerste lid dat in aanvulling op het bepaalde in 22.35 dat de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:
 - a. een onderbouwing dat het initiatief of ontwikkeling dat bij de inwerkingtreding van de beleidsregels klimaatadaptief en natuurinclusief bouwen in een vergevorderd stadium





was en dat daarom de regels over natuurinclusief en klimaatadaptief bouwen niet van toepassing zijn.

Artikel 11.11 Beoordelingsregels

1. Voor zover een aanvraag om een omgevingsvergunning betrekking heeft op het bouwen van een gebouw van 50m² of meer wordt de omgevingsvergunning alleen verleend als:
 - a. bij de aanvraag om een omgevingsvergunning wordt aangetoond dat voldoende klimaat-adaptieve en natuurinclusieve maatregelen worden getroffen;
 - b. aan het bepaalde onder a wordt geacht te zijn voldaan indien er voldoende punten worden gehaald door de genomen maatregelen zoals opgenomen in het puntensysteem klimaat-adaptief en natuurinclusief bouwen zoals opgenomen in de beleidsregels klimaatadaptief en natuurinclusief bouwen van de gemeente Arnhem.
2. In afwijking van het bepaalde in het eerste lid wordt de vergunning ook verleend indien het initiatief of de ontwikkeling bij de inwerkingtreding van de beleidsregels klimaatadaptief en natuurinclusief bouwen in een vergevorderd stadium zijn.
3. Burgemeester en wethouders passen deze regels toe met inachtneming van de door hen vastgestelde beleidsregels met betrekking tot het klimaatadaptief en natuurinclusief bouwen, zoals die gelden op het tijdstip van indiening van de aanvraag om een omgevingsvergunning zoals bedoeld onder het eerste lid onder a en b.
4. Indien deze beleidsregels worden gewijzigd, wordt rekening gehouden met de wijziging.

Paragraaf 11.2.2 In stand houden klimaatadaptief en natuurinclusief bouwen

Artikel 11.12 In stand houden

De in het artikel 11.11 opgenomen maatregelen moeten zolang het gebouw voor wonen wordt gebruikt in stand worden gehouden.

Artikel 11.13 Voorrangsbepaling

Het is verboden om zonder een omgevingsvergunning een bouwwerk te gebruiken zonder de vereiste klimaatadaptieve en natuurinclusieve maatregelen in het kader van de vergunningverlening aan te brengen en in stand te houden.

Artikel 11.14 Aanvraagvereisten

Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning voor het afwijken van de instandhoudingsverplichting klimaatadaptief en natuurinclusief bouwen worden de volgende gegevens en bescheiden ingediend:

- a. een ingevuld format van het Puntensysteem Klimaatadaptief en Natuurinclusief Bouwen Gemeente Arnhem
- b. voor zover noodzakelijk voor de beoordeling van de klimaatadaptieve en natuurinclusieve maatregelen, tekeningen van:
 1. alle gevels van het bouwwerk;
 2. het dakaanzicht.

Artikel 11.15 Aanvraagvereisten

De omgevingsvergunning bedoeld in artikel 11.13 kan worden verleend indien op andere wijze kan worden voorzien in het treffen van voldoende klimaatadaptieve en natuurinclusieve maatregelen zoals opgenomen in de Beleidsregels Klimaatadaptief en Natuurinclusief bouwen.

Afdeling 11.3 Beroep aan huis

Artikel 11.16 Toepassingsbereik

Deze afdeling is van toepassing op het uitvoeren van een Beroep aan huis.

Artikel 11.17 Voorrangsbepaling

De regels die zijn opgenomen over beroep aan huis in het tijdelijke deel omgevingsplan zijn niet van toepassing.

Artikel 11.18 Oogmerken

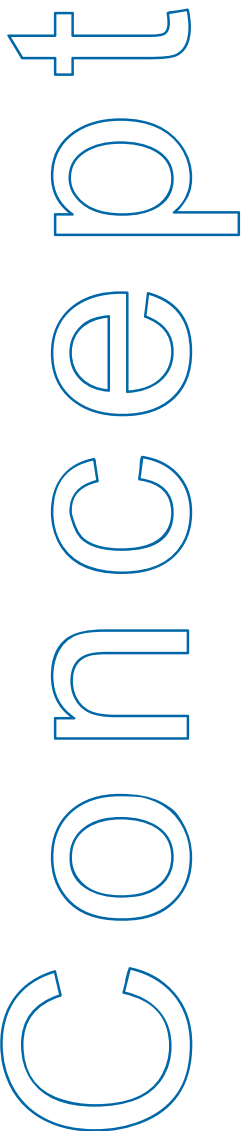
De regels in deze afdeling zijn gesteld met het oog op:

- a. het stimuleren van werkgelegenheid en mogelijkheid voor beroep aan huis;
- b. voorkomen van hinder en verkeersaantrekkende werking.

Artikel 11.19 Algemene regels beroep aan huis

Onder wonen is beroep aan huis toegestaan, waaronder mede begrepen Beroep aan huis en Thuissekswerk, mits:

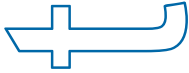
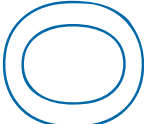
- a. dit maximaal 33% van de vloeroppervlakte van de woning betreft; en
- b. dit door de bewoner wordt uitgeoefend; en
- c. dit geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse of een onevenredige parkeerdruk tot gevolg heeft; en
- d. het geen Detailhandel, internetverkoop hiervan uitgezonderd, of horeca betreft.

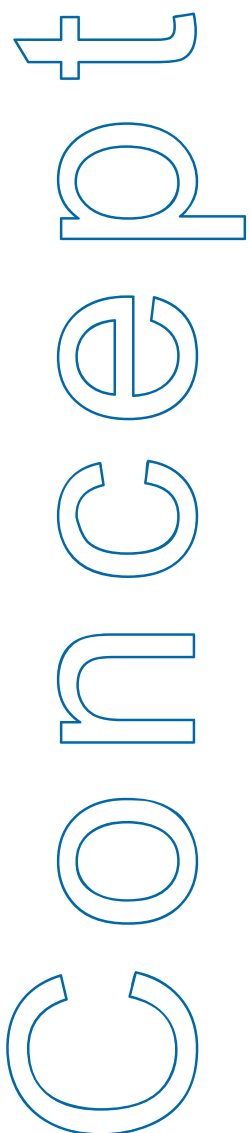


B

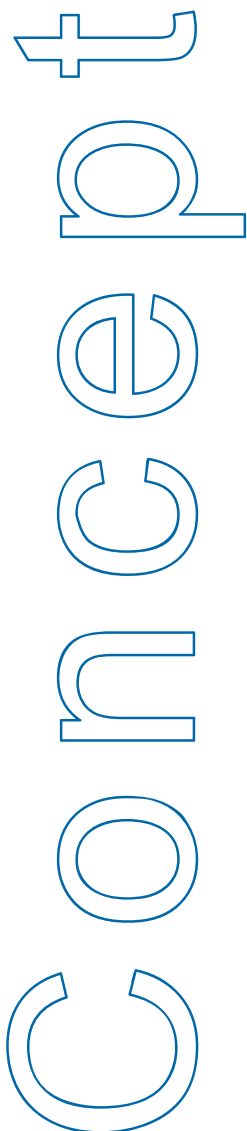
Bijlage I wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Bijlage I Overzicht Informatieobjecten

