

TAM-omgevingsplan Spijkerkwartier- Arnhemse Broek

Inhoudsopgave

Hoofdstuk1	Inleiding	11
1.1	Wat is een omgevingsplan?	11
1.2	Waarom een wijziging van het omgevingsplan?	11
1.3	Waar geldt deze wijziging van het omgevingsplan?	11
1.4	Wat wijzigt dit besluit?	12
1.4.1	Vervallen onderdelen	12
1.4.2	Toegevoegde onderdelen	12
Hoofdstuk2	Beschrijving bestaande situatie	15
2.1	Inleiding	15
2.2	Historische ontwikkeling en wijkstructuur	15
2.2.1	Wijkbeschrijving Spijkerkwartier en Spoorhoek	15
2.2.1.1	Ontstaansgeschiedenis	
2.2.1.2	Stedenbouwkundige opzet	
2.2.1.3	Functionele opzet	
2.2.2	Wijkbeschrijving Arnhemse broek en Statenkwartier	17
2.2.2.1	Ontstaansgeschiedenis	
2.2.2.2	Stedenbouwkundige opzet	
2.2.2.3	Functionele opzet	
2.2.3	Wijkbeschrijving Van Verschuierwijk	19
2.2.3.1	Ontstaansgeschiedenis	
2.2.3.2	Stedenbouwkundige opzet	
2.2.3.3	Functionle opzet	
Hoofdstuk3	Beschrijving van de ontwikkeling	21
3.1	Inleiding	21
3.2	Ruimtelijke opzet en structuur	21
3.2.1	Ruimtelijke aspecten	21
3.2.2	Thema gemeentelijke monumenten	21
3.2.3	Thema splitsen en verkameren	21
3.2.4	Thema Steenstraat	22
3.2.5	Thema beperken horeca Johan de Wittlaan	23
3.2.6	Wonen bijbehorend	23
3.2.7	Thema milieuzonering nieuwe stijl	24
3.2.8	Thema bijbehorende bouwwerken (aankondiging)	24
Hoofdstuk4	Visie en beleid op locatie	27
4.1	Rijksbeleid	27
4.1.1	Nationale omgevingsvisie (NOVI)	27
4.1.2	Ladder voor duurzame verstedelijking	27
4.2	Provinciaal beleid	27
4.2.1	Omgevingsvisie en -verordening Gelderland	27
4.3	Gemeentelijk beleid	28
4.3.1	Omgevingsvisie	28
Hoofdstuk5	Omgevingsaspecten	33
2	"TAM-omgevingsplan Spijkerkwartier - Arnhemse Br	
oek" (vastgesteld)		

5.1	Inleiding	33
5.2	Stedenbouwkundige aspecten	33
5.2.1	Verhouding tot de omgeving	33
5.3	Mobiliteit	33
5.3.1	Verkeer	33
5.4	Milieu	34
5.4.1	Geluid	34
5.4.2	Lucht	34
5.4.3	Omgevingsveiligheid	35
5.4.4	Bodem	36
5.4.5	Water	36
5.4.6	Geur	36
5.4.7	Licht	36
5.4.8	Trillingen	37
5.5	Natuur, groen en bomen	37
5.5.1	Soorten- en gebiedsbescherming	37
5.5.2	Groen	38
5.5.3	Bomen	38
5.6	Archeologie, cultuurhistorie en landschap	39
5.6.1	Cultureel erfgoed	39
5.6.2	Archeologie	40
Hoofdstuk6	Uitleg van de regels	41
6.1	Wat regelt dit omgevingsplan?	41
6.1.1	Algemeen	41
6.1.2	Focus van dit omgevingsplan	41
6.1.3	Functies en activiteiten	41
6.1.4	Opzet van het omgevingsplan	41
6.2	Opbouw van het omgevingsplan	42
6.3	Opzet van de regels	42
6.3.1	Inleidende regels	43
6.3.2	Functies	43
6.3.2.1	Waarden	
6.3.3	Activiteiten	43
6.3.4	Bouwen, werken en werkzaamheden	43
6.3.5	Algemene regels	43
6.3.6	Overgangs- en slotbepalingen	43
6.4	Functies	44
6.4.1	Bedrijfsgebied	44
6.4.2	Centrumgebied	44
6.4.3	Gemengd gebied	44
6.4.4	Groengebied	44
6.4.5	Kernwinkelgebied	45
6.4.6	Maatschappelijk	45
6.4.7	Recreatiegebied	46
6.4.8	Spoorgebied	46

"TAM-omgevingsplan Spijkerkwartier - Arnhemse Broek" (vastgesteld)

6.4.9	Tuin	46
6.4.10	Woongebied	46
6.5	Waarden	47
6.5.1	Waarde - Archeologie	47
6.5.2	Waarde - Bomenrij	47
6.5.3	Waarde - Boom	47
6.5.4	Waarde - Rijksbeschermd stadsgezicht Spijkerkwartier - Boulevardkwartier	48
6.5.5	Waarde - Rijksbeschermd stadsgezicht Van Verschuierwijk	49
6.5.6	Waarde - Gemeentelijk beschermd stadsgezicht Binnenstad en Singels	50
6.5.7	Waarde - Rijksmonument	51
6.5.8	Waarde - Gemeentelijke monument	51
6.5.9	Waarde - Rioolleiding	52
6.5.10	Waarde - Tuin	52
6.6	Handhaving	52
Hoofdstuk7	Financiële haalbaarheid	53
7.1	Financieel economische haalbaarheid	53
7.2	Kostenverhaal	53
Hoofdstuk8	Vorbereiding en participatie	55
8.1	Overleg met de stad	55
8.2	Kennisgeving	55
8.3	Terinzagelegging (ontwerp-omgevingsplan)	56
Bijlagen		57
Bijlage 1	Inspraakverslag	57
Bijlage 2	Wijkvisie Spijkerkwartier	69
Hoofdstuk1	Inleidende regels	92
Artikel 1	Begrippen	92
Artikel 2	Toepassingsbereik	100
Artikel 3	Wijze van meten	100
Hoofdstuk2	Functies	102
Artikel 4	Bedrijfsgebied	102
Artikel 5	Centrumgebied	102
Artikel 6	Gemengd gebied	102
Artikel 7	Groengebied	102
Artikel 8	Kernwinkelgebied - aantrekkelijke winkelstraat	103
Artikel 9	Maatschappelijk	103
Artikel 10	Openbaar gebied - verblijfsgebied	103
Artikel 11	Openbaar gebied - Wegverkeer	103
Artikel 12	Oppervlaktewater	104
Artikel 13	Parkgebied	104
Artikel 14	Recreatiegebied	104
Artikel 15	Spoorgebied	104
Artikel 16	Tuin	105

Artikel 17	Woongebied	105
Hoofdstuk3	Waarden	106
Artikel 18	Waarde - Bomen(rij)	106
Artikel 19	Waarde - Boom	106
Artikel 20	Waarde - Externe veiligheid	106
Artikel 21	Waarde - Gemeentelijk beschermd stadsgezicht - Binnenstad en singels	106
Artikel 22	Waarde - Gemeentelijk monument	106
Artikel 23	Waarde - Hoogspanningsleiding	107
Artikel 24	Waarde - Landschap en natuur	107
Artikel 25	Waarde - Molenbiotoop	107
Artikel 26	Waarde - Rijksbeschermd stadsgezicht - Spijkerkwartier - Boulevardkwartier	107
Artikel 27	Waarde - Rijksbeschermd stadsgezicht - Van Verschuierwijk	108
Artikel 28	Waarde - Rijksmonument	108
Artikel 29	Waarde - Rioolleiding	108
Artikel 30	Waarde - Tuin	108
Hoofdstuk4	Activiteiten	109
Artikel 31	Activiteit ambachtelijke bedrijven - begane grond	109
Artikel 32	Activiteit ambulante handel	109
Artikel 33	Activiteit atelier	109
Artikel 34	Activiteit bedrijf - geschikt voor functiemenging	109
Artikel 35	Activiteit bedrijf - geschikt voor functiemenging - begane grond	110
Artikel 36	Activiteit bedrijven creatieve sector - begane grond	110
Artikel 37	Activiteit blurring	111
Artikel 38	Activiteit cultuur	111
Artikel 39	Activiteit cultuur - begane grond	111
Artikel 40	Activiteit dagrecreatie	111
Artikel 41	Activiteit detailhandel	111
Artikel 42	Activiteit detailhandel - begane grond	111
Artikel 43	Activiteit detailhandel - motorbrandstoffen exclusief lpg	111
Artikel 44	Activiteit detailhandel begane grond - aantrekkelijke winkelstraat	112
Artikel 45	Activiteit detailhandel computer-hardware begane grond - aantrekkelijke winkelstraat	112
Artikel 46	Activiteit detailhandel juwelier begane grond - aantrekkelijke winkelstraat	112
Artikel 47	Activiteit detailhandel telefoon- en belwinkel begane grond - aantrekkelijke winkelstraat	112
Artikel 48	Activiteit dienstverlening	112
Artikel 49	Activiteit dienstverlening - begane grond	113
Artikel 50	Activiteit dienstverlening begane grond - aantrekkelijke winkelstraat	113
Artikel 51	Activiteit dienstverlening goudwisselkantoor begane grond - aantrekkelijke winkelstraat	113
Artikel 52	Activiteit dienstverlening kapper begane grond - aantrekkelijke winkelstraat	113
Artikel 53	Activiteit dienstverlening massagesalon begane grond - aantrekkelijke winkelstraat	113
Artikel 54	Activiteit dienstverlening nagelstudio begane grond - aantrekkelijke winkelstraat	114
Artikel 55	Activiteit dienstverlening pandjeswinkel begane grond - aantrekkelijke winkelstraat	

		114
Artikel 56	Activiteit dienstverlening telefoon- en belwinkel begane grond - aantrekkelijke winkelstraat	114
Artikel 57	Activiteit dienstverlening uiterlijke- en persoonlijke verzorging begane grond - aantrekkelijke winkelstraat	114
Artikel 58	Activiteit dienstverlening zonnestudio begane grond - aantrekkelijke winkelstraat	114
Artikel 59	Activiteit evenementen	115
Artikel 60	Activiteit garagebedrijf	115
Artikel 61	Activiteit garagebox	115
Artikel 62	Activiteit geluidwerende voorziening	115
Artikel 63	Activiteit gemeentelijk monument	115
Artikel 64	Activiteit gezondheids- en welzijnszorg	116
Artikel 65	Activiteit gezondheids- en welzijnszorg - begane grond	116
Artikel 66	Activiteit groen	116
Artikel 67	Activiteit hoogspanningsleiding	116
Artikel 68	Activiteit horeca van categorie 1 begane grond	116
Artikel 69	Activiteit horeca van categorie 2 begane grond	117
Artikel 70	Activiteit horeca van categorie 3	117
Artikel 71	Activiteit horeca van categorie 3 begane grond	117
Artikel 72	Activiteit horeca van categorie 4	117
Artikel 73	Activiteit horeca van categorie 4 begane grond	117
Artikel 74	Activiteit horeca van categorie 6	117
Artikel 75	Activiteit horeca van categorie 6 op verdieping	117
Artikel 76	Activiteit kantoor	118
Artikel 77	Activiteit kinderboerderij	118
Artikel 78	Activiteit levensbeschouwing	118
Artikel 79	Activiteit levensbeschouwing - begane grond	118
Artikel 80	Activiteit maatschappelijke organisaties	118
Artikel 81	Activiteit maatschappelijke organisaties - begane grond	118
Artikel 82	Activiteit nutsvoorziening	119
Artikel 83	Activiteit onderwijs en educatie	119
Artikel 84	Activiteit onderwijs en educatie - begane grond	119
Artikel 85	Activiteit ontspanning	119
Artikel 86	Activiteit openbare dienstverlening	119
Artikel 87	Activiteit openbare dienstverlening - begane grond	119
Artikel 88	Activiteit park	120
Artikel 89	Activiteit parkeerterrein	120
Artikel 90	Activiteit publieksgericht kantoor - begane grond	120
Artikel 91	Activiteit railverkeer	120
Artikel 92	Activiteit rioolleiding	121
Artikel 93	Activiteit scouting	121
Artikel 94	Activiteit sport	121
Artikel 95	Activiteit sport begane grond	121
Artikel 96	Activiteit stadswinkel	121
Artikel 97	Activiteit supermarkt - begane grond	121
Artikel 98	Activiteit tuin	121

Artikel 99	Activiteit uitkijktoren	122
Artikel 100	Activiteit uitvaartverzorging	122
Artikel 101	Activiteit verblijfsgebied	122
Artikel 102	Activiteit volkstuinten	122
Artikel 103	Activiteit water	122
Artikel 104	Activiteit wegverkeer	123
Artikel 105	Activiteit wonen	123
Artikel 106	Activiteit wonen - op verdieping	123
Artikel 107	Activiteit wonen bijbehorend	124
Artikel 108	Algemene regels over activiteiten	124
Artikel 109	Uitsterfregeling aantrekkelijke winkelstraat	125
Hoofdstuk5	Bouwen	126
Artikel 110	Algemene bouwregels	126
Artikel 111	Bouwregel aaneengesloten bebouwing	127
Artikel 112	Bouwregel afwijken bouw- en goothoogte 1m	127
Artikel 113	Bouwregel bestaand bijbehorend bouwwerk	127
Artikel 114	Bouwregel bijbehorende bouwwerken	127
Artikel 115	Bouwregel boom	128
Artikel 116	Bouwregel bouwen buiten bouwvlak	128
Artikel 117	Bouwregel bouwen buiten bouwvlak - luifel	128
Artikel 118	Bouwregel groene pleinen	128
Artikel 119	Bouwregel park	129
Artikel 120	Bouwregel bouwverbod - recreatie	129
Artikel 121	Bouwregel bouwverbod - tuin	129
Artikel 122	Bouwregel externe veiligheid - lpg	129
Artikel 123	Bouwregel groen	129
Artikel 124	Bouwregel hoogspanningsleiding	129
Artikel 125	Bouwregel kapvormen, hoogte en gevelindeling	130
Artikel 126	Bouwregel karakteristieke achterpadenstructuur	130
Artikel 127	Bouwregel karakteristieke wegenstructuur	130
Artikel 128	Bouwregel kleine bouwwerken	130
Artikel 129	Bouwregel lichtmast binnenstedelijk	130
Artikel 130	Bouwregel onderdoorgang	131
Artikel 131	Bouwregel railverkeer	131
Artikel 132	Bouwregel rioolleiding	131
Artikel 133	Bouwregel uitkijktoren	131
Artikel 134	Bouwregel verblijfsgebied	131
Artikel 135	Bouwregel water	132
Artikel 136	Bouwregel wegverkeer	132
Hoofdstuk6	Maatwerkvoorschriften	133
Artikel 137	Maatwerkvoorschrift bomen(rij)	133
Artikel 138	Maatwerkvoorschrift gemeentelijk beschermd stadsgezicht - Binnenstad en singels	133
Artikel 139	Maatwerkvoorschrift gemeentelijk monument	133

Artikel 140	Maatwerkvoorschrift lichtmast	133
Artikel 141	Maatwerkvoorschrift Rijksbeschermd stadsgezicht - Van Verschuierwijk	133
Artikel 142	Maatwerkvoorschrift Rijksbeschermd stadsgezicht - Spijkerkwartier-Boulevardkwartier	134
Artikel 143	Maatwerkvoorschrift tuinhekwerk	134
Hoofdstuk7	Omgevingsnormen	135
Artikel 144	Omgevingsnorm maximum aantal uitkijktorens 1	135
Artikel 145	Omgevingsnorm maximum bouwhoogte buiten bouwvlak 3m	135
Artikel 146	Omgevingsnorm maximum bouwhoogte geluidwerende voorziening 3m	135
Artikel 147	Omgevingsnorm maximum bouwhoogte uitkijktoren 7m	135
Artikel 148	Omgevingsnorm maximum bvo supermarkt 1323m2	135
Artikel 149	Omgevingsnorm maximum bvo supermarkt 918m2	135
Artikel 150	Omgevingsnorm maximum bvo supermarkt 959m2	135
Artikel 151	Omgevingsnorm maximum goothoogte buiten bouwvlak 3m	135
Artikel 152	Omgevingsnorm minimaal aantal parkeerplaatsen 33	135
Hoofdstuk8	Omgevingsplanactiviteiten	136
Artikel 153	Omgevingsplanactiviteit afwijken maximum bvo supermarkten	136
Artikel 154	Omgevingsplanactiviteit bedrijf - begane grond	136
Artikel 155	Omgevingsplanactiviteit bomen(rij)	136
Artikel 156	Omgevingsplanactiviteit boom	137
Artikel 157	Omgevingsplanactiviteit detailhandel - aantrekkelijke winkelstraat	137
Artikel 158	Omgevingsplanactiviteit dienstverlening - aantrekkelijke winkelstraat	137
Artikel 159	Omgevingsplanactiviteit gemeentelijk monument	138
Artikel 160	Omgevingsplanactiviteit hoogspanningsleiding	139
Artikel 161	Omgevingsplanactiviteit horeca van categorie 3 begane grond	139
Artikel 162	Omgevingsplanactiviteit horeca van categorie 6	140
Artikel 163	Omgevingsplanactiviteit kantoor - op verdieping	140
Artikel 164	Omgevingsplanactiviteit landschap en natuur	140
Artikel 165	Omgevingsplanactiviteit molenbiotoop	141
Artikel 166	Omgevingsplanactiviteit rioolleiding	141
Artikel 167	Omgevingsplanactiviteit tuin	142
Artikel 168	Omgevingsplanactiviteit verkamering	142
Artikel 169	Omgevingsplanactiviteit verkamering 1	142
Artikel 170	Omgevingsplanactiviteit wonen begane grond - aantrekkelijke winkelstraat	143
Artikel 171	Omgevingsplanactiviteit wonen op bedrijfsgebied	143
Artikel 172	Omgevingsplanactiviteit woningsplitsing	144
Artikel 173	Omgevingsplanactiviteit woningsplitsing 2	144
Hoofdstuk9	Algemene regels	145
Artikel 174	Toepassingsbereik	145
Artikel 175	Anti-dubbeltelregel	145
Artikel 176	Duurzaamheid	145
Artikel 177	Strijdige activiteiten	145
Artikel 178	Seksinrichtingen	145

Artikel 179	Overige regels	145
Artikel 180	Strijdige activiteiten	146
Hoofdstuk10	Overgangs-en slotregels	147
Artikel 181	Overgangsrecht	147
Artikel 182	Slotregel	147

Motivering

Hoofdstuk 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 of gezondheid, veiligheid et cetera. Het omgevingsplan richt zich op het goed functioneren, beheren en beschermen van onze stad en ons buitengebied.

TAM-IMRO Omgevingsplan

Dit plan is een TAM-IMRO omgevingsplan. TAM staat voor tijdelijke alternatieve maatregel. IMRO voor informatiemodel Ruimtelijke ordening. TAM-IMRO maakt het mogelijk om direct na de inwerkingtreding van de Omgevingswet een plan in procedure te brengen zonder dat wordt voldaan aan de nieuwe standaarden. Via de overbruggingsfunctie zijn deze plannen wel via het Omgevingsloket te raadplegen. Het plan is dan zichtbaar als een laag 'bovenop' het omgevingsplan. Later moet het dit plan nog wel conform de nieuwe standaarden gepubliceerd worden.

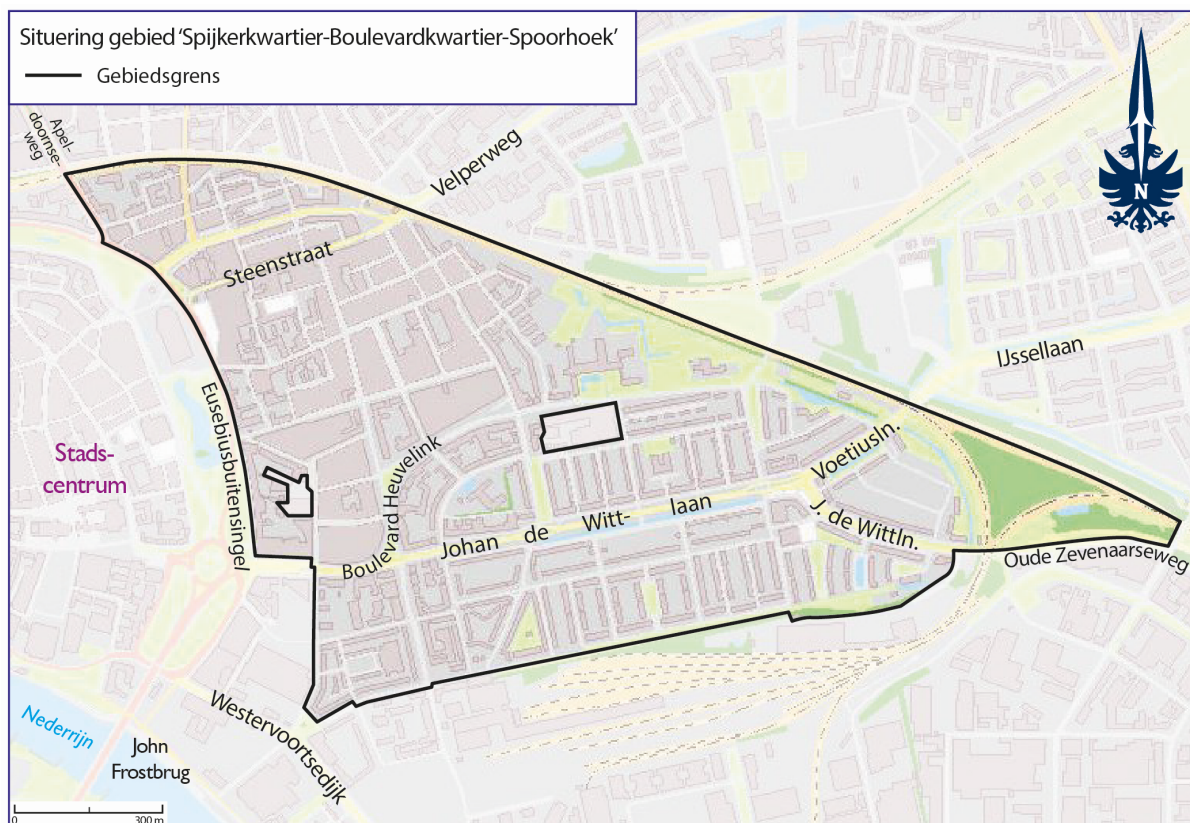
Juridisch-inhoudelijk is dit plan een wijziging van het omgevingsplan. Dat betekent dat het plan voldoet aan de eisen die de Omgevingswet stelt.

1.2 Waarom een wijziging van het omgevingsplan?

De omgevingsplanwijziging 'TAM-omgevingsplan Spijkerkwartier - Arnhemse Broek' is grotendeels een technische omzetting van de bestaande bestemmingsplannen (in het tijdelijk deel van het omgevingsplan) in dit gebied naar de omgevingsplansystematiek. De focus van dit omgevingsplan is het beschermen en versterken van de kwaliteit van het bestaand gebied waarbij we zoveel mogelijk rekening houden met bestaande rechten. Dat betekent dat we bestaande planologische rechten als dat kan respecteren. Dit omgevingsplan maakt geen nieuwe (gebieds)ontwikkelingen mogelijk.

1.3 Waar geldt deze wijziging van het omgevingsplan?

Deze omgevingsplanwijziging ziet op de wijken Spijkerkwartier, Spoorhoek, Van Verschuerwijk, Arnhemse Broek, Statenkwartier en het eilandje Urk.



Afbeelding 1.1. Begrenzing van het plangebied

1.4 Wat wijzigt dit besluit?

1.4.1 Vervallen onderdelen

Deze omgevingsplanwijziging komt in de plaats van de bestemmingsplannen in de tabel hieronder. Dat betekent dat de regels uit deze plannen vervangen worden door de regels in dit omgevingsplan. Deze regels gaan definitief in op het moment dat het omgevingsplan onherroepelijk is. Deze bestemmingsplannen die deel uitmaken van het tijdelijk deel van het omgevingsplan komen te vervallen.

Bestemmingsplannen
705 Spijkerkwartier - Boulevardkwartier - Spoorhoek
709 Arnhems Broek - Van Verschuerwijk
743 Spijkerbroek
795 Statenlaan 2012
926 Eilandje Urk
903 Facetplan groen en bomen
933 Facetplan Parkeren
959 Facetplan woningsplitsing en verkamering

1.4.2 Toegevoegde onderdelen

Hoewel het grotendeels een beherend plan betreft, is er in dit omgevingsplan een aantal wijzigingen opgenomen. Deze wijzigingen hebben over het algemeen een beheersmatig karakter of zijn doorgevoerd om de leefbaarheid en vitaliteit van het plangebied te vergroten. Daarnaast kunnen wijzigingen voortkomen als gevolg van verleende vergunningen.

Wijzigingen die bijdragen aan een aantrekkelijke en veelzijdige Steenstraat

De Steenstraat is bekend van Monopoly en heeft een eigen karakter door de aanwezigheid van

12

oek" (vastgesteld)

"TAM-omgevingsplan Spijkerkwartier - Arnhemse Br

verschillende speciaalzaken, winkels voor de dagelijkse boodschappen, lunchrooms, café's en restaurants. De veelzijdigheid en diversiteit van het aanbod is een grote kwaliteit die niet alleen voor de wijk maar voor de hele stad van belang is. Om de diversiteit en aantrekkelijkheid van de Steenstraat te behouden en te versterken zijn in dit omgevingsplan aanvullende regels opgenomen. Een toelichting op deze regeling is te vinden in paragraaf 3.2.4.

Wijzigingen als gevolg van verleende vergunningen

De afgelopen jaren is er in het plangebied een aantal vergunningen verleend die het mogelijk maakten om af te wijken van de planologische kaders in het toen geldende bestemmingsplan. In dit omgevingsplan zijn de regels aangepast op de nieuwe situatie.

Aanpassen wijzigingsbevoegdheid naar binnenplanse afwijkingsmogelijkheid

In het geldende bestemmingsplan is voor het blok tussen de Willem Barendszstraat en Van Oldenbarneveldtstraat een zogenaamde wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestaande bedrijfsruimten te ontwikkelen voor woningbouw. Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet komt deze bevoegdheid te vervallen. Om ervoor te zorgen dat de planologische mogelijkheid voor een dergelijke herontwikkeling, is voor deze locatie de bepaling opgenomen dat de wijziging kan met een omgevingsvergunning. De inhoudelijke randvoorwaarden voor de ontwikkeling blijven hetzelfde.

Horeca Johan de Wittlaan

Gelet op de horecavisie wordt horeca aan de Johan de Wittlaan beperkt.

Hoofdstuk 2 Beschrijving bestaande situatie

2.1 Inleiding

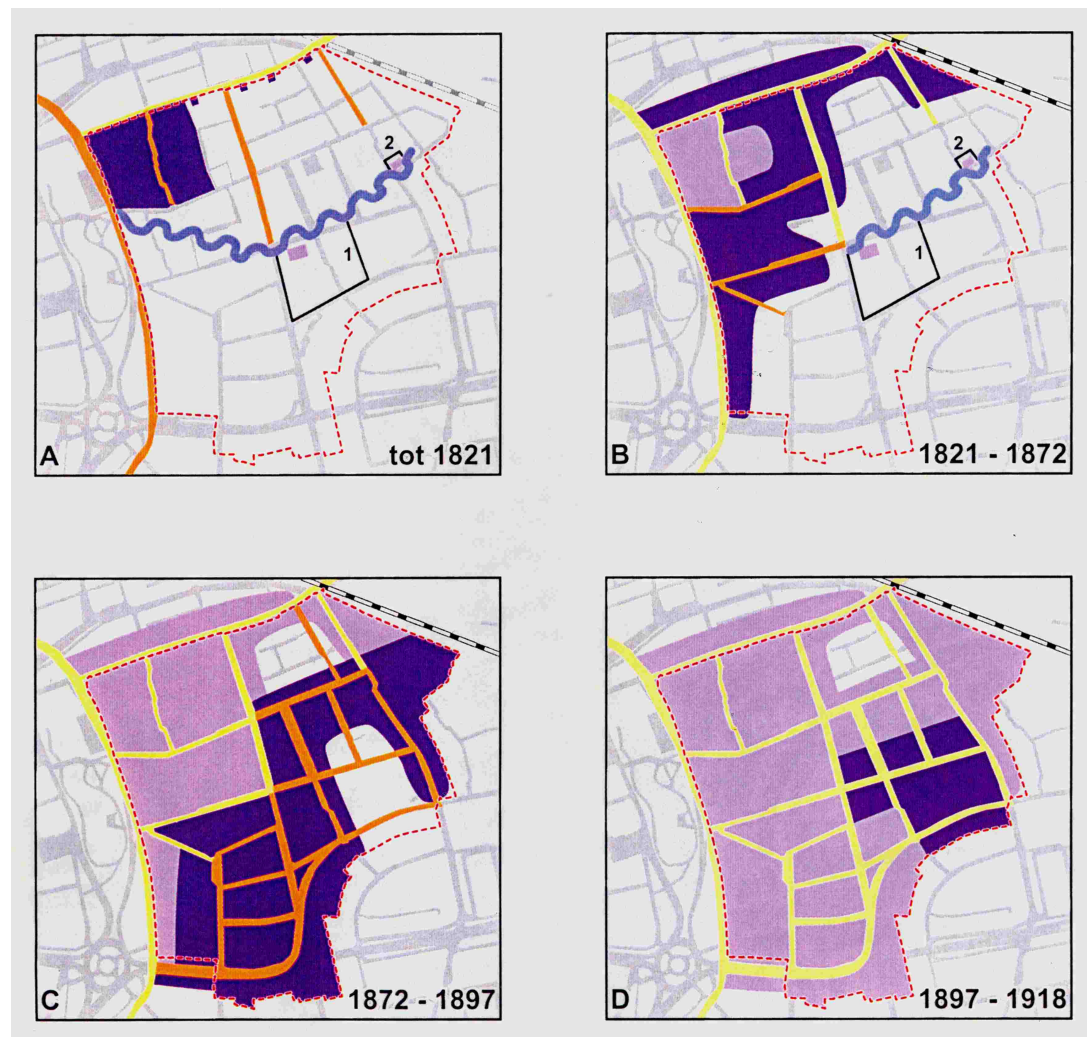
In dit hoofdstuk wordt eerst ingegaan op de historische ontwikkeling van het gebied. Daarna volgt een beschrijving van de huidige ruimtelijke en functionele structuur in en om het besluitgebied.

2.2 Historische ontwikkeling en wijkstructuur

2.2.1 Wijkbeschrijving Spijkerkwartier en Spoorhoek

2.2.1.1 Ontstaansgeschiedenis

Het Spijkerkwartier is een goed voorbeeld van stadsuitleg in Nederland uit de 19e eeuw, bestemd voor de meer gegoede klasse. Het gebied behoorde van oorsprong tot het landelijk gebied. Op de kadastrale minuut van 1832 (situatie 1821) is te zien dat in het gebied al enige bebouwing aanwezig was. De voornaamste bebouwing betrof het Gelders Spijker, een uitgestrekt landgoed met een in 1617 gebouwd landhuis en het spijker Den Hertog. In 1829 kreeg de gemeente Arnhem bij Koninklijk Besluit als een van de eerste Nederlandse steden toestemming om de hoofdwallen te slechten.



Dit bood de kans voor het stadsbestuur om welgestelden naar Arnhem te lokken. De opening van de spoorlijn Amsterdam-Arnhem (1845) beloofde een nieuwe groei-impuls. Aan de hand van het 'plan tot den uitleg van de stad Arnhem' van Stadsbouwmeester H.J.Heuvelink sr. uit 1853 moest ruimte "TAM-omgevingsplan Spijkerkwartier - Arnhemse Broek" (vastgesteld)

geschapen worden voor de huisvesting van gegoeden. Van dit plan was twintig jaar later slechts een klein deel werkelijk gerealiseerd. De woningbouw was destijds geheel in handen van particulieren, die er zich vooral om bekommerden zoveel mogelijk woningen op hun grond te bouwen. Achter de façades van fraaie woonhuizen langs de singels en uitvalswegen ontstond en daardoor in de tweede helft van de 19^e eeuw buurten in een zeer nauwe verkaveling, voor de arbeiders die in het kielzog van de welgestelden naar Arnhem kwamen.