	<i>activiteit Bijbehorende bouwwerken Bartok Park Noord - vergunningplicht</i>	/join/id/regdata/gm0202/2026/ee4b5623c114401da1cc995b28f0107d/nld@2026-02-03;18574054
	<i>activiteit Bijbehorende bouwwerken bouwen Bartok Park Zuid - vergunningplicht</i>	/join/id/regdata/gm0202/2026/51dc943b81c642b0b9926d8505168399/nld@2026-01-29;13460055
	<i>activiteit Cultuur transformatiegebied - toegestaan</i>	/join/id/regdata/gm0202/2026/4c7c1d20686b4e639527401113014872/nld@2026-02-03;18574054
	<i>activiteit Garagebox gebruiken transformatiegebied - toegestaan</i>	/join/id/regdata/gm0202/2026/bfe-da4f1d1944679a8761b77d76bfd28/nld@2026-01-29;13460055
	<i>activiteit Nutsvoorziening transformatiegebied - toegestaan</i>	/join/id/regdata/gm0202/2026/0225c580103c40ecb9bc8cbbbb855b8a/nld@2026-01-29;13460055
	<i>activiteit Openbare fietsenstalling gebruiken Bartok Park Zuid - toegestaan</i>	/join/id/regdata/gm0202/2026/819244f39e3845c683406b5e10ea6a9d/nld@2026-01-29;13460055
	<i>activiteit Tuin transformatiegebied - toegestaan</i>	/join/id/regdata/gm0202/2026/a6a249696caf49e484cbc8305ee972b9/nld@2026-02-03;18574054
	<i>activiteit Verkamering transformatiegebied - vergunningplicht</i>	/join/id/regdata/gm0202/2026/f8f0dddea81646e1aa73426474efd520/nld@2026-01-29;13460055
	<i>activiteit Wonen Bartok Park Noord - vergunningplicht</i>	/join/id/regdata/gm0202/2026/6b893a56f41e4e5f953ad5823bde279e/nld@2026-02-03;18574054
	<i>activiteit Wonen transformatiegebied - toegestaan</i>	/join/id/regdata/gm0202/2026/fc19204c373c4da4aa45f6ce-ceafe076/nld@2026-01-29;13460055
	<i>activiteit Woning splitsen kernwinkelgebied transformatiegebied - vergunningplicht</i>	/join/id/regdata/gm0202/2026/cc0196a3ca6a490d9922415da5d73250/nld@2026-01-29;13460055
	<i>Archeologie - Hoge verwachting</i>	/join/id/regdata/gm0202/2024/9bec80fb59ab4fc58c81f7e84499b66b/nld@2025-04-17;10232600
	<i>Archeologie - Lage verwachting</i>	/join/id/regdata/gm0202/2024/a2982723d6fc4964b5ba7a85fe79c50b/nld@2025-04-17;10232600
		/join/id/regdata/gm0202/2024/a2982723d6fc4964b5ba7a85fe79c50b/nld@2026-02-17;15193068
	<i>Archeologie - Middelhoge verwachting</i>	/join/id/regdata/gm0202/2024/f0c45b05c4154ed9806b50856dc6f549/nld@2025-04-17;10232600
	<i>Archeologie - Overige gebieden - opgehoogd terrein</i>	/join/id/regdata/gm0202/2024/16589af5b7ad4b9eb94f14bbb0224b78/nld@2025-09-26;13141662



Archeologie - Overige gebieden - vergraven/afgegraven	/join/id/regda- ta/gm0202/2024/81ec5d31bc7f425a937051815c84f4af/nld@2025-09-26;13141662
Archeologie - Waardevol gebied	/join/id/regda- ta/gm0202/2024/9a2e41f4cca34b0db24b547573e1b4a3/nld@2025-04-17;10232600
Archeologie - Waardevol gebied (begraafplaats)	/join/id/regda- ta/gm0202/2024/378528ba65524d638a8656188d3e3ea0/nld@2025-04-17;10232600
Archeologie - Waardevol gebied (gemeentelijk beschermd)	/join/id/regda- ta/gm0202/2024/1cc5cff00d954326a5688dc2ae7b963c/nld@2025-09-26;13141662
Archeologie - Waardevol gebied (rijksbeschermd, UNESCO)	/join/id/regdata/gm0202/2024/1fc6d89db- ceb4bc2b438172b77345373/nld@2025-04-17;10232600
Archeologie - Waardevol gebied (rijksbeschermd)	/join/id/regda- ta/gm0202/2024/9c8e77c30c3c447ea746e84ac4a684d7/nld@2025-04-17;10232600
<u>bouwregel Klimaatadaptief bouwen / Natuurinclusief bouwen</u>	/join/id/regda- ta/gm0202/2026/03526ce9faf941a48144082dae9ccf0a/nld@2026-02-17;15193068
Bouwwvlak tranformatiegebieden	/join/id/regda- ta/gm0202/2026/f9a98e4d0121428799c964baa38c2921/nld@2026-02-03;18574054
Gemeentelijk beschermd stadsgezicht Binnenstad en Singels transformatiegebied	/join/id/regda- ta/gm0202/2026/733c246bebd64ba095773c37c209ba0d/nld@2026-01-29;13460055
Geomorfologie - Leemlagen > 1,5 m	/join/id/regdata/gm0202/2024/dddfd- cf678f344ea93197f92994cdb3e/nld@2025-04-17;10232600 /join/id/regdata/gm0202/2024/dddfd- cf678f344ea93197f92994cdb3e/nld@2026-02-17;15193068
Geomorfologie - Leemlagen > 3,0 m	/join/id/regdata/gm0202/2024/3ebd3bf18e4243a9ad- ca462d4014572a/nld@2025-04-17;10232600
Geomorfologie - Leemlagen > 4,0 m	/join/id/regda- ta/gm0202/2024/ee78d41327d14286af1b2d0744f12072/nld@2025-04-17;10232600
Maximum bouwhoogte transformatiegebieden	/join/id/regda- ta/gm0202/2026/432c2f63be504172b0e842e90cb551b6/nld@2026-02-03;18574054
Maximum goothoogte transformatiegebieden	/join/id/regda- ta/gm0202/2026/a2e46b38a8324e3c9737b4bf689e60c7/nld@2026-02-03;18574054
<u>Minimum bvo bedrijfsunits ea</u>	/join/id/regdata/gm0202/2026/f730f67f5f384651b05d5fc- cf69efbfe/nld@2026-02-17;15193068
Nutsvoorziening transformatiegebied	/join/id/regdata/gm0202/2026/2c4acfb1b1f74b6bb7be- abd601684bf3/nld@2026-01-29;13460055
omgevingsnorm Maximum bouwhoogte transformatiegebied	/join/id/regda- ta/gm0202/2026/57158ebf62894f21b3b0ba017d0158d3/nld@2026-02-03;18574054
omgevingsnorm Maximum goothoogte transformatiegebied	/join/id/regda- ta/gm0202/2026/f5b3b720a0cf48f090a69ba979ae64c6/nld@2026-02-03;18574054
<u>omgevingsnorm Minimum bvo bedrijfsunits ea</u>	/join/id/regda- ta/gm0202/2026/e9c5404c4e9b462fa029570baf4706ef/nld@2026-02-17;15193068



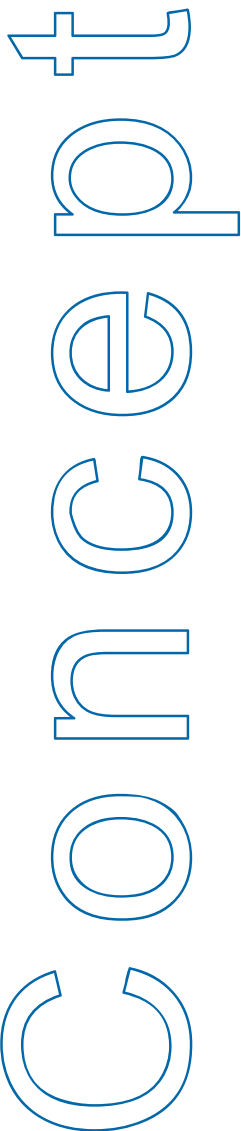
<i>Transformatiegebied Bartok Park Noord</i>	/join/id/regdata/gm0202/2026/136f589c22df4104ab-dea7a7d95bfd09/nld@2026-02-03;18574054
<i>Transformatiegebied Bartok Park Zuid</i>	/join/id/regdata/gm0202/2026/7d82b39fb0ce4b6a9d00f60473594f18/nld@2026-01-29;13460055
<i>Transformatiegebieden Arnhem</i>	/join/id/regdata/gm0202/2026/22d71bef447a4e3392efd2b44bcd04f0/nld@2026-02-03;18574054
<i>Tuin transformatiegebied</i>	/join/id/regdata/gm0202/2026/5ed765c57270422a828b8bb470712008/nld@2026-02-03;18574054
<i>Verblijfsgebied transformatiegebied</i>	/join/id/regdata/gm0202/2026/177a95c0838d43b28f16c7cbff6c6f6b/nld@2026-02-03;18574054
<i>waarde Archeologie - hoge verwachting</i>	/join/id/regdata/gm0202/2024/9e4f91a463174d9a9d30c359cc0b7a2c/nld@2025-04-17;10232600
<i>waarde Archeologie - lage verwachting</i>	/join/id/regdata/gm0202/2024/9fc-ba801164d40e88ac71d2c4f741f0e/nld@2025-04-17;10232600
	/join/id/regdata/gm0202/2024/9fc-ba801164d40e88ac71d2c4f741f0e/nld@2026-02-17;15193068
<i>waarde Archeologie - middelhoge verwachting</i>	/join/id/regdata/gm0202/2024/ec0554d2b8d7401ab3ad6afcc56a441e/nld@2025-04-17;10232600
<i>waarde Archeologie - overige gebieden - opgehoogd terrein</i>	/join/id/regdata/gm0202/2024/6ef-cf5009f904b82bf82491f74a2958b/nld@2025-09-26;13141662
<i>waarde Archeologie - overige gebieden - vergraven/afgegraven</i>	/join/id/regdata/gm0202/2024/4e514938bcaa473daaff86a6e30eb826/nld@2025-09-26;13141662
<i>waarde Archeologie - waardevol gebied</i>	/join/id/regdata/gm0202/2024/ec77b177f9bf4d5bb7439e93f32a2d9b/nld@2025-04-17;10232600
<i>waarde Archeologie - waardevol gebied (begraafplaats)</i>	/join/id/regdata/gm0202/2024/d2585260ebdb449a9dcf1e7f62a04451/nld@2025-04-17;10232600
<i>waarde Archeologie - waardevol gebied (gemeentelijk beschermd)</i>	/join/id/regdata/gm0202/2024/98e88b096f2d4be-da22e5845ca4e8c74/nld@2025-09-26;13141662
<i>waarde Archeologie - waardevol gebied (rijksbeschermd, UNESCO)</i>	/join/id/regdata/gm0202/2024/f17e7682c7584376b126504d7222c18/nld@2025-04-17;10232600
<i>waarde Archeologie - waardevol gebied (rijksbeschermd)</i>	/join/id/regdata/gm0202/2024/75610a2893154054bf0ed-ba39ec4ace0/nld@2025-04-17;10232600
<i>waarde Geomorfologie - leemlagen >1,5m</i>	/join/id/regdata/gm0202/2024/5821124b38734e38b94a30ce98123862/nld@2025-04-17;10232600
	/join/id/regdata/gm0202/2024/5821124b38734e38b94a30ce98123862/nld@2026-02-17;15193068
<i>waarde Geomorfologie - leemlagen >3,0m</i>	/join/id/regdata/gm0202/2024/a5fed0cb12bc4b05840ed56e4ca3d102/nld@2025-04-17;10232600