Om hieraan een halt toe te roepen, nam de gemeentelijke overheid zelf het heft in handen. Met het Boulevardplan van H.J.Heuvelink jr. uit 1877 kwam een eind aan het planloze tijdperk. Het ruim opgezette plan omvatte onder meer de aanleg van een brede boulevard die de ruggengraat van het nieuwe Boulevardkwartier zou vormen. In 1878 kwam het Gelders Spijker in eigendom van de gemeente waardoor een groot gebied vrij kwam om te bebouwen. Zo werden na afbraak van het oude landhuis, in 1879, de Prins Hendrikstraat en later de Schoolstraat aangelegd. Ook konden de Parkstraat en Spijkerstraat in oostelijke richting worden doorgetrokken. De bebouwing kwam als gevolg van het einde van de gouden 'Indische tijd' van Arnhem langzaam en in veel bescheidener vormen tot stand dan aanvankelijk de bedoeling was.

Aan het begin van de 20e eeuw was het gebied grotendeels voltooid. met aan de belangrijkste straten vooral grote herenhuizen en slechts enkele dubbele villa's, aan de smallere zijstraten woningen voor het 'gewone' volk en op binnenterreinen kleine woningen voor de minder bedeelden.

De wijk is redelijk ongeschonden de Tweede Wereldoorlog doorgekomen, behoudens enkele verwoeste panden aan de Steenstraat, de Singelstraat en op de hoek van de Eusebiusbuitensingel. Op deze plekken is wederopbouwarchitectuur in de plaats gekomen. Sinds begin jaren '80 hebben op grote schaal stadsvernieuwingmaatregelen in de vorm van nieuwbouw en renovatie plaatsgevonden. De belangrijkste projecten in dit kader zijn de woningbouwprojecten de Rietebek (1983), Dijkstraat/Kastanjelaan (1984), Singelstraat (1994), Poststraat (1995), Spijkerstraat/Prins Hendrikstraat (1997) en Spijkerbroek en Thialf (2016). Ook is een aantal openbaar toegankelijke tuinen gerealiseerd zoals de in 1986 geopende Ecologische Tuin Arnhem op een binnenterrein achter de Prins Hendrikstraat. Een recente ontwikkeling is Avenue 1895 waarbij in en achter de voormalige LTS aan de Boulevard Heuvelink appartementen zijn gerealiseerd rondom een groen parkje (2020).

Historische ontwikkeling Spoorhoek

Voor het gebied Spoorhoek is de loop van de oude historische wegen naar Deventer (Hommelseweg) en Zutphen (Steenstraat) in sterke mate de ontwikkeling bepaald. In 1845 werd de spoorlijn tussen Amsterdam en Arnhem aangelegd en breidde Arnhem zich richting de spoorlijn uit. De aanleg van de spoorweg had tot gevolg dat een aantal historische wegen abrupt werden afgesneden (Klarendalseweg, Rosendaalsestraat, De Hommelstraat en de Steenstraat) en er nieuwe wegen ontstonden. De Steenstraat en de Hommelstraat ontwikkelden zich hierdoor in versterkte mate tot aanlooproutes naar de binnenstad met een winkelfunctie. In de tussengebieden ontstonden in de tweede helft van de 19^e eeuw buurten voor arbeiders in een zeer nauwe verkaveling. Begin 1900 werd Spoorhoek volgebouwd, de wijk bestond toen voornamelijk uit woningen en pakhuizen ter bevoorrading van het centrum. Net voor de 2^e wereldoorlog werden door een woningcorporatie woningen gebouwd aan de Noord-en Zuidstraat.

2.2.1.2 Stedenbouwkundige opzet

Wie door het Spijkerkwartier wandelt komt bijzondere bebouwing uit verschillende perioden tegen. Karakteristiek voor de negentiende-eeuwse bebouwing zijn de rijk gedecoreerde architectuur van gevels, balkons, daken, veranda's, entreepartijen, erkers en interieurs. Er staan ook veel rijks- en gemeentelijke monumenten in de wijk. Als erkenning voor de bijzondere aard van de panden en de stedelijke structuur is de gehele wijk in 2006 aangewezen als "Rijksbeschermd Stadsgezicht".

Naast de monumenten zijn er veel gebouwen met bijzondere functies die bijdragen aan de identiteit van de buurt. Publiek groen vormt een belangrijk kenmerk van de wijk. Voorbeelden hiervan zijn de drie plantsoenen, het uitzicht op de stadssingels, de voortuinen, de bomen met boomspiegels in de Parkstraat, de Prins Hendrikstraat, de Kastanjelaan, de Emmastraat en de Boulevard Heuvelink. Daarnaast kent de wijk twaalf stadstuinen, die als verborgen groene oases op binnenterreinen van

bouwblokken liggen. Stadstuinen dertien en veertien volgen binnenkort. Bijzonder is dat deze stadstuinen door de bewoners zijn aangelegd en worden onderhouden.

Het omgevingsplan is gericht op het beschermen en versterken van de stedenbouwkundige hoofdstructuur, het bebouwingsbeeld en de groenstructuur van het gebied. Dat betekent dat bij her- of nieuwbouw de nieuwe bebouwing zich moet voegen in het straatbeeld. Dat kan betekenen dat de bebouwing in de rooilijn moet worden gebouwd en dat de opzet van de gevel moet aansluiten bij bestaande gevels. Bijvoorbeeld door deze op te bouwen uit een souterrain en of mezzanino. Daarnaast mag er niet gebouwd of geparkeerd worden in voortuinen en zijn de aanwezige groenstructuren voorzien van een beschermende regeling die voorkomt dat het groen weggehaald kan worden.

2.2.1.3 Functionele opzet

De wijk kent een levendig straatbeeld door een menging van uiteenlopende activiteiten zoals wonen, werken, winkelen, eten en uitgaan. Dit is vooral zichtbaar in de Steenstraat en Spijkerlaan, de Ingenieur J.P. van Muijlwijkstraat en aan de Hommelseweg. Aan en rond de Velperbuitensingel, de Steenstraat, het Velperpoortstation en de Spijkerlaan zijn verschillende horecazaken gevestigd. Het aanbod omvat café's, bars, restaurants, eethuizen, pizzeria's, lunchrooms, coffeeshops en afhaalmaaltijden. Aan de Steenstraat bevinden zich veel speciaalzaken en veel winkels voor de alledaagse boodschappen.

De diversiteit en aantrekkelijkheid van het winkelaanbod aan de Steenstraat staat echter wel onder druk door een de komst van steeds meer kappers, belwinkels, pandjeshuizen en massagesalons. Door de oververtegenwoordiging van deze bedrijven zijn er voor de Steenstraat aanvullende regels opgenomen die een verdere verschraling van het aanbod moet tegengaan en een diverser aanbod stimuleert.

Thialf verenigt de functies van speelplaats, park en sociale ontmoetingsplaats in zich. Voor de wijk met de hoogste bewonersdichtheid van Arnhem is Thialf daarom van grote waarde. Tevens bevindt buurtcentrum 'de Lommerd' zich in de wijk, welke eveneens van grote waarde is. Aan de Boulevard Heuvelink bevindt zich een moskee.

Het Spijkerkwartier is nog steeds een gemengde wijk waar wonen, voorzieningen en werken gemixt zijn. De wijk heeft een aantal bijzondere bedrijfsverzamelgebouwen zoals het Singelkwartier. De laatste jaren is het aantal fysieke bedrijven in de wijk wel afgenomen. Dit geldt ook voor het aantal plekken voor kunstenaars en de creatieve sector. Hiervoor in de plaats zijn veel woningen teruggekomen.

2.2.2 Wijkbeschrijving Arnhemse broek en Statenkwartier

2.2.2.1 Ontstaansgeschiedenis

Het stedenbouwkundig plan voor het Arnhems Broek was gebaseerd op de uitbreidingsplannen van 1917 van de directeur Gemeentewerken, ir. W.F.C. Schaap (1870-1933). Het Plan bevatte een ontwerp voor een arbeiderswijk waaraan tenslotte, na de aanleg van het goederenemplacement, omstreeks 1933 mee werd begonnen. Het terrein werd opgehoogd met zand van elders. De vlakke ligging bleek uitermate geschikt voor een groot volkswoningbouwcomplex dat gebouwd werd in opdracht van de Vereniging Volkshuisvesting en de Centrale Woningstichting. De wijk werd gekenmerkt door lange straten met eenvoudige aaneengesloten arbeiderswoningen in Delftse school. Tot aan de Tweede Wereldoorlog is de uitvoering van het plan ongewijzigd gebleven. Daarna, in de wederopbouwperiode, is het noordelijk en oostelijke deel van het plan uitgebreid. Daar kwamen meergezinshuizen in de vorm van etagebouw (Voetiuslaan / Johan de Wittlaan en Thorbeckestraat). Grote delen van 't Broek zijn sinds halverwege de jaren zeventig gerenoveerd. In 1997 is gestart met de vervangende nieuwbouw ter plaatse van de locaties Broekhoven en Rietlanden. Tegenwoordig bestaat het gebied nog steeds overwegend uit woonbebouwing.



Tegelijk met het Broek is het Statenkwartier in de loop van de jaren 1930 aangelegd in het kader van de stadsuitbreidingen in zuidoostelijke richting. Het Statenkwartier vormt een vervolg op het reeds in de 19de eeuw aangelegde Boulevard- en Spijkerkwartier dat tot de oudste uitbreidingen buiten de stadsomwalling behoort. Het aan de Statenlaan in de kwartcirkel rondom het Stedelijk Gymnasium gelegen complex met beneden- en bovenwoningen is een goed voorbeeld van de vooroorlogse woningbouw voor de middenstand.

2.2.2.2 Stedenbouwkundige opzet

Arnhemse Broek heeft een vrij eenvoudige, rechtlijnige hoofdstructuur van het stratenpatroon, met een duidelijke hiërarchie. De belangrijkste verbinding is de Johan de Wittlaan / Voetiuslaan die het Arnhems Broek verdeelt in een noordelijk en een zuidelijk deel. De laan is een belangrijke verbinding tussen het stadscentrum en de wijk Presikhaaf. Het profiel van de Johan de Wittlaan wordt vanuit het centrum in drie stappen breder, waardoor de stedelijkheid geleidelijk afneemt. De bebouwing bestaat in het westelijke deel overwegend uit woonbebouwing in de vorm van aaneengesloten herenhuizen, gaat daarna over in brede langgerekte blokken met beneden- en bovenwoningen en vervolgens in portiekflats. De gevelwand wordt telkens onderbroken door woonstraten die haaks aansluiten op de Johan de Wittlaan.

De Johan de Wittlaan kent drie aftakkingen op wijkontsluitingsniveau, te weten de Van Oldenbarneveldtstraat, Hugo de Grootstraat en Johan de Wittlaan. Parallel aan de Johan de Wittlaan lopen de Thorbeckestraat en Van Slingelandtstraat (noordzijde) en de Stadhoudersstraat en Broekstraat (zuidzijde), die als het ware de lange ontsluitingsassen van de vooral noord-zuid lopende woonstraatjes zijn. Binnen deze structuur liggen voornamelijk woongebieden die met name bestaan uit lange reeksen kleine eengezinswoningen in een smalle halfopen blokverdeling.

Twee woningbouwcomplexen tussen de Willem Barendszstraat en de Van Linschotenstraat wijken met hun driehoekige plattegrond af van de rechtlijnige blokverdeling. Het Sint Peters Gasthuis, dat zich op een van de hoeken bevindt, biedt ruimte aan een ouderensteunpunt. In de jaren vijftig is het woongebied in oostelijke en noordelijke richting uitgebreid. Deze latere uitbreidingen zijn gerealiseerd in half open blokverdeling in combinatie met portiekflats. De meest recente woningbouwinvullingen zijn de buurten Rietlanden en Broekhoven en het eilandje Urk.

Binnen het Arnhemse Broek zijn verschillende kleinere groengebieden en speelvoorzieningen aanwezig, zoals de monumentale laanbomen aan de Stadhoudersstraat, Heemskerckstraat, Thorbeckestraat, Hugo de Grootstraat en de speelvoorzieningen aan de Heinsiushof en de Broekstraat.

2.2.2.3 Functionele opzet

De wijk bestaat voornamelijk uit woongebieden, maar er liggen ook andere functies dan wonen. Het Arnhemse Broek heeft een aantal scholen, een kerk en een moskee. Daarnaast kent de wijk verschillende recreatieve voorzieningen het bedrijfsverzamelgebouw 'de Kleine Campus'. Ten zuiden van de buurt Broekhoven is een recreatieve zone die met een kinderspeelplaats en een kinderboerderij is ingericht. Het gedeelte van de spoorzone tussen de Voetiuslaan en de Hugo de Grootlaan is in gebruik door de scouting.

De spoorlijn Arnhem-Zevenaar en de aftakking richting spoorwegemplacement zijn elementen van bovenstedelijk niveau. De spoorzone is een geheel op zichzelf staand element van behoorlijke omvang, dat weinig tot geen binding heeft met het gebied. Toch zijn de invloeden duidelijk merkbaar door de geluidshinder en de beperkte bereikbaarheid van aangrenzende gebieden.

Arnhems Broek kent twee buurtwinkelcentra, die beiden aan de radiaal Johan de Wittlaan/Voetiuslaan liggen. Eén daarvan ligt aan de noordzijde tussen de Statenlaan en de Groen van Prinstererstraat, de andere aan de splitsing Johan de Wittlaan/Voetiuslaan. Bij beide centra zijn de voorzieningen op de begane grond gelegen met daarboven woningen.

2.2.3 Wijkbeschrijving Van Verschuierwijk

2.2.3.1 Ontstaansgeschiedenis

De Van Verschuierwijk maakte deel uit van het Algemeen Uitbreidingsplan voor Arnhem, dat in 1904 door ir. W.F.C. Schaap (1870-1933), directeur gemeentewerken van 1900 tot 1920, werd gemaakt. De wijk is gebouwd op de zogenaamde Binnenvisschersweide, die in 1907 door de gemeente is opgehoogd, zodat het bij hoge waterstanden van de Rijn niet meer zou overstromen.

Het woningbouwcomplex is in de periode 1911-1913 gebouwd door de Arnhemse woningbouwvereniging Volkshuisvesting naar een ontwerp van het Rotterdamse architectenbureau de Roos en Overijnder. Hierbij is vastgehouden aan de stedenbouwkundige ontwerpprincipes die Schaap in zijn toelichting bij het uitbreidingsplan had beschreven. Deze principes waren gebaseerd op de esthetische stedenbouw, waarmee hardhandig werd afgerekend met de formele stedenbouw van de 19e eeuw.

De Van Verschuierwijk werd opgezet volgens het principe van (halfopen) blokverkaveling, een concept dat met de opkomst van de moderne stedenbouw rond de eeuwwisseling opnieuw in de belangstelling stond. De op zichzelf staande wijk met een hoge dichtheid omvatte 213 arbeiderswoningen met drie winkels en een werkplaats. Er werd onderscheid gemaakt tussen twee soorten woningen. In een hoge buitenring kwamen meergezinswoningen die bestonden uit twee bouwlagen met een kap. De binnenring bestond uit drie haaks op elkaar staande rijtjes eengezinswoningen van één bouwlaag met kap. In 1916 werd hier een vierde wand aan toegevoegd door de bouw van een school naar ontwerp van G.C. Bremer.

Drie korte straten gaven via poortgebouwen toegang tot het binnenplein. Dit plein was ontworpen als ontmoetingsplek voor de bewoners, om in een oase van rust bij te komen van de drukte van alledag. De oorspronkelijke inrichting van het plein bestond uit een verlaagd plateau met grind, een groenstrook met bomen aan de rand, omgeven door een transparant hekwerk. De ingang tot het verlaagde plateau was gelegen aan de westzijde van het plein.

2.2.3.2 Stedenbouwkundige opzet

De oorspronkelijke opzet en de stedenbouwkundige en architectonische invulling van de Van Verschuierwijk is goed bewaard gebleven. De wijk wordt begrensd door de Broekstraat, de Rietgrachtstraat, de Van Verschuierstaat en de Van Oldenbarneveldstraat. Vanaf de drie eerstgenoemde wegen lopen korte, deels lichtgebogen, straten naar het Van Verschuierplein, het centrale element in de wijk. De poortgebouwen in de buitenring verschaften nog steeds toegang tot het binnenplein. De toegangen tot het plein en de rondom het plein gelegen straten zijn met klinkers bestraat. Het plein zelf is verhard met asfalt en trottoirtegels en ingericht met enkele speelvoorzieningen. Via een stelsel van paden zijn de achtertuinen ontsloten.

Als gevolg van de dichte bebouwingsstructuur is in de Van Verschuerwijk weinig ruimte voor groen. Rondom het plein staan verschillende bomen en enkele lage groenperken. Op het binnenplein van de voormalige school staat een oude kastanje, terwijl langs de randen enkele groenperken zijn ingericht. De kastanjabomen aan weerszijden van de Broekstraat en Van Oldenbarneveldstraat en de acacia's aan de Van Verschuerstraat vormen een belangrijk onderdeel van de groenstructuur. Daarnaast dragen de tuinen van de benedenwoningen bij aan het groene karakter van de wijk, aangezien ze deels hagen hebben als erfafscheiding.

2.2.3.3 Functionele opzet

Een opvallend element in de buitenring is de smalle 'afgekapte' kop, gelegen op de hoek van de Rietgrachtstraat en de Broekstraat. Aan de grote (etalage)ramen op de begane grond kan men de oorspronkelijke functies (winkel, kantoor, werkplaats) nog aflezen. Ook het voormalige winkelpand (nu cafetaria) op de hoek van de Rietgrachtstraat en de Van Verschuerstraat valt op door de afgeschuinde hoek en de topgevel.

Hoofdstuk 3 Beschrijving van de ontwikkeling

3.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op de bestaande situatie. Dit hoofdstuk beschrijft de ruimtelijke opzet voor de ontwikkeling en hoe deze programmatisch wordt vormgegeven.

3.2 Ruimtelijke opzet en structuur

3.2.1 Ruimtelijke aspecten

Deze omgevingsplanwijziging richt zich op een bestaand gebied en houdt zo veel mogelijk rekening met bestaande rechten van eigenaren. Dat betekent dat we bestaande planologische mogelijkheden zoveel mogelijk respecteren. Dit omgevingsplan maakt geen nieuwe (gebieds)ontwikkelingen mogelijk. Voor nieuwe ontwikkelingen zoals bijvoorbeeld de herontwikkeling van de ROC locatie aan de Thorbeckestraat, de woningbouwontwikkeling aan de Rietgrachtstraat en de ontwikkeling aan de Apostolische kerk zal een aparte procedure doorlopen worden.

Dit betekent echter niet dat er helemaal geen wijzigingen zijn opgenomen. Deze wijzigingen hebben over het algemeen een beheersmatig karakter of zijn doorgevoerd om de leefbaarheid en vitaliteit van het plangebied te vergroten. Daarnaast kunnen wijzigingen voortkomen als gevolg van verleende vergunningen.

In de volgende paragrafen wordt aangegeven welke thema's onderdeel zijn van deze omgevingsplanwijziging.

3.2.2 Thema gemeentelijke monumenten

In onze gemeente staat veel monumentale bebouwing uit verschillende tijdlagen. Deze bebouwing speelt een belangrijke rol in de beleving van onze stad en ons buitengebied. Om ervoor te zorgen dat deze gebouwen en bouwwerken behouden blijven is deze bebouwing aangewezen als gemeentelijk monument. Deze aanwijzing betekent dat voor verschillende activiteiten een vergunning nodig is. In het kader van deze vergunning wegen we af of de activiteit niet leidt tot een aantasting van de monumentale waarden.

In dit TAM-omgevingsplan zijn ook de beschermde stadsgezichten opgenomen, zoals dit ook is gedaan in de voorgaande bestemmingsplannen. Hiermee worden de cultuurhistorische waarden beschermd.

3.2.3 Thema splitsen en verkameren

De afgelopen jaren zijn Arnhemse woningen in toenemende mate gesplitst of verkamerd. Splitsingen en verkamering zijn van wezenlijke waarde voor Arnhem, omdat ze voorzien in een bepaalde woonvraag. Ze kunnen echter ook negatieve effecten met zich meebrengen. De afgelopen jaren lijken deze negatieve effecten steeds nadrukkelijker naar voren te komen en groeit de wens om hier meer op te kunnen sturen. Het omgevingsplan bevat daarom een regeling die het splitsen of verkameren van een woning vergunningsplichtig maakt.

Een vergunningsaanvraag toetsen we aan een aantal voorwaarden. Deze voorwaarden houden rekening met de woonkwaliteit, de leefbaarheid, schone wijken en de druk op de ruimte. Ook gaat de regeling de concentratie van verkamerde panden tegen. Het college gaat bij een aanvraag voor een vergunning voor omzetting of woningsplitsing uit van een belangenafweging tussen enerzijds de belangen van het behoud en/of de samenstelling van de woonruimtevoorraad en van het behoud van een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het betreffende pand en anderzijds het belang van de aanvrager van een vergunning. In dat kader toetst het college ieder initiatief aan voorwaarden die betrekking hebben op de volgende elementen.

De bouwkundige staat van de woning

Ieder initiatief voor woningsplitsing en/of verkamering toetst het college op een aantal fysieke eisen

"TAM-omgevingsplan Spijkerkwartier - Arnhemse Broek" (vastgesteld)

naast de eisen uit het bouwbesluit. Het gaat hierbij onder andere om de gebruiksoppervlakte en de aanwezigheid van een bergingsruimte en een buitenruimte bij woningsplitsing. Door deze fysieke eisen wordt woonkwaliteit voor de bewoners van de (on)zelfstandige wooneenheden beschermd en wordt rekening gehouden met het effect dat de toevoeging van wooneenheden heeft op de ruimtelijke kwaliteit, leefbaarheid en leefomgeving.

De volkshuisvestelijke implicaties (schaarste)

De gemeente Arnhem streeft naar een gevarieerd wijkaanbod met voldoende betaalbare koopwoningen.

Het effect op de leefbaarheid

Ten behoeve van de leefbaarheid geldt als algemene eis dat een niet-verkamerd woonhuis niet mag worden ingesloten door kamergewijs bewoonde gebouwen aan dezelfde straat. In het Spijkerkwartier geldt hierop een uitzondering. De concentratie van verkamerde panden in het Spijkerkwartier is al dusdanig hoog dat bij verdere verkamering de kans groot is dat een onaanvaardbare inbreuk op het woon- en leefklimaat van omwonenden ontstaat. Voor het Spijkerkwartier is daarom een afstandseis opgenomen van 50 meter.

Aanvullende eisen

Daarnaast toetsen we iedere aanvraag aan de regels die gelden voor de fysieke leefomgeving zoals bijvoorbeeld parkeernormen en regels over brandveiligheid.

3.2.4 Thema Steenstraat

In het omgevingsplan is voor de Steenstraat een aparte regeling opgenomen die bij moet dragen aan de diversiteit en aantrekkelijkheid van het winkelaanbod aan deze bijzondere straat. Door de komst van o.a. steeds meer kappers, belwinkels, pandjeshuizen en massagesalons neemt de diversiteit van het aanbod af en ontstaat er minder ruimte voor speciaalzaken of andere winkels die bijdragen aan een aantrekkelijk en divers winkelbestand. Daarnaast zorgt een deel van deze bedrijven voor een negatieve uitstraling op het publieke karakter van het gebied door beplakte etalageruiten. Dit geeft een gevoel van onveiligheid en anonimiteit.

Beperking vestigingsmogelijkheden voor bepaalde winkels en dienstverlenende bedrijven

Om de Steenstraat aantrekkelijk en divers te houden worden in dit omgevingsplan de mogelijkheden voor de vestiging van computer-hardware zaken, telefoon- en belwinkels, juweliers, bruidswinkels, smart- en growshops, kappers, nagelstudio's, beautyzaken, massagesalons, zonnestudio's, goudwisselkantoren en pandjeshuizen beperkt. Er is gekozen voor deze bedrijven omdat deze oververtegenwoordigd zijn in het gebied of omdat deze zorgen voor een negatieve uitstraling op het gebied.

De beperking houdt in dat nieuwe bedrijven die zich richten op bovenstaande activiteiten zich in principe niet aan de Steenstraat kunnen vestigen. Vestiging is alleen onder voorwaarden mogelijk als de activiteit bijdraagt aan de aantrekkelijkheid of veelzijdigheid van de Steenstraat. In dat geval vraagt de initiatiefnemer een vergunning aan die het college van B&W toetst.

Respect voor bestaande bedrijven

Er is bewust voor gekozen om de rechten van bestaande bedrijven te respecteren. Hiervoor zijn op de plankaart de bestaande activiteiten als zodanig aangeduid. Dit betekent dat bijvoorbeeld een kapper die nu gevestigd is in een adres aan de Steenstraat hier kan blijven zitten en dat dit gebruik ook overdraagbaar is aan een volgende ondernemer. Hiermee is niet alleen de continuïteit van de bedrijfsvoering van de individuele ondernemer geborgd maar zorgen we tevens dat er voldoende ruimte blijft voor deze activiteiten. Indien het gebruik voor meer dan een jaar gestaakt wordt, mag dit niet zomaar worden hervat. Dan moet eerst een vergunning aangevraagd worden.

Beperking wonen op de begane grond

Voor een aantrekkelijke en levendige Steenstraat is het wenselijk dat het openbare en publieke karakter gewaarborgd blijft. Om die reden zijn woningen op de begane grond niet mogelijk omdat deze functie zorgt voor een onderbreking van de winkelfunctie en een gesloten uitstraling geeft. Wonen op de plint

wordt ook uitgesloten op de Spijkerlaan. Hier is ook sprake van een commerciële plint. Er is een wens van bewoners om wonen op de plint in meer straten uit te sluiten (Van Muijlwijkstraat en Hommelstraat). Hiertoe zien we geen beleidsmatige aanleiding.

Toevoegen van culturele, ambachtelijke en creatieve bedrijven

Het omgevingsplan zorgt dat ook culturele, creatieve en ambachtelijke activiteiten zich kunnen vestigen aan de Steenstraat. Door deze planologische verruiming dragen we bij aan een positiever vestigingsklimaat voor ondernemers in de creatieve, culturele en ambachtelijke sector. Dit moet bijdragen aan een aantrekkelijker Steenstraat.

Horeca

In het bestemmingsplan Spijkerkwartier - Boulevardkwartier - Spoorhoek was het aantal horecagelegenheden gemaximeerd. Dit maximum is bereikt en de panden zijn in dit plan aangeduid met een horeca-activiteit. Horeca kan bijdragen aan een levendige en aantrekkelijke Steenstraat. Via een buitenplanse omgevingsplanactiviteit is nieuwe horeca mogelijk. De horeca moet dan in ieder geval voldoen aan het geldende horecabeleid.

3.2.5 Thema beperken horeca Johan de Wittlaan

De winkelstrips aan de Johan de Wittlaan hebben op grond van het huidige bestemmingsplan zeer ruime planologische mogelijkheden. Dat betekent dat naast detailhandel, dienstverlening, maatschappelijke functies, lunchrooms en restaurants, ook snackbars, bezorghoreca en shoarmazaken (horeca 2) en shisha lounges en cafés (horeca 4) zijn toegestaan. Omdat deze laatstgenoemde activiteiten niet zijn gelimiteerd kan dit leiden tot negatieve gevolgen voor de leefbaarheid voor de wijk. Om die reden zijn deze vormen van horeca die potentieel overlast gevend zijn in dit omgevingsplan niet zondermeer toegestaan.

In het nu voorliggende omgevingsplan is opgenomen dat voor nieuwe snackbars, bezorghoreca en shoarmazaken (horeca 2) en voor cafés (horeca 4) een planologische vergunning moet worden aangevraagd. Op de locaties waar deze vormen van horeca nu al aanwezig zijn, blijven de mogelijkheden voor deze vorm van horeca voor onbepaalde tijd gelden. Dat betekent dat wanneer bijvoorbeeld een ondernemer stopt met zijn snackbar of café er op die plek ook weer een nieuwe horecazaak van deze categorie gevestigd kan worden. Voor de nieuwvestiging van horeca 2 en 4 (dus buiten de locaties die hier expliciet voor zijn aangewezen) kan een omgevingsvergunning aangevraagd worden.

3.2.6 Wonen bijbehorend

Er zijn wijzigingen doorgevoerd met het oog op de leefbaarheid en vitaliteit van het plangebied. Een van deze wijzigingen betreft het uitsluiten van zelfstandige bewoning van gebouwen op binnenterreinen die hier (historisch) niet bedoeld voor zijn en niet geschikt voor zijn. Dit is het geval op bepaalde binnenterreinen die de bestemming 'gemengd' en 'centrum' hadden. Hier werd geen onderscheid gemaakt tussen hoofdgebouwen en bijgebouwen, waardoor woningen op het achtererf mogelijk waren. Indertijd is niet onderkend wat dit zou betekenen voor de ruimtelijke structuur. Inmiddels is de ervaring dat dit door de jaren heen gezorgd heeft voor onbedoelde en soms onveilige inbreidingen van zelfstandige hoofdmassa's ten behoeve van wonen binnen bouwblokken. Dit leidt tot onbedoelde verdichting waarbij het stedenbouwkundige principe van "dynamiek aan de publieke buitenzijde en rust aan binnenzijde van een min of meer gesloten bouwblok" wordt omgedraaid. Dit is niet passend in de karakteristiek van de ruimtelijke opbouw van het spijkerkwartier dat bestaat uit half gesloten bouwblokken met een duidelijke voorzijde grenzend aan de openbare ruimte (zie ook de beschrijving van het rijksbeschermd stadsgezicht). Als we dit niet veranderen in het omgevingsplan dan ontstaat er ruimtelijk gezien een omkering van het stedenbouwkundig principe met als gevolg daarvan onleefbare situaties aan de binnenzijde van de bouwblokken die nooit zo bedoeld zijn.

3.2.7 Thema milieuzonering nieuwe stijl

In het omgevingsplan passen we de milieuzonering nieuwe stijl toe. Dit betekent dat we niet langer met standaard richtafstanden werken maar uitgaan van de werkelijke milieubelasting van een bedrijfsactiviteit.

Regeling voor gemengd gebied met wonen (functiemenging)

Binnen een gemengd gebied kunnen naast wonen verschillende andere functies worden toegelaten. Dat kunnen, naast functies als detailhandel, kantoren en horeca, ook bedrijfsfuncties zijn. Het uitgangspunt is dat in een gemengd gebied met wonen alleen bedrijven mogelijk zijn die verenigbaar zijn met de woonfunctie. Dat zijn over het algemeen kleinschalige, vaak ambachtelijke bedrijven, die hoofdzakelijk in de dagperiode in werking zijn. De productiewerkzaamheden geschieden hoofdzakelijk inpandig en er is in beperkte mate sprake van verkeersaantrekkende werking. Vrachtverkeer van en naar het bedrijf vindt vooral plaats in de dagperiode.

Bij een goede bouwkundige constructie is het mogelijk de bedrijfsactiviteiten uit te voeren in hetzelfde gebouw als de woningen, bijvoorbeeld in de plint. Contactgeluid, geur doorslag en trillingen worden hierbij in voldoende mate voorkomen. In de regels worden alleen bedrijven toegelaten, die geschikt zijn voor functiemenging. De plan regels bakenen af wat daaronder wordt volstaan, via de begripsomschrijving en met specifieke gebruiksregels.

Regeling voor bedrijventerreinen en andere werkgebieden

In plaats van een milieuzonering aan de hand van zones met oplopende milieucategorieën en een Staat van bedrijfsactiviteiten, krijgt de milieuzonering nieuwe stijl vorm door zones die bij grotere afstand tot de woonomgeving voorzien in een oplopende gebruiksruimte voor geluid en geur per bedrijf, zonder een Staat van bedrijfsactiviteiten. Met het oog op een gezonde fysieke leefomgeving, is het uitgangspunt voor bedrijventerreinen: functiescheiding en het aanhouden van voldoende afstand tot gevoelige gebouwen en locaties. Hoe groter deze afstand, hoe meer gebruiksruimte de bedrijven op een bedrijventerrein krijgen in het omgevingsplan.

Op bedrijventerreinen staan wij niet alle vormen van bedrijfsmatige activiteiten toe. In de regels worden alleen die bedrijven toegestaan die wij geschikt vinden voor bedrijventerreinen. Hieronder vallen:

- bedrijven die zich richten op het produceren, bewerken, herstellen, installeren of inzamelen van goederen;
- bedrijven gericht op verhuur, opslag en distributie van goederen. XXL locaties vinden wij onwenselijk, daarom staan wij deze categorieën bedrijven tot 2ha bvo per gebouw toe;
- bouwnijverheid, hoveniersbedrijven of daarmee vergelijkbare bedrijven;
- onderzoek en ingenieursbedrijven;
- groothandel;
- de levering van elektriciteit, gas, water en warmte, de verzorging van telecommunicatie en de afvoer en verwerking van afvalstoffen.

Daarnaast sluiten we nog expliciet een aantal activiteiten uit, zoals houtgestookte biomassa. Arnhem heeft zich in 2020 aangesloten bij het Schone Lucht Akkoord (SLA): daarin wordt gestreefd naar een gezondheidswinst van 25 % ten opzichte van 2016 door de concentratie van schadelijke stoffen in de lucht te reduceren, zoals fijn stof, ultra fijnstof (roet) en stikstofdioxide (NO₂). In het SLA zijn ook doelstellingen opgenomen over houtstook en biomassa. De gemeenteraad heeft zich in meerdere moties uitgesproken tegen biomassa. Ook agrarische bedrijven worden expliciet uitgesloten. Deze bedrijven passen niet op bedrijventerreinen. Daarnaast sluiten we ook datacenters uit omdat deze een onevenredig groot beslag leggen op de beschikbare ruimte en energie.

3.2.8 Thema bijbehorende bouwwerken (aankondiging)

Onder de Omgevingswet vervalt de vergunningvrije regeling van het Rijk voor aan- en bijgebouwen in het achtererfgebied gedeeltelijk. Gemeenten hebben meer ruimte om zelf te bepalen of en onder welke voorwaarden de bouw van aan- en bijgebouwen plaats kan vinden zonder vergunning.

Deze verandering is voor de gemeente Arnhem aanleiding om voor de hele stad te komen tot een

nieuwe regeling voor bijbehorende bouwwerken. Deze nieuwe regeling moet ervoor zorgen dat straks via het omgevingsplan vergunningvrij bouwen in de stad mogelijk blijft. Daarnaast is een ander belangrijk doel om meer maatwerk per gebied te kunnen leveren. Op basis van de verschillende bestemmingsplannen gelden momenteel uiteenlopende regelingen voor bouwen in het achtererfgebied. Samen met de vergunningvrije regels van het Rijk kan dit nadelige effecten hebben op de ruimtelijke kwaliteit. Denk aan gebieden met landschappelijke waarden zoals in Elden en Schaarsbergen en in beschermde stadsgezichten zoals het Spijkerkwartier/Boulevardkwartier en Burgemeesterswijk.

In de nog op te stellen nieuwe regeling worden de mogelijkheden voor (vergunningvrij) bouwen in het achtererfgebied dus afgestemd op de karakteristieken in een gebied. Voor het beschermd stadsgezicht Spijkerkwartier/Boulevardkwartier zal dit waarschijnlijk met name gevolgen hebben voor de bouw mogelijkheden binnen het Gemengd Gebied en het Centrumgebied. In deze gebieden kunnen in de huidige situatie achter het hoofdgebouw, gebouwen tot 5 meter hoog worden opgericht. Deze bouw massa's kunnen conflicteren met karakteristieke doorzichten in de achtertuinen van hoekpanden van de niet-gesloten bouwblokken. De bouw mogelijkheden kunnen op deze plekken dan ook ingeperkt gaan worden. In dit plan is het wonen in deze binnengebieden wel al uitgesloten om hier een goed woon en leefklimaat te verzekeren. Wonen in de hoofdbebouwing blijft wel toegestaan.

Hoofdstuk 4 Visie en beleid op locatie

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. De NOVI biedt een langetermijnperspectief op de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland tot 2050. Met de NOVI geeft het kabinet richting aan de grote opgaven die het aanzien van Nederland de komende dertig jaar ingrijpend zullen veranderen. Denk aan het bouwen van nieuwe woningen, ruimte voor opwekking van duurzame energie, aanpassing aan een veranderend klimaat, ontwikkeling van een circulaire economie en omschakeling naar kringlooplandbouw. Alles met zorg voor een gezonde bodem, schoon water, behoud van biodiversiteit en een aantrekkelijke leefomgeving.

In de NOVI zijn deze maatschappelijke opgaven samengevat in vier prioriteiten:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
- duurzaam economisch groeipotentieel
- sterke en gezonde steden en regio's
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Om de beleidskeuzes op een heldere en voorspelbare manier te maken, hanteert de NOVI drie afwegingsprincipes, die helpen bij het afwegen en prioriteren van de verschillende belangen en opgaven:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. Afwentelen wordt voorkomen

Dit is een beherend plan. Er wordt voldaan aan het rijksbeleid.

4.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Algemeen

De Ladder voor duurzame verstedelijking is als instructieregel in het Besluit kwaliteit leefomgeving (artikel 5.129g) opgenomen. Doel van de Ladder voor duurzame verstedelijking is een evenwichtige toedeling van functies aan locaties door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij geldt een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt.

Dit is een beherend plan. Er worden geen nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk gemaakt.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Omgevingsvisie en -verordening Gelderland

De provinciale Omgevingsvisie Gaaf Gelderland 2018 gaat over het beleid van de provincie voor de fysieke leefomgeving en geeft richting op de strategische hoofdlijnen van het beleid voor wat betreft ruimte, natuur, water, milieu en verkeer en vervoer. De provincie Gelderland legt in de omgevingsvisie de focus op een duurzaam, verbonden en een economisch krachtig Gelderland. Daarin wordt geïnvesteerd, waardoor meerwaarde ontstaat. Dit gebeurt door zeven met elkaar samenhangende ambities na te streven voor een schoon, gezond, veilig en welvarend Gelderland.

Daarnaast wordt de provinciale Omgevingsverordening Gelderland als instrument ingezet om de doorwerking van dit beleid uit de Omgevingsvisie af te dwingen. De werking van de verordening beperkt zich tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen.

Dit is een beherend plan. Er wordt voldaan aan het provinciaal beleid.

"TAM-omgevingsplan Spijkerkwartier - Arnhemse Broek" (vastgesteld)

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Omgevingsvisie

Algemeen

De wereld om ons heen verandert continu. Ontwikkelingen, zoals de groei van het aantal inwoners en het aantal huishoudens, energietransitie, veranderende economie, klimaatverandering, druk op de natuur en digitalisering hebben een grote invloed op onze fysieke leefomgeving. Onze eisen op het gebied van woonklimaat en gezondheid van mens en dier veranderen ook. Niet alles kan overal zonder de kwaliteit van de stad onrecht aan te doen. We moeten schaarse ruimte goed benutten, prioriteiten stellen en een weloverwogen ruimtelijke koers varen.

Om plannen en initiatieven goed op elkaar af te stemmen heeft de gemeente een omgevingsvisie opgesteld. Een omgevingsvisie schets een beeld voor de fysieke leefomgeving op de langere termijn. In Arnhem hebben we een visie met de blik op 2040. Deze visie beschrijft hoe we keuzes maken in het ruimtegebruik.

Afwegingen maken

De druk op de fysieke leefomgeving vraagt om scherpe en integrale keuzes. In de omgevingsvisie is daarom een aantal afwegingsprincipes opgesteld om bij te dragen aan een aantrekkelijke, duurzame gezonde en sociale stad en dat we slim en klimaatadaptief met onze ruimte omgaan. Dit betekent niet dat overal hetzelfde moet gebeuren. Wel dat we dezelfde afwegingsprincipes hanteren.

- De Arnhemse identiteit versterken

Bij ruimtelijke keuzes staan de kwaliteiten en identiteit van onze stad, wijken en landschappen voorop. Bij de bouw en herinrichting zijn het behoud en de versterking van groenstructuur en cultuurhistorische waarden daarom belangrijke voorwaarden.

- Duurzaam en gezond ontwikkelen.

Voorwaarde voor de groei van de stad is dat natuurwaarden toenemen, klimaat maatregelen een plek krijgen en dat een groene leefomgeving bijdraagt aan het welbevinden van mens en dier. Daarnaast draagt een goed en groen ingerichte leefomgeving bij aan het voorkomen van gezondheidsklachten. Dit betekent dat we bij nieuwe woningen ruimte maken voor groen en natuur, voor ontmoeten en spelen, voor klimaatmaatregelen en duurzame mobiliteit. De clustering van bedrijven en opleidingen op het gebied van energietransitie levert innovatiekracht op en een slag naar een circulaire en duurzame economie.

- Wijken versterken waarin iedereen mee kan doen.

Een voorwaarde voor de groei is dat Arnhem vitaler, veiliger en socialer wordt. Alle Arnhemmers moeten beter worden van de groei van de stad. Dit betekent aandacht in de wijken voor woningen voor alle doelgroepen en voor levensloopbestendige wijken met voldoende werkgelegenheid. Bij groei van woon-, winkel- of bedrijfsruimte moeten tegelijk functies worden toegevoegd die bijdragen aan de sociale samenhang en leefbaarheid in de wijk.

- Slim omgaan met ruimtegebruik.

Ruimte is schaars en moet dus efficiënt gebruikt worden. Dit betekent dat we nieuwe woningen en kantoren zoveel mogelijk bouwen op plekken die goed bereikbaar zijn met het openbaar vervoer en in de nabijheid van veel voorzieningen. Daar gaan we de hoogte in. We mengen functies en houden ook rekening met ontwikkelingen onder de grond, zoals kabels en leidingen, grondwater en bodemkwaliteit.

Overkoepelende thema's

In de Omgevingsvisie Arnhem 2040 werken we deze keuzes integraal uit in zes overkoepelende thema's: ruimtelijke kwaliteit, gezonde leefomgeving, economische vitaliteit, woningbouw en -transformatie, bereikbaarheid en schone mobiliteit en tenslotte energietransitie.

- Een aantrekkelijk Arnhem

Om de ruimtelijke kwaliteit van onze stad te behouden en te versterken, gaan we de komende jaren flink aan de slag met het verder zichtbaar en meer beleefbaar maken van Arnhem als groene, creatieve en vrije stad.

- Een groene, gezonde en veilige stad

Het Arnhems groen draagt bij aan de fysieke en mentale gezondheid van onze inwoners. De groene ruimte nodigt uit tot bewegen en sporten. Daarnaast heeft groen een sociale functie: mensen ontmoeten elkaar. Het bevordert de psychische gezondheid en de veiligheid en beperkt het gevoel van eenzaamheid (onder andere bij ouderen). De komende jaren gaan we veel woningen in de stad bouwen. Hiermee sparen we het groen en de natuur buiten de stad, maar we moeten ook zorgen dat er in de stad voldoende groen aanwezig blijft. Bij de verstedelijkingsopgave is een klimaatbestendige, schone, biodiverse, veilige en gezonde leefomgeving belangrijk. Ontwikkelen van toegankelijk en aantrekkelijk groen in de nabije omgeving is een cruciaal uitgangspunt.

- Een vitale stad

Arnhem wil een veerkrachtige stad zijn. Een duurzame en dynamische economie is cruciaal in relatie tot de andere uitdagingen die de stad kent. Zoals het welzijn van haar inwoners, onze mobiliteit en bereikbaarheid, de woningbouw en ruimtelijke kwaliteit en de energietransitie. De aanwezigheid van banen, innovaties en investeringen is een impuls voor de ontwikkeling van de welvarendheid van de stad. De werklocaties in Arnhem spelen daarin een cruciale rol. Onder werklocaties verstaan we naast de bedrijventerreinen en kantorenlocaties ook andere delen van de stad waar gewerkt wordt. Zoals de binnenstad en woonwijken. Daarom investeren we de komende jaren in economische kracht, in nieuwe bedrijvigheid, in toekomstbestendige werklocaties en in sterke wijken met voldoende werkgelegenheid en een hoog voorzieningenniveau. Een sterk energiecluster is daarbij ons vlaggenschip.

- Een stad waar het goed wonen is

Om de beschikbaarheid en betaalbaarheid van woningen in Arnhem op peil te houden, moeten er meer woningen worden gerealiseerd de komende jaren. Dit geldt voor alle soorten woningen en voor alle doelgroepen: aantrekkelijke levensloopbestendige woningen voor ouderen, woningen voor kleine huishoudens, sociale woningbouw in goedkoop en betaalbaar segment, de categorie middenhuur en het hogere segment. Om tot een inclusieve en vitale stad te komen, streven we onder meer naar een goede mix van allerlei typen woningen en woonmilieus in sociale huur, vrijesectorhuur en koop. Dit in combinatie met de daarbij passende voorzieningen.

- Ruimte voor schone mobiliteit

Voor de ontwikkeling van Arnhem is schone mobiliteit een belangrijke voorwaarde. Om extra druk op de ruimte door autoverkeer te voorkomen, geven we de komende jaren ruim baan aan lopen, fietsen en openbaar vervoer. De Trolleybus is onze grote trots. Deze duurzame manier van verplaatsen is goed voor de gezondheid en de luchtkwaliteit, zorgt voor minder lawaai en vraagt om minder ruimte. Daarnaast zetten we in op bereikbaarheid en toegankelijkheid voor iedereen. Daarbij gebruiken we de bestaande infrastructuur zo goed mogelijk.

- Een stad met nieuwe energie

Een klimaatneutraal en duurzaam Arnhem, dat is waar we naartoe willen. Een groene en gezonde stad met schone lucht, waarin het ook voor onze kinderen en kleinkinderen goed wonen is. Een stad met een schone economie die niet meer draait op kolen, olie en gas, maar op schone energiebronnen als zon en wind. Om daar te komen, zetten we de komende jaren vol in op de energietransitie: de strategie om Arnhem in 2050 onafhankelijk te laten zijn van fossiele brandstoffen.

Gebiedsuitwerkingen

In de omgevingsvisie is een uitwerking van deze koers opgenomen voor vijf deelgebieden: Arnhem Centrum, Arnhem West, Arnhem Oost, Arnhem Zuid en Arnhem Noord. Dit zijn deelgebieden waar relatief veel opgaven tegelijk spelen. In de komende jaren zal juist in die delen van de stad veel veranderen en zijn belangrijke keuzes te maken. Dit doet natuurlijk niets af aan het belang en de kwaliteiten van andere deelgebieden van Arnhem.

Het plangebied ligt in het deelgebied Arnhem Centrum en Arnhem Oost.

Arnhem Centrum

Gebiedskansen:

- Toekomstbestendige binnenstad

De mix aan functies in de binnenstad (wonen, werken, recreëren) vragen om keuzes en integrale plannen voor straten en/of gebieden. Door te versnellen en aan te haken op transformaties houden we de binnenstad in beweging, in de juiste richting met voldoende kwaliteit. De coronapandemie heeft ons

"TAM-omgevingsplan Spijkerkwartier - Arnhemse Broek" (vastgesteld)

duidelijk gemaakt dat we rekening moeten houden met de behoefte aan flexibiliteit in de binnenstad om veranderingen in de tijd en ontwikkelingen in de maatschappij op te vangen. Hierin is het van belang om samen met onze partners in de binnenstad op te trekken.

Van belang is dat de binnenstad mee kan ademen met de bewegingen die er zijn en te zorgen dat de binnenstad voldoende flexibel en wendbaar is om verschillende scenario's op te vangen. Het compacter maken van het winkelhart van de binnenstad speelt een belangrijke rol. We zetten in op een krachtig winkelhart waarbij de detailhandel elkaar versterkt en winkels niet te verspreid van elkaar komen te liggen. Ook willen we de binnenstad versterken als plek om te wonen en werken met ruimte voor de creatieve sector. Daarnaast is het van belang om de binnenstad te verbinden met bijzondere voorzieningen en gebieden rondom de binnenstad.

De potentie van de verdiepingen boven de winkels voor aantrekkelijke woningen wordt nog onvoldoende benut. Het toevoegen van meer woningen in het winkelgebied zorgt niet alleen voor een betere benutting van de schaarse ruimte in onze stad, maar zorgt ook voor meer levendigheid en sociale veiligheid in het centrum buiten de werk- en winkeltijden. Ook op andere plekken in de binnenstad is er potentie om woningen toe te voegen. Het toevoegen van wonen vraagt ook om andere maatschappelijke functies in de nabijheid, zoals huisarts, tandarts en sportschool.

- Ontspanning en vergroening

Verdichten betekent tegelijkertijd vergroenen en de openbare ruimte transformeren naar een aantrekkelijk en veilig verblijfsgebied van de voetganger. We zetten in op plekken die uitnodigen tot verblijf en ontmoeting en gaan verloederen van plekken tegen. We zorgen voor meer groen en luwtegebieden in en rond het centrum als contrast met het drukke stedelijk leven. Goede verbindingen van het centrum naar de groene omgeving zijn essentieel en zorgen voor verkoeling tijdens warme dagen.

- Verbinden van de binnenstad met de rest van de stad en andersom

Op steenworp afstand van de binnenstad liggen verrassende stadswijken en fraaie parken zoals Sonsbeek en Stadsblokken Meinerswijk. Deze nabijheid biedt kansen om de attractiewaarde van de (binnen)stad te verhogen door combinatiebezoeken met bijvoorbeeld het Modekwartier, het Spijkerkwartier of een wandeling door onze fraaie stadsparken. Door het gebrek aan logische en aantrekkelijke routes en de barrièrewerking van de rivier, de spoorweg, de centrumring met Willemstunnel en de opritten van de twee bruggen, is het lastig bezoekers aan de binnenstad te verleiden tot een combinatiebezoek.

De binnenstad via aantrekkelijke routes beter verbinden met interessante plekken buiten het centrum is dan ook een belangrijke opgave.

- Gebieden met een eigen identiteit

Sommige delen van de binnenstad staan aan de vooravond van een verandering. De Arnhemse kernwaarden groen, creatief en vrij spelen een rol bij deze veranderingen, gericht op meer wonen, werken en creatieve functies.

- Gebiedskansen oostelijk van het centrum

Nu de zuidelijke binnenstad haar voltooiing nadert, gaan we de komende jaren aan de slag met het verder ontwikkelen van het oostelijk deel. In het Bestuurskwartier, dat is het gebied met onder meer het Gerechtshof en het Openbaar Ministerie, ontwikkelen we een gemengd werk- en woonmilieu dat aansluit op de binnenstad. In dit gebied vinden we een concentratie van bestuur en van WOII-memorials. Door deze te verbinden met de binnenstad ontstaat een sterke identiteit. Daarnaast pakken we het gebied rondom de Schouwburg aan, waarbij we verschillende culturele functies samenvoegen. We onderzoeken ook of we wonen en maatschappelijke functies kunnen clusteren en tegelijkertijd het stadsklimaat en de openbare ruimte kunnen verbeteren door onveilige of verloederde plekken aan te pakken. Er liggen kansen om de ontwikkelingen in het oosten van de binnenstad beter te verbinden met het winkelhart maar ook met de Singel en het Coberco-terrein. Ook zijn er kansen om de relatie met Stadsblokken en Meinerswijk te verbeteren.

Ambitie-agenda

- We ondersteunen de detailhandel, horeca en cultuur bij het herstel na de coronapandemie en het

versterken van de aantrekkelijkheid van de binnenstad. Publieksaantrekkende functies in het gebied blijven welkom om te zorgen dat de Binnenstad the place to meet van Oost-Nederland blijft.

- Bij nieuwe ontwikkelingen zorgen we voor solide gebouwen of stedenbouwkundige concepten die makkelijk transformeerbaar zijn en een openbare ruimte die daarop in kan spelen. Daarmee maak je de stad wendbaar bij toekomstige ontwikkelingen en trends, maar het vraagt ook om zorgvuldig te kijken naar welke functies in een gebied nodig en wenselijk zijn en daarop te sturen. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling gaat gepaard met het toevoegen van groene, bij voorkeur, rustige buitenruimte. We dragen ook in het centrum bij aan een sterke de groenstructuur van de stad.
- We zorgen voor een veilige openbare ruimte, die uitnodigt tot het verblijven en ontmoeten en door de inrichting verloederende en onveiligheid tegengaat.
- We maken optimaal gebruik van de schaarse ruimte in en rondom het centrum door een slimme verdichtingsstrategie. We wijzen plekken rond of nabij het Centraal Station aan waar ruimte gegeven wordt aan nieuwe werklocaties, al dan niet in combinatie met wonen.
- We stellen nieuwe kaders op voor het centrum, de centrumschil en de omliggende wijken, die een verdichting van de stad mogelijk maken, in harmonie met de stedenbouwkundige, cultuurhistorische en landschappelijke waarden.
- We dragen ook in het centrum bij aan het versterken van de groenstructuur van de stad.
- We realiseren schaduwroutes in de binnenstad.
- We faciliteren het organiserend vermogen van de binnenstad.
- Door in te zetten op duurzame vormen van mobiliteit, verminderen we de rol van automobilititeit in en rondom het centrum. Dit komt de leefbaarheid ten goede en kan op termijn de barrière werking van de centrumring opheffen. Ook houden we de binnenstad zo bereikbaar en toegankelijk.
- We ontwikkelen een integrale (auto)parkeerstrategie voor het centrum en de omliggende wijken, die uitgaat van een parkeernorm van 0 in combinatie met een eerlijke vorm van betaald- en vergunningsparkeren. Hierbij houden we rekening met de mindervalide Arnhemmers en bezoekers. Fietsparkeren gebeurt vooral inpandig. Het doel is om de druk op de openbare ruimte te verminderen.
- We laten de maatschappelijke functies in het centrum meegroeien met de demografische ontwikkeling van het gebied.

Arnhem Oost

Gebiedskansen

Hoewel er diverse uitdagingen liggen in Arnhem Oost, voelt iedereen ook wel de potentie van dit stadsdeel. Het ligt dicht bij de binnenstad, is goed ontsloten en het fraaie landschap is binnen handbereik; zowel de uitlopers van de Veluwe als de uiterwaarden van de IJssel en Stadsblokken-Meinerswijk. Daarnaast liggen er twee belangrijke hotspots in het gebied; de Kenniscampus regio Arnhem en het IPKW. Voor Arnhem Oost is het dan ook de uitdaging om de verschillende kansen te gaan verzilveren.

• Energiek

Arnhem Oost is een energiek en duurzaam stadsdeel met ruimte voor alle vormen van ondernemerschap. Niet alleen op de bedrijventerreinen in het gebied maar ook in de wijken en de Kenniscampus regio Arnhem. Door de Kenniscampus te verbinden met de campus IPKW werken we aan een 'kennis-as' die ruimte biedt voor bedrijven en ondernemerschap in het energiecluster van de stad. Meer samenwerking en verbinding tussen de verschillende stakeholders (Triple helix: zie kader) zorgt voor een innovatieklimaat en waardencreatie. Hierdoor ontstaat er niet alleen ruimte voor meer kapitaal-, kennis- en arbeidsintensieve bedrijven, maar ook vraag naar ondersteunende werkgelegenheid. Zo laten we de Nieuwe Haven uitgroeien tot een cluster rondom watergebonden bedrijvigheid en energie en stimuleren we in Het Broek intensief en efficiënt ruimtegebruik, zodat er een vitaal, levendig en energiek district ontstaat met volop ruimte om te werken.

• Nieuwe Arnhemse Mix

Arnhem Oost is een aantrekkelijk stadsdeel met een rijk palet aan woon- werk- en onderwijsfuncties. Op dit moment zijn de verschillende functies nog te veel van elkaar gescheiden, waardoor de ruimte niet altijd slim, duurzaam en effectief wordt gebruikt en de samenwerking beperkt is. Ontwikkeling in dit stadsdeel is mogelijk met verdichting rondom bestaande stations en (OV-)hubs, toevoeging van

"TAM-omgevingsplan Spijkerkwartier - Arnhemse Broek" (vastgesteld)

woningen aan de (onbenutte) ruimte op de Kenniscampus en/of het winkelcentrum en op termijn benutting van het gebied rondom het spooreplacement. Deze ontwikkeling gaat gepaard met het diverser maken van de wijken door woningtypes en functies beter te mengen, zodat een mix aan voorzieningen, inkomensgroepen en leefstijlen ontstaat in dit gebied. Vergroening is daarbij een randvoorwaarde.

Verbonden

De groei van dit deel van de stad vergt slimme duurzame keuzes in het netwerk om de verschillende buurten in Arnhem Oost goed met elkaar te verbinden. Niet alleen binnen Arnhem Oost, maar juist ook met de regio. Een belangrijke opgave daarbij vormt het aanpassen van de railverbindingen in de Spoorzone. Door de aanpassing van de sporen samen met de bereikbaarheid en de ontwikkeling tot aantrekkelijk woon- en werkgebied op te pakken, kunnen we hier een flinke kwaliteitsimpuls genereren. Dat betekent dat met het versterken van het station Presikhaaf, het oplossen van de knoop Arnhem Oost en het gefaseerd herontwikkelen van het spooreplacement zowel de bereikbaarheid als de leefbaarheid wordt versterkt. Door de focus te verschuiven naar groene straten voor lopen en fietsen en tevens te investeren in hoogwaardig openbaar vervoer blijft Arnhem Oost goed bereikbaar in een groeiende stad. De bestaande structuur vormt het uitgangspunt voor verbeteringen, waarbij barrières worden weggenomen en deelgebieden aan elkaar worden verbonden.

• Trots op Oost

Arnhem Oost is een stadsdeel om trots op te zijn en waarmee mensen met verschillende achtergronden zich verbonden voelen. We zorgen voor een nog betere verbondenheid in de wijk door substantiële vergroting van het groen langs het spoor. Op die manier ontstaat er een groen Spoorpark van formaat – de leeflijn van Oost. Het gevolg is een betere verbinding tussen de omliggende buurten, hogere verblijfskwaliteit, ruimte voor bewegen en ontmoeten, en meer biodiversiteit. We scheppen ook meer ruimte voor dagelijkse voorzieningen op loop- en fietsafstand: scholen, gezondheidscentra en supermarkten waar ook de bestaande wijken gebruik van kunnen maken.

Ambitie-agenda

- We werken samen met het Rijk aan het versterken van de leefbaarheid, veiligheid en duurzaamheid in Arnhem Oost. En streven naar het vergroten van de ruimtelijke samenhang tussen de wijken door zoveel mogelijk bestaande infrastructurele barrières op te heffen.
- We werken samen met de onderwijsinstellingen aan de Kenniscampus regio Arnhem als vitaal, levendig en gemengd cluster van onderwijs en innovatie.
- We zorgen samen met de Kenniscampus, de campus IPKW in samenhang met de Nieuwe Haven en de kennis-as op Het Broek voor een sterk cluster rondom het energie-profiel. Hiermee werken we aan de kwaliteitsimpuls op de bestaande werkgebieden en geven ruimte aan de Arnhemse mix.
- We ontwikkelen multifunctionele stedenbouwkundige concepten, die bijdragen aan de gewenste Arnhemse mix (wonen/werken/voorzieningen) en die gebruik maken van duurzame vormen van mobiliteit.
- We werken samen met rijk en regio in het onderzoek naar de 'spoorse' opgave in Arnhem Oost, waarbij Station Presikhaaf, de spoorknoop en de herontwikkeling van het spooreplacement worden meegenomen. Niet alleen de bereikbaarheid maar ook de kwalitatieve inpassing in de leefomgeving betrekken we hierbij.
- We realiseren een nieuw spoorpark Arnhem Oost, dat de verschillende deelgebieden met elkaar verbindt en bijdraagt aan een gezonde ontwikkeling van dit stadsdeel. Het vormt ook een (fiets-)verbinding tussen de groene wig oost, Stadsblokken Meinerswijk en het Rivierklimaatpark IJsselpoort.
- We zorgen voor ruimte voor flexwonen en tijdelijke woonconcepten.
- We investeren in de kwaliteit van de openbare ruimte door toevoeging van meer groen voor leefbaarheid, gezondheid, klimaatadaptatie en biodiversiteit.
- We zorgen voor een veilige openbare ruimte, die uitnodigt tot verblijven en door de inrichting verloedering en onveiligheid tegengaat. We sturen op horeca en winkels die hieraan bijdragen.

Hoofdstuk 5 Omgevingsaspecten

5.1 Inleiding

De regels in het omgevingsplan moeten leiden tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Dit staat in artikel 4.2, eerste lid, Omgevingswet. Hierbij moet rekening worden gehouden met alle betrokken belangen. Het omgevingsplan dient te voldoen aan de instructieregels uit het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) en aan het gemeentelijk beleid.

In dit hoofdstuk worden de verschillende milieu- en omgevingsaspecten onderbouwd.

5.2 Stedenbouwkundige aspecten

5.2.1 Verhouding tot de omgeving

Dit is een beheerplan. De stedenbouwkundige aspecten en opbouw van de wijken wijzigen niet.

5.3 Mobiliteit

5.3.1 Verkeer

De gemeente Arnhem heeft haar verkeersbeleid op hoofdlijnen verwoord in de Structuurvisie Arnhem 2020-2040. Voor mobiliteit biedt de structuurvisie een ruimtelijk ontwikkelingsperspectief. Arnhem streeft naar een duurzame bereikbaarheid in een aantrekkelijke en veilige stad. Vooral in de bestaande stad geldt daarbij het principe: eerst de bestaande verkeersruimte beter benutten en pas daarna zoeken naar mogelijkheden tot uitbreiding van de (auto)verkeersruimte. De inzet van slim ruimtegebruik, voor versterking van fiets en openbaar vervoer, aangevuld met spitsmijdende maatregelen moet Arnhem de komende jaren bereikbaar houden.

Fiets

De 'Accentnota Fiets, Fietsambitie 2019-2024' (vastgesteld in januari 2020) bevat de Arnhemse fietsambitie voor de periode 2019-2024, met een doorkijk naar 2030. De nota is de start van een nieuwe aanpak waarin fietsvriendelijkheid centraal staat en meer tempo wordt gemaakt met uitvoering. Op basis van hoe de stad zich ontwikkelt en de betekenis van de fiets in de stad van de toekomst, wordt bepaald wat er nodig is om bewoners en forenzen te overtuigen om meer met de fiets te gaan. Daarin is de substantiële verbetering van de Arnhemse fietsinfrastructuur belangrijk, door de aanleg van meer stedelijke doorfietsroutes. De Accentnota sluit aan bij de uitgangspunten van de nieuwe regionale fietsambitie 'Samenwerkingsagenda fiets, regio Arnhem Nijmegen'.

De doelen van deze fietsambitie zijn:

- meer fietsgebruik;
- betere ontsluiting van stedelijke bestemmingen voor alle inwoners van de stad;
- de binnenstad beter bereikbaar en aantrekkelijker maken voor fiets;
- schone lucht en verminderen van CO₂ uitstoot;
- inspelen op de trend van toenemende stedelijke verdichting en urbanisatie;
- het verduurzamen en toekomstvast maken van het stedelijk vervoersnetwerk;
- het beïnvloeden van duurzaam stedelijk verplaatsingsgedrag.

Openbaar vervoer

In december 2018 zijn door de gemeenteraad het HOV-Actieplan en de Stadsnetten-visie vastgesteld. Deze twee beleidsdocumenten voor het openbaar vervoer hebben tot doel om de aantrekkelijkheid en concurrentiekracht van het stedelijk en regionaal OV te vergroten. Om daarmee de bereikbaarheid en economische aantrekkelijkheid van de regio en de steden te verbeteren. Het openbaar vervoer wordt toekomstvast door een kwaliteitsslag met als maatregelen:

- een netwerk van Hoogwaardig Openbaar Vervoer
- een mobiliteit te bieden voor iedereen

"TAM-omgevingsplan Spijkerkwartier - Arnhemse Broek" (vastgesteld)

- een emissieloos openbaar vervoer door middel van Trolley 2.0.