*waarde Geomorfologie - leemlagen
>4,0m*

Wonen tranformatiegebied

/join/id/regda-
ta/gm0202/2024/5191ff2ef8174e66a10743abf14b774a/nld@2025-
04-17;10232600

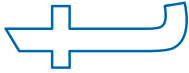
/join/id/regda-
ta/gm0202/2026/f1118105426d4e11b18c1df4e2f37902/nld@2026-
01-29;13460055

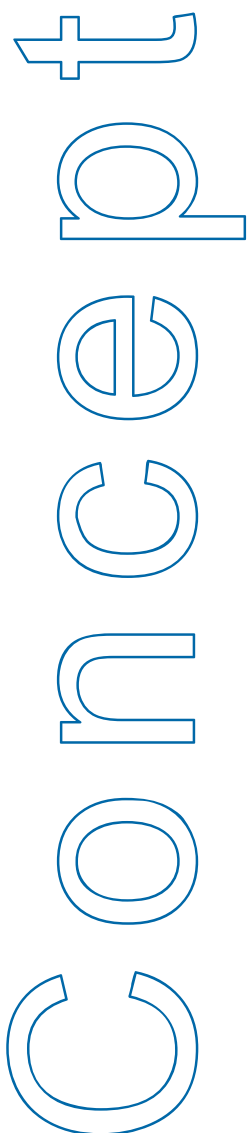


C

Bijlage III wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Bijlage III Bij artikel 1.1, derde lid, van dit omgevingsplan, begripsbepalingen

	<i>Archeologisch deskundige</i>	Een door burgemeester en wethouders als zodanig aangewezen archeoloog die voldoet aan de door en krachtens de Erfgoedwet gestelde kwalificaties en eisen.
	<i>Archeologisch onderzoek</i>	Onderzoek verricht door een dienst, bedrijf of instelling, gecertificeerd volgens de BRL 4000 en daarmee in het bezit van de voor archeologisch onderzoek noodzakelijke certificaten, werkend volgens de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie. Archeologisch onderzoek resulteert in een rapportage, in het geval van gravend onderzoek volgens de uitgangspunten van een onderliggend Programma van eisen.
	<i>Archeologische verwachting</i>	De aan een gebied toegekende archeologische verwachting in verband met de kans op het voorkomen van archeologische relictten in dat gebied.
	<i>Archeologische waarde</i>	De aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende archeologische relictten.
	<i>Bebouwingspercentage</i>	Het in procenten uitgedrukte deel van een werkingsgebied dat maximaal mag worden bebouwd.
	<i>Bed and breakfast</i>	Overnachtingsaccommodatie gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een kortdurend verblijf met het serveren van een ontbijt in een woning, gedreven door de bewoner van die woning.
	<i>Bedrijf</i>	Een 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.
	<i>Bedrijfsactiviteit</i>	Een activiteit gericht op a. het produceren, bewerken, herstellen, installeren of inzamelen van goederen; b. verhuur, opslag en distributie van goederen; c. bouwnijverheid, hoveniersbedrijven of daarmee vergelijkbare bedrijven; d. onderzoek en ingenieursbedrijven; e. groothandel.
	<i>Beleidsregels Parkeren van de gemeente Arnhem</i>	De 'Beleidsregels Parkeren Arnhem 2022', dan wel zoals deze regels komen te luiden na wijziging van deze regels.
	<i>Beroep aan huis</i>	Een (para)medisch, juridisch, administratief, therapeutisch, verzorgend, ontwerptechnisch, kunstzinnig of daarmee gelijk te stellen beroep of bedrijf dat in een woning, inclusief bijbehorende bouwwerken, wordt uitgeoefend.
	<i>Bestaand(e)</i>	a. bij bouwwerken: legale bouwwerken die aanwezig of in uitvoering zijn op het tijdstip van de ter visie legging van het ontwerp van hoofdstuk [22h] van dit omgevingsplan en bouwwerken die mogen worden gebouwd krachtens een vergunning; b. bij gebruik: legaal gebruik van grond en opstallen zoals aanwezig tijdens de inwerkingtreding van het



Bijgebouw

hoofdstuk [22h] van dit omgevingsplan dat na de inwerkingtreding van het plan niet langer onderbroken is dan een jaar.

Een zelfstandig bouwwerk dat niet in directe verbinding staat met het hoofdgebouw. Het bijgebouw wordt via een aparte toegangsdeur bereikt en kan tegen een hoofdgebouw worden aangebouwd. Voorbeelden van een bijgebouw zijn een garage of een schuur.

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.

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.

Creatieve/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.

Cultuurhistorische waarde

De kenmerken van het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis van grond en gebouwen heeft gemaakt, zoals dat onder meer tot uitdrukking komt in de beplanting, de stedenbouwkundig structuur en/of de architectuur.

Detailhandel

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen het uitstellen 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. Onder detailhandel wordt niet begrepen:

- dienstverlening door een horecabedrijf,
- internetverkoop en bezorgservices,
- tankstations,
- bezorgdiensten zoals dark stores.

Duurzaamheidsvoorzieningen

Maatregelen genomen in het kader van natuurinclusief bouwen, zonnepanelen, warmtepompen en vergelijkbare voorzieningen in het kader van duurzaamheid.

Galerij

Een overdekte gang langs de buitenkant van een hoofdgebouw.

Gebruiksoppervlakte

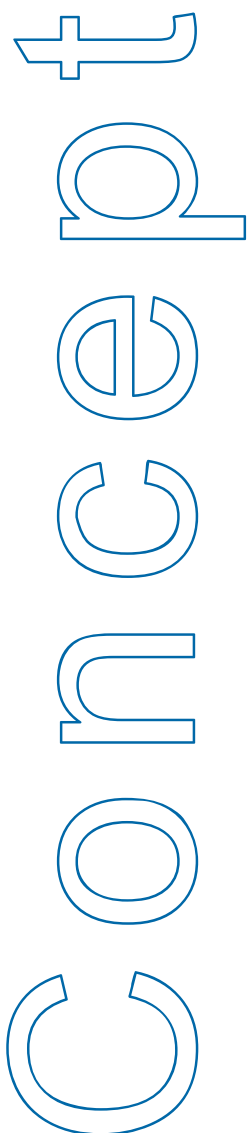
De vloeroppervlakte binnen de bouwmuren bepaald volgens NEN 2580 met dien verstande dat daarbij aangebouwde bergingen, garages en andere niet voor bewoning geschikte ruimtes niet worden meegeteld.

Historische begraafplaats

Een besloten gebied waar menselijke resten van overleden personen zijn bijgezet en die niet meer als zodanig in gebruik is.