Dit is een beheerplan. De huidige verkeerssituatie blijft in stand.

5.4 Milieu

5.4.1 Geluid

Besluit kwaliteit leefomgeving

In het Besluit kwaliteit leefomgeving zijn in afdeling 3.5 regels opgenomen voor het geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen. Er moet akoestisch onderzoek verricht worden wanneer geluidgevoelige gebouwen geheel of gedeeltelijk binnen een geluidaanachtsgebied komen te liggen. Er wordt daarbij gewerkt met een standwaarde. Voor rijkswegen en provinciale wegen, gemeente- en waterschapswegen, hoofd- en lokale spoorwegen en industrieterreinen gelden ieder eigen standaard- en grenswaarden volgens het Bkl.

De standaardwaarden hebben als doel geluidhinder te voorkomen en te beperken tot aanvaardbare geluidniveaus. Maar ook voor het aspect geluid geldt dat wordt gekeken naar een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De aanvaardbaarheid van zowel geluidbelasting als geluidhinder is afhankelijk van de planologische context; in een woonwijk worden andere geluidniveaus aangetroffen en verwacht dan in een bruisend stadscentrum. Een overschrijding van de standaardwaarden kan daarmee door het bevoegd gezag acceptabel worden geacht en hoeft geen obstakel te zijn. Wel geldt dat in het Bkl grenswaarden zijn opgenomen waarboven er doorgaans geen aanvaardbaar geluidniveau kan bestaan. Bij een geluidbelasting boven deze grenswaarde is de ontwikkeling niet zonder meer mogelijk.

Beleidsplan Geluid

Het beleidsplan Geluid heeft tot doel geluidsnormen voor nieuwe situaties af te stemmen op de aard en de functie van een gebied. Hierdoor kan beter rekening gehouden worden met ontwikkelingen en verwachting van de gebruikers van een gebied. In het centrum en dichtbij goed openbaar vervoer wil de gemeente Arnhem veel functies mogelijk maken. Als gebieden intensiever gebruikt worden neemt de kans op geluidhinder ook toe. Andere gebieden zoals de parken worden juist gewaardeerd om hun relatieve rust. Deze uitgangspunten hebben geleid tot een gebiedsgerichte invulling van geluidskwaliteiten binnen Arnhem. Naarmate de geluidbelasting hoger is neemt het belang van een zorgvuldige invulling van de totale leefomgevingskwaliteit toe.

Hinder

In het kader van bedrijven en milieuzonering dienen de effecten van inrichtingen op hun omgeving (gevoelige bestemmingen, waaronder eventueel nieuw te ontwikkelen woningen) in beeld gebracht te worden. Voorbeelden van hinder zijn geluid, geur, stof of gevaar. In de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering 2009' is een lijst van inrichtingen opgenomen waarbij de inrichtingen op grond van de hinder die zij veroorzaken, zijn opgedeeld in 6 categorieën. Hierbij wordt er vanuit gegaan dat een inrichting uit categorie 1 relatief weinig hinder veroorzaakt en een inrichting uit categorie 6 bijzonder veel hinder veroorzaakt.

In de Omgevingswet wordt niet langer gewerkt met de term inrichting en wordt gesproken over milieubelastende activiteiten. Omdat in voorliggende situatie het gemeentebrede omgevingsplan nog gereed is en daarmee de bestemmingsplannen nog onderdeel uitmaken van omgevingsplan, is het kader van de VNG-publicatie nog wel relevant.

Dit is een consoliderend plan. Dit voldoet aan de geluidsregels.

Het plangebied ligt op dit moment nog tegen het geluidgezoneerde industrieterrein. Deze zal op termijn gewijzigd worden in verband met de ontwikkeling Rijnpark.

5.4.2 Lucht

De Europese richtlijnen voor luchtkwaliteit zijn geïmplementeerd in het Besluit kwaliteit leefomgeving. Het doel van deze wetgeving is het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging. De wet is primair gericht op het voorkomen van negatieve effecten op de gezondheid van de mens. Daarnaast zijn er voor de stoffen zwaveldioxide en stikstofoxiden ook normen opgenomen ter bescherming van ecosystemen.

Voor het toetsen van ruimtelijke plannen zijn de volgende omgevingswaarden het meest relevant:

- PM10 (fijnstof)
 1. de jaargemiddelde concentratie van 40 $\mu\text{g PM10}/\text{m}^3$ mag niet worden overschreden;
 2. de 24 uursgemiddelde concentratie van 50 $\mu\text{g PM10}/\text{m}^3$ mag niet vaker dan 35 keer per jaar worden overschreden;
- NO₂ (stikstofdioxide)
 1. de jaargemiddelde concentratie van 40 $\mu\text{g NO}_2/\text{m}^3$ mag niet worden overschreden;
 2. de uurgemiddelde concentratie van 200 $\mu\text{g NO}_2/\text{m}^3$ mag niet vaker dan 18 keer per jaar worden overschreden.
- PM_{2.5}
 1. de jaargemiddelde concentratie van 20 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ PM_{2.5} mag niet worden overschreden;

Voor de overige stoffen worden in Nederland geen overschrijdingen gerapporteerd.

In de artikelen 5.53 en 5.54 van het Besluit kwaliteit leefomgeving is bepaald wanneer activiteiten 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. In deze situaties is toetsing aan de omgevingswaarden niet noodzakelijk.

Gemeentelijk beleid

De Uitvoeringsagenda Lucht is vastgesteld om de luchtkwaliteit in Arnhem te monitoren en waar nodig te verbeteren. De gemeente meet door de hele stad NO₂, PM₁₀ en PM_{2.5} als indicatoren van de luchtkwaliteit. Het beleid rondom lucht focust zich op het terugdringen van vervuilende mobiliteit en andere luchtvervuilende activiteiten zoals industrie en op lokaal niveau onverbrande houtstook. Met name in en rondom de binnenstad van Arnhem is dit in het kader van leefbaarheid van groot belang.

Dit is een beheerplan. Er worden geen nieuwe industrie of wegen mogelijk gemaakt. De activiteiten dragen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit

5.4.3 Omgevingsveiligheid

Omgevingsveiligheid gaat over de risico's voor mens en milieu bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen. In paragraaf 5.1.2.1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving zijn de algemene bepalingen met betrekking tot het waarborgen van de veiligheid opgenomen. Hieruit volgt dat in een omgevingsplan voor risico's van branden, rampen en crises, rekening wordt gehouden met het voorkomen, beperken en bestrijden daarvan, de mogelijkheden voor personen om zich daarbij in veiligheid te brengen en de geneeskundige hulpverlening. Voor zowel de handelingen met gevaarlijke stoffen bij bedrijven als het transport van gevaarlijke stoffen zijn drie aspecten van belang, het plaatsgebonden risico (PR), aandachtsgebieden en het groepsrisico (GR).

Gemeentelijk beleid

Het beleidsplan externe veiligheid van de gemeente Arnhem beschrijft de mate van gewenste externe veiligheid in Arnhem. Uitgangspunt hierbij zijn de landelijke normen voor het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. In een groot gedeelte van de stad streven we naar het niet doen toenemen van de risico's. Op sommige plekken in de stad, op bedrijventerreinen voor zware industrie en de volgens het structuurplan stedelijke zone accepteren we een hoger risico dan op andere plaatsen. Wel moet daar extra aandacht zijn voor de beschikbare mogelijkheden voor rampenbestrijding, de zelfredzaamheid van mensen en de hulpverlening.

Binnen het plangebied ligt het spoortraject Arnhem-Zutphen waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Daarnaast bevindt zich in de directe omgeving van het plangebied een LPG tankstation. De aandachtsgebieden van het spoor en het LPG tankstation liggen binnen het plangebied.

5.4.4 Bodem

Voor deze ontwikkellocatie is getoetst of de bodemkwaliteit (inclusief grondwater) de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen toelaat. Ook is getoetst of een eventuele bodemverontreiniging gevolgen heeft voor de financiële uitvoerbaarheid van de ontwikkeling.

Als toetskader wordt gebruik gemaakt van de volgende bodemregelgeving:

- Besluit kwaliteit leefomgeving;
- Beleidsnota bodem 2012, Provincie Gelderland, gemeente Arnhem en gemeente Nijmegen, 1 december 2012;
- Nota Bodembeheer, september 2011

Dit is een beheerplan. Er worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Het voldoet aan het bodembeleid.

In 2025 wordt een aanpassing van de gemeentelijke bodemregels verwacht. De regels uit de Bruidsschat zullen dan aangepast worden.

5.4.5 Water

Uitgangspunt in het huidige beleid van gemeente, waterschap, provincie en het rijk is dat planontwikkeling moet aansluiten bij een duurzaam integraal waterbeheer. Dit betekent dat:

- negatieve verstoring van de grondwaterstanden en –stromingen niet toegestaan zijn om grondwateroverlast en/of verdroging op de locatie en het boven- en benedenstrooms gelegen gebied te voorkomen;
- maatregelen getroffen moeten worden ter voorkoming van (grond)watervervuiling;
- bij nieuwbouw het regenwater binnen het plangebied afgekoppeld moet worden van de riolering en worden verwerkt op eigen terrein;
- voldoende oppervlaktewater aanwezig is met voldoende obstakel vrije ruimte om dit water doelmatig te kunnen onderhouden en op de goede locatie;
- het verhard oppervlak zoveel mogelijk beperkt wordt;
- het gebruik van uitloogbare materialen en chemische bestrijdingsmiddelen niet is toegestaan;
- ontwikkelingen moeten bijdragen aan het verminderen of beperken van wateroverlast;

Er is sprake van een beheerplan. Er wijzigt niets met betrekking tot waterbeheer in het plangebied.

5.4.6 Geur

Geurhinder van industriële bedrijven

Het beleidsplan Geur uit 2010 gaat in op geur afkomstig van industriële bedrijven waarvoor de gemeente Arnhem het bevoegde gezag is. Milieubeleid kan een positieve bijdrage leveren aan maatschappelijke thema's als gezondheid, veiligheid, leefbaarheid, duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit. Geur is een milieuaspect dat een belangrijke bijdrage levert aan de leefbaarheid. Het geurbeleid van de gemeente Arnhem sluit, voor zover dat mogelijk is, aan op het geurbeleid van de provincie Gelderland. Het doel van het geurbeleid is dat inwoners van Arnhem nu en in de toekomst niet worden blootgesteld aan geuroverlast door industriële bedrijven.

Binnen het plangebied of in de directe omgeving van het plangebied zijn er geen activiteiten waarbij geur relevant is.

5.4.7 Licht

Lichthinder

De Nederlandse Stichting voor Verlichtingskunde (NSVV) heeft in 2021 de geactualiseerde richtlijn Lichthinder uitgegeven. In deze richtlijn zijn grenswaarden opgenomen. De grenswaarden voor de verschillende parameters zijn afhankelijk van de soort verlichting. Grenswaarden zijn opgenomen voor de verticale verlichtingssterkte (Ev lux) en de richtingsafhankelijke lichtsterkte per armatuur (cd). Tevens wordt er een onderscheid gemaakt in de dag- (07.00 tot 19.00 uur), avond- (19.00 tot 23.00 uur) en

nachtperiode (23.00 tot 07.00 uur). In dit geval gaat het om veldverlichting van de voetbalvelden van MASV en om openbare verlichtingsinstallaties. De grenswaarden zijn afhankelijk van het omgevingstype. Op basis van de richtlijn kan de omgeving worden getypeerd als stedelijk gebied (E3).

Dit is een beheerplan. Er worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Het voldoet aan het lichtbeleid.

5.4.8 Trillingen

Trillingen

Bij de beoordeling van trillingen op het aspect trillinghinder de wordt SBR-richtlijn "Meet-en beoordelingsrichtlijnen voor trillingen, deel B Hinder voor personen in gebouwen" aangehouden. Deze richtlijn heeft geen wettelijke status, maar heeft mede door jurisprudentie een ruim draagvlak opgebouwd en wordt geïnterpreteerd als de meest recente stand der inzichten.

De richtlijn hanteert afhankelijk van de functie streefwaarden voor trillingen ter voorkoming van hinder.

Binnen het plangebied loopt het spoor waar trillingen relevant kunnen zijn. Ook hier geldt om te kunnen beoordelen of er aan de normen uit de SBR -B richtlijn kan worden voldaan moeten er metingen worden uitgevoerd (er zijn geen ontwikkelingen binnen 100 meter van het spoor dus is een meting niet nodig).

5.5 Natuur, groen en bomen

5.5.1 Soorten- en gebiedsbescherming

Omgevingswet

Soortenbescherming

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden in en om het besluitgebied. De Omgevingswet beschermt bepaalde plant- en diersoorten. Het gaat hoofdzakelijk om soorten van Europees belang die onder de reikwijdte van de Vogel- en Habitatrichtlijn vallen. Daarnaast betreft het bepaalde soorten van nationaal belang. In principe zijn provincies verantwoordelijk voor de bescherming van soorten (artikel 2.18, lid 1, sub f). Echter kunnen ook andere overheden actief beleid voeren. Zo is het vaststellen van een programma voor soortenbescherming een mogelijkheid.

Soortenbescherming is in de Omgevingswet vooral gericht op het reguleren van flora-en fauna-activiteiten. Een flora en fauna-activiteit is een activiteit met mogelijke gevolgen voor van nature in het wild levende dieren of planten. Door deze brede formulering van een flora-en fauna-activiteit is het bij activiteiten in de fysieke leefomgeving nodig om te controleren of:

1. er soorten aanwezig zijn;
2. welke soorten dat zijn.

Voordat een flora en fauna-activiteit mag worden verricht, moet gecontroleerd worden of er aanwijzingen zijn dat op die plek of in de directe nabijheid bepaalde beschermde soorten of habitats voorkomen. Als er aanwijzingen zijn dat deze aanwezig zijn, dan is het verplicht om na te gaan of nadelige gevolgen voor die dieren of planten uit te sluiten zijn. Als nadelige gevolgen niet uitgesloten kunnen worden, moet degene die de activiteit verricht alle passende preventieve maatregelen treffen om nadelige gevolgen voor dier- en plantensoorten te voorkomen. Voor schadelijke handelingen geldt in de meeste gevallen een vergunningplicht. In een aantal gevallen is echter ook sprake van een vrijstelling.

Gebiedsbescherming

De bescherming van natuurgebieden is tweeledig; het Rijk is verantwoordelijk voor de bescherming van Natura 2000-gebieden en de bescherming van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is een verantwoordelijkheid van de provincies.

Een Natura 2000-gebied is een beschermd natuurgebied van Europees belang. Bescherming van deze gebieden is nodig voor het behoud van de biodiversiteit (soortenrijkdom) en om te voldoen aan de verplichtingen van de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Nieuwe ontwikkelingen (activiteiten) die - afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten – significant negatieve gevolgen kunnen

"TAM-omgevingsplan Spijkerkwartier - Arnhemse Broek" (vastgesteld)

hebben op een Natura 2000-gebied, zijn onder de Omgevingswet gedefinieerd als 'Natura 2000-activiteit'. Deze kunnen zowel binnen als buiten een Natura 2000-gebied plaatsvinden. In de meeste gevallen vindt de activiteit echter plaats buiten een Natura 2000-gebied. Ook dan kan een activiteit effect hebben op het Natura 2000-gebied. Dit wordt ook wel de 'externe werking van een Natura 2000-gebied' genoemd. Als het effect significant kan zijn, is in veel gevallen een omgevingsvergunning voor een Natura 2000-activiteit nodig.

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is verankerd in de omgevingsverordening van de provincies. Daarin zijn de wezenlijke kenmerken en waarden van NNN-gebieden vastgelegd en zijn regels gesteld in het belang van de bescherming, instandhouding, verbetering en ontwikkeling van de kenmerken en waarden van NNN-gebieden.

Dit is een beheerplan. Er worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt die effect kunnen hebben op Natura 2000-gebieden of het Natuurnetwerk Nederland.

5.5.2 Groen

Groenvisie 2017-2035

De Groenvisie gaat over het Groen-blauw raamwerk, de stedelijke hoofdgroenstructuur, vertaald in doelen, ambities en ontwikkelopgaven. Dit Groen-blauw raamwerk van de stad bepaalt het gezicht van de stad en de aantrekkelijkheid van uiteenlopende woon- en recreatiemilieus. Het gaat daarbij om de waarden vanuit landschap, cultuurhistorie, ecologie, water en recreatief gebruik op gemeente en op particuliere terreinen.

Aan groen heeft belangrijke waarden en kwaliteiten voor een leefbare stad. Zo ook het Arnhemse groen. Daarbij valt te denken aan gezondheid, klimaat (verminderen van hitte en van wateroverlast), milieu (verbeteren luchtkwaliteit), stadslandbouw, dierenwelzijn, toerisme en sport en bewegen. Het groen biedt ruimte voor een gezonde, leefbare, aantrekkelijke en daarmee ook toekomstbestendige woon- en werkomgeving.

De Groenvisie legt niet alleen het Groen-blauw raamwerk vast, dus de stedelijke hoofdgroenstructuur, maar geeft ook richting aan het belang van groen in de wijken, zodat initiatieven de waarden van het groen (landschap, biodiversiteit, gezondheid, waterbuffering, koelte) niet aantasten maar juist versterken. Zij vormt daarmee een basis voor de vertaling naar de (planologische) bescherming van waardevolle gebieden en waardevolle bomen in de omgevingsplannen.

Er wordt ingezet op het versterken van de natuurwaarden in het Groen-blauw netwerk en het stedelijke gebied. Bij de realisatie van (nieuw) bouw bestaan er veel kansen voor de vergroting van de biodiversiteit in de stad: de natuurinclusieve stad. Voor het plangebied zetten we in op typische soorten van de gebouwde omgeving: o.a. vleermuizen, gierzwaluw en huismus.

In de Groenvisie zijn de Arnhemse regels groencompensatie 2017 opgenomen. Uitgangspunt blijft dat de totale groenbalans in de stad neutraal moet blijven of toeneemt. Moet er toch groen verdwijnen, dan wordt dat gecompenseerd. Eerst kwantitatief, dan kwalitatief en als laatste financieel. Bij financiële compensatie wordt de waarde van het groen en de boomopstanden gestort in het Groenfonds. Het provinciale beleid met betrekking tot groencompensatie heeft betrekking op bos binnen het Gelderse Natuurnetwerk. Daar waar de provinciale compensatieregels gelden treden de gemeentelijke terug.

Dit is een beheerplan. Er worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. De planologische situatie met betrekking tot groen blijft gelijk.

5.5.3 Bomen

Bomenplan 2020

Het Bomenplan kent vier pijlers:

1. Vergroten groenmassa

Bij vaststellen van het bomenbeleid heeft de raad besloten dat het kroonvolume, de bladmassa van onze bomen, met minimaal 5% moet toenemen. In wijken met hitte-eilanden (rode en oranje gebieden op de

hitte attentiekaart) streven we naar een toename van het kroonvolume met 10%. Dit gaan we doen door behouden van bestaande bomen, het aanplanten van extra bomen en het verbeteren van groeiplaatsomstandigheden.

2. Beschermen bomen

Groeiplaatsen van bomen worden (fysiek) beschermd. Bomen moeten beter worden beschermd op bouwlocaties en bij de uitvoering van werken. Bij evenementen worden er boombescherming afspraken gemaakt met de organisatie.

Het beleid wordt juridisch geborgd in de APV en het omgevingsplan. Waardevolle particuliere bomen en buitengewone gemeentebomen genieten extra bescherming.

3. Duurzaam toekomstbestendig bomenbestand

Groeiplaatsen voor bomen worden optimaal ingericht met voldoende boven- en ondergrondse groeiruimte. Het handboek bomen 2018 van het Norm Instituut Bomen wordt hierbij gehanteerd. We willen veel variatie en diversiteit. Zowel inheemse als niet inheemse soorten worden toegepast. Geen monoculturen om ziekten en plagen te voorkomen.

4. Bomen krijgen bij planontwikkeling meer gewicht.

Door gebruik te maken van een BoomAfwegingsrapportage (BAR) worden keuzes omtrent bomen zorgvuldig integraal afgewogen. Boominclusief ontwerpen (zoals rekening houden met de reeds aanwezige bomen en bomen vanaf het begin intekenen in de plannen, met hun volwassen kroondiameter en ondergrondse groeiplaats) is uitgangspunt.

Dit is een beheerplan. Bomen die beschermd waren onder de bestemmingsplannen worden beschermd in deze omgevingsplanwijziging.

5.6 Archeologie, cultuurhistorie en landschap

5.6.1 Cultureel erfgoed

Rijksbeleid

Door ondertekening van het verdrag van Valletta (1992) heeft Nederland zich verplicht om bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden met het niet-zichtbare deel van cultuurhistorisch erfgoed, te weten de archeologische waarden. In de Omgevingswet is geregeld hoe met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden moet worden omgegaan. Het uitgangspunt is dat de beschermingsniveaus zoals die in de eerdere wetten en regelingen golden, worden gehandhaafd. Het streven is om deze belangen tijdig bij het plan te betrekken. Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast.

In het Bkl staat in artikel 5.130. dat in een omgevingsplan rekening wordt gehouden met het belang van het behoud van cultureel erfgoed met inbegrip van bekende of aantoonbaar te verwachten archeologische monumenten.

Provinciaal beleid

'Beleef het mee!' (2017-2020)

In juli 2016 is het Beleidsprogramma Cultuur en Erfgoed 2017 - 2020 'Beleef het mee!' vastgesteld. In dit programma ligt het accent op de beleving van mensen. Daarnaast zoekt de provincie de balans tussen de maatschappelijke, economische en intrinsieke waarde van cultuur en erfgoed. Cultureel ondernemerschap blijft onverminderd van belang en komt terug in de economische waarde van cultuur en erfgoed. Voor wat betreft erfgoed krijgt vooral het functioneel gebruik ervan aandacht. Daarnaast zoekt de provincie nieuwe manieren van samenwerking waardoor de uitvoeringskwaliteit van restauraties en archeologie wordt vergroot

Dit is een beheerplan. De cultuurhistorische waarden die beschermd waren onder de voorgaande bestemmingsplannen zijn beschermd in deze omgevingsplanwijzigingen. Hiermee wordt rekening gehouden met het cultureel erfgoed in de gemeente Arnhem.

5.6.2 Archeologie

Gemeentelijk beleid

Archeologische verwachtingenkaart

Archeologie is een integraal onderdeel van het erfgoedbeleid en als zodanig opgenomen in de erfgoednota. In de nota wordt voortgeborduurd op de uitgangspunten van het Verdrag van Malta. Behoud van archeologische waarden is het uitgangspunt en als dat niet mogelijk is, volgt veiligstelling door archeologisch onderzoek. Om permanente aandacht voor deze vorm van erfgoed te krijgen, is ingezet op constante voorlichting en educatie. Sinds 2008 beschikt de gemeente over een archeologische verwachtingenkaart voor heel Arnhem. De verwachtingenkaart geeft al in een vroeg stadium van planvorming globaal inzicht in de mate waarin archeologische resten in een gebied aangetroffen kunnen worden.

Conform de Erfgoedverordening geldt afhankelijk van de oppervlakte en diepte van grondroerende werkzaamheden archeologisch onderzoek uitgevoerd moet worden. Gebieden die reeds onderzocht zijn en/of zijn vrijgegeven, zijn vrijgesteld van onderzoek. Aan het archeologische beleid dat in de verordening is verankerd, ligt de archeologische maatregelenkaart als basis.

Hoofdstuk 6 Uitleg van de regels

6.1 Wat regelt dit omgevingsplan?

6.1.1 Algemeen

In het omgevingsplan legt de gemeente vast welke functies waar mogelijk zijn en welke activiteiten binnen die functies ontplooid kunnen worden. Het gaat niet alleen om het gebruik van de grond, maar ook over de bouw mogelijkheden. De regels in het omgevingsplan gelden voor iedereen, dus voor inwoners, bedrijven, maatschappelijke instanties en de gemeente Arnhem zelf.

In hoofdstuk 2 zijn we ingegaan op de opgaven voor het plangebied en de strategie die we voeren om onze doelen te bereiken. In dit hoofdstuk leggen we uit hoe de regels in dit omgevingsplan bijdragen aan het verwezenlijken van die doelen. De regels in dit omgevingsplan zijn gebiedsgericht. Dat betekent dat regels per locatie kunnen verschillen en uitsluitend gelezen kunnen worden in combinatie met de digitale plankaart.

6.1.2 Focus van dit omgevingsplan

Dit omgevingsplan richt zich op de bestaande plangebied en houdt rekening met bestaande rechten van eigenaren. Dat betekent dat we bestaande planologische mogelijkheden zoveel mogelijk respecteren. Dit omgevingsplan maakt geen nieuwe (gebieds)ontwikkelingen mogelijk.

6.1.3 Functies en activiteiten

Het omgevingsplan kent een andere opbouw en systematiek dan het bestemmingsplan. De digitale versie van het plan is leidend. In de systematiek van het omgevingsplan wordt niet langer de bestemming centraal gesteld maar de activiteiten die je wil verrichten op een bepaald adres. Door je locatie te koppelen aan de gewenste activiteit: bijvoorbeeld 'bouwen' laat het digitale omgevingsplan straks uitsluitend de regels zien die op die locatie gelden voor die activiteit.

De activiteiten (bouwen, slopen, kappen, horeca uitbaten et cetera) zijn gekoppeld aan functies. Het gaat hier om duidelijk herkenbare hoofdfuncties die voorkomen in de stad en dominant zijn in een bepaald gebied.

De voormalige bestemmingen zoals Groen, Kantoor of Verkeer noemen we nu functies. Het gaat hier om duidelijk herkenbare hoofdfuncties die voorkomen in de stad en dominant zijn in een bepaald gebied. Onder deze functies hangen de zogenaamde activiteiten. Dit zijn de verschillende meer gedetailleerde gebruiks- en bouw mogelijkheden binnen die functie. Deze nieuwe manier van raadpleging betekent dat de regels in dit omgevingsplan niet langer gekoppeld zijn aan bestemmingen, maar aan functies en activiteiten.

6.1.4 Opzet van het omgevingsplan

De regels zijn onderverdeeld in 10 hoofdstukken. Het eerste hoofdstuk bevat de inleidende regels. Deze regels bevatten de begripsbepalingen en wijze van meten. Het tweede hoofdstuk bevat de bepalingen over de Functies en het derde hoofdstuk over de Waarden. Hoofdstuk 4 bevat de bepalingen over activiteiten en hoofdstuk 5 bevat de bepalingen over bouwen, werken en werkzaamheden. Hoofdstuk 6 bevat maatwerkvoorschriften. Hoofdstuk 7 bevat de omgevingsnormen. In hoofdstuk 8 zijn de omgevingsplanactiviteiten te vinden. Hoofdstuk 9 bevat algemene regels. Tenslotte bevat het omgevingsplan de overgangs- en slotregels.

6.2 Opbouw van het omgevingsplan

Dit plan is een TAM-omgevingsplan en anticipeert voor een deel alvast op de nieuwe systematiek van het Omgevingsplan zoals die vorm gaat krijgen onder de Omgevingswet. Groot verschil met de huidige bestemmingsplannen is dat in het omgevingsplan de plankaart met bestemmingen niet langer centraal staan. Reden is dat er zoveel regels in het omgevingsplan samenkomen dat een heldere en leesbare plankaart met legenda niet meer mogelijk is.

Regels zoeken via het adres in plaats van via de bestemming

Om straks relatief eenvoudig de informatie uit een omgevingsplan te ontsluiten wordt onder de Omgevingswet het invullen van het adres straks de norm. Aan de hand van het adres worden alle regels getoond die ter plaatse gelden. Daarnaast komt er een mogelijkheid om uitsluitend de regels te zien die voor een bepaalde activiteit van toepassing zijn, zoals bijvoorbeeld de regels voor het bouwen van een bijgebouw, het slopen van een bouwwerk of het kappen van een boom.

Het Omgevingsloket is straks de digitale ingang voor het omgevingsplan en vervangt straks het huidige ruimtelijkeplannen.nl.

In het kader van onze dienstverlening willen we uiteraard zo snel mogelijk gebruik maken van de mogelijkheden van het Omgevingsloket. Om dit te kunnen doen bereiden we onze plannen nu alvast voor.

Functies

Onder de Omgevingswet wordt niet langer gesproken over bestemmen, maar over het toedelen van functies aan locaties. Dit doen we in Arnhem door onderscheid te maken in de verschillende functionele gebieden die Arnhem rijk is. Het gebiedstype wordt bepaald door de dominante functie in een bepaald gebied. Zo vallen woningen bijvoorbeeld onder de functie Woongebied, winkelcentra onder de functie Centrumgebied, straten en pleinen onder de functie Openbaar gebied. De functies hebben vooral een structurerende werking en maken de plankaart (verbeelding) leesbaar. De planologische rechten en verplichtingen volgen uit de op de verbeelding aangegeven activiteiten en de met die activiteiten corresponderende planregels.

Activiteiten

De regels ten aanzien van de bouw- en gebruiksmogelijkheden die nu onderdeel uit maken van een bestemming hebben we uitgesplitst in verschillende activiteiten (onder andere bouwen, wonen, aanleggen). Iedere activiteit heeft daarmee een eigen regeling met werkingsgebied. Op een locatie kunnen verschillende activiteiten van toepassing zijn: bouwen, wonen, detailhandel et cetera. Dit betekent dat je in dit omgevingsplan per adres uitsluitend de regels ziet die op dat gebied van toepassing zijn. Het is tevens mogelijk om je zoekfunctie verder te verfijnen door alleen de regels te laten zien die op een bepaalde activiteit van toepassing zijn.

In tegenstelling tot de functies gaat onder de inhoud van de regels die onder een activiteit vallen een rechtstreeks juridische werking uit.

Waarden

In dit omgevingsplan vervallen de termen dubbelbestemming en gebiedsaanduiding. Hieronder vielen voorheen de objecten en gebieden die nadere bescherming nodig hebben (denk aan een monument of een archeologisch waardevol gebied). In het omgevingsplan noemen we deze objecten en gebieden 'Waarden'. Van deze 'Waarden' gaat vaak een bepaalde beperking uit, bijvoorbeeld een instandhoudings of onderzoeksverplichting of een verbod.

6.3 Opzet van de regels

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels (begripsbepalingen en wijze van meten);
2. Functies;

3. Activiteiten;
4. Bouwen, werken en werkzaamheden;
5. Overgangs- en slotregels.

6.3.1 Inleidende regels

Inleidende regels van het omgevingsplan bevat de inleidende regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied en bevatten:

1. Begrippen:
In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen, voor een eenduidige interpretatie van deze begrippen.
2. Wijze van meten:
Dit artikel geeft onder meer bepalingen waar mag worden gebouwd en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

6.3.2 Functies

Hoofdstuk Functies bevat de regels over de functies. Per functie wordt het doeleinde van de betreffende functie aangegeven en welke activiteiten en functies ter plaatse zijn toegestaan. Het aangeven van de functies op de verbeelding geeft een duidelijk beeld van de indeling van de stad. Hierbij sluiten we aan bij de legenda van de Standaard vergelijkbare bestemmingsplannen 2012.

6.3.2.1 Waarden

Hoofdstuk Waarden bevat de regels over waarden. Deze regels moeten in samenhang worden gelezen met hoofdstuk Bouwen.

6.3.3 Activiteiten

Hoofdstuk Activiteiten bevat de regels over de activiteiten. De activiteitenregels moeten in samenhang worden gelezen met de verbeelding. Op de verbeelding staat aangegeven welke activiteit waar is toegestaan.

6.3.4 Bouwen, werken en werkzaamheden

Hoofdstuk Bouwen bevat de regels over bouwen, werken en werkzaamheden. Op de plankaart zijn bouwhoogten en soms bebouwingspercentages aangegeven. Als er geen percentages zijn aangegeven, mag het hele bouwvlak worden bebouwd. De aangegeven bouwhoogte wordt gemeten vanaf peil tot het hoogste punt (exclusief elementen zoals een schoorsteen, liftopbouw en dergelijke). Uitgangspunt is dat alleen gebouwd mag worden binnen de bouwgrenzen. In Algemene bouwregels zijn de algemene bouwregels opgenomen zoals de verplichting tot het bouwen binnen het bouwvlak en de uitleg van het bebouwingspercentage. Deze regel is van toepassing op het gehele plangebied.