Horeca - 1

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



Horeca - 2

Horeca - 3

Horeca - 4

Horeca - 5

Horeca - 6

Huishouden

Internetverkoop

Kamergewijze bewoning

Nutsvoorziening

Onderbouw

Ondergeschikte horeca

Onzelfstandige wooneenheid

de dagperiode, zoals lunchrooms, broodjeszaken, koffiezaken, juicebars en ijssalons.

Horecabedrijf gericht op het overwegend via counterverkoop verstrekken van etenswaren, zoals fastfood, niet zijnde maaltijden, en (zwak-alcoholische) dranken met openingstijden tijdens dag- en avondperiode, zoals cafeteria's, snackbars, grill-rooms, shoarmaroom, pizzeria, fastfood restaurants en afhaalcentra.

Horecabedrijf gericht op het serveren van maaltijden en dranken in een restaurant-setting met openingstijden tijdens de namiddag en vroege avond, zoals restaurants, bistro, fastcasual concepten, grand-café's en café-restaurants.

Horecabedrijf 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, zoals cafés, cocktail-bars, wijnbars en shisha-lounges.

Horecabedrijf gericht op het verstrekken van dranken en eventueel etenswaren in combinatie met (live) entertainment of harde/elektronisch versterkte muziek, met openingstijden tijdens de avond- en nachtperiode, zoals discotheken, (nacht)clubs en andere uitgaansconcepten.

Horecabedrijf gericht op het bieden van nachtverblijf met openingstijden in de regel dagrond, al dan niet met een nachtportier of een onbemande receptie, zoals hotels, bed and breakfast met meer dan 4 slaappleatsen, hostels en pensions.

Eén of meer personen die op hetzelfde adres wonen en een economisch-consumptieve eenheid vormen, met de intentie om zelfstandig, bestendig, voor onbepaalde tijd, in gezinsverband of in een met een gezinsverband vergelijkbaar samenlevingsverband te wonen.

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

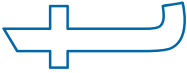
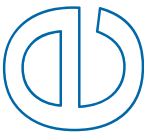
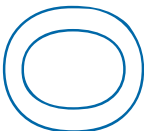
Een gebouw waarin zich 3 of meer onzelfstandige wooneenheden bevinden.

Voorziening ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakeluisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, voorzieningen ten behoeve van ondergrondse afvalinzameling en apparatuur voor telecommunicatie.

Een gedeelte van een gebouw, dat wordt afgedekt door een vloer, waarvan de bovenkant minder dan 1,20 meter boven peil is gelegen.

Een horecavoorziening welke dient ter ondersteuning van de hoofdactiviteit en daar onderdeel van uitmaakt, waarbij de horecavoorziening qua oppervlakte, aard en ruimtelijke uitstraling ondergeschikt is aan de hoofdactiviteit, de horecavoorziening uitsluitend te bereiken is via de entree van de hoofdactiviteit en de openingstijden van de horecavoorziening niet afwijken van de openingstijden van de hoofdactiviteit, zoals een kantine of restaurant/café.

Een onzelfstandig gedeelte van een gebouw bedoeld voor de huisvesting van één huishouden. Kenmerkend voor de wooneenheid is het gezamenlijk gebruik (met andere wooneenheden) van een toiletruimte, badruimte en/of

		een keuken. Een wooneenheid kan uit meerdere ruimten bestaan.
	<i>Pand</i>	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.
	<i>Peil</i>	- 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; - 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; - voor een ander bouwwerk: de hoogte van het afgewerkte terrein ter plaatse bij voltooiing van de bouw. - voor zover als zodanig aangegeven in de omgevingplanregels: Normaal Amsterdams Peil (N.A.P.)
	<i>Seksinrichting</i>	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 seksautomatenhal, een sekstheater of parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.
		
		
	<i>Specifieke archeologische verwachting</i>	De aan een gebied toegekende archeologische verwachting in verband met de kans op het voorkomen van archeologische relictten in dat gebied, specifiek relictten uit de Tweede Wereldoorlog, prehistorische akkercomplexen, het kanaal De Grift en de Romeinse Rijksgrens of Limeszone.
	<i>Thuissekswerker</i>	<u>De natuurlijke persoon die in diens woning bedrijfsmatig seksuele handelingen verricht, terwijl in die woning maximaal één gelijkwaardige medebewoner eveneens bedrijfsmatig seksuele handelingen verricht.</u>
	<i>Thuissekswerk</i>	<u>Het verrichten van werk door een Thuissekswerker.</u>
	<i>Tijdelijk deel omgevingsplan</i>	Het tijdelijke deel van het omgevingsplan bestaat uit: • ruimtelijke regels uit bestemmingplannen en het exploitatieplan; • rijksregels over activiteiten (aangeduid als bruidsschat) opgenomen in hoofdstuk 22.
	<i>Toestemmingsvrij</i>	Een activiteit waarbij geen melding, informatie of een vergunning nodig is.
	<i>Vegetatiedak waterberging</i>	Een dakbedekking waarop een laag is aangebracht die hoofdzakelijk bestaat uit aarde, levende planten, zoals sedum, mos of vergelijkbare vegetatie. Een vegetatiedak is minimaal 10 cm dik en heeft een minimale waterbergingscapaciteit van 40mm.

Verkamering

Het gebruiken van een (gedeelte van een) gebouw waar wonen is toegestaan voor kamergewijze bewoning. Hieronder wordt tevens verstaan het toevoegen van onzelfstandige wooneenheden aan bestaande gevallen van kamergewijze bewoning.

Vestigingsbeleid

Het beleid neergelegd in de nota 'van Rood naar Groen' (vastgesteld 26 juni 2000).

Wijk

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

Wonen

Activiteit inhoudende de bewoning van een woonruimte. Onder wonen wordt ook begrepen bijzondere woonvormen.

Woning

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

Woningsplitsing

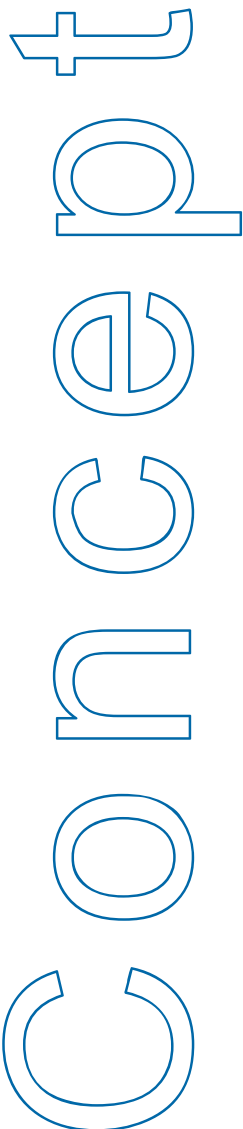
Het bouwkundig en/ of functioneel splitsen van één woning of (een gedeelte van een) gebouw waar wonen is toegestaan tot twee of meer zelfstandige woningen.

Woonwagen

Voor bewoning bestemd gebouw dat is geplaatst op een standplaats en in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst.

Zelfstandige woning

Een zelfstandig (gedeelte van een) gebouw, dat dient voor de huisvesting van één huishouden. Kenmerkend voor de woning is de aanwezigheid van eigen voorzieningen, waaronder minimaal een toiletruimte, badruimte en een keuken met kooktoestel.



D

Bijlage IV wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Bijlage IV-Bijlage

[Gereserveerd]
[Vervallen]

E

Na sectie ' Bouwen – bijzondere aanvraagvereisten ' worden twee secties ingevoegd, luidende:

Artikel 11.7 Toepassingsbereik

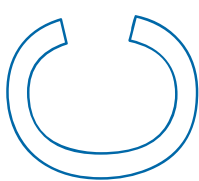
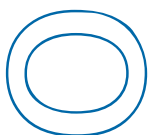
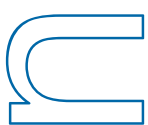
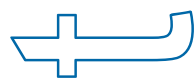
De regels uit deze afdeling zijn niet van toepassing alle nieuw te bouwen bouwwerken in Arnhem. Zo geldt deze afdeling alleen maar voor gebouwen van 50m² of meer, en wanneer er geen sprake is van een renovatie of transformatie waarbij het gebouw niet volledig vervangen wordt door een ander gebouw. Daarnaast zijn er in het kader van gebiedsontwikkelingen in bestemmingsplannen en in het hoofdstuk 'Activiteiten met betrekking tot regels met betrekking tot transformatiegebieden' al regels opgenomen over natuurinclusief dan wel natuurinclusief en klimaatadaptief bouwen. In dat geval is deze afdeling niet van toepassing en gelden de desbetreffende regels voor natuurinclusief dan wel natuurinclusief en klimaatadaptief bouwen.