De overige regels zijn locatiespecifiek.

6.3.5 Algemene regels

Hoofdstuk Algemene regels bevat de algemene regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied. Dit hoofdstuk is opgebouwd uit:

1. Anti-dubbeltelregel
Deze regel bepaalt dat er niet twee keer voor eenzelfde locatie een bouwplan kan worden ingediend.
2. Duurzaamheid
Hierin is aangegeven dat getroffen duurzaamheidsmaatregelen vanwege een omgevingsvergunning in stand moeten worden gelaten.
3. Overige regels
In dit artikel zijn de regels over parkeren uit het 'Facetplan Parkeren' opgenomen.

6.3.6 Overgangs- en slotbepalingen

In Overgangs- en slotregels staan de overgangs- en slotbepalingen. In de overgangsbepalingen is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan.

6.4 Functies

6.4.1 Bedrijfsgebied

Wat is het doel van de functie?

De functie 'Bedrijf' is gericht op het uitoefenen van het mogelijk maken van nieuwe ontwikkelingen van de in het plangebied bestaande en toekomstige bedrijven

Waar geldt deze functie?

Deze functie geldt voor met name voor de solitaire bedrijfspercelen in de stad en voor bedrijventerreinen.

Welke activiteiten zijn er binnen deze functie mogelijk?

Dat verschilt per bedrijf en is afhankelijk van de geldende omgevingsvergunning en de omgeving zelf.

6.4.2 Centrumgebied

Wat is het doel van de functie?

'Centrumgebied' is een verzamelfunctie waarin stedelijke functies zoals detailhandel, horeca (met uitzondering van nachtclubs, discotheken en coffeeshops), dienstverlening, kantoren maar ook de functies wonen en maatschappelijk zijn toegestaan. Deze functies zijn onderling uitwisselbaar. Dit zorgt voor flexibiliteit bij de invulling van het winkelcentrum.

Het Arnhems horecabeleid (Mise-en-Place, de Arnhemse horecavisie 2017) en de detailhandelsvisie (Detailhandelsvisie 2016-2019) geven de uitgangspunten voor de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van centrumfuncties in Arnhem.

Waar geldt deze functie?

Deze functie is van toepassing op de verschillende buurt- wijk- en stadsdeelcentra in de stad.

Welke activiteiten zijn er binnen deze functie mogelijk?

Binnen deze functie zijn veel activiteiten toegestaan waaronder detailhandel, dienstverlening, wonen, en maatschappelijke functies. Alleen de bestaande horeca is toegestaan. Dit zorgt niet alleen voor een dynamische straatbeeld maar stelt ondernemers ook beter in staat om een andere activiteit kunnen ontplooiën als de markt of de samenleving daarom vraagt.

6.4.3 Gemengd gebied

Wat is het doel van deze functie?

De functie Gemengd gebied voorziet in het behoud van het gemengde karakter van de ter plaatse toegelaten activiteiten, waarbij voldoende vrijheid wordt geboden voor onderlinge uitwisseling tussen deze activiteiten. Hierdoor blijft een flexibel gebruik van grond en gebouwen mogelijk.

Waar geldt deze functie?

Gemengde gebieden bevinden zich verspreid door de stad.

Welke activiteiten zijn er binnen deze functie mogelijk?

Binnen de functie Gemengd zijn (afhankelijk van de plek) verschillende functies toegestaan waaronder wonen, kantoren en maatschappelijke functies. De gemengde gebieden bestaan vaak uit de combinatie, deze activiteiten hoeven niet allen aanwezig te zijn. Op de digitale plankaart is exact te zien welke activiteiten zijn toegestaan.

6.4.4 Groengebied

Wat is het doel van de functie?

Binnen deze functie 'Groengebied' is het toegestaan om groen in de breedste zin (grasvelden, struiken, speelvelden) aan te leggen en in stand te houden. Het aanleggen van voetpaden, fietspaden en

voorzieningen voor bestemmingsverkeer zijn binnen deze bestemming toegestaan. Wegen voor doorgaand autoverkeer en parkeren zijn niet toegestaan. Bebouwing binnen de groenbestemming is uitsluitend toegestaan indien dit binnen de bestemming past zoals speeltoestellen en verlichting met een maximumbouwhoogte van 4 meter.

Waar geldt deze functie?

Deze functie geldt voor in ieder geval voor de groenvoorzieningen in de stad die opgenomen zijn in de Groenvisie Arnhem 2017-2035. De functie geldt niet voor solitaire bomen en andere kleinere groenvoorzieningen zoals bloembakken en geveltuinen.

Welke activiteiten zijn er binnen deze functie mogelijk?

Om het groen te beschermen zijn activiteiten toegestaan die niet leiden tot een aantasting van het groene karakter van die gebieden. Zo is de bouw van gebouwen of de aanleg van parkeerplaatsen niet toegestaan.

6.4.5 Kernwinkelgebied

Wat is het doel van deze functie?

Het doel van deze functie is om de kwaliteit van de Steenstraat als aantrekkelijke en gevarieerde winkelstraat te behouden en te versterken.

Waar geldt deze functie?

Deze functie geldt voor alle adressen die liggen aan de Steenstraat.

Welke activiteiten zijn er binnen deze functie mogelijk?

Binnen dit functiegebied zijn activiteiten toegestaan die bijdragen aan de aantrekkelijkheid, diversiteit en veelzijdigheid van de Steenstraat. Om de diversiteit van het winkelaanbod te behouden en te versterken geldt voor de nieuwvestiging van verschillende bedrijven die oververtegenwoordigd zijn in het gebied zoals kappers, belwinkels en massagesalons een vergunningsplicht. Op de plekken waar deze bedrijven nu al zitten kan deze activiteit voortgezet worden. Deze adressen hebben hiervoor een specifieke aanduiding op de plankaart. Bij de afweging of een omgevingsvergunning verleend kan worden voor de activiteiten wonen, detailhandel, bedrijf, kantoor of horeca kijkt de gemeente of deze activiteiten bijdragen aan de kwaliteit van de Steenstraat als veelzijdige en aantrekkelijke winkelstraat.

Dit betekent dat de vergunning moet bijdragen aan de kwaliteiten van de Steenstraat als prettige winkelstraat die bestaat uit speciaalzaken, funshoppen, dagelijkse boodschappen en een hapje of een drankje. Bij het toetsen gelden de volgende criteria:

- voegt de activiteit iets toe aan het bestaande aanbod of is het meer van hetzelfde;
- zorgt de activiteit voor een aantrekkelijk beeld van de Steenstraat;
- verhoogt de activiteit de aantrekkelijkheid van de Steenstraat als winkelstraat in het geheel.

6.4.6 Maatschappelijk

Wat is het doel van de functie?

De functie 'Maatschappelijk' is bedoeld voor functies ten behoeve van onderwijs, welzijn, zorginstellingen, cultuur, religie, openbare dienstverlening en therapeutische functies. Voorbeelden hiervan zijn scholen, ziekenhuizen en kerken. Dienstwoningen die horen bij de functie, zoals bijvoorbeeld een conciërgewoning of pastorie, zijn indien noodzakelijk toegestaan. Aan de hoofdfunctie ondergeschikte horeca (kantine) is eveneens toegestaan.

Waar geldt deze functie?

Deze functie geldt op gronden die primair bedoeld zijn voor de maatschappelijke functie.

Welke activiteiten zijn er binnen deze functie mogelijk?

De functie 'Maatschappelijk' laat een veelheid aan activiteiten waaronder van openbare dienstverlening, onderwijs, welzijn, zorg, cultuur, religie, en therapeutische functies.

6.4.7 Recreatiegebied

Wat is het doel van deze functie?

De functie 'Recreatie' is gericht op het continueren van de in het plangebied bestaande activiteiten ten behoeve van recreatie.

Waar geldt deze functie?

Op de verschillende recreatiegebieden in de stad en het buitengebied

Welke activiteiten zijn er binnen deze functie mogelijk?

Dat is afhankelijk van het gebied en kan bestaan uit dag of nachtrecreatie.

6.4.8 Spoorgebied

Wat is het doel van deze functie?

De functie "Spoorgebied" omvat de infrastructurele voorzieningen voor het verplaatsen van personen- en goederenterreinen en de daarbijhorende voorzieningen.

Waar geldt deze functie?

De spoorlijnen en rangeerterreinen in de stad.

Welke activiteiten zijn er binnen deze functie mogelijk?

Binnen deze functie zijn activiteiten mogelijk die samenhangen met het functioneren van het spoor.

6.4.9 Tuin

Wat is het doel van deze functie?

De functie 'Tuin' is gericht op het behoud van aanwezige binnentuinen en groenvoorzieningen ten behoeve van aangrenzende functies in het plangebied.

Waar geldt deze functie?

Deze functie geldt voor de meeste bestaande voortuinen binnen het Rijksbeschermd Stadsgezicht en andere waardevolle gebieden in de stad.

Welke activiteiten zijn er binnen deze functie mogelijk?

Om het groene karakter te bewaren kunnen in de functie Tuin geen gebouwen worden opgericht. Ter bescherming van het straatbeeld is binnen de bestemming "Tuin" het parkeren in de voortuin niet toegestaan, evenmin als dat het geval was in het geldende bestemmingsplan.

6.4.10 Woongebied

Wat is het doel van deze functie?

Het is belangrijk dat de leefkwaliteit behouden blijft. De functie 'Woongebied' wonen richt zich dan ook voornamelijk op het wonen en we zijn terughoudend als het gaat om potentiële overlastgevende functies. Denk hierbij aan functies die zorgen voor veel verkeer of loopstromen of die van zichzelf uit veel lawaai of andere hinder veroorzaken.

Waar geldt deze functie?

De woonfunctie ligt op de gebieden in de stad met een dominante woonfunctie. Denk dan bijvoorbeeld aan woonwijken.

Welke activiteiten zijn er binnen deze functie mogelijk?

Naast het wonen zijn binnen de functie beroepsmatige activiteiten toegestaan. Om hinder voor de directe omgeving te voorkomen is hieraan wel een aantal voorwaarden verbonden. In de eerste plaats mag slechts een gedeelte van de woning, inclusief de bijgebouwen (maximaal 1/3 van de totale vloeroppervlakte van de woning) worden gebruikt als praktijkruimte door de bewoner. Is er meer dan 1/3 van de woning in gebruik voor het uitoefenen van een beroep, dan is er geen sprake meer van een 'beroep aan huis' en derhalve strijd met het omgevingsplan. Voorts mag door dit gebruik geen

onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat (bijvoorbeeld beperkte reclamemogelijkheden) noch een onevenredige parkeerdruk ontstaan. Tot slot zijn er vormen van beroepsuitoefening expliciet uitgezonderd, omdat ze te veel overlast voor de omgeving veroorzaken (detailhandel, prostitutie, horeca-activiteiten en beroepen die milieuoverlast veroorzaken).

6.5 Waarden

6.5.1 Waarde - Archeologie

Wat is het doel van deze waarde?

Uit de opgravingen uit de bodem kunnen we veel te weten komen over hoe de Arnhemmers van vroegen gewoond, geleefd en gewerkt hebben. Nieuwe ontwikkelingen bieden een uitgelezen kans om archeologisch onderzoek te doen. Om er zeker van te zijn dat deze onderzoeken gedaan worden geldt in het gebied voor bepaalde ingrepen in de bodem een vergunningplicht.

Waar geldt deze waarde?

Deze waarde geldt voor alle gebieden die op basis van het archeologiebeleid van de gemeente Arnhem aangewezen zijn als (potentieel) archeologisch waardevol.

Welke activiteiten zijn er binnen deze waarde mogelijk?

De waarde archeologie is altijd gekoppeld aan een gebruiksfunctie. De (bouw)activiteiten die binnen deze waarde zijn toegestaan, kunnen in principe worden ontplooid met uitzondering van activiteiten die van wezenlijke invloed kunnen zijn op de (eventueel aanwezige) archeologische waarden. Deze activiteiten kunnen pas plaatsvinden nadat er archeologisch onderzoek is verricht. Kleine ingrepen in de bodem (dit is afhankelijk van de diepte en het oppervlak) zijn vrijgesteld van deze onderzoeksverplichting.

6.5.2 Waarde - Bomenrij

Wat is het doel van deze waarde?

Arnhem bevat veel fraaie laan- en bomenstructuren die bijdragen aan de groene beleving van de stad. Om ervoor te zorgen dat deze bomenrijen behouden blijven zijn deze aangewezen als waardevolle bomenrij. Deze aanwijzing betekent dat voor verschillende activiteiten een vergunning nodig is. In het kader van deze vergunning wegen we af of de activiteit geen schade berokkent aan de bomen.

Waar geldt deze waarde?

De waarde-Bomenrij is in ieder geval van toepassing op alle bestaande boom- en laanstructuren die aangewezen zijn in de groenvisie Arnhem 2017-2035 of die onderdeel zijn van de redengevende beschrijving van een gemeentelijk- of rijksbeschermd stadsgezicht.

Welke activiteiten zijn er binnen deze waarde mogelijk?

De waarde Bomenrij is altijd gekoppeld aan een gebruiksfunctie. De (bouw)activiteiten die binnen deze functie zijn toegestaan, kunnen worden ontplooid zolang deze niet kan leiden tot een aantasting van de betreffende bomenrij.

6.5.3 Waarde - Boom

Wat is het doel van deze waarde?

Op veel plekken in de stad zijn solitaire bomen aanwezig die een belangrijke functie vervullen in de groene beleving van de wijk. Om ervoor te zorgen dat deze bomen behouden blijven zijn deze aangewezen als waardevolle boom. Deze aanwijzing betekent dat voor verschillende activiteiten een vergunning nodig is. In het kader van deze vergunning wegen we af of de activiteit geen schade berokkent aan de boom.

Waar geldt deze waarde?

De waarde Boom is in ieder geval van toepassing op de bestaande bomen die opgenomen zijn op de waardevolle bomenlijst van de gemeente Arnhem:

"TAM-omgevingsplan Spijkerkwartier - Arnhemse Broek" (vastgesteld)

Welke activiteiten zijn er binnen deze waarde mogelijk?

De waarde Boom is altijd gekoppeld aan een gebruiksfunctie. De (bouw)activiteiten die binnen deze functie zijn toegestaan, kunnen worden ontplooid zolang deze niet kan leiden tot een aantasting van de betreffende boom.

6.5.4 Waarde - Rijksbeschermd stadsgezicht Spijkerkwartier - Boulevardkwartier

Wat is het doel van deze waarde?

Uitgangspunt is de karakteristieke met de historische ontwikkeling samenhangende structuur en ruimtelijke kwaliteit van de wijk te onderkennen als een zwaarwegend belang bij ontwikkelingen in het gebied. Essentieel is dat het gebied herkenbaar is als goede en relatief gave voorbeelden van de wijze van stadsuitleg in Nederland uit de tweede helft van de 19 de eeuw, bestemd voor de meer gegoede klassen.

Beschermenswaardig is de gehele stedenbouwkundige opzet van het gebied, dat door de opzet en de in hoofdlijnen min of meer uniforme wijze van bebouwing met in blokjes of rijen aaneengebouwde herenhuizen een sterke visuele samenhang vertoont. De bebouwing is in de randzones op sommige plekken weliswaar van wisselende ouderdom en allure, maar sluit qua schaal en maatvoering doorgaans nog goed aan op het totaalbeeld. De ruimtelijke kwaliteit kan met name in deze randzones verder worden versterkt door de invulling van ontstane hiaten met, en het vervangen van beeldverstorende bebouwing door nieuwbouw, passend binnen de in deze toelichting beschreven beschermenswaardige karakteristieken.

Met betrekking tot de stedenbouwkundige hoofdstructuur zijn van belang:

1. het stratenpatroon, met hoofdzakelijk haaks op elkaar staande -zowel lange als kortere relatief smalle straten en, ter afsluiting aan de zuidzijde een brede gebogen boulevard;
2. de karakteristieke verspringingen in de rooilijnen;
3. de op diverse kruispunten, karakteristieke afgeschuinde hoeken van de bouwblokken;
4. de ligging en hoofdvorm van de drie tot pleinachtige ruimten verbrede delen van de Boulevard Heuvelink;
5. de hoofdkenmerken van de straatprofielen van Boulevard Heuvelink, Parkstraat, Kastanjelaan en Prins Hendrikstraat; (voorgevel-voortuin-hekwerk-trottoir-sstraat-trottoir-hekwerk-voortuin-voorgevel);
6. de karakteristieke doorzichten in de achtertuinen van hoekpanden van de niet-gesloten bouwblokken.

Met betrekking tot het bebouwingsbeeld van de wijk zijn de volgende elementen van belang:

1. het type bebouwing: overwegend herenhuizen van twee en half tot drie bouwlagen met een souterrain en kap;
2. de naar de kruispunten afgeschuinde of afgeronde hoeken van diverse bouwblokken;
3. de eenheid in het bebouwingsbeeld, ontstaan door de toepassing van een in het algemeen sterk verticale geleding (hoofdvolume, venster- en deuropeningen) al dan niet gecombineerd met horizontale accenten (kroonlijsten, speklagen, plinten en kordonlijsten), van pleisterwerk, trappen, balkons, dakkapellen en divers details waarbij de woningen in het zuidelijke deel van het gebied in het algemeen groter zijn en rijker gedetailleerd;
4. de bijzondere bebouwing.

Voorts zijn met betrekking tot de tuin- en groenvoorzieningen de volgende elementen van belang:

1. het groene, onverharde karakter van de voortuinen bij de panden in de Parkstraat, Kastanjelaan, Prins Hendrikstraat en Boulevard Heuvelink;
2. het groene karakter van de drie min of meer driehoekige pleinvormige ruimten (plantsoenen) in de Boulevard Heuvelink;
3. de eenheid in- en de wijze waarop tuinen van de trottoirs zijn gescheiden (ijzeren hekwerken);
4. de laanbeplanting van Boulevard Heuvelink.

Naast deze waarde kent het omgevingsplan meer regels die er voor zorgen dat de cultuurhistorische waarden behouden blijven. Zo gelden er voor een groot deel van de bebouwing aanvullende eisen ten

aanzien van de gevel indeling, kapconstructie en goot- en bouwhoogte. Ter bescherming van het stratenpatroon zijn de oorspronkelijke voorgevelrooilijnen en de bestaande bouwmassa's vastgelegd op de plankaart. Het is verplicht aaneengesloten en in de bouwgrens te bouwen. Daarnaast is er een beschermende regeling opgenomen voor de tuinen (inclusief hekwerken), bomen en groenvoorzieningen in de wijk.

Waar geldt deze waarde?

Voor het gebied dat deel uitmaakt van het betreffende stadsgezicht.

Welke activiteiten zijn er binnen deze waarde mogelijk?

De waarde Rijksbeschermd stadsgezicht is altijd gekoppeld aan een gebruiksfunctie. De (bouw)activiteiten die binnen deze functie zijn toegestaan, kunnen in principe worden ontplooid maar er gelden voor sommige activiteiten wel extra regels zoals het verplicht bouwen in de rooilijn of het handhaven van de karakteristieke gevelopbouw. Ook is het niet zomaar toegestaan een gebouw in het beschermd stadsgezicht te slopen. Dit kan alleen als de sloop en beoogde nieuwbouw past binnen het karakteristieke stadsbeeld.

6.5.5 Waarde - Rijksbeschermdstadsgezicht Van Verschuierwijk

Wat is het doel van deze waarde?

Uitgangspunt is de karakteristieke met de historische ontwikkeling samenhangende structuur en ruimtelijke kwaliteit van de wijk te onderkennen als een zwaarwegend belang bij ontwikkelingen in het gebied. Beschermenswaardig binnen het stadsgezicht is de gehele stedenbouwkundige opzet van de wijk, waarin de stedenbouwkundige principes, die aan de uitbreidingsplannen van Arnhem ten grondslag hebben gelegen duidelijk herkenbaar zijn gebleven.

Met betrekking tot de stedenbouwkundige hoofdstructuur zijn van belang:

1. de duidelijke afbakening van de wijk door vier omsluitende wegen (Rietgrachtstraat, Van Verschuierstraat, van Oldenbarneveldtstraat en Broekstraat);
2. het besloten karakter van de wijk door de hoge buitenring; - de ligging en hoofdvorm van het Van Verschuierplein als centraal element in de wijk;
3. de korte, lichtgebogen straten met de originele klinkerbestrating en het stelsel van achterpaden binnen de wijk.

Voor het bebouwingsbeeld van de wijk zijn de volgende elementen van belang:

1. de hoge gesloten buitenring die de lagere binnenring omarmt;
2. de symmetrische opgezette 'kop' van de wijk (de bebouwing op de hoek van de Broekstraat en de Rietgrachtstraat) met de twee winkelpanden;
3. de rondboogpoorten die opgenomen zijn in de gevel van de buitenring;
4. de bebouwingsaccenten (topgevels et cetera) bij de entrees van de woningen en bij de poorten in de buitenring;
5. de continue afwisseling van dakkapellen en betimmerde topgevels in het dakvlak van de buitenring;
6. de symmetrische opbouw van de bebouwing rond het binnenplein: lage bebouwing aan de lange zijden en hogere bebouwing (het voormalige schoolgebouw en het poortgebouw) aan de korte zijden;
7. de lage muurtjes bij de entrees van de woningen van de binnenring;
8. de eenheid binnen het totale bebouwingsbeeld (dakvormen, kleur- en materiaalgebruik, detaillering).

Voorts zijn met betrekking tot de groenstructuur de volgende elementen van belang:

1. de beplanting van de Broekstraat (kastanjes);
2. de grote (kastanje)boom op het binnenplein van de voormalige school;
3. de kleine voortuintjes en de begrenzing ervan door smeedijzeren hekjes en ligusterhagen;
4. het groene karakter van het Van Verschuierplein.

Naast deze waarde kent het omgevingsplan meer regels die er voor zorgen dat de cultuurhistorische waarden behouden blijven. De woningen in de binnen- en buitenring zijn met uitzondering van de woningen in de voormalige school aangewezen als Rijksmonument. Het architectonisch beeld van de

"TAM-omgevingsplan Spijkerkwartier - Arnhemse Broek" (vastgesteld)

woningen is daardoor voldoende beschermd. Het bebouwingsbeeld van de voormalige school is beschermd door het opnemen van een voorgeschreven goot - en nokhoogte en een voorgeschreven kapconstructie. Ter bescherming van het stratenpatroon zijn de oorspronkelijke voorgevelrooilijnen en de bestaande bouwmassa's vastgelegd op de plankaart. Het is verplicht aaneengesloten en in de bouwgrens te bouwen. Samen met de rooilijnen zijn ter bescherming van het bebouwingsbeeld op de plankaart de bestaande goot- en nokhoogten evenals het aantal bouwlagen van het gehele complex voorgeschreven. Daarnaast is er een beschermende regeling opgenomen voor de achterpaden, de tuinen (inclusief hekwerken), de bomen op het Van Verschuerplein en de kastanjeboom op het binnenplein van de voormalige school.

Waar geldt deze waarde?

Voor het gebied dat deel uitmaakt van het betreffende stadsgezicht.

Welke activiteiten zijn er binnen deze waarde mogelijk?

De waarde Rijksbeschermd stadsgezicht is altijd gekoppeld aan een gebruiksfunctie. De (bouw)activiteiten die binnen deze functie zijn toegestaan, kunnen in principe worden ontplooid maar er gelden voor sommige activiteiten wel extra regels zoals het verplicht bouwen in de rooilijn of het handhaven van de karakteristieke gevelopbouw. Ook is het niet zomaar toegestaan een gebouw in het beschermd stadsgezicht te slopen. Dit kan alleen als de sloop en beoogde nieuwbouw past binnen het karakteristieke stadsbeeld.

6.5.6 Waarde - Gemeentelijk beschermd stadsgezicht Binnenstad en Singels

Wat is het doel van deze waarde?

In de binnenstad van Arnhem is sprake van een waardevol historisch stadsbeeld dat van algemeen belang is voor de gemeente Arnhem door zijn schoonheid, cultuurhistorie en markante eigen karakter. Om deze kwaliteiten te beschermen is een groot deel van de binnenstad aangewezen als gemeentelijk Beschermd Stadsgezicht. Het gaat specifiek om de volgende waarden:

Een in gave staat verkerende historische nederzettingsstructuur

Een uit de middeleeuwen daterend stratenpatroon met daarbinnen stegen, brandgangen, osendrops, verkavelingstructuren en rooilijnen met mogelijk nog elementen uit de préstedelijke fase van Arnhem. De middeleeuwse parcellering is vooral traceerbaar aan de hand van de vele historische kelders in het gebied. Binnen de in oorsprong middeleeuwse structuur zijn ook de jongere ontwikkelingen van belang zoals de 19e-eeuwse monumentale winkelgevels.

- Een nog in gave staat bewaarde 19e-eeuws singelprofiel dat bestaat uit de singelparken, begeleidende rijbanen en de singelwanden. Binnen de middeleeuwse kern zijn ook structuren uit de wederopbouwperiode aanwezig zoals de Looierstraat en het Gele Rijdersplein. Deze structuur is deels terug te vinden in aanleg, stratenpatroon, verkavelingen en rooilijnen. De wederopbouwperiode van Arnhem vormt daarmee een wezenlijk onderdeel van de ontwikkelingsgeschiedenis van de stad.

De situering en aard van de bebouwing in relatie tot deze structuren

In de middeleeuwse binnenstad merendeels zeer compacte bebouwing, bestaande uit panden met van oudsher gecombineerde functies (wonen en werken), veelal met op de middeleeuwen terug gaande oorsprong. Voorts winkelpanden en diverse panden met bijzondere functies, deze laatste vaak op prominente locaties, zoals kerkgebouwen, het stadhuis, het voormalige postkantoor aan het Jansplein.

- Langs het ruim aangelegde singelgebied is een groot aantal in rijen gesitueerde grote voornamelijk herenhuizen aanwezig, afgewisseld door forse gebouwen met bijzondere functies (openbare gebouwen, culturele instellingen, horeca, zakenpanden, vaak op prominente locaties, zoals Musis en het Stadstheater).
- In het wederopbouwgebied van de Looierstraat en het Gele Rijdersplein zijn er overwegend zakenpanden (winkels, kantoren) met bovenwoningen in functionalistische of traditionele trant, vaak als grote bouwprojecten op brede ruime kavels gerealiseerd. Als belangrijk stedenbouwkundig accent binnen dit wederopbouwgebied bevindt zich de woontoren op de hoek van de Looierstraat en het Velperplein.

Karakteristieke bebouwing

Veelal zeer waardevolle en beschermingswaardige bebouwing van verschillende typen, stijlen en ouderdom.

Waardevolle groenelementen en -structuren

Zoals parkstructuren met monumentale bomen en waterpartijen in het singelgebied, binnenstadstuinen en restanten daarvan en individuele groenelementen in het binnenstadsgebied.

Waar geldt deze waarde?

Voor het gebied dat deel uitmaakt van het betreffende stadsgezicht.

Welke activiteiten zijn er binnen deze waarde mogelijk?

De waarde gemeentelijk beschermd stadsgezicht is altijd gekoppeld aan een gebruiksfunctie. De (bouw)activiteiten die binnen deze functie zijn toegestaan, kunnen in principe worden ontplooid maar er gelden voor sommige activiteiten wel extra regels zoals het verplicht bouwen in de rooilijn of het handhaven van een karakteristiek dak. Ook is het niet zomaar toegestaan een gebouw in het beschermd stadsgezicht te slopen. Dit kan alleen als de sloop en beoogde nieuwbouw passen binnen het karakteristieke stadsbeeld. Dit kan per locatie verschillen maar kan bijvoorbeeld gaan om een 19e eeuwse gevelopbouw met hoge ramen of juist om bebouwing met typische elementen uit de wederopbouw.

6.5.7 Waarde - Rijksmonument

Wat is het doel van deze waarde?

In onze stad en in het buitengebied staat veel monumentale bebouwing uit verschillende tijdslagen. Deze bebouwing speelt een belangrijke rol in de beleving van het gebied. Om ervoor te zorgen dat deze gebouwen en bouwwerken behouden blijven is deze bebouwing aangewezen als Rijksmonument. Deze aanwijzing betekent dat voor verschillende activiteiten een vergunning nodig is. In het kader van deze vergunning wegen we af of de activiteit niet leidt tot een aantasting van de monumentale waarden.

Waar geldt deze waarde?

De waarde Rijksmonument is van toepassing op alle rijksmonumenten in de stad en het buitengebied.

Welke activiteiten zijn er binnen deze waarde mogelijk?

De waarde Rijksmonument is altijd gekoppeld aan een gebruiksfunctie. De (bouw)activiteiten die binnen deze functie zijn toegestaan, kunnen worden ontplooid zolang deze niet kan leiden tot een aantasting van het gemeentelijk monument.

6.5.8 Waarde - Gemeentelijke monument

Wat is het doel van deze waarde?

In onze stad en in het buitengebied staat veel monumentale bebouwing uit verschillende tijdslagen. Deze bebouwing speelt een belangrijke rol in de beleving van het gebied. Om ervoor te zorgen dat deze gebouwen en bouwwerken behouden blijven is deze bebouwing aangewezen als gemeentelijk monument. Deze aanwijzing betekent dat voor verschillende activiteiten een vergunning nodig is. In het kader van deze vergunning wegen we af of de activiteit niet leidt tot een aantasting van de monumentale waarden.

Waar geldt deze waarde?

De waarde gemeentelijk monument is van toepassing op alle gemeentelijke monumenten in de stad en het buitengebied.

Welke activiteiten zijn er binnen deze waarde mogelijk?

De waarde beschermd monument is altijd gekoppeld aan een gebruiksfunctie. De (bouw)activiteiten die binnen deze functie zijn toegestaan, kunnen worden ontplooid zolang deze niet kan leiden tot een aantasting van het gemeentelijk monument.

6.5.9 Waarde - Rioolleiding

Wat is het doel van deze waarde?

Voor een goed functioneren van het rioolstelsel in onze stad geldt er voor de grotere rioolleidingen beschermende regels.

Waar geldt deze waarde?

Deze waarde geldt voor alleen voor de hoofdriolering.

Welke activiteiten zijn er binnen deze waarde mogelijk?

De waarde Riool is altijd gekoppeld aan een gebruiksfunctie. De (bouw)activiteiten die binnen deze functie zijn toegestaan, kunnen worden ontplooid zolang deze niet kan leiden tot een aantasting van het riool.

6.5.10 Waarde - Tuin

Wat is het doel van deze waarde?

In een aantal wijken dragen de aanwezige voortuinen in belangrijke mate bij aan de groene beleving van onze stad. Daarnaast dragen groene tuinen bij aan de ecologische diversiteit en zorgen ze voor het verminderen van wateroverlast en hittestress. Met deze waarde zorgen we ervoor dat de groene tuinen niet zomaar verhard kunnen worden.

Waar geldt deze functie?

Deze waarde geldt voor een groot deel van de bestaande voortuinen in onze beschermde stadsgezichten en andere bijzondere gebieden.

Welke activiteiten zijn er binnen deze waarde mogelijk?

Om het groene karakter te bewaren kunnen in de functie Tuin geen gebouwen worden opgericht en gelden er aanvullende voorwaarden om het groene karakter van de tuin te kunnen behouden.

6.6 Handhaving

Het bestemmingsplan is bindend voor overheid en burger. Het omgevingsplan biedt het juridisch kader waaruit de bouw- en gebruiksmogelijkheden per locatie kunnen worden afgeleid. Tegelijkertijd kan de gemeente naleving van het bestemmingsplan afdwingen door handhavend op te treden tegen strijdig gebruik en/ of illegale bebouwing.