Voor een ander initiatief of ontwikkeling dat bij de inwerkingtreding van de beleidsregels klimaatadaptief en natuurinclusief bouwen (peildatum 14 november 2023) op in een vergevorderd stadium was geldt deze afdeling wel maar wordt dit meegenomen in de beoordeling.

Artikel 11.11 Beoordelingsregels

Dit artikel bevat de beoordelingsregels die gelden voor een omgevingsplanactiviteit bouwen indien deze afdeling van toepassing is. Deze voorwaarden gelden in aanvulling op de andere beoordelingsregels voor de ruimtelijke omgevingsplanactiviteit voor bouwen. Wat voldoende klimaatadaptieve en natuurinclusieve maatregelen zijn wordt uitgewerkt in beleidsregels. Via een puntensysteem wordt bepaald of er voldoende maatregelen zijn getroffen. Bij dit puntensysteem hoort een lijst met maatregelen.

Voor een initiatief of ontwikkeling dat bij de inwerkingtreding van de beleidsregels klimaatadaptief en natuurinclusief bouwen (peildatum 14 november 2023) in een vergevorderd stadium was geldt er geen verplichting om deze maatregelen te treffen zoals opgenomen in deze afdeling.



Toelichting

1 Toelichting op het besluit

U bekijkt hier het ontwerpbesluit waarmee de gemeenteraad later beslist over een wijziging van het omgevingsplan. Bij dit ontwerp horen een wijzigingenoverzicht en een motivering.

Wilt u precies zien welke regels veranderen en hoe het omgevingsplan er straks uit ziet? Ga dan naar **Regels op de Kaart** via het Omgevingsloket: <https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/>.

De motivering van het besluit staat hieronder en is alleen te vinden in het Gemeenteblad.

Het college van burgemeester en wethouders heeft besloten dit ontwerpbesluit ter inzage te leggen. In de paragrafen hieronder leest u waarom het college hiervoor heeft gekozen.

Wij publiceren hierover een kennisgeving. Daarin staat wanneer het ontwerpbesluit ter inzage ligt en hoe u een zienswijze kunt indienen.

2 Doel en aanleiding

Sinds de komst van de Omgevingswet werken we aan het opbouwen van het omgevingsplan. Dit doen we zoveel mogelijk thematisch: per activiteit en zoveel mogelijk voor de gehele gemeente. Voor een aantal thema's is recent nieuw beleid vastgesteld dat pas volledige werking krijgt als dit ook goed wordt vertaald naar het omgevingsplan. Het gaat over de volgende onderdelen:

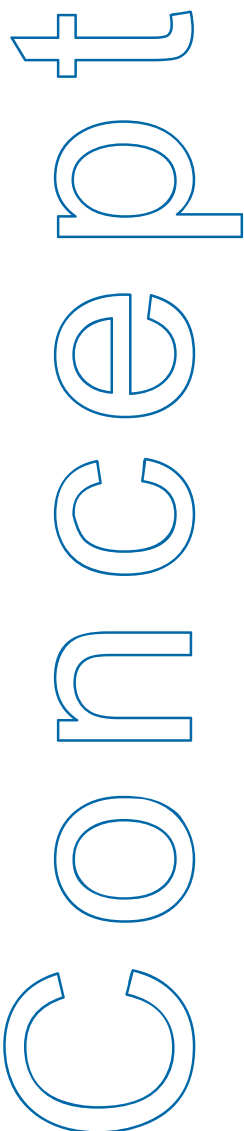
- Kleinschalige verzamelgebouwen, bedrijfsunits of opslag- en garageboxen op werklocaties, zie de Beleidsuitwerking Bedrijfsunits;
- Klimaatadaptief en natuurinclusief bouwen, zie Beleidsregels klimaatadaptief en natuurinclusief bouwen;
- Thuissekswerk.

Deze thema's hebben geen onderlinge samenhang, maar krijgen ieder een plek binnen het integrale omgevingsplan om te zorgen dat de beleidsdoelen worden gewaarborgd binnen het omgevingsplan.

Kaders die zijn vastgesteld in beleidsstukken vinden pas directe doorwerking voor burgers en bedrijven als deze in de regels zijn vastgelegd. Het beleid bindt onszelf als gemeente, maar tast bestaande planologische rechten uit het omgevingsplan niet aan. De doorwerking van beleid naar regels is met name belangrijk als bestaande planologische rechten niet in lijn zijn met het beleid. Activiteiten die binnen het huidige omgevingsplan passen worden niet aan beleid getoetst als de regels daar geen aanleiding voor geven. Zo is voor bouwactiviteiten groter dan 50 m² die binnen het omgevingsplan passen, het niet verplicht om klimaatadaptieve en natuurinclusieve maatregelen te treffen, terwijl het beleid hiervoor dit wel beoogd. En is het mogelijk op bestaande bedrijventerreinen om grote bedrijfspanden op te splitsen in kleine bedrijfsunits terwijl we dit met beleid tegen willen gaan. Met dit wijzigingsbesluit wordt de bestaande planologische situatie weer gelijkgesteld aan de beleidskaders.

3 Een milieueffectrapportage is niet noodzakelijk

Volgens de Omgevingswet moet worden beoordeeld of een wijziging van het omgevingsplan kan leiden tot aanzienlijke effecten op het milieu. Als dat het geval is, moet er een milieueffectrapportage (M.E.R.) worden opgesteld. Voor deze wijziging is geen M.E.R. nodig. Het wijzigingsbesluit maakt namelijk geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk die een grote invloed op het milieu kunnen hebben.



Motivering

1 Inleiding

1.1 Wat is een omgevingsplan?

Een omgevingsplan bestaat uit regels en gaat vergezeld van deze motivering. Iedere regel heeft een zogenaamd 'werkingsgebied'. Dit werkingsgebied geeft aan waar in de gemeente een bepaalde regel geldt. Het omgevingsplan bevat regels die te maken hebben met de fysieke leefomgeving. Het gaat dan bijvoorbeeld om regels over bouwen (waar, hoe hoog, welke materialen) of het gebruik van gronden (wonen, detailhandel, groen). Maar het kunnen ook regels zijn over monumenten, water, gezondheid, veiligheid et cetera. Het omgevingsplan richt zich op het goed functioneren, beheren en beschermen van onze stad en ons buitengebied.

1.2 Waarom een wijziging van het omgevingsplan?

De transitie naar één omgevingsplan is een klus waar we de komende jaren nog even zoet mee zijn. Het betekent dat we onze regels van bijna 150 bestemmingsplannen, zeker 8 verordeningen en een kleine 600 rijksregels gaan samenvoegen in dit plan. De transitie betekent niet alleen dat we regels gaan integreren en harmoniseren, maar ook digitaliseren. Voor deze operatie zijn de komende jaren talloze wijzigingen en toevoegingen van en aan dit omgevingsplan nodig. Om deze overgang zo soepel mogelijk te laten verlopen heeft de gemeenteraad op 15 maart 2021 het 'Plan van aanpak Omgevingsplan Arnhem' vastgesteld. In dit plan van aanpak heeft de raad vastgelegd dat we het omgevingsplan stap voor stap gaan opbouwen door steeds nieuwe thema's toe te voegen. In de toelichting op het omgevingsplan staat hier meer informatie over opgenomen.

De regels in het omgevingsplan moeten leiden tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL). Deze wijziging van het omgevingsplan draagt bij aan deze doelstelling.

1.3 Waar geldt en waarover gaat deze wijziging van het omgevingsplan?

Dit omgevingsplan gaat over:

- beperkingen stellen aan kleinschalige bedrijfsverzamelgebouwen, bedrijfsunits en opslag- en garageboxen kleiner dan 200 of 300 m² op werklocaties
- het verplichten van klimaatadaptief en natuurinclusief bouwen bij bouwen van gebouwen groter dan 50m²;
- het legaliseren van thuissekswerk als beroep aan huis

1.4 Wat wijzigt dit besluit?

Een bestemmingsplan kan alleen in het geheel komen te vervallen. Indien het niet mogelijk is om een bestemmingsplan in het geheel te laten vervallen, bijvoorbeeld omdat alleen maar één thema wordt gewijzigd, dan kunnen voorrangsregels worden opgenomen.

Vervallen onderdelen

Er komen geen bestemmingsplannen te vervallen. De bestemmingsplannen die onderdeel uitmaken van het tijdelijk deel van het omgevingsplan blijven met deze wijziging van het omgevingsplan van kracht.