De raad bepaalt ieder jaar in de begroting waar de handhavingsprioriteiten liggen. Op grond van de hoofddoelstelling uit het gemeentelijke 'Handhavingsplan Fysieke Leefomgeving 2011-2014': 'het zorgdragen voor een aantrekkelijke, leefbare en veilige leefomgeving' is onze inzet gericht op het toezicht en de handhaving van de regels die betrekking hebben op de bescherming van de veiligheid en kwaliteit van de leefomgeving. Handhaving is daarbij geen doel op zich; maar een van de instrumenten om een leefbare en veilige leefomgeving te creëren. Door toe te zien op de naleving van regelgeving wordt een bijdrage geleverd aan de verschillende doelen van de gemeente op het gebied van de veiligheid en leefbaarheid.

De gemeente is in beginsel verplicht om te handhaven. De gemeente mag wel prioriteiten stellen, maar als er een handhavingsverzoek wordt ingediend dan moet de gemeente handhaven. De gemeente kan alleen in bijzondere gevallen van handhaving afzien, als de handhaving onevenredig is. Bijvoorbeeld als vaststaat dat de overtreding op heel korte termijn gelegaliseerd wordt.

Hoofdstuk 7 Financiële haalbaarheid

7.1 Financieel economische haalbaarheid

De omgevingsplanwijziging 'Spijkerkwartier - Arnhemse Broek' is grotendeels beheersmatig van aard maar kent ook een aantal planologische wijzigingen die mogelijk kunnen leiden tot planschadeclaims. Deze wijzigingen neemt de gemeente niet lichtvaardig, maar zijn onderdeel van een pakket aan maatregelen om de Steenstraat leefbaar en vitaal en een goed woon- en leefklimaat aan de Johan de Wittlaan te waarborgen (voor een nadere onderbouwing van deze wijzigingen verwijzen we naar paragraaf 3.2. In de berekening van het benodigd weerstandsvermogen van de gemeente is rekening gehouden met dit risico. De omvang van het risico is in theorie groot maar de kans van optreden wordt laag ingeschat waardoor de impact op het gemeentelijk weerstandsvermogen beperkt is.

7.2 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.

Hoofdstuk 8 Voorbereiding en participatie

8.1 Overleg met de stad

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.

Dit omgevingsplan is na verschillende overleggen met de wijken Spijkerkwartier en Arnhemse Broek tot stand gekomen.

Overleggen werkgroep Spijkerkwartier

Van oktober 2021 tot januari 2022 hebben overleggen plaats gevonden met een werkgroep bestaande uit verschillende wijkbewoners en ondernemers. De werkgroep heeft vervolgens met de wijk een wijkvisie opgesteld. Dit visiedocument heeft als doel een inspiratiebron te zijn voor bewoners, ondernemers en de overheid. De wijkvisie is toegevoegd als bijlage bij de toelichting van het omgevingsplan.

Naast het opstellen van de wijkvisie heeft de werkgroep ook suggesties en vragen gesteld over het concept-omgevingsplan. Voor de gemeentelijke beantwoording hiervan verwijzen we naar de inspraaknota in de bijlage bij dit omgevingsplan.

Overleggen ondernemers en eigenaren Steenstraat

Voor de brancheringsregels aan de Steenstraat zijn in mei en juli 2022 twee gesprekken geweest met ondernemers en eigenaren. Het doel was om te komen tot regels die bij moeten dragen aan de versterking van de Steenstraat als aantrekkelijke en veelzijdige winkelstraat. De regeling zoals die nu in het omgevingsplan is opgenomen is het resultaat van deze gesprekken. Hierbij werd duidelijk dat de ondernemers pleiten voor strenge brancheringsregels met een uitsterfconstructie voor bestaande branches die oververtegenwoordigd zijn en de eigenaren van vastgoed zich zorgen maken over een te grote inperking van bestaande planologische rechten. Uiteindelijk is gekozen voor een regeling die zorgt dat de branches die oververtegenwoordigd zijn niet kunnen uitbreiden, maar dat de bestaande activiteiten worden gerespecteerd en kunnen worden voortgezet. Hiermee wordt zoveel mogelijk tegemoet gekomen aan beide belangen.

Overleg Stichting Verenigde Ondernemers Spijkerkwartier

Daarnaast is in november 2022 de concept-regeling toegelicht in een overleg van de Stichting Verenigde Ondernemers Spijkerkwartier (VOS). Op basis van dit overleg heeft de VOS een inspraakreactie ingediend. Voor de gemeentelijke beantwoording hiervan verwijzen we naar de inspraaknota in de bijlage bij dit omgevingsplan.

Overleg wijkvereniging Arnhemse Broek

Op 23 februari is het concept-omgevingsplan besproken in het wijkplatform in wijkcentrum de Symfonie aan de Valckenierstraat. In dit overleg is vanuit de bewoners de wens geuit om de ruime horecamogelijkheden aan de winkelstrips te beperken. De regeling zoals toegelicht in paragraaf 3.2.5. komt tegemoet aan deze wens.

8.2 Kennisgeving

Dit is een conserverend omgevingsplan dat voor het grootste deel van het plangebied geen ontwikkelingen mogelijk maakt. Gedeeltelijk voorziet dit plan wel in ontwikkelingen. Daarom is een kennisgeving gepubliceerd. Het vroegtijdig willen informeren van burgers en eventuele andere belanghebbenden is tevens aanleiding geweest om tot publicatie over te gaan.

Informatiemomentontwerp-omgevingsplanwijziging

Tijdens de terinzagelegging is een inloophmoment gehouden. Belangstellenden kregen de mogelijkheid om binnen te lopen en vragen te stellen over het plan.

"TAM-omgevingsplan Spijkerkwartier - Arnhemse Broek" (vastgesteld)

8.3 Terinzagelegging (ontwerp-omgevingsplan)

Het ontwerp-omgevingsplan heeft voor een periode van zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Een ieder kon in deze periode zienswijzen indienen. Er is een zienswijzennota opgesteld en als bijlage bij het raadsvoorstel gevoegd.

Bijlagen

Bijlage 1 Inspraakverslag

Inspraakverslag concept-omgevingsplan Spijkerkwartier Arnhemse Broek						
	Reactie van	datum		Inhoud reactie	Antwoord gemeente	Wijziging in Ontwerp
1	ProRail	30-01-2023	1.a	ProRail vraagt aandacht voor de ontwikkelingen op het gebied van bereikbaarheid van werkgelegenheidslocaties. ProRail stelt dat de bereikbaarheid van werkgelegenheidslocaties vanuit het plangebied in de huidige situatie per auto beter is dan met het OV, maar dat deze bereikbaarheid tot 2040 per auto slechter wordt, maar beter wordt met het OV. Gelet hierop ligt het volgens ProRail voor de hand om de bereikbaarheid in de toekomst duurzaam te faciliteren, met onder andere een goede bereikbaarheid van station Arnhem Velperpoort.	In de omgevingsvisie is opgenomen dat we op een toekomstgerichte manier naar mobiliteit gaan kijken. Dat betekent dat we bij de verdeling van de schaarse ruimte op straat zal eerst de voetganger, dan de fietser, dan het openbaar vervoer en vervolgens pas de auto komt.	Geen
			1.b	ProRail stelt voor een paragraaf in de toelichting van het omgevingsplan op te nemen over duurzame bereikbaarheid, waarbij de relatie met de treinstations Arnhem Centraal en Arnhem Velperpoort gelegd wordt. ProRail stelt dat, gezien de aard en ligging van het plan, er voorzien moet worden in aantrekkelijke en sociaal veilige loop- en fietsroutes naar de stations. Het verzoek vanuit ProRail is om in het omgevingsplan hier een regeling voor op te nemen.	Arnhem ondersteunt het standpunt van ProRail dat er voorzien moet worden in aantrekkelijke en sociaal veilige loop- en fietsroutes naar de stations. In het dit jaar nog op te stellen mobiliteitsbeleid worden daar ook de voorwaarden voor opgenomen. Als dat beleid vraagt om aanpassingen in het omgevingsplan dan zullen we die doorvertalen. Op dit moment achten we dat nog niet nodig	Geen
			1.c	ProRail stelt dat de parkeernormen gehanteerd in het omgevingsplan fors zijn. Dit werpt de vraag op of de loop- en fietsroutes naar de stations wel gebruikt zullen worden. Gezien de locatie van het plangebied nabij twee treinstations vindt ProRail dat de parkeernormen niet bijdragen aan een duurzame bereikbaarheid van Nederland.	Ook hierin is de gemeente Arnhem het eens met ProRail. Het parkeren vormt een belangrijk onderdeel van het nieuw op te stellen mobiliteitsbeleid. Uitgangspunt is dat er minder ruimte komt voor de geparkeerde auto, parkeerregulering en lagere of zeer lage parkeernormen, met name op goed bereikbare plekken zoals Arnhem Velperpoort en Arnhem Centraal.	Geen

2	Verenigde Ondernemers Spijkerkwartier (VOS)	16-12-2022	2.a	VOS roept op een stap verder te gaan in het aanscherpen van de regels voor detailhandel op de begane grond. Zij vragen de gemeente het verbod eveneens te laten gelden bij wisseling van huurder in bestaande situaties. Dit omdat dergelijke ondernemingen vaak in verband worden gebracht met ondermijning. Dit wil de VOS niet en past volgens de VOS niet op de rode loper naar de binnenstad.	De regeling met betrekking tot detailhandel is tot stand gekomen in overleg met bewoners, ondernemers en eigenaren. Uitgangspunt is de diversiteit en aantrekkelijkheid van het winkelaanbod aan deze bijzondere straat te behouden en te versterken. In het participatieproces zijn alle verschillende belangen betrokken. De regeling heeft gevolgen voor de planologische rechten van eigenaren. Er is daarom gekozen om te zorgen dat de branches die oververtegenwoordigd zijn niet kunnen uitbreiden, maar dat de bestaande activiteiten worden gerespecteerd en kunnen worden voortgezet. Hiermee wordt zoveel mogelijk tegemoet gekomen aan beide belangen. De komende tijd gaan we de regeling monitoren en kijken we of deze aanpak voldoende is om de Steenstraat vitaal en leefbaar te houden.	Geen	
			2.b	VOS roept op tevens een stap verder te gaan in het aanscherpen van de regels voor dienstverlening op de begane grond. Zij vragen de gemeente het verbod eveneens te laten gelden bij wisseling van huurder in bestaande situaties. Dit omdat dergelijke ondernemingen vaak in verband worden gebracht met ondermijning. Dit wil de VOS niet en past volgens de VOS niet op de rode loper naar de binnenstad.	Zie reactie 2.a. Dit geldt voor zowel detailhandel als dienstverlening.	Geen	
			2.c	VOS verzoekt de gemeente om de mogelijkheid voor nutsbedrijven om zich te vestigen aan de Steenstraat te schrappen. De VOS vindt dat nutsbedrijven weinig toevoegen aan de levendigheid van de straat en de	Het betreft hier nutsvoorzieningen. Dit wordt aangepast in de regels. Nutsvoorzieningen zijn geen bedrijven, maar algemene voorzieningen zoals transformatorgebouwen, bouwwerken voor de gasvoorziening en naar de aard daarmee	Activiteit nutsvoorziening wordt aangepast.	

				ambitie om een authentieke winkelstraat te zijn.	gelijk te stellen gebouwen of bouwwerken. Het is mogelijk dat in de toekomst voorzieningen dienen te worden geplaatst in de Steenstraat ten behoeve van het openbare nut. De gemeente ziet geen risico's dat dit ten koste kan gaan van de ambitie om een authentieke winkelstraat te zijn.		
			2.d	De VOS geeft aan dat de gemeente zelf aangeeft dat het van cruciaal belang is dat ongewenste bedrijvigheid niet uitwaaiert naar de omgeving van de Steenstraat. De VOS vraagt zich af hoe dit wordt gewaarborgd.	Dit risico wordt ook door de gemeente gezien. Er wordt nu voor gekozen eerst de focussen op de Steenstraat en te bekijken of de regeling zoals deze is opgenomen in het omgevingsplan werkt. Daarna wordt gekeken of deze regeling ook voor andere straten dient te gelden.	Geen	
			2.e	<i>In het omgevingsplan is het volgende opgenomen: 'Wanneer de woonruimte aan de achterkant van het gebouw gerealiseerd kan worden kan er eventueel een omgevingsvergunning verleend worden voor het wonen op de begane grond. Dit kan alleen wanneer er na realisatie van de woning ook nog voldoende ruimte overblijft op de begane grond voor de commerciële of maatschappelijke activiteit aan de Steenstraatzijde.'</i> De VOS vindt het essentieel dat de winkelplint niet onderbroken wordt door woningen. Voor de VOS is het niet duidelijk wat verstaan wordt onder 'voldoende ruimte ... voor commerciële of maatschappelijke activiteit'.	Er is bewust gekozen om geen specifiek aantal m2 op te nemen wat als voldoende ruimte voor commerciële of maatschappelijke activiteit kan worden gezien. Dit is namelijk per situatie verschillend en zou te beperkend werken.	Geen	
			2.f	De VOS is blij met het voorstel om daghoreca en restaurants mogelijk	In het plan wordt meer ruimte geboden voor blurring. In dit plan zijn de spelregels	Geen	

				te maken. Het omgevingsplan biedt hiervoor goede instrumenten. De VOS verzoekt de gemeente om bestaande horeca en zaken die hun eigen nering combineren met horeca (blurring) meer ruimte te geven, bijvoorbeeld voor het aanleggen van een terras.	(criteria) voor blurring uit de horecavisie Mise-en-Place opgenomen. Dit houdt in dat onder bepaalde voorwaarden en na het aanvragen van een omgevingsvergunning er een ondersteunend horeca-deel in winkels kan worden geplaatst. Het plaatsen van een terras valt hier niet onder. Het plaatsen van een terras is wel altijd gebonden aan een horecazaak en de situatie ter plaatse. Hier is dan ook altijd maatwerk voor nodig waarbij we tevens kijken naar de uitgangspunten uit het terrassenbeleid.		
			2.g	De VOS roept de gemeente op meer terrassen toe te staan mits ze kwalitatief goed zijn met een mooie uitstraling. Terrassen kunnen mede zorgen voor extra ogen en oren tegen overlast. De ontwikkeling van het Modekwartier in Klarendal heeft dit laten zien.	In het plan zijn geen extra mogelijkheden voor terrassen opgenomen. Het meest recente Terrassenbeleid uit 2020 geeft extra kaders en eisen voor kwalitatief hoogwaardigere terrassen. Nieuwe aanvragen zullen aan de hand van dit beleid getoetst worden.	Geen	
			2.h	De VOS juicht de komst van authentieke zaken naar de Steenstraat toe. Zij zijn graag ambachtelijke en creatieve bedrijvigheid komen die tevens goede ondernemers zijn. De VOS vraagt zich af of dit geborgd kan worden met een toets op ondernemerschap en eisen aan openingstijden.	Het omgevingsplan biedt geen mogelijkheid om te toetsen op ondernemerschap of winkeltijdenverplichting. Dit valt buiten de scope van een omgevingsplan.	Geen	
			2.i	De VOS wil graag een 'screening' van nieuwe spelers (ondernemers) in de straat.	Alle 'screening' van nieuwe ondernemers of personen die een onderneming hebben valt buiten de scope van een omgevingsplan. Het omgevingsplan richt zich op de fysieke leefomgeving en richt zich niet op het 'screenen' van ondernemers. Als er een ernstig gevaar dreigt dat bijvoorbeeld een	Geen	

					vergunning wordt misbruikt, kan de gemeente de Wet Bibob toepassen.		
3	Werkgroep Spijkerkwartier		3.a	De werkgroep Spijkerkwartier vindt het een mooi en interessant stuk om te lezen, ondanks de hoeveelheid informatie en bepalingen.	Dank voor het compliment.	Geen	
			3.b	Er dient nog een check te worden gedaan op hoofdletters, komma's etc. bij de geschiedenis van het Spijkerkwartier.	Het omgevingsplan zal nog worden gecontroleerd op hoofdletter, komma's etc.	De toelichting en de regels zijn op spelling gecontroleerd en waar nodig aangepast.	
			3.c	De werkgroep ziet dat als winkelgebied in bijna alle regelingen alleen de Steenstraat wordt genoemd. De andere winkelstraten (Spijkerlaan, Hommelseweg etc.) moeten ook worden meegenomen.	Het winkelgebied is groter dan de Steenstraat. Dit zal duidelijker worden benoemd in de toelichting. Voor de Steenstraat zal wel een apart brancheringsregime gaan gelden. Er wordt nu voor gekozen eerst de focussen op de Steenstraat en te bekijken of de regeling zoals deze is opgenomen in het omgevingsplan werkt. Daarna wordt gekeken of deze regeling ook voor andere straten dient te gelden. De naamgeving is aangepast van 'Steenstraat' naar 'aantrekkelijke winkelstraat'. Hierdoor is de regelgeving ook toepasbaar op andere winkelstraten.	Naamgeving regelgeving is aangepast van 'Steenstraat' naar 'aantrekkelijke winkelstraat'.	
			3.d	In paragraaf 2.2.2 staat dat er acht stadstuinen aanwezig zijn in de wijk. Dit zijn er nu 12. Tuinen 13 en 14 volgen binnenkort.	Dit zal worden aangepast en toegevoegd.	In de toelichting is bijgevoegd dat er nu twaalf stadstuinen zijn, en dat stadstuinen dertien en veertien binnenkort volgen.	
			3.e	In paragraaf 2.2.3 wordt de ir. Van Muijlwijkstraat niet genoemd. De zuidelijke strip aan de oostkant en het gehele zuidwestelijke deel bevat winkels en horeca.	Dit zal worden aangepast en toegevoegd.	In de toelichting is de Ingenieur J.P. van Muijlwijkstraat bijgevoegd aan de opsomming.	

		3.f	In paragraaf 2.2.3 worden 'de kleine Campus' en 'de Lommerd' genoemd. Deze mogen hier komen te vervallen. 'De kleine Campus' ligt namelijk in het Statenkwartier/Arnhemse broek en past dus beter in paragraaf 2.3.3. Tot slot is 'de Lommerd' een buurtcentrum en geen bedrijfsverzamelgebouw. Deze past beter als sociale ontmoetingsplaats in de alinea betreffende sociale ontmoetingsplaatsen.	Dit zal worden aangepast.	In paragraaf 2.2.3 is 'de kleine Campus' verwijderd. 'De Kleine Campus' is bijgevoegd aan paragraaf 2.3.3. 'De Lommerd' is toegevoegd aan de alinea betreffende sociale ontmoetingsplaatsen.	
		3.g	In paragraaf 2.2.3 ontbreekt de aanwezigheid van de moskee aan de Boulevard Heuvelink.	Dit is aangepast.	In paragraaf 2.2.3 is de aanwezigheid van de Moskee toegevoegd.	
		3.h	Hoewel Arnhemse Broek niet tot het Spijkerkwartier behoort, mist de werkgroep in paragraaf 2.3.3 de scholenconcentratie in het noordelijke deel (Statenkwartier). Daarnaast valt het Thialfpark geheel binnen het Arnhemse broek.	De aanwezigheid van scholen wordt genoemd in de paragraaf	Geen	
		3.i	Paragraaf 3.4 betreft het thema 'branchering Steenstraat'. De werkgroep stelt dat dit thema ook van toepassing is voor de omliggende straten van de Steenstraat. De werkgroep is van mening dat als alleen de Steenstraat met deze regel wordt beschermd, de al bovenmatige aanwezige functies zich nog verder gaan verspreiden binnen het plangebied.	De gemeente is zich van dit risico bewust. Dit zal dan ook als risicopunt in de collegenota worden opgenomen. De gemeente wil echter eerst de procedure voor dit deel afwachten en kijken wat de effecten hiervan zijn, voordat het wordt uitgerold voor meerdere straten. Zie hiervoor ook het antwoord onder 2d.	Geen	
		3.j	De werkgroep ziet graag dat de 'beperking wonen op de begane grond' ook gaat gelden voor de Spijkerlaan, deel van Muijlwijkstraat	Op de Spijkerlaan zijn nieuwe woningen slechts toegestaan op de verdieping. Huidige	Dit is aangepast in het plan.	

				en Hommelstraat (huidige winkel concentratiezones).	woningen op de begane grond worden positief bestemd. Hierdoor blijft de mix van wonen en winkels behouden. Wenselijk is dat dit niet meer woningen worden ten koste van winkels zodat een mix wordt behouden van woningen en winkels in de plint.		
			3.k	De werkgroep ziet graag dat in paragraaf 3.4 wordt gespecificeerd dat het om daghoreca gaat. Horecagelegenheden waarvan de openingstijden zoveel mogelijk aansluiten bij de winkeltijden en daarom eerder dicht gaan dan 'reguliere horeca'. Zij verstrekken hoofdzakelijk kleine etenswaren. Daghoreca mogen alle dagen van de week tussen 06.00 en 22.00 uur open zijn. Met eventueel een enkele uitzondering tot 24.00 uur.	In het plan is daghoreca toegestaan. Daghoreca is horeca 1 (Een horecabedrijf gericht op het verstrekken van etenswaren, niet zijnde maaltijden, en het schenken van (zwak-alcoholische) dranken, met openingstijden overwegend tijdens de dagperiode, zoals lunchrooms, broodjeszaken, koffiezaken, juicebars en ijssalons).	De toelichting is aangepast.	
			3.l	In paragraaf 4.4.5 zijn criteria opgeschreven om te bepalen welke activiteiten in de Steenstraat zijn toegestaan. De werkgroep vindt dat de tweede en derde criteria teveel ruimte over laten voor interpretatie.	De criteria voor vergunningverlening zijn opgenomen in de regels voor de omgevingsplanactiviteit detailhandel aantrekkelijke winkelstraat, dan wel dienstverlening aantrekkelijke winkelstraat. Het klopt dat de criteria ruim zijn opgezet. Dit is gedaan om maatwerk te kunnen bieden. In de toelichting is verder uitgewerkt wat met een aantrekkelijke winkelstraat wordt bedoel, namelijk veelzijdigheid en diversiteit van het aanbod, bijv. door middel van speciaalzaken, creatieve, culturele en ambachtelijke		

					winkels, en winkels met een uitnodigende plint.		
			3. m	De werkgroep vraagt zich af waar een 'short stay', daghoreca en migrantenhotel onder vallen in de begrippenlijst van het omgevingsplan. Tevens wordt het begrip 'Wijk' wel benoemd, maar het begrip 'Buurt' niet.	Met short stay wordt kort verblijf bedoeld. Short stay is 8 dagen tot en met 6 maanden verblijf. Hier wordt nog beleid op gemaakt. Voor de werking van dit plan zal short stay onder bed en breakfast en horeca 6 (hotels, bed and breakfast met meer dan 4 slaapplekken, hostels en pensions) vallen. Daghoreca is horeca 1 (Een horecabedrijf gericht op het verstrekken van etenswaren, niet zijnde maaltijden, en het schenken van (zwak-alcoholische) dranken, met openingstijden overwegend tijdens de dagperiode, zoals lunchrooms, broodjeszaken, koffiezaken, juicebars en ijssalons). Een migrantenhotel is een plek waar arbeidsmigranten die tijdelijk in de omgeving werken gehuisvest kunnen worden. Dit kan onder de activiteit wonen en activiteit horeca van van categorie 6 vallen. Horeca van categorie 6 houdt in: 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 slaapplekken, hostels en pensions. Onder welke activiteit een migrantenhotel zal vallen hangt af van de specifieke omstandigheden. Als er faciliteiten zijn die bij logies/een hotel horen, zoals maaltijdverstrekking, dan zal er eerder sprake zijn van horeca van van categorie 6. Als er alleen sprake is van bewoning van de ruimtes, zonder		

				hotelfaciliteiten, dan zal dit eerder vallen onder de activiteit wonen. Een migrantenhotel is niet zonder meer toegestaan onder de activiteit wonen. De activiteit wonen laat namelijk niet toe 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. Bewoning van appartementen is niet uitgesloten. Een definitie van het begrip 'Wijk' is nodig in verband met de regelgeving over seksinrichtingen en prostitutie.		
			3.n	De werkgroep ziet graag dat in Artikel 21 de volledige naam van het rijksbeschermd stadsgezicht wordt uitgeschreven.	Dit zal worden aangepast en toegevoegd.	De volledige naam van het rijksbeschermd stadsgezicht is uitgeschreven.
			3.o	De werkgroep constateert dat in Hoofdstuk 4 Activiteiten de activiteit Rijksmonument ontbreekt.	De activiteit kan nog niet worden opgenomen omdat deze nog vastligt in de Wabo. Dit kan pas na de invoering van de Omgevingswet. De waarde is wel alvast opgenomen ter signalering. Na 1 januari 2024 zal dit bij een actualisatie van het omgevingsplan gewijzigd worden.	Geen
			3.p	De werkgroep vraagt zich af of activiteitenhubs ook worden opgenomen, in het kader van de laadpleinen en deelvervoer.	Deze worden niet actief opgenomen in het Omgevingsplan. Het is denkbaar dat deze onder de huidige activiteiten past. Tevens is er binnen openbaar gebied veel mogelijk ten behoeve van (deel)vervoer, waardoor nieuwe ontwikkelingen mogelijk zijn.	Geen
			3.q	De werkgroep vraagt zich af of zaken zoals Bouw speelplaats Thialf, de binnenterreinen, speelplaatsen (ook bij scholen) ook onder de Bouwregel dagrecreatie vallen.	Thialf valt wel onder deze bouwregel. Speelplaatsen bij scholen vallen onder de maatschappelijke functie en anders mogelijk binnen openbaar gebied. Binnentuinen hebben de functie 'Tuin'.	Geen

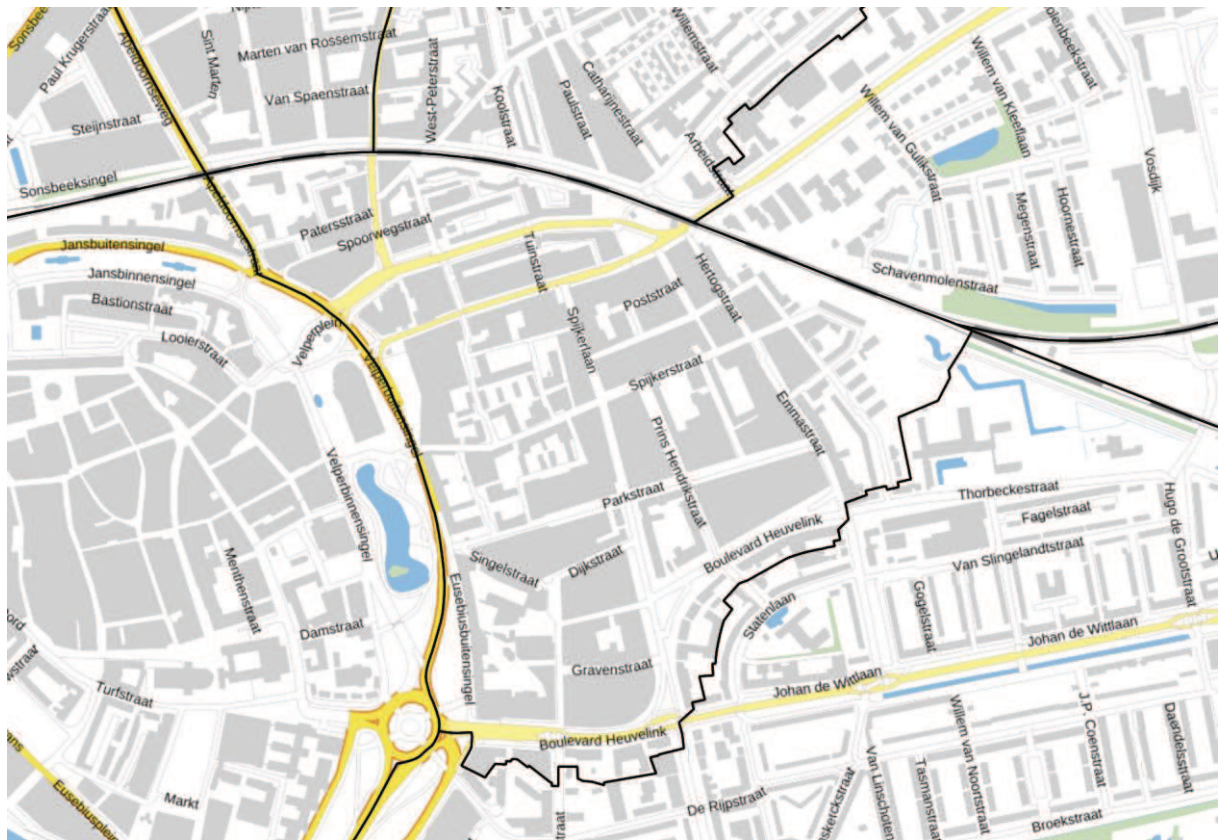
Met opmerkingen [ES1]: Check bij Saskia

			3.r	De werkgroep vraagt zich af in hoeverre boomspiegelhekjes ook onder Maatwerkvoorschriften tuinhekwerk vallen en of hiervoor conform Artikel 183 altijd een vergunning voor moet worden aangevraagd.	Nee, het betreft alleen hekwerken van tuinen in het beschermd stadsgezicht. Deze moeten cultuurhistorisch waardevol zijn om onder het maatwerkvoorschrift te vallen.	Geen	
			3.s	De werkgroep krijgt graag verduidelijking betreffende het gemarkeerde deel in Artikel 161 Omgevingsnorm minimaal aantal parkeerplaatsen 1.	Dit artikel was in de conceptversie van het Chw omgevingsplan gemarkeerd. Deze markering wordt verwijderd.	Geen	
			3.t	De werkgroep vraagt zich af of Artikelen 187, 188, 192 en 193 de huidige kamersplitsing verordening afdekken.	Ja, dit zijn de regels die rechtstreeks komen uit het facetplan woningsplitsing en verkamering.	Geen	
			3.u	De werkgroep vraagt zich af waarom gebouwen met een maatschappelijke functie niet worden benoemd.	Scholen hebben een maatschappelijke functie gekregen binnen het Omgevingsplan. Hiermee worden gebouwen met een maatschappelijke wel benoemd.	Geen	
			3.v	Artikel 203.2.4 bevat een vrijstelling voor onder andere de Steenstraat. De werkgroep vraagt zich af waarom de Steenstraat in de vrijstelling wordt genoemd. Zij stellen dat dit elders in het stuk juist expliciet verboden is.	In de conceptversie/vooroverlegversie van het plan zijn vanaf artikel 200 de oude bestemmingsplanregel opgenomen. In het nieuwe plan zal er een ander regime gelden voor horeca in de Steenstraat. Zie de toelichting par 3.4 onder <i>Onder voorwaarden meer mogelijkheden voor ondersteunende horeca</i>	Geen	
			3.x	In Artikel 205 is met blauw een aandachtspunt gemaakt over de parkeerregeling. De werkgroep vraagt zich af of zij er vanuit mogen gaan dat de parkeerregeling wordt gedekt door dit Omgevingsplan.	In de conceptversie/vooroverlegversie van het plan zijn vanaf artikel 200 de oude bestemmingsplanregel opgenomen. In het nieuwe plan zijn de actuele beleidsregels voor parkeren gekoppeld aan het plan.	Geen	
			3.y	De werkgroep geeft aan dat in het stuk meermaals 'Boulevardkwartier' wordt genoemd. Dit is de oorspronkelijke naam en is in de afgelopen jaren omgezet naar	Dit heeft geen juridische consequenties omdat de plangrens van het gebied wordt		

				'Boulevardwijk'. De werkgroep vraagt zich af wanneer en op welke gronden deze naamswijziging heeft plaatsgevonden, en welke eventuele juridische consequenties dit heeft.	vastgelegd in de regels. Een naam is hierbij niet van belang. Voor het beschermde stadsgezicht wordt uitgegaan van Boulevardkwartier. In het plan wordt ook Boulevardkwartier gebruikt.		
			3.z	De werkgroep Spijkerkwartier heeft samen met de wijk een visie op de wijk gemaakt. Dit visiedocument heeft als doel een inspiratiebron te zijn voor bewoners, ondernemers en de overheid. Tevens kan het fungeren als toetsingskader voor besluitvorming over ontwikkelingen in de openbare ruimte voor nu en in de naaste toekomst.	De wijkvisie is toegevoegd als bijlage bij deze inspraaknota. In overleg met de werkgroep wordt voorgesteld om de wijkvisie tevens op te nemen als bijlage bij de toelichting van het omgevingsplan in het participatiehoofdstuk.	De wijkvisie is toegevoegd als bijlage bij de toelichting van het omgevingsplan en nader geduid in de toelichting.	