Toegevoegde onderdelen

Aan het omgevingsplan worden regels toegevoegd over het geschikt houden van de bodem om op te wonen en te werken. Deze regels hebben voorrang ten opzichte van de regels over thuissekswerk, kleinschalige bedrijfsunits in de bestemmingsplannen die onderdeel uitmaken van het tijdelijk deel van het omgevingsplan. Indien er al regels in de bestemmingsplannen zijn opgenomen over natuurinclusief en klimaatadaptief bouwen is de nieuwe regeling voor natuurinclusief en klimaatadaptief bouwen uit dit wijzigingsbesluit niet van toepassing en gelden de regels uit de bestemmingsplannen.

1.5 Milieueffectrapportage

In de Omgevingswet is opgenomen dat bij wijzigingen van het omgevingsplan die nieuwe kaders stellen het bevoegd gezag moet beoordelen of er aanzienlijke milieueffecten zijn en daarvoor een milieueffectrapportage (M.E.R.) moet worden opgesteld. Het wijzigingsbesluit maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk met een aanzienlijke impact op het milieu. Er wordt geen milieueffectrapportage opgesteld.

2 Thuissekswerk

2.1 Wat is het thema thuissekswerk?

Sekswork is een legaal beroep in Nederland sinds de opheffing van het bordeelverbod in 2000. Volwassen sekswerkers die voor het vak kiezen, zijn geen slachtoffers, maar professionals. Dit raadsvoorstel richt zich daarom op thuissekswerk als volwaardig en normaal beroep, wat ertoe moet leiden dat voor thuissekswerkers dezelfde rechten en plichten gelden als voor beoefenaars van andere beroepen aan huis. Ook voor de zelfstandig werkende escorts gelden deze rechten en plichten.

Ondanks dat sekswork een legaal beroep is, is er een landelijke trend zichtbaar dat het aantal sekswerkers in de vergunde sector afneemt. Deze ontwikkeling doet zich ook voor in Arnhem: de afgelopen jaren zijn er geen nieuwe vergunningaanvragen ingediend. Tegelijkertijd kan op basis van online advertenties geconcludeerd worden dat het aanbod in de onvergunde sector omvangrijk te noemen is. Flexibele vormen van sekswork – zoals online of thuissekswork – blijven naar verwachting toenemen. Dit wijst erop dat de vraag naar sekswork niet afneemt, maar dat er juist behoefte is aan legale werkplekken voor zelfstandig werkende sekswerkers.

De gemeenteraad heeft op 25 februari 2026 een principebesluit genomen om thuissekswork legaal mogelijk te maken als beroep aan huis, waarbij de regels voor beroepen aan huis en stappen voor zelfstandige ondernemers gelden. In het raadsvoorstel dat hoort bij dit besluit staat een uitgebreide onderbouwing van dit besluit, zie het raadsvoorstel met zaaknummer 4748306.

2.2 Hoe wordt het beleid over thuissekswork vertaald in de regels?

Hoewel sekswork een legaal beroep is, staat het omgevingsplan momenteel thuissekswork in Arnhem niet toe als beroep aan huis. De praktijk laat echter zien dat thuissekswork wel illegaal plaatsvindt. Wanneer sekswerkers vanuit een illegale situatie werken, vergroot dit het risico op gevaarlijke situaties, zoals geweld en uitbuiting. Bovendien bemoeilijkt het hun toegang tot zorg en politie, uit angst voor negatieve consequenties. Daar komt bij dat sekswerkers vaak te maken krijgen met maatschappelijk stigma, wat niet alleen kan leiden tot ongelijke behandeling en beperkte rechten, maar ook tot negatieve bejegening en psychische klachten. Het toestaan van thuissekswork versterkt daarentegen de positie van sekswerkers. Het vergroot hun veiligheid wanneer zij, net als andere werkenden, dezelfde rechten en plichten hebben. Ook verlaagt het de drempel tot het zoeken van zorg, hulp of ondersteuning, wanneer dat nodig is. Dit draagt bij aan het doorbreken van het maatschappelijke stigma, omdat thuissekswerkers hun werk niet hoeven te verbergen voor bijvoorbeeld politie of andere

instanties. Door thuissekswork toe te staan, krijgen sekswerkers de mogelijkheid hun beroep als zelfstandige en professioneel uit te oefenen, zonder afhankelijk te zijn van derden.

Deze wijziging maakt thuissekswork als beroep aan huis legaal. Daarmee wordt ingespeeld op de behoefte aan legale werkplekken voor zelfstandig werkende sekswerkers, en levert Arnhem een bijdrage aan het normaliseren en destigmatiseren van sekswork.

Het stelt thuissekswerkers in staat om hun beroep als zelfstandig ondernemer vanuit hun woning uit te oefenen, waarbij de regels voor beroepen aan huis en stappen voor zelfstandige ondernemers gelden. Zo geldt onder meer dat:

- het bedrijf maximaal een derde van de vloeroppervlakte mag beslaan;
- dit door de bewoner wordt uitgeoefend;
- dit geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse tot gevolg heeft.
- Het karakter van de woonbuurt moet behouden blijven. Dit betekent onder andere dat er geen

overmatige toeloop van klanten mag zijn, geen geluidsoverlast ontstaat en geen verkeers- of

- parkeerproblemen worden veroorzaakt;
- er beperkingen zijn voor reclame;

Naast deze wijziging van het omgevingsplan is er een wijziging nodig van hoofdstuk 3 van de APV. Zodat vastgelegd wordt wat de gemeente Arnhem verstaat onder 'thuissekswerker' en zodat geregeld wordt dat 1) voor de thuissekswerker geen vergunningplicht gaat gelden zoals die wel geldt voor een seksinrichting en 2) er maximaal twee gelijkwaardige thuissekswerkers per woning zijn toegestaan om bordeelvorming/onvergunde seksinrichtingen te voorkomen. Tevens dient in de toelichting bij de definitie van 'thuissekswerker' te worden opgenomen dat de thuissekswerker volgens de BRP moet zijn ingeschreven op het adres waar thuissekswork wordt aangeboden.

3 Kleinschalige bedrijfsunits, bedrijfsverzamelgebouwen, en opslag- en garageboxen op werklocaties

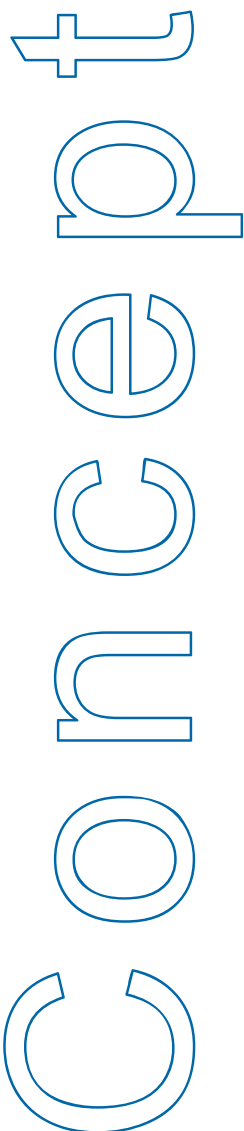
3.1 Wat is het thema Kleinschalige verzamelgebouwen, bedrijfsunits of opslag- en garageboxen op werklocaties?

Het is een landelijke trend dat er op bedrijventerreinen steeds meer kleine bedrijfsunits en garageboxen worden gerealiseerd. Uit een publicatie van adviesbureau Stec Groep van juni 2024 blijkt dat het aantal bedrijfsunits sinds 2018 explosief is toegenomen, met name bedrijfsunits tot 100 m². De regio Arnhem-Nijmegen is een van de regio's die de grootste stijging laat zien in zowel absolute als relatieve groei. We willen voorkomen dat er in Arnhem nog meer van dit soort gebouwen op bedrijventerreinen komen.

De gemeente Arnhem streeft ernaar om werkgelegenheid te bevorderen die aansluit bij de Arnhemse beroepsbevolking en bedrijvigheid te stimuleren die past bij het DNA van de stad. Hiervoor is het nodig om de bedrijfskavels op de Arnhemse bedrijventerreinen zorgvuldig en efficiënt te benutten en om ruimte voor (doorgroeende) bedrijven en circulaire activiteiten in een hogere milieucategorie te behouden en verrommeling en verloedering te voorkomen. Om dit te bereiken is beleid uitgewerkt om sturing te kunnen geven aan het behoud van (milieu)ruimte, het juiste bedrijf op de juiste plek en het borgen van (betaalbare) ruimte voor werk. De Visie Werklocaties Arnhem 2040 vormde daarvoor het basiskader, omdat in deze visie is opgenomen dat we streven naar 'het juiste bedrijf op de juiste plek'. De Beleidsuitwerking bedrijfsunits is in 2024 vastgesteld. Vanuit het kernprincipe 'beschermen van (milieu)ruimte voor reguliere bedrijfsruimtegebruikers' willen we het instrumentarium uit de Omgevingswet inzetten om invulling te geven aan een evenwichtige toedeling van functies op bedrijventerreinen. Het reguleren van kleinschalige bedrijfsverzamelgebouwen, bedrijfsunits en opslag- en garageboxen op bedrijventerreinen is daar een voorbeeld van. In de beleidsuitwerking is opgenomen dat implementatie in het omgevingsplan volgt.