Bijlage 2 Wijkvisie Spijkerkwartier

Wijkvisie



Aanleiding voor een Wijkvisie

De gemeente Arnhem heeft in 2021 de wijk Spijkerkwartier gevraagd om gezamenlijk op wijkniveau invulling te geven aan het Omgevingsplan van Arnhem. Hiervoor is de werkgroep Omgevingsplan gecreëerd, bestaande uit een kleine vertegenwoordiging van de wijk. Tijdens een reeks overleggen heeft de werkgroep met de gemeente gekeken naar de wenselijke functies van de gebouwde omgeving en heeft ze een aantal aandachtspunten aangekaart, onder andere over de toekomstige nieuwbouw en het realiseren van de mobiliteits- en energietransitie in de wijk. Al tijdens de eerste overleggen gaf de meerderheid van de deelnemers de behoefte aan om de wijk hier breder bij te betrekken. Zulke belangrijke thema's voor de wijk zouden niet aan een groep van 10 wijkbewoners moeten worden overgelaten maar in breder verband worden voorgelegd. Ook vond een deel van de deelnemers het belangrijk om een basis te creëren waarop deze keuzes werden gemaakt, een zogenoemde 'Wijkvisie'. De werkgroep Omgevingsplan werd omgevormd tot de werkgroep Wijkvisie.

De werkgroep is vervolgens met toestemming, maar zonder de aanwezigheid, van de gemeente verder gegaan. Via flyers, communicatiekanalen van de wijk (MijnSpijkerkwartier.nl, LinkedIn, facebook) en mond-tot-mond reclame is aandacht gevraagd voor een eerste bijeenkomst. Deze bijeenkomst is op 11 mei 2022 gehouden, waarin bewoners door middel van stellingen hun mening konden geven over een aantal stellingen. Deze stellingen waren:

Blok 1: Wonen

¹ Kaart met markering Spijkerkwartier (CBS Wijken en Buurten) via PDOK

- Hoogbouw in het Spijkerviertel (> Rembrandttheater) moet verboden worden. - Nieuwbouwprojecten mogen alleen als ze groenkansen bieden voor wijkbewoners. - Collectieve woonvormen hebben voorrang bij nieuwbouw in het Spijkerviertel.
Blok 2: Werken - Het winkelgebied in het Spijkerviertel moet beperkt blijven tot Steenstraat e.o.. - Menging van wonen en werken biedt kansen voor duurzame wijkontwikkeling.
Blok 3: Leefomgeving - Uitgangspunt in het Spijkerviertel: 'auto te gast', deelfervoer en elektrisch vrachtverkeer. - Groen in de wijk kost particuliere offers. - Het Spijkerviertel heeft nog een tweede buurthuis nodig, in de Spoorhoek.

Alle onderwerpen zijn in enige mate met elkaar verbonden, maar om het proces overzichtelijk te houden is gekozen voor een verdeling van onderwerpen in 3 thema's, namelijk 'Wonen', 'Werken' en 'Leefomgeving'.

Op 16 juni vond een tweede bijeenkomst plaats, waarin de werkgroep met een kleinere groep buurtgenoten heeft doorgepraat over de opgehaalde inzichten uit de eerste bijeenkomst. Na deze bijeenkomst is de werkgroep aan de slag gegaan met het schrijven van de visie. Op 9 februari zijn de resultaten van de werkgroep vervolgens weer terug gelegd bij de wijk en is het verdere proces, waar we weer bij de gemeente aanhaken, uitgelegd en uiteengezet.

Hieronder leest u eerst een beschrijving van de ontwikkeling en huidige situatie van de wijk, en daarna de uit de wijk opgehaalde visie aan de hand van de drie thema's.

Impressies van de bijeenkomst





Impressies van de tweede bijeenkomst





Ontstaan van het Spijkerkwartier

De uitbreiding van de stad Arnhem in het begin van de 19^e eeuw ontwikkelde zich in eerste instantie langs de Steenstraat en de Hommelstraat. De middeleeuwse stad groeide dicht. Na de slechting van de verdedigingswerken en de muren in 1829 was het mogelijk de stad uit te breiden, met name in oostelijke richting. Het Spijkerkwartier heeft zich ontwikkeld vanuit het plan Heuvelink uit 1853 met grote huizen aan de Eusebiusbuitensingel en het Velperplein, maar ook met ongebreidelde uitbreiding van kleine woningen en sloppen van de pandjesbazen in de daarachter gelegen gebieden. Het Spijkerkwartier ontwikkelde zich na 1870 tot een wijk met grote, statige 19^e-eeuwse huizen, met name in het zuidelijk gelegen deel. Veel van de grote panden hadden ook diepe tuinen achter de woning en maar relatief kleine voortuinen. De sloppen bleven. Pas in de eerste decennia van de 20^e eeuw is een deel daarvan gesaneerd (o.a. het Sportfondsenbad en School 5).

Rondom 1900 was de wijk volgebouwd met hier en daar een incidentele invulling, zoals de dertiger jaren woningen op de plaats van het Bestedelingenhuus en de Noord Zuidstraat in Spoorhoek. Ook veel bedrijven weken uit naar het Spijkerkwartier en de Spoorhoek. In de loop van de tijd groeiden ook daar, met name na de 2^e Wereldoorlog, de binnenterreinen dicht en werden woningen als bedrijf ingericht. Tijdens de 2^e Wereldoorlog werd er met name aan de randen veel verwoest en in de jaren vijftig lokaal teruggebouwd. Deze zogenaamde 'Wederopbouwarchitectuur' bestond uit relatief kleine woningen, opgebouwd met grote schaarste aan materialen. Het merendeel waren sociale huurwoningen.

De jaren zestig en vroege jaren zeventig waren roerige tijden voor het Spijkerkwartier. De mooie statige panden waren sterk in prijs gedaald en aantrekkelijk om te betrekken voor mensen met een kleine beurs. Aan de ene kant trok dit kunstenaars en andere creatieven aan. Dit maakte de wijk

levendig en divers. Aan de andere kant werden de panden interessant voor investeerders en huisjesmelkers. Veel van de grote panden werden hierdoor niet op waarde geschat en verkamerd. Zo kwamen er veel studenten en gastarbeiders in de wijk te wonen. Ook ontstond er veel criminaliteit en prostitutie. Het onderhoud aan de panden liep terug en het karakter dreigde verloren te gaan.

Halverwege de jaren zeventig werden dankzij de subsidieregelingen van het Rijk een groot deel van de bedrijven uitgekocht of verplaatst en werden woningen successievelijk gerenoveerd en nieuw gebouwd in met name het westelijk deel van het Spijkerviertel, de van Muijwijkstraat en de Spoorhoek. Ook hier werden met name woningen ge- en verbouwd in de sociale huursector. Incidenteel werd in de latere jaren negentig nieuwbouw gepleegd in o.a. de Poststraat, de Singelstraat; ook deze nog in de sociale huursector. Na het sluiten van de raamprostitutie in 2006 werden bij het project Spijkerviertel voor het eerst koopwoningen in de wijk gebouwd. Het resultaat is een gedifferentieerde wijk, met een relatief divers aanbod aan woningen.

Het Spijkerviertel staat niet stil

De lange en enerverende ontwikkeling van het Spijkerviertel heeft geleid tot een bijzondere wijk. Niet alleen in architectonisch of stedenbouwkundig opzicht, maar ook als het gaat om de bewoners. Het Spijkerviertel is nog altijd een wijk van bewoners met diverse achtergronden. Nog steeds wonen starters, gezinnen en studenten door de wijk. Zij geven de wijk kleur en zorgen voor reuring. Ook het ondernemende en diverse karakter van de wijk is door de jaren heen blijven bestaan. Bewoners hebben een belangrijke rol gespeeld in de ontwikkeling tot de prettige leefomgeving die het Spijkerviertel nu is.





De wijk kent verschillende initiatieven en werkgroepen waar bewoners zich bij aan kunnen sluiten en die bijdragen aan een groener, veiliger en mooier Spijkerviertel. Twee succesvolle initiatieven zijn het BuurtGroenBedrijf en de werkgroep Verkeer. Het BuurtGroenBedrijf is aanjager van vergroening in de wijk en organiseert activiteiten voor het onderhoud van boomspiegels of bijvoorbeeld het verwijderen van stoeptegels. De wijk is mede dankzij de inzet van dit buurtinitiatief de afgelopen jaren een heel stuk groener geworden en heeft een eigen signatuur gekregen door de diverse beplanting en boomspiegels met wilgentenen. De werkgroep Verkeer bedong bij de gemeente een regeling waardoor de parkeervergunningen en betaald parkeren anders werd georganiseerd en de parkeergelden terugvloeien naar de wijk. De werkgroep toet tot bevordering van de verkeersveiligheid en vergroening. Verder zijn de gezamenlijke opschonezaterdagden, waar zwerfafval wordt opgeruimd in de wijk, en de wormenhotels die compost produceren mooie initiatieven die ook zorgen voor verbinding tussen bewoners en meer sociale cohesie.



In de wijk zijn ook nog steeds veel ondernemers actief. De Steenstraat is de voornaamste winkelstraat van de wijk en de 'Rode loper' naar het centrum. Op de Steenstraat en de omliggende straten zijn veel speciaalzaken te vinden, onder andere kledingzaken, interieurzaken en kwaliteitsslaggers. Op een aantal plekken door de wijk zijn daarnaast koffietentjes te vinden waar ook bewoners buiten de wijk graag langskomen.

Er zijn verschillende ontwikkelingen en trends die in steeds grotere mate invloed hebben op de wijk. Klimaatverandering zorgt onder andere voor hittestress in de zomer en wateroverlast bij piekbuien. De wijk is niet overal optimaal ingericht om koel en droog te blijven. Er moet de komende jaren nog veel gebeuren in Arnhem om de leefomgeving klimaat-proof te maken, onder andere het aanleggen van meer verkoelend groen, meer duurzame energiebronnen en meer hergebruik van grondstoffen. Bewoners merken de invloed van gentrificatie (opwaarderen van de buurt, waardoor voor mensen met een kleinere beurs een woonplek in de buurt niet meer te betalen is) en verkamering. De samenstelling van de wijk verandert en dat heeft invloed op het woongenot. In de volgende paragrafen schetsen we voor de thema's wonen, werken en leefomgeving de belangrijkste veranderingen en de visie op deze opgave vanuit het Spijkerkwartier.



Vrijwilligers uit het Spijkerkwartier hard aan het werk in de Steenstraat. (Foto: Henk Eggink.)

[1] Afbeelding uit de Arnhemse Courant van 27 februari 2022, via <https://arnhemschecourant.nl/steenstraat-wordt-bomenstraat/>

Wonen

Huidige ontwikkeling

Bewoners hebben een belangrijke rol gehad in het maken van het Spijkerkwartier tot wat het nu is: een gemêleerde woonwijk waarin veel activiteit is. Het Spijkerkwartier en de Spoorhoek kent een grote mate van gedifferentieerdheid in woonvormen en bevolkingsopbouw, mede bepaald door de historische ontwikkelingen. Het merendeel van de woningen zijn boven- en benedenwoningen. Door de marktontwikkelingen en de verkamering van de grote panden komt deze differentiatie op de tocht te staan. Sociale huurwoningen worden te koop gezet. Een deel van de historische grote panden zijn opgedeeld in studio's of kamers. Bewoners met een kleinere beurs krijgen door hoge prijzen en beperkte financieringsmogelijkheden geen kans om voet aan de grond te krijgen in een koopwoning. Hierdoor dreigt de wijk een eenzijdige bevolkingsopbouw te krijgen, bepaald door de financiële draagkracht. Bij de overmaat van 1- en 2 persoonshuishouden is gezinsbewoning met kinderen structureel aan de lage kant; het aantal kinderen in de wijk loopt terug. Ook zorgt de verkamering voor minder zorg voor de kwaliteit van de panden in de wijk. De kamers en studio's kennen een snelle doorstroming aan bewoners, waardoor er niet langdurig zorg wordt gedragen voor de kwaliteit van de woning. Om het gemêleerde karakter van de wijk te behouden is aanhoudend actie nodig. Recent is in de wijk met bewoners beleid gemaakt op verkamering, verdere splitsing van woningen is inmiddels niet meer toegestaan. Dit beleid vinden we belangrijk om te behouden. Verder zijn er verschillende werkgroepen actief die zich bezighouden met de kwaliteit van de buurt en de leefomgeving.



Visie

Diversiteit aan woningen en bewoners is een sterke kant van de wijk en zou behouden moeten blijven. We vinden het daarom belangrijk dat het woningaanbod aansluit bij de gewenste structurele bevolkingsopbouw van de wijk qua inkomen, leeftijd en leefstijl. Om hierop te kunnen sturen is goed zicht nodig op de bevolkingsopbouw van de wijk in de breedste zin. Hierdoor wordt duidelijk aan welk type woningen structureel behoefte is, kan hierop worden geanticipeerd en kan de diversiteit van de woningen daarop worden afgestemd. Dit geldt zowel voor de paar locaties waar nieuwbouw mogelijk is, als de plekken waar bestaande bebouwing wordt verbouwd of geherstructureerd. Mede hierom vinden we het belangrijk om bij deze projecten de bewoners in de ruimste zin te betrekken bij het overlegproces. Niet alleen om hen te informeren, maar ook om ze daadwerkelijk te betrekken bij de besluitvorming.

De verdeling over de soort van wonen in de huur- en koopsector is onregelmatig verdeeld tussen de Spijkerbuurt en Boulevardwijk (duurder), en de Spoorhoek (goedkoper). Bekeken moet worden of er

meer woningen in de koopsector in de Spoorhoek ontwikkeld kunnen worden. Denk bijvoorbeeld aan de herontwikkeling van het KPN-gebouw en terrein of het Rembrandttheater.

Er is behoefte aan woningen voor een aantal specifieke doelgroepen om te zorgen dat de wijk gemêleerd blijft in het type bewoners. Dit zijn ouderen en gezinnen met kinderen. Voor deze laatste groep zou een sociale huurwoning niet kleiner moeten zijn dan 75m², die als ondergrens geldt voor zelfstandige woningen in de wijk. Ook moet het mogelijk zijn de bewonerssamenstelling van woningen anders in te richten met o.a. nieuwe woonvormen en zogenoemde 'co-housing' met gezamenlijke voorzieningen. Ook kan het wonen met zorg gerelateerde woningen gestimuleerd worden, zoals bijvoorbeeld de Herbergier. De combinatie van wonen en werken verdient aandacht en moet bevorderd worden, de regelgeving moet daarvoor zo nodig aangepast worden.

Er is in de wijk de afgelopen jaren al veel gebeurd om verdere verkamering en de ongewenste effecten die dit met zich meebrengt tegen te gaan. Bewoners merken echter dat de samen met wijk ontwikkelde regelgeving beter gehandhaafd kan worden. Hetzelfde geldt voor zelfbewoningsplicht, waarbij de grens van 300.000 euro voor zelfbewoningsplicht idealiter verhoogd wordt. De gemeente heeft een belangrijke rol in het inperken van de invloed van grote investeerders en kamerverhuurbedrijven. Deze partijen drijven de huurprijzen op voor woningen in de private sector. De inkomensgrens dreigt te hoog te worden, waardoor bewoners met een laag inkomen hier niet meer kunnen wonen. Mede daarom moet de hoeveelheid bestaande huurwoningen gehandhaafd blijven.

Het Spijkerkwartier kent een lange stedenbouwkundige geschiedenis, er zijn veel monumenten te vinden en een deel van de wijk is beschermd stadsgezicht. Nieuwe projecten voor woningbouw moeten in harmonie met deze kwaliteit worden vormgegeven. Niet per se historiserend, maar wel passend. De grote 19^e -eeuwse panden, maar ook de Wederopbouwoningen zijn voor een groot deel slecht geïsoleerd. Ook is lastig gebleken om op een goede manier maatregelen zoals zonnepanelen toe te passen. De eigenaren, waaronder ook de woningcorporaties, moeten worden ondersteund in het opknappen en verduurzamen van de panden. De gemeente heeft een belangrijke rol om middelen en capaciteiten te organiseren om het beschermd stadsgezicht te handhaven en te beschermen, en bewoners te ondersteunen met de daarvoor bestemde subsidies.

Op een aantal locaties is het mogelijk een vorm van hoogbouw te bouwen. Het is een precair proces met name gericht op de toename van de toch al vol bewoonde wijk. Ook de mogelijke inbreuk op het gedeeltelijk beschermd stadsgezicht van het Spijkerkwartier vraagt aandacht. Toch moet het mogelijk zijn dat met name aan de randen van het Spijkerkwartier en Spoorhoek met een zorgvuldig ontwerp en goed overleg gestapelde bouw te realiseren. Het is belangrijk om te bekijken waarin de eerdergenoemde structurele behoefte van bewoning kan voorzien. Zeker in de Spoorhoek kan nieuwbouw een aanjager zijn voor meer kwaliteit van de gebouwen en de openbare ruimte. De ontwikkeling van de KPN-toren en het omliggende terrein is een voorbeeld hiervan. De verhoging van de daarmee samenhangende parkeerdruk kan gereguleerd worden door de parkeernorm aan te passen. Verder kan hoogbouw als een middel dienen om ontmoeting in de wijk te bevorderen, door bijvoorbeeld meer ruimte vrij te maken voor ontmoetingsplekken binnen een gebied of gedeelde voorzieningen in een pand te stimuleren.

Realiseer meer divers woningaanbod (bijv. meer gezinswoningen), om zo de diversiteit in de wijk te vergroten.
Betrek bewoners bij de besluitvorming over nieuwbouwprojecten.
Verhoog de grens van 300.000 euro voor de zelfbewoningsplicht.
Beperk de invloed van grote investeerders en kamerverhuurbedrijven.
Zorg voor handhaving van bestaande sociale huurwoningen.
Ondersteun eigenaren, zoals woningbouwcorporaties, in het verduurzamen van woningen.
Draag zorg voor de bescherming en handhaving van het beschermd stadsgezicht.
Pas de parkeernorm aan bij verhoging van de parkeerdruk.
Het tegengaan van (de ongewenste effecten van) verkamering verdient onverminderd aandacht van zowel de wijk als de gemeente Arnhem.
Verduurzaming van bestaande woningen is een belangrijk thema, waarbij de bewoners van het Spijkerkwartier geholpen moeten worden door de gemeente.
Nieuwbouw in de wijk moet zorgvuldig gebeuren, met voldoende inspraak van bewoners, diverse woonvormen en met respect voor de karakteristiek van de wijk en in het bijzonder het beschermd stadsgezicht.

Werken

Huidige situatie

Van oudsher wordt er in het Spijkerkwartier niet alleen gewoond, maar ook gewerkt. Naast de enkele bedrijfslocaties vonden veel kunstenaars of creatieve ondernemers een plek in de wijk. Hierdoor was er veel activiteit, die ook uitstraalde naar de sfeer in de wijk. Op verschillende plekken in de wijk waren bedrijven en kantoren te vinden, vaak gecombineerd met wonen of op een plek gelegen tussen huizen. De laatste jaren is het aandeel bedrijven geleidelijk afgenomen. Het aandeel zelfstandigen in de wijk is echter toegenomen, waardoor de buurt per saldo nog steeds een groot aantal ondernemingen kent. Een hoge concentratie ondernemers vindt je langs de Steenstraat, De Hommelstraat / Hommelseweg, de Singel en een deel van de Spijkerlaan. Ook dit aanbod is gemêleerd, van speciaalzaken tot grote ketens als de Mediamarkt en van supermarkt tot telefoonwinkel. Ook is een deel van de horeca van de wijk in deze paar straten te vinden.



Visie

De bewoners van de wijk geven aan dat er buiten de vier belangrijkste straten niet veel ruimte is voor bijvoorbeeld winkels of grotere bedrijven. Het karakter van de wijk als woonwijk zou hierdoor onder druk kunnen komen te staan, doordat verkeer en overlast dan zou kunnen toenemen. Het huidige winkelgebied (Steenstraat, Hommelseweg en Spijkerlaan) moet worden behouden. Er ligt mogelijk een kans om op de Steenstraat en omgeving ook wat horeca te stimuleren. Dit zou het aanbod en de sfeer op de Steenstraat kunnen verbeteren. Het zou dan gaan om bijvoorbeeld dagcafés zonder late openingstijden, die economische en sociale waarde toevoegen aan de wijk. Een minder op auto's ingerichte Steenstraat is hiervoor wel een voorwaarde, net als meer maatregelen die veiligheid bevorderen. Denk hierbij aan surveillance, voldoende licht en zicht.

Wat betreft de mix van wonen en werken geven de bewoners aan dat het belangrijk is dat het type bedrijf past bij de wijk en geen overlast veroorzaakt. Het behouden van huidige bedrijvigheid is belangrijk voor het huidige karakter. (Nieuwe) bedrijvigheid die past bij de wijk zijn o.a. kleine bedrijven, creatieve industrie, bedrijven in de blauwe wijk economie en duurzaamheid, zorg, sport en in beperkte mate zachte horeca. Plekken waar ondernemers elkaar kunnen ontmoeten (zoals DAZO 125, De Transformatie of de Kleine Campus) zijn hierin ook belangrijk. Broedplaatsen, ateliers voor kunstenaars en creatieve ondernemers of gedeelde werkplekken zijn voorbeelden die gewenst zijn en gestimuleerd kunnen worden. Ook sportfuncties en zorglocaties zoals een hospice of herbergier zijn passend en kunnen daarnaast mogelijk ook bijdragen aan werkgelegenheid in de buurt.

Wanneer er nieuwe woningen worden ontwikkeld in de wijk is het interessant om te kijken of hier deels ook werkplekken aan toegevoegd kunnen worden, of dat het gebouw flexibel genoeg wordt ingedeeld om dit later nog te doen. Zo wordt de mogelijkheid om in de wijk een bedrijf te beginnen of behouden niet kleiner. Hiervoor is heldere afstemming met ontwikkelaars nodig. We vinden het belangrijk dat er ruimte is voor bedrijvigheid in de plint van gebouwen / op straatniveau. Zo kunnen de activiteiten hier bijdragen aan levendigheid op straat.

Belangrijkste punten
Beperk het winkelaanbod tot de vier bestaande winkelstraten.
Stimuleer daghoreca
Kijk naar mogelijkheden om verkeersdrukte op de winkelstraten te verminderen en veiligheid te vergroten.
Behoud de bedrijvigheid in de wijk en zorg dat nieuwe bedrijvigheid past bij het karakter van de wijk.
Zorg voor meer ontmoetingsplekken voor ondernemers in de wijk, denk aan gedeelde werkplekken of sportfuncties.
Voeg deels ook werkplekken bij de realisatie van nieuwe woningen.
Behoud ruimte voor bedrijvigheid in de plint van gebouwen.
Grote bedrijvigheid heeft geen plek meer in de wijk, vanwege de mogelijke overlast die dit veroorzaakt in de wijk.
Binnen het huidige winkelgebied is ruimte om het aanbod aan voorzieningen te verbeteren, onder andere door het toevoegen van zachte horeca.
Bij nieuwe (her)ontwikkelingen wordt onderzocht of wonen en werken gecombineerd kunnen worden, zodat er in de wijk ruimte blijft voor (creatieve) kleine ondernemingen.
De gemeente moet actiever een lange termijnvisie hanteren op gebied van bedrijvigheid in de wijk. Meer zicht op ondermijning/criminaliteit. (navolging stadsmarinier, pand 66)

Leefomgeving

Huidige situatie

Ondanks de hoge dichtheid van de wijk en de ligging dichtbij het centrum heeft het Spijkerkwartier over het algemeen een groen karakter. Langs een aantal straten staan mooie bomenlanen die de wijk statuur en karakter geven. Er zijn verschillende binnentuinen met ieder een bijzonder en onderscheidend karakter. In de Spoorhoek is het aandeel groen kleiner. In de wijk is de openbare ruimte deels vernieuwd. Dit is begonnen met de herinrichting van de Hommelstraat en de Steenstraat. Het BuurtGroenBedrijf heeft een belangrijke rol in de aanleg en onderhoud van groen in samenwerking met bewoners. Inmiddels zijn er omliggende straten in het Spijkerkwartier vernieuwd en is er aanzienlijk vergroend in de wijk. Het stationsgebied Velperpoort heeft een upgrade gekregen. In 2023 wordt de Van Muijlwijkstraat en de kruising met de Hommelstraat vernieuwd en vergroend. Bewoners in de wijk zijn content met de vele initiatieven zoals Thialf, deBlauweWij(k)Economie (verduurzaming) en met de voorzieningen in de wijk (o.a. cultureel, educatie en sport).

Impact van wonen en werken in de toekomst heeft ook gevolgen voor de leefomgeving. Verdichting, hoogbouw en verkeer zorgt dat er meer druk komt te staan op onze wijk. Door klimaatverandering worden zomers heter en ervaren we meer overlast van extreme neerslag. De afgelopen jaren zien we dat onze wijk in de zomer erg heet kan worden en dat overtollig water soms moeilijk weg kan. Ook zien we het belang van de openbare ruimte als ontmoetingsplek en als plek om te spelen. Hiervoor moet de openbare ruimte wel schoon, heel en veilig zijn.

Het Spijkerkwartier is een wijk waar wonen, werken en winkelen op verschillende plekken door elkaar heen lopen. Dit gaat gepaard met veel verkeersbewegingen van onder meer auto's, vrachtwagens, bezorgdiensten, fietsers en voetgangers. Volgens de meest recente prognoses² zet de groei van het wagenpark in Nederland zeker tot 2030 nog flink door, met stijgende bewonersaantallen geldt dit extra voor onze wijk. Bereikbaarheid blijft voorlopig een belangrijke vereiste, maar daarmee stijgen ook de zorgen over de verkeers- en parkeerdruk, alsmede over luchtkwaliteit en leefbaarheid in onze wijk.



Visie

² Rapport 'Wagenpark 2030', Trend-Rx (juni 2022)

We willen het groene en gemoedelijke karakter van de leefomgeving in de wijk behouden, maar vooral ook doorontwikkelen naar de toekomst toe. Het zou goed zijn om waar mogelijk meer groen toe te voegen, bijvoorbeeld door verticaal groen aan te brengen. Dit maakt de wijk duurzamer, en zorgt voor minder hittestress. Het groen is ook belangrijk voor de uitstraling van de wijk voor bewoners en naar de rest van Arnhem toe. De Steenstraat en de Hommelstraat zijn de rode loper naar het centrum en daar hoort goed onderhouden kwaliteitsgroen bij. Het zijn visitekaartjes. De gemeente zal (in sommige gevallen in samenwerking met partners in de wijk) dit openbare groen dan ook goed moeten onderhouden.

Binnen de wijk is er ruimte voor ontmoeting. Dit gebeurt op straat, in de tuinen, op terrassen bij de bars en restaurants, bij winkels en bedrijven en zo verder. Een goede buurtvoorziening met het expliciete doel om elkaar te ontmoeten, zoals de Lommerd, is wel nodig. Deze heeft echt een upgrade nodig om ook in de toekomst de wijk ruimte te bieden voor sociale activiteiten op een duurzame manier. De samenstelling van de wijk is aan het veranderen.

Het Spijkerkwartier is in eerste plaats een woonwijk en in deze tijd horen auto's nog daarbij. Toch zou het mooi zijn om het aantal auto's in de wijk op termijn te verlagen en daarmee het aandeel parkeerplekken in de wijk terug te brengen. Onze wijk voldoet ook aan de kenmerken van een '15 minuten-stad', wat wil zeggen dat alle essentiële voorzieningen bereikbaar zijn binnen 15 minuten fietsen of lopen voor bewoners. Dit gegeven biedt een uitstekende uitgangspositie voor het terugdringen van het aantal verkeersbewegingen en het organiseren van duurzame mobiliteit. Zo komt er op termijn meer ruimte vrij, die ingezet kan worden ter verbetering van de leefbaarheid van de wijk.

Het opzetten van 'mobiliteitshubs' aan de randen van onze wijk biedt de mogelijkheid om een aantal zaken te concentreren, o.a. parkeren en overstappen op alternatief (deel)vervoer, laadpalen en overslag van (pakket)bezorging op emissieloze levering tot aan de voordeur. Dit kan georganiseerd worden nabij de belangrijkste uitvalsroutes. Verder kan de lokale mobiliteitsbehoefte worden gefaciliteerd, zoals voor de minder validen, door bijvoorbeeld het financieel ondersteunen van emissieloze alternatieven zoals een buurttaxi (automaatje). Deze maatregelen zorgen ervoor dat de wijk wel goed bereikbaar blijft tot aan de voordeur/winkel. Daarnaast vereist de verkeerscirculatie aandacht. Te denken valt aan het introduceren van een milieuzone en het creëren van 'verblijfstraten', waar de auto te gast is. De gemeente en de wijk hebben samen in 2006 het Verkeerscirculatieplan (en daarbij toegevoegd het Parkeerplan) gemaakt om een aantal verkeersproblemen aan te pakken. Bewoners ervaren echter nog steeds last van sluipverkeer door de wijk heen. We stimuleren de gemeente om weer in gesprek te gaan met de wijk en te helpen aan de versterking van een veilige omgeving voor fietsers en voetgangers, met meer groen, ontmoeting en sociaal contact, dat onze wijk verbindt en kenmerkt.

De weg naar duurzaam rijden is ingezet, want er verschijnen steeds meer elektrische auto's in de wijk. We willen ervoor waken dat er overal laadstations zijn. Met de komst van deelvervoer, zoals auto's, scooters en steps wordt de openbare ruimte een verdienmodel van (anonieme) bedrijven. Dit vraagt om regie vanuit de gemeente en wijk om overlast van deelvervoer in de openbare ruimte te voorkomen. Overlast van fietsen moet worden tegengegaan door meer acties op weesfietsen uit te voeren of het opheffen van parkeerplaatsen ten gunste van fietsparkeren.

Bewoners en ondernemers in de wijk maken zich zorgen over verloedering door het bekladden van gevels (o.a. 'taggen'), zwerfvuil en overlast van bepaalde doelgroepen. In de diverse overlegorganen in de wijk zijn de belangrijkste doornen in het oog in beeld gebracht en zijn er toezichthouders ingeschakeld. Een uitbreiding van het aantal toezichthouders is gewenst, net als structureel toezicht op de vermeende criminaliteit en ondermijning. Zwerfafval is zeer zichtbaar in de wijk. Zeker rondom de afvalcontainers wordt regelmatig grofvuil gedumpt. Via de fixie app is er een goede manier om dit

te registreren. Er lopen verschillende bewonersinitiatieven om met diverse maatregelen illegale gevelbekladding tegen te gaan, onder andere op verschillende plekken langs de Spijkerstraat. Echter, de overlast is op een aantal plekken dusdanig dat we naar de gemeente kijken om (samen met eigenaren) actief illegale bekladding te verwijderen en/of preventieve coatings aan te brengen. Hier is ook een rol weggelegd voor de eigenaar van een pand, die aansluiting kan vinden op wijkinitiatieven om de problematiek aan te pakken. Verder kan worden gekeken naar plekken waar vormen van graffiti, zoals taggen, getolereerd worden, zodat andere plekken hopelijk bespaard worden.

In het verleden zijn er een aantal succesvolle projecten geweest voor het tegengaan van criminaliteit en ondermijning, onder andere door Pand 66 en de Stadsmarinier. De positieve effecten van deze projecten zijn merkbaar. Het hinderlijk volgen van malafide ondernemers moet de hoogste prioriteit krijgen om een halt te roepen tegen crimineel en ondermijnd gedrag.