In de meeste gevallen is de realisatie van kleinschalige bedrijfsverzamelgebouwen, bedrijfsunits en opslag- en garageboxen op bedrijventerreinen nu nog toegestaan. In 2024 is de beleidsuitwerking met spelregels voor kleinschalige bedrijfsunits en bedrijfsverzamelgebouwen vastgesteld om richting marktpartijen een signaal af te geven dat we bepaalde functies op bedrijventerreinen onwenselijk vinden. Deze beleidsuitwerking is uitgedragen richting marktpartijen en is in vooroverleg als adviesrichting meegegeven (indien er sprake was van strijdig gebruik).

Om deze beleidsuitwerking juridisch afdwingbaar te kunnen maken wordt het omgevingsplan gewijzigd. Hieronder is per categorie een voorbeeld opgenomen.

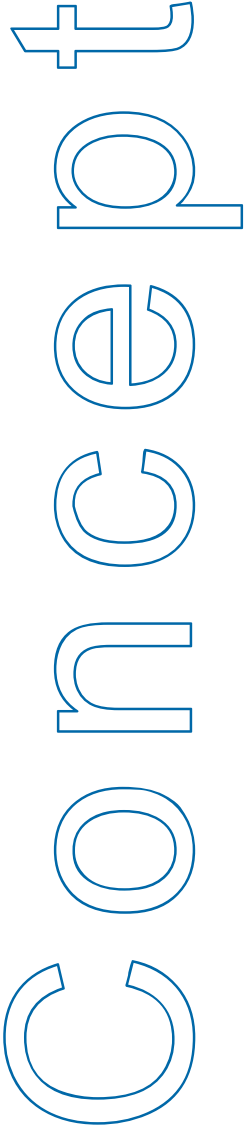


Bedrijfsunits



Voorbeeld van een gebouw met kleinschalige bedrijfsunits

Gemeente Arnhem



Bedrijfsverzamelgebouw



Voorbeeld van een bedrijfsverzamelgebouw

Gemeente Arnhem

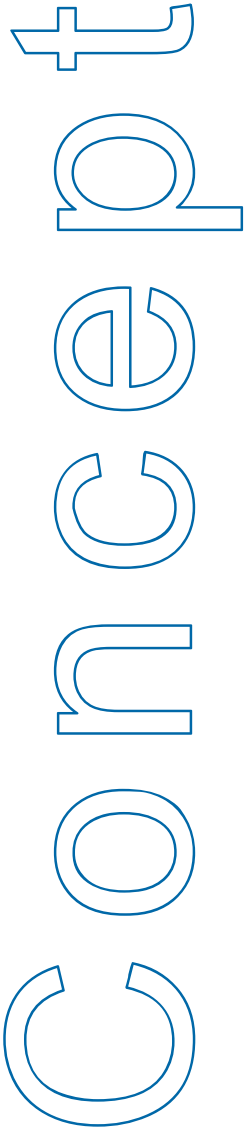
t
p
e
c
n
o
c

Garageboxen



Voorbeeld van garageboxen

Gemeente Arnhem



Opslagbox



Voorbeeld van een opslagbox

Gemeente Arnhem

3.2 Hoe wordt het beleid over kleinschalige verzamelgebouwen, bedrijfsunits of opslag- en garageboxen op werklocaties vertaald in de regels?

Voor de werklocaties worden beperkingen voor kleinschalige bedrijfsunits, bedrijfsverzamelgebouwen, en opslag- en garageboxen opgelegd. Het is niet langer toegestaan om bedrijfskavels en bedrijfspanden in gebruik te nemen of te realiseren voor kleinschalige bedrijfsunits, bedrijfsverzamelgebouwen, en opslag- en garageboxen kleiner dan 200 m² per eenheid of unit op aangewezen werklocaties danwel 300 m² per eenheid of unit ter plaatse van bedrijventerrein het Broek. Voor units of eenheden groter dan 200 danwel 300 m² en kleiner dan 1.000 m² geldt dat een melding nodig is, waarbij gegevens worden aangeleverd waardoor kan worden aangetoond dat wordt voldaan aan de in de beleidsuitwerking genoemde aspecten. Bij complexen met units van deze omvang speelt verrommeling en verloedering namelijk ook onder andere vanwege de verschillende eigenaren, zij het in mindere mate.

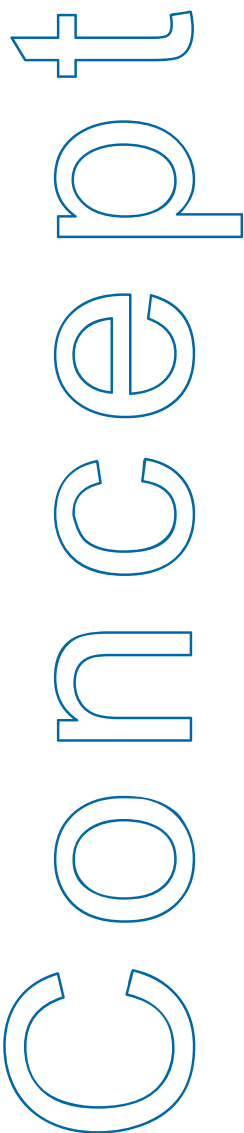
Werklocatie het Broek kenmerkt zich door haar relatief grote omvang, relatief grotere bedrijfskavels en de milieuruimte in het omgevingsplan als een terrein voor bedrijven in de hogere milieucategorieën. Om deze redenen is hier gekozen voor een andere maatvoering (300 m²) dan de andere terreinen. Daarnaast werd er in de beleidsuitwerking van uitgegaan om alleen IJsseloord 'Binnen' in het werkingsgebied van de regels te laten vallen. Aangezien er binnen IJsseloord 'Rand' al een complex met opslagboxen is gerealiseerd en er nog onbebouwde kavels zijn, is ervoor gekozen om heel IJsseloord II onder het werkingsgebied van de regels te scharen.

Bestaande units of eenheden kleiner dan bovenstaande afmetingen vallen onder het overgangsrecht.

4 Klimaatadaptief en natuurinclusief bouwen

4.1 Wat is het thema Klimaatadaptief en natuurinclusief bouwen?

In heel Nederland, ook in Arnhem, krijgen we steeds vaker te maken met zware buien, langdurige droogte en extreme hitte. Om ons tegen de gevolgen daarvan te beschermen, is het nodig dat we onze omgeving aanpassen. We moeten daarom anders gaan bouwen. In maart 2023 heeft het Rijk de 'Maatlat



klimaatadaptieve groene gebouwde omgeving' gepubliceerd. Deze maatlat maakt duidelijk hoe klimaatadaptief bouwen en inrichten eruitziet. Het Rijk vraagt alle betrokken partijen om de maatlat al zo veel mogelijk toe te passen bij bouwplannen.

Uit de 'Strategie Klimaatadaptatie Arnhem' en daarbij horende 'Uitvoeringsagenda Klimaatadaptief Arnhem' is een actie opgenomen om een vorm van een 'klimaattoets' te ontwikkelen. Deze klimaattoets houdt in dat bij ruimtelijke plannen (gebieds- en vastgoedontwikkelingen) klimaatadaptatie een vast onderdeel wordt van gemeentelijke randvoorwaarden en plantoetsen.

Daarom is in Arnhem een puntensysteem klimaatadaptief en natuurinclusief bouwen ontwikkeld inclusief de mogelijkheid om het puntensysteem te verplichten via het omgevingsplan (vanaf 2024 het omgevingsplan). Bij het ontwikkelen van het puntensysteem is zo goed mogelijk aansluiting gezocht bij de nationale maatlat. Dit puntensysteem is op 14 november 2023 vastgesteld door het college als beleidsregel. Door dit nieuw ontwikkelde puntensysteem te koppelen aan beleidsregels kan klimaatadaptief en natuurinclusief bouwen, via het puntensysteem, verplicht worden gesteld in een bestemmingsplan of wijziging van het omgevingsplan. De ontwikkelaar kan dan pas een omgevingsvergunning krijgen wanneer op alle thema's het minimale punten is behaald. Het zijn algemene beleidsregels die van toepassing kunnen worden verklaard in bestemmingsplannen, vergelijkbaar met bijvoorbeeld de parkeernorm. Tot nu toe is het puntensysteem juridisch geborgd door in bestemmingsplannen of wijzigingen van het omgevingsplan een bepaling op te nemen over klimaatadaptief en natuurinclusief te bouwen.

Eerder is aangegeven dat na inwerkingtreding van de Omgevingswet in januari 2024 zal ook aan het omgevingsplan een (algemene) regel toegevoegd worden dat bij de bouw van een gebouw voldoende klimaatadaptieve en natuurinclusieve maatregelen genomen moeten worden. Hierbij wordt dan verwezen naar de beleidsregels klimaatadaptief en natuurinclusief bouwen. Voor iedere nieuwbouwwontwikkeling moet dan

voldaan worden aan deze regels. Het puntensysteem geldt bij alle nieuw te bouwen gebouwen in Arnhem vanaf 50m² en de te ontwikkelen buitenruimte die daarbij hoort. Deze wijziging van het omgevingsplan voorziet hier in.

Wanneer een gebouw wordt gerenoveerd of getransformeerd en daarbij niet volledig wordt vervangen door een ander gebouw, geldt het puntensysteem niet. Het geldt ook niet bij werkzaamheden die puur in de openbare ruimte plaatsvinden (bijvoorbeeld groot onderhoud aan het riool). Het borgen van klimaatadaptief en natuurinclusief bouwen bij openbare ruimte projecten kan namelijk via al bestaande instrumenten (bijvoorbeeld door aanpassingen aan het Handboek Inrichting Openbare Ruimte).

4.2 Hoe wordt het beleid over klimaatadaptief en natuurinclusief bouwen vertaald in de regels?

Aan de omgevingsplanactiviteit voor bouwen wordt een aanvullende beoordelingsregel toegevoegd dat bij het bouwen van gebouwen vanaf 50 m² voldoende klimaatadaptieve en natuurinclusieve maatregelen moeten worden getroffen. De regeling geldt niet wanneer een gebouw wordt gerenoveerd of getransformeerd en daarbij niet volledig wordt vervangen door een ander gebouw. Ook is de regeling niet van toepassing op lopende projecten waarbij al al contractuele afspraken zijn gemaakt over de ontwikkelkaders met ontwikkelende partijen en/of al kaderstelling in het college of raad heeft plaatsgevonden. In dit geval dient de initiatiefnemer te onderbouwen dat hiervan sprake is bij de vergunningaanvraag. De verplichting om voldoende klimaatadaptieve en natuurinclusieve maatregelen te treffen geldt dan niet.

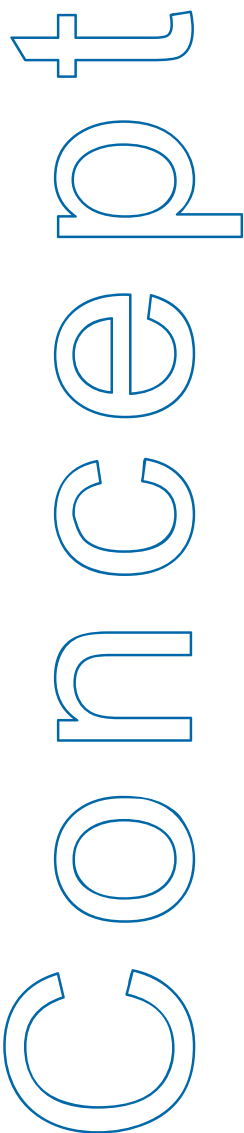
In die gevallen dat het puntensysteem al juridisch is geborgd in bestemmingsplannen of wijzigingen van het omgevingsplan geldt deze afdeling ook niet.

Door middel van een dynamische verwijzing naar de beleidsregels klimaatadaptief en natuurinclusief bouwen wordt invulling gegeven aan de open norm 'voldoende klimaatadaptieve en natuurinclusieve maatregelen'. De maatregelen die vanwege de vergunning getroffen dienen te worden moeten in stand worden gehouden. Alleen met een vergunning is het mogelijk om hiervan af te wijken.

5 Financiële haalbaarheid

5.1 Financieel economische haalbaarheid

De wijziging levert geen aanvullende werkzaamheden op en kan met de huidige ambtelijke capaciteit worden toegepast.



5.2 Kostenverhaal

Afdeling 13.6 van de Omgevingswet gaat in over het kostenverhaal bij activiteiten en activiteiten vanwege gebruikswijzigingen. Daarin is bepaald dat het niet is toegestaan om aangewezen bouw- of gebruiksactiviteiten te verrichten zonder het kostenverhaal geregeld te hebben. Het kostenverhaal kan daarbij zowel via privaatrechtelijke weg met een overeenkomst als via publiekrechtelijke weg met regels in het omgevingsplan worden vastgelegd.

Bij dit wijzigingsbesluit worden er geen aangewezen bouw- of gebruiksactiviteiten geregeld, dus worden er geen kostenverhaalsregels opgenomen.

6 Participatie

6.1 Overleg met de stad en vooroverleg

Op grond van artikel 10.2 van het Omgevingsbesluit wordt bij het vaststellen van een omgevingsplan aangegeven hoe burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en bestuursorganen bij de voorbereiding zijn betrokken en wat de resultaten daarvan zijn. Daarbij moet worden aangegeven op welke wijze invulling is gegeven aan het toepassen van eventueel gemeentelijk participatiebeleid.

Thuissekswerk

De regels voor thuissekswerk al bij het principebesluit van de gemeenteraad zijn opgenomen zijn in samenwerking met (ervarings)deskundigen tot stand gekomen met verschillende achtergronden, waaronder sekswerkers, Punt26, GGD, Politie, Moveira, Iriszorg, SOA-AIDS Nederland, het CCV en de VNG. De deskundigen zijn geraadpleegd om hun expertise te borgen in de nieuwe regels van het omgevingsplan.

Voor het thema thuissekswerk zijn de nieuwe regels al bekend bij de maatschappelijke partners, omdat deze concreet onderdeel was van het principebesluit van de gemeenteraad. Aanvullende participatie is daarvoor niet zinvol. Dat geldt niet voor de andere twee thema's.

Kleinschalige verzamelgebouwen, bedrijfsunits of opslag- en garageboxen

Bij de totstandkoming van de Beleidsuitwerking Bedrijfsunits is de Stichting Arnhemse Bedrijventerreinen betrokken. De stichting had de gemeente bij de totstandkoming van het Ambitiedocument Het Broek gevraagd om met een beleidsuitwerking voor bedrijfsunits te komen. Daarnaast zijn er gesprekken gevoerd met makelaars over de gevolgen van dit beleid voor de uitgifte van bedrijfsperven.

We doen bij de Stichting Arnhemse Bedrijventerreinen voorafgaand aan de ter visie legging van het wijzigingsbesluit een melding dat we de in de beleidsregels vastgestelde kader gaan verwerken in het omgevingsplan zodat zij tijdig op de hoogte zijn. Omdat dit wijzigingsbesluit een vertaling is van beleid dat zo dicht mogelijk bij de beleidsdocumenten zelf blijft, kiezen we voor de lichtste vorm van participatie (informer).

Klimaatadaptief en natuurinclusief bouwen

Bij de totstandkoming van het puntensysteem is Woningbouw Platform Arnhem betrokken. Ontwikkelaars konden zich aanmelden om een concrete casus in te dienen. Drie ontwikkelaars, waaronder een woningcorporatie, hebben dit gedaan. Ontwikkelaars en gemeente zijn samen door het puntensysteem gelopen om te kijken of het systeem haalbaar en duidelijk was. Waar nodig is het puntensysteem op de verzamelde feedback aangepast. Bevindingen zijn vervolgens aan het gehele Woningbouw Platform Arnhem teruggekoppeld.

We doen bij de Woningbouw Platform Arnhem voorafgaand aan de ter visie legging van het wijzigingsbesluit een melding dat we de in de beleidsregels vastgestelde kader gaan verwerken in het omgevingsplan zodat zij tijdig op de hoogte zijn. Omdat dit wijzigingsbesluit een vertaling is van beleid dat zo dicht mogelijk bij de beleidsdocumenten zelf blijft, kiezen we voor de lichtste vorm van participatie (informer).

6.2 Terinzagelegging

[Gereserveerd]