Belangrijkste punten
Stimuleer de vergroening van de wijk.
Versterk bestaande ontmoetingsplekken in de wijk en realiseer, waar nodig, nieuwe.
Breng het aantal verkeersbewegingen terug en stimuleer duurzame mobiliteit.
Kijk samen met de wijk naar mogelijkheden om verkeersoverlast, zoals sluipverkeer, tegen te gaan.
Onderzoek mogelijkheden voor het verbeteren en verduurzamen van mobiliteit, zoals de realisatie van mobiliteitshubs.
Breidt het aantal toezichthouders uit en zorg voor structureel toezicht op de vermeende criminaliteit en ondermijning.
Help de wijk bij het tegengaan van bekladding.
Blijf prioriteit geven aan het tegengaan van crimineel en ondermijnd gedrag in de wijk.
Verduurzamen van de openbare ruimte voor een toekomstbestending Spijkerkwartier moet bij alle toekomstige ontwikkelingen prioriteit hebben. Denk aan meer ruimte voor groen en water, het faciliteren van de transitie naar meer duurzame mobiliteit en het bevorderen van ontmoeting in een veilige en schone leefomgeving.
Concrete, doelkrachtige acties van de gemeente samen met bewoners/ondernemers zijn nodig voor het tegengaan van overlast door bekladding, zwerfvuil, criminaliteit en ondermijning op langdurige basis. (geen korte termijnvisie)

Vervolg

Het voorliggende document is het resultaat van een interactief en verkennend proces in de wijk. De opgedane inzichten komen voort uit de ervaringen van betrokken bewoners. Ze bouwen voort op de vele goede initiatieven die de Boulevardwijk, de Spijkerbuurt en de Spoorhoek al kennen. Daarmee is het geen baanbrekende visie of een trendbreuk geworden.

We koppelen de resultaten van dit traject terug aan de deelnemers en tijdens het Wijkoverleg. Na een consultatie met hen delen we onze inzichten met de gemeente. De visie kan vervolgens een plek krijgen parallel aan het Omgevingsplan. Daarnaast hopen we dat deze visie een aansporing kan zijn om een aantal actiepunten expliciet op te nemen samen met de buurt.

We vinden het van belang om het bestaande goede contact met de gemeente te behouden en te versterken. Het Spijkerkwartier is op veel fronten een voorbeeld van hoe bewoners en gemeente samen optrekken in het vormgeven van hun woon-, werk- en leefomgeving. Samen met de gemeente willen we dit naar de toekomst blijven doen en ook vormgeven aan nieuwe vormen van samenwerking. Onder andere in het licht van de nieuwe Omgevingswet, waarin bewoners een belangrijkere rol krijgen in ruimtelijke processen en projecten. We roepen de gemeente op gebruik (te blijven) maken van kennis van bewoners en het geheugen van de wijk. Dit maakt de plannen slimmer en sterker.

Regels

van het omgevingsplan
TAM-omgevingsplan Spijkerkwartier - Arnhemse Broek
(plannummer: NL.IMRO.0202.TAM948-0301)

Dit TAM-omgevingsplan is als een nieuw hoofdstuk (hoofdstuk 22b) opgenomen in het omgevingsplan van de gemeente Arnhem. Dit hoofdstuk is bekend gemaakt en digitaal beschikbaar gesteld met de landelijke voorziening, bedoeld in artikel 1.2.1, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening. Het is met deze landelijke voorziening niet mogelijk dit hoofdstuk conform de juridische vormgeving van het omgevingsplan in STOP-TPOD beschikbaar te stellen.

De in dit op <https://www.ruimtelijkeplannen.nl> uitgegeven deel van het omgevingsplan (hierna: dit deel) weergegeven hoofdstukken moeten gelezen worden als paragrafen van hoofdstuk 22b van het omgevingsplan van de gemeente Arnhem. In de artikelkop van de in dit deel weergegeven artikelen moet na het woord 'Artikel', na de spatie en direct voor het artikelnummer '22b' gelezen worden. In de kop van de bijlagen bij het in dit deel weergegeven hoofdstuk moet na het woord 'Bijlage', na de spatie en direct voor het nummer van de bijlage '22b' gelezen worden.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1. Artikel 1.1 van het Omgevingsbesluit, artikel 1.1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving, artikel 1.1 van het Besluit activiteiten leefomgeving en artikel 1.1 van het Besluit bouwwerken leefomgeving zoals die gelden op de dag van de start van de terinzagelegging van het ontwerp van het hoofdstuk [22b] van het omgevingsplan, zijn van overeenkomstige toepassing op dit hoofdstuk, tenzij in het tweede lid daarvan is afgeweken.

2. Voor de toepassing van hoofdstuk [22b] gelden de volgende begripsbepalingen:

1.1 ambachtelijk bedrijf

Een bedrijf, met uitzondering van beroep aan huis, 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 de ter plaatse vervaardigde, geproduceerde of bewerkte goederen.

1.2 amusementsbedrijf

Een bedrijf gericht op het bieden van gelegenheid tot commerciële recreatie, zoals een bioscoop, lasergame-, biljart- of snookercentrum, casino en speel- en automatenhal.

1.3 bebouwing

Eén of meer gebouwen of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

1.4 bebouwingspercentage

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

1.5 bed and breakfast

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.

1.6 bedrijf

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.

1.7 bedrijfsmatige activiteiten geschikt voor functiemenging

bedrijfsmatige activiteiten, die qua aard en invloed op de omgeving passen binnen een gemengd gebied met wonen, ook indien gevoelige objecten zijn gelegen:

a direct naast het bedrijf;

b in hetzelfde gebouw of een aanpandig gelegen gebouw, indien in dat gebouw gevoelige objecten zijn toegestaan.

1.8 bedrijfswoning / dienstwoning

Een woning in of bij een gebouw of op een terrein, bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de functie van het gebouw of terrein noodzakelijk is.

1.9 bedrijven creatieve sector

Bedrijven hoofdzakelijk gericht op:

1. creatieve zakelijke dienstverlening: design- en grafische bedrijven;
2. toegepaste kunsten: audiovisuele en fotografiebedrijven, dienstverlenende bedrijven t.b.v. de kunsten, mode en interieurbedrijven etc.;
3. autonome kunsten: beeldend kunstenaars, muzikanten, theatermakers etc.

1.10 Beleidsregels Parkeren van de gemeente Arnhem

De 'Beleidsregels Parkeren Arnhem 2022', dan wel zoals deze regels komen te luiden na wijziging van deze regels.

1.11 beroep aan huis

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.

1.12 beschermd stadsgezicht

Groepen van onroerende zaken die van algemeen belang zijn wegens hun schoonheid, hun onderlinge ruimtelijke of structurele samenhang dan wel hun wetenschappelijke of cultuurhistorische waarde.

1.13 bestaand(e)

- a. bij bouwwerken: legale bouwwerken die aanwezig of in uitvoering zijn op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerp van het 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 omgevingsplan dat na de inwerkingtreding van het plan niet langer onderbroken is dan een jaar.

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 bijgebouw

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.

1.16 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.

1.17 bioscoop

Een publieke uitgaansgelegenheid die zich hoofdzakelijk toelegt op het vertonen van commerciële films.

1.18 blurring

Het vermengen van verschillende functies, waarbij een ondersteunende danwel ondergeschikte functie wordt gerealiseerd naast de hoofdfunctie. Het gaat dan bijvoorbeeld om dienstverlening met ondersteunende horeca.

1.19 bouwactiviteit

Een activiteit bestaand uit bouwen

1.20 bouwen

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

1.21 bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

1.22 bouwlaag

Een geheel van voor personen toegankelijke ruimten, waarbinnen de vloerhoogte niet meer dan 1,20 meter varieert, met uitsluiting van onderbouw en zolder of vliering casu quo kapruimte.

1.23 bouwperceel

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

1.24 bouwperceelgrens

Een grens van een bouwperceel.

1.25 bouwvlak

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

1.26 bouwwerk

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

1.27 bvo (brutovloeroppervlak/bedrijfsvloeroppervlak)

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.

1.28 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.

1.29 cultuurhistorischewaarde

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.

1.30 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, internetverkoop en bezorgservices, tankstations of bezorgdiensten zoals dark stores worden hieronder niet begrepen.

1.31 dienstverlenende bedrijven

Bedrijven met een uitsluitend of in hoofdzaak dienstverlenende of verzorgende taken, die naar aard, verschijningsvorm en gevolgen voor de omgeving als verwant aan detailhandel kunnen worden aangemerkt, zoals een reis- of uitzendbureau, kap- of schoonheidssalon, zonnestudio, hypotheekwinkel, baliefunctie van banken en van andere kantoren, alsmede andere vormen van dienstverlening met een overwegende baliefunctie. Horeca, detailhandel, bezorgservices of bezorgdiensten zoals dark stores, seksinrichting en garagebedrijven worden hieronder niet begrepen.

1.32 dunning

Velling die uitsluitend is bedoeld als een verzorgingsmaatregel ter bevordering van de groei van de overblijvende bo(o)m(en), bos of houtopstand.

1.33 evenement

Een tijdelijke activiteit in de openlucht of in een tijdelijk onderkomen, gericht op het bereiken van publiek voor commerciële, educatieve, culturele, sportieve, levensbeschouwelijke of daarmee gelijk te stellen doeleinden, al dan niet met versterkt geluid door middel van één of meerdere muziek- en/of omroepinstallaties.

1.34 extensieve recreatie

Die vormen van recreatie welke in hoofdzaak zijn gericht op natuur- en landschapsbeleving zoals wandelen, fietsen, trimmen, paardrijden, vissen, roeien etc.;

1.35 filmtheater

Een publieke uitgaansgelegenheid die zich hoofdzakelijk toelegt op het vertonen van films, die veelal artistiek of cultureel van karakter zijn en doorgaans niet in het reguliere bioscoopcircuit worden vertoond.

1.36 functiegrens

De grens van een functievak.

1.37 functievak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde functie.

1.38 garagebedrijf

Een bedrijf, dat gericht is op het te koop aanbieden, waaronder uitstalling ten verkoop, verkopen en herstellen van motorvoertuigen.

1.39 gebiedsaanduidingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde gebiedsaanduiding.

1.40 gebouw

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

1.41 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.

1.42 gemeentelijk monument

Monument of archeologisch monument dat is ingeschreven in het gemeentelijk erfgoedregister, zoals bedoeld in de Erfgoedverordening gemeente Arnhem 2017.

Onder een gemeentelijk monument wordt voor de werking van dit omgevingsplan tevens begrepen een monument waarop een voornemen tot aanwijzing als gemeentelijk monument van toepassing is, zoals bedoeld in artikel 6 van de Erfgoedverordening gemeente Arnhem 2017.

1.43 gezondheids- en welzijnszorg

Geneeskundige verzorging en verpleging zoals

- ziekenhuizen;
- medische, tandheelkundige en paramedische praktijken;
- apotheken;
- verpleeg- en verzorgingshuizen;
- dag- en nachtvoorzieningen voor gehandicapten, psychiatrische patiënten, jongeren en maatschappelijke opvang met (therapeutische) behandeling inclusief overnachting;
- maatschappelijke dienstverlening zonder overnachting: dienstverlening gericht op ouderen en gehandicapten, kinderopvang en buitenschoolse opvang, jeugdzorg, maatschappelijk werk en dergelijke.

1.44 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.

1.45 horeca - 1

horecabedrijf gericht op het verstrekken van etenswaren, niet zijnde maaltijden, en het schenken van (zwak-alcoholische) dranken, met openingstijden overwegend tijdens de dagperiode, zoals lunchrooms, broodjeszaken, koffiezaken, juicebars en ijssalons.

1.46 horeca - 2

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

1.47 horeca - 3

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.

1.48 horeca - 4

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 café's, cocktail-bars, wijnbars en shisha-lounges.

1.49 horeca - 5

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.

1.50 horeca - 6

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 slaapplekken, hostels en pensions.

1.51 horecabedrijf

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

1.52 hospes/hospita

De 100% economisch en juridisch eigenaar die zélf daadwerkelijk in het gebouw woont en minimaal 50% van de gebruiksoppervlakte van het gebouw gebruikt voor zijn eigen huishouden en maximaal 2 onzelfstandige wooneenheden verhuurt. Kenmerkend voor de hospes/hospita is dat de huurder van een wooneenheid de toiletruimte, badruimte en de keuken deelt met de eigenaar van de woning. De onzelfstandige wooneenheden mogen niet beschikken over eigen voorzieningen, als badgelegenheid, keuken en/of toilet.

1.53 hostel

Eenvoudig horecabedrijf gericht op het verstrekken van logies met als nevenactiviteiten het verstrekken van maaltijden of dranken voor gebruik ter plaatse, waarbij hoofdzakelijk gericht wordt op reizigers (zoals backpackers) en jongvolwassenen en waarbij veelal sprake is van gemeenschappelijke slaapzalen en voorzieningen (sanitair/keuken).

1.54 huishouden

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.

1.55 internetverkoop

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

1.56 kamergewijze bewoning

Een gebouw waarin zich 3 onzelfstandige wooneenheden of meer bevinden.

1.57 kantoor

Voorziening gericht op het verlenen van diensten op administratief, financieel, architectonisch, juridisch, softwarematig, ontwerptechnisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen functie.

1.58 maatschappelijk

Voorzieningen gericht op onderwijs en zwaarte sport, gezondheids- en welzijnszorg, levensbeschouwelijke functies, politieke-, belangen- en ideële organisaties, verenigingen en hobbyclubs, openbare dienstverlening en andere vergelijkbare functies.

1.59 maatwerkvoorschrift

Tot inwerkingstelling van de Omgevingswet: een nadere eis zoals bedoeld in artikel 3.6, eerste lid onder d, van de Wet ruimtelijke ordening.

1.60 mezzanino

Een direct onder de dakgoot gelegen bouwlaag met een hoogte geringer dan de overige van het bouwwerk deel uitmakende bouwlagen.

1.61 monument

Monument zoals bedoeld in artikel 1.1 van de Erfgoedwet.

1.62 normaal onderhoud, gebruik en beheer

Gebruik gericht op het in zodanige conditie houden van objecten of de terreingesteldheid dat het voortbestaan van deze objecten of de terreingesteldheid op ten minste het bestaande kwaliteitsniveau wordt gehouden. Onder normaal onderhoud, gebruik en beheer wordt ook dunning van beplanting begrepen.

1.63 nutsbedrijven

Bedrijven die uitsluitend of in hoofdzaak zijn gericht op

- a. de levering van elektriciteit, gas, water en warmte;
- b. de verzorging van telecommunicatie;
- c. de afvoer en verwerking van afvalstoffen.

1.64 nutsvoorziening

Een voorziening ten behoeve van het openbare nut zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakelhuisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, voorzieningen ten behoeve van ondergrondse afvalinzamelijk en apparatuur voor telecommunicatie.

1.65 omgevingsplan

Een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte, als bedoeld in artikel 7c van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet, bestaande uit geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

1.66 omgevingsplanactiviteit gemeentelijk monument

het slopen, verstoren, verplaatsen, wijzigen of onthouden van noodzakelijk onderhoud van een gemeentelijk monument of een voorbeschermde gemeentelijk monument, of het herstellen of gebruiken daarvan waardoor het wordt ontsierd of in gevaar gebracht.

1.67 onderbouw

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

1.68 ondergeschikte horeca

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.

1.69 onderwijs

Georganiseerde communicatie van niet-incidentele aard met als doel overdracht van kennis, vermeerdering van inzicht en/of aanleren van vaardigheden zoals primair en speciaal onderwijs, voortgezet onderwijs, middelbaar (beroeps)onderwijs en educatie, tertiair onderwijs en overig onderwijs en bij onderwijs behorende sportvoorzieningen.

1.70 ontspanning

Voorzieningen ter zake van recreatie en ontspanning hoofdzakelijk binnen gebouwen, zoals bowling-, snooker- en biljartcentra, speel- en vermaakvoorzieningen, sauna's, ballet-, dans- en sportscholen, bioscopen en daarmee naar hun aard vergelijkbare voorzieningen, met bijbehorende kantinevoorzieningen uitsluitend als ondergeschikte nevenactiviteit;

Onder deze voorzieningen zijn in ieder geval niet begrepen seksinrichtingen en daarmee naar hun aard vergelijkbare voorzieningen.

1.71 onzelfstandige wooneenheid

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.

1.72 openbare dienstverlening

- openbaar bestuur en overheidsdiensten zoals een politiebureau, gemeentehuis, gerechtsgebouw, brandweerkazerne, bibliotheek en penitentiaire inrichting;

"TAM-omgevingsplan Spijkerkwartier - Arnhemse Broek" (vastgesteld)

- uitvaartverzorging, crematoria en begraafplaatsen.

1.73 overig bouwwerk

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

1.74 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.

1.75 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.
4. voor zover als zodanig aangegeven in de omgevingsplanregels: Normaal Amsterdams Peil (N.A.P.)

1.76 plan

Het bestemmingsplan TAM-omgevingsplan Spijkerkwartier - Arnhemse Broek met identificatienummer NL.IMRO.0202.TAM948-0301 van de gemeente Arnhem.

1.77 productiegebonden detailhandel

Detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie.

1.78 prostitutie

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

1.79 prostitué(e)

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

1.80 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.

1.81 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 seksautomatenhal, een seks theater of parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.82 souterrain

Een gedeelte van een gebouw dat wordt afgedekt door een vloer waarvan de bovenkant is gelegen tussen peil en 1.50 meter boven peil.

1.83 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, voornamelijk door middel van zelfbediening, in combinatie met consumptie ter plaatse en - in verband met de detailhandelsfunctie en als nevenactiviteit van ondergeschikt belang – bezorging van levensmiddelen met een bedrijfsvloeroppervlak van maximaal 500 m² voor zover in de regels geen ander maximumoppervlak is gegeven.

1.84 Supermarkt

Een zelfbedieningswinkel met hoofdzakelijk een algemeen assortiment voedingsmiddelen, waaronder verse groente en fruit, kaas, brood en vlees(vervangers) (zijnde dagelijkse goederen), en enige niet-dagelijkse goederen (zoals huishoudelijke artikelen), met een minimale winkelvloeroppervlakte van 200 m², niet zijnde een buitenlandse levensmiddelenzaak of natuurvoedingzaak kleiner dan 750 m² bvo.

1.85 straatmeubilair

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

1.86 thuisprostitutie

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

1.87 vegetatiedak

Een dakbedekking waarop een laag is aangebracht die hoofdzakelijk bestaat uit aarde, levende planten, zoals sedum, mos of vergelijkbare vegetatie.

1.88 verkameren

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.

1.89 vestigingsbeleid

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

1.90 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.

1.91 werken, werkzaamheden van geringe omvang

Werken of werkzaamheden die geen wezenlijke verandering van de terreingesteldheid of van een inrichting tot gevolg hebben.

1.92 werkplek

Een plaats, waar één prostituté(e) zijn of haar werk verricht.

1.93 wijk

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

1.94 winkel

Een ruimte of bij elkaar behorende ruimten, die bestemd zijn voor de uitoefening van detailhandel, met inbegrip van bijbehorende magazijnruimte of werkruimte.

1.95 wonen

Onder wonen wordt ook begrepen bijzondere woonvormen.

1.96 woning

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

1.97 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.

1.98 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.

Artikel 2 Toepassingsbereik

2.1 Verhouding met ruimtelijke regels omgevingsplan tijdelijk deel

De besluiten op grond van artikel 22.1, onder a, van Omgevingswet zijn niet van toepassing voor zover het gaat over regels opgenomen in een besluit als bedoeld in artikel 4.6, eerste lid, onder a, b, c, g, h, i, j, k, l of m, van de Invoeringswet Omgevingswet op de locatie, bedoeld in lid 2.3.

2.2 Verhouding met regels in het tijdelijke deel van het omgevingsplan van rijkswege (bruidsschat)

De regels in afdeling 22.2 van (het tijdelijke deel van) het omgevingsplan, met uitzondering van paragraaf 22.2.7.3, en afdeling 22.3 zijn niet van toepassing voor zover die regels in strijd zijn met regels in dit hoofdstuk

2.3 Geometrische afbakening reikwijdte TAM-omgevingsplan [naam plan]

De regels in dit hoofdstuk zijn van toepassing op de locatie TAM-omgevingsplan Spijkerkwartier - Arnhemse Broek waarvan de geometrische bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0202.TAM948-0301 zoals vastgelegd op <https://www.ruimtelijkeplannen.nl>.

Artikel 3 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten

3.1 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.

3.2 de dakhelling

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

3.3 de goothoogte van een bouwwerk

Vanaf het peil tot aan de bovenkant van de bovenste goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

3.4 de hoogte van een windturbine

Vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine.

3.5 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.

3.6 de netto-bouwhoogte

De loodrechte afstand tussen de bovenkant van een afgewerkte vloer of het aansluitende terrein en de onderkant van een daarboven aanwezig plafond, vloer of dak, waarbij incidentele constructiedelen buiten beschouwing worden gelaten (NEN 2580: 2.3.3).

3.7 de oppervlakte van een bouwwerk

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

Hoofdstuk 2 Functies

Artikel 4 Bedrijfsgebied

4.1 Toegelaten activiteiten

1. De gebieden ter plaatse van het werkingsgebied 'Bedrijfsgebied' hebben de functie bedrijfsgebied.
2. Binnen deze functie zijn uitsluitend de in hoofdstuk 4 omschreven gebruiksactiviteiten toegestaan op de daarvoor in de regels aangewezen locaties.
3. Binnen deze functie zijn uitsluitend de in hoofdstuk 5 omschreven bouwactiviteiten toegestaan op de daarvoor in de regels aangewezen locaties.
4. De activiteiten zijn uitsluitend toegestaan met inachtneming van de in hoofdstuk 3 genoemde waarden en de voor de afzonderlijke activiteiten gegeven regels.

Artikel 5 Centrumgebied

5.1 Toegelaten activiteiten

1. De gebieden ter plaatse van het werkingsgebied 'Centrumgebied' hebben de functie centrumgebied.
2. Binnen deze functie zijn uitsluitend de in hoofdstuk 4 omschreven gebruiksactiviteiten toegestaan op de daarvoor in de regels aangewezen locaties.
3. Binnen deze functie zijn uitsluitend de in hoofdstuk 5 omschreven bouwactiviteiten toegestaan op de daarvoor in de regels aangewezen locaties.
4. De activiteiten zijn uitsluitend toegestaan met inachtneming van de in hoofdstuk 3 genoemde waarden en de voor de afzonderlijke activiteiten gegeven regels.

Artikel 6 Gemengd gebied

6.1 Toegelaten activiteiten

1. De gebieden ter plaatse van het werkingsgebied Gemengd gebied hebben de functie gemengd gebied.
2. Binnen deze functie zijn uitsluitend de in hoofdstuk 4 omschreven gebruiksactiviteiten toegestaan op de daarvoor in de regels aangewezen locaties.
3. Binnen deze functie zijn uitsluitend de in hoofdstuk 5 omschreven bouwactiviteiten toegestaan op de daarvoor in de regels aangewezen locaties.
4. De activiteiten zijn uitsluitend toegestaan met inachtneming van de in hoofdstuk 3 genoemde waarden en de voor de afzonderlijke activiteiten gegeven regels.

Artikel 7 Groengebied

7.1 Toegelaten activiteiten

1. De gebieden ter plaatse van het werkingsgebied 'Groengebied' hebben de functie groengebied.
2. Binnen deze functie zijn uitsluitend de in hoofdstuk 4 omschreven gebruiksactiviteiten toegestaan op de daarvoor in de regels aangewezen locaties.
3. Binnen deze functie zijn uitsluitend de in hoofdstuk 5 omschreven bouwactiviteiten toegestaan op de daarvoor in de regels aangewezen locaties.
4. De activiteiten zijn uitsluitend toegestaan met inachtneming van de in hoofdstuk 3 genoemde waarden en de voor de afzonderlijke activiteiten gegeven regels.

Artikel 8 Kernwinkelgebied - aantrekkelijke winkelstraat

8.1 Toegelaten activiteiten

1. De gebieden ter plaatse van het werkingsgebied Kernwinkelgebied - aantrekkelijke winkelstraat hebben de functie Kernwinkelgebied.
2. Binnen deze functie zijn uitsluitend de in hoofdstuk 4 omschreven gebruiksactiviteiten toegestaan op de daarvoor in de regels aangewezen locaties.
3. Binnen deze functie zijn uitsluitend de in hoofdstuk 5 omschreven bouwactiviteiten toegestaan op de daarvoor in de regels aangewezen locaties.
4. De activiteiten zijn uitsluitend toegestaan met inachtneming van de in hoofdstuk 3 genoemde waarden en de voor de afzonderlijke activiteiten gegeven regels.

Artikel 9 Maatschappelijk

9.1 Toegelaten activiteiten

1. De gebieden ter plaatse van het werkingsgebied 'Maatschappelijk ' hebben de functie maatschappelijk.
2. Binnen deze functie zijn uitsluitend de in hoofdstuk 4 omschreven gebruiksactiviteiten toegestaan op de daarvoor in de regels aangewezen locaties.
3. Binnen deze functie zijn uitsluitend de in hoofdstuk 5 omschreven bouwactiviteiten toegestaan op de daarvoor in de regels aangewezen locaties.
4. De activiteiten zijn uitsluitend toegestaan met inachtneming van de in hoofdstuk 3 genoemde waarden en de voor de afzonderlijke activiteiten gegeven regels.

Artikel 10 Openbaar gebied - verblijfsgebied

10.1 Toegelaten activiteiten

1. De gebieden ter plaatse van het werkingsgebied 'Openbaar gebied - verblijfsgebied' hebben de functie openbaar gebied.
2. Binnen deze functie zijn uitsluitend de in hoofdstuk 4 omschreven gebruiksactiviteiten toegestaan op de daarvoor in de regels aangewezen locaties.
3. Binnen deze functie zijn uitsluitend de in hoofdstuk 5 omschreven bouwactiviteiten toegestaan op de daarvoor in de regels aangewezen locaties.
4. De activiteiten zijn uitsluitend toegestaan met inachtneming van de in hoofdstuk 3 genoemde waarden en de voor de afzonderlijke activiteiten gegeven regels.

Artikel 11 Openbaar gebied - Wegverkeer

11.1 Toegelaten activiteiten

1. De gebieden ter plaatse van het werkingsgebied 'Openbaar gebied - Wegverkeer' hebben de functie stroomgebied.
2. Binnen deze functie zijn uitsluitend de in hoofdstuk 4 omschreven gebruiksactiviteiten toegestaan op de daarvoor in de regels aangewezen locaties.
3. Binnen deze functie zijn uitsluitend de in hoofdstuk 5 omschreven bouwactiviteiten toegestaan op de daarvoor in de regels aangewezen locaties.
4. De activiteiten zijn uitsluitend toegestaan met inachtneming van de in hoofdstuk 3 genoemde waarden en de voor de afzonderlijke activiteiten gegeven regels.

Artikel 12 Oppervlaktewater

12.1 Toegelaten activiteiten

1. De gebieden ter plaatse van het werkingsgebied 'Oppervlaktewater ' hebben de functie oppervlaktewater.
2. Binnen deze functie zijn uitsluitend de in hoofdstuk 4 omschreven gebruiksactiviteiten toegestaan op de daarvoor in de regels aangewezen locaties.
3. Binnen deze functie zijn uitsluitend de in hoofdstuk 5 omschreven bouwactiviteiten toegestaan op de daarvoor in de regels aangewezen locaties.
4. De activiteiten zijn uitsluitend toegestaan met inachtneming van de in hoofdstuk 3 genoemde waarden en de voor de afzonderlijke activiteiten gegeven regels.

Artikel 13 Parkgebied

13.1 Toegelaten activiteiten

1. De gebieden ter plaatse van het werkingsgebied 'Parkgebied ' hebben de functie parkgebied.
2. Binnen deze functie zijn uitsluitend de in hoofdstuk 4 omschreven gebruiksactiviteiten toegestaan op de daarvoor in de regels aangewezen locaties.
3. Binnen deze functie zijn uitsluitend de in hoofdstuk 5 omschreven bouwactiviteiten toegestaan op de daarvoor in de regels aangewezen locaties.
4. De activiteiten zijn uitsluitend toegestaan met inachtneming van de in hoofdstuk 3 genoemde waarden en de voor de afzonderlijke activiteiten gegeven regels.

Artikel 14 Recreatiegebied

14.1 Toegelaten activiteiten

1. De gebieden ter plaatse van het werkingsgebied 'Recreatiegebied ' hebben de functie recreatiegebied.
2. Binnen deze functie zijn uitsluitend de in hoofdstuk 4 omschreven gebruiksactiviteiten toegestaan op de daarvoor in de regels aangewezen locaties.
3. Binnen deze functie zijn uitsluitend de in hoofdstuk 5 omschreven bouwactiviteiten toegestaan op de daarvoor in de regels aangewezen locaties.
4. De activiteiten zijn uitsluitend toegestaan met inachtneming van de in hoofdstuk 3 genoemde waarden en de voor de afzonderlijke activiteiten gegeven regels.

Artikel 15 Spoorgebied

15.1 Toegelaten activiteiten

1. De gebieden ter plaatse van het werkingsgebied 'Spoorgebied ' hebben de functie spoorgebied.
2. Binnen deze functie zijn uitsluitend de in hoofdstuk 4 omschreven gebruiksactiviteiten toegestaan op de daarvoor in de regels aangewezen locaties.
3. Binnen deze functie zijn uitsluitend de in hoofdstuk 5 omschreven bouwactiviteiten toegestaan op de daarvoor in de regels aangewezen locaties.
4. De activiteiten zijn uitsluitend toegestaan met inachtneming van de in hoofdstuk 3 genoemde waarden en de voor de afzonderlijke activiteiten gegeven regels.

Artikel 16 Tuin

16.1 Toegelaten activiteiten

1. De gebieden ter plaatse van het werkingsgebied 'Tuin ' hebben de functie tuin.
2. Binnen deze functie zijn uitsluitend de in hoofdstuk 4 omschreven gebruiksactiviteiten toegestaan op de daarvoor in de regels aangewezen locaties.
3. Binnen deze functie zijn uitsluitend de in hoofdstuk 5 omschreven bouwactiviteiten toegestaan op de daarvoor in de regels aangewezen locaties.
4. De activiteiten zijn uitsluitend toegestaan met inachtneming van de in hoofdstuk 3 genoemde waarden en de voor de afzonderlijke activiteiten gegeven regels.

Artikel 17 Woongebied

17.1 Toegelaten activiteiten

1. De gebieden ter plaatse van het werkingsgebied 'Woongebied ' hebben de functie woongebied.
2. Binnen deze functie zijn uitsluitend de in hoofdstuk 4 omschreven gebruiksactiviteiten toegestaan op de daarvoor in de regels aangewezen locaties.
3. Binnen deze functie zijn uitsluitend de in hoofdstuk 5 omschreven bouwactiviteiten toegestaan op de daarvoor in de regels aangewezen locaties.
4. De activiteiten zijn uitsluitend toegestaan met inachtneming van de in hoofdstuk 3 genoemde waarden en de voor de afzonderlijke activiteiten gegeven regels.

Hoofdstuk 3 Waarden

Artikel 18 Waarde - Bomen(rij)

18.1 Doelstelling

1. Ter plaatse van de gebieden met de aanduiding "Waarde - Bomenrij" bevindt zich een waardevolle bomenrij.
2. Deze waarde is gericht op het behoud, herstel en de versterking van de op de gronden voorkomende bomen die onderdeel uitmaken van een structurerende bomenlaan.
3. Voor de gronden met deze waarde gelden aanvullende regels voor werken en werkzaamheden.

Artikel 19 Waarde - Boom

19.1 Doelstelling

1. Ter plaatse van de gebieden met de aanduiding "Waarde - Boom" bevindt zich een waardevolle boom.
2. Deze waarde is gericht op het behoud en herstel van de op deze gronden voorkomende monumentale bomen.
3. Voor de gronden met deze waarde gelden aanvullende regels voor bouwen en voor werken en werkzaamheden.

Artikel 20 Waarde - Externe veiligheid

20.1 Doelstelling

1. Ter plaatse van de gebieden met de aanduiding "Waarde - Externe veiligheid" bevindt zich een externe veiligheidscontour rond een gebied waar risicovolle activiteiten plaatsvinden.
2. Deze waarde is gericht op het beschermen van mens en milieu tegen maatschappelijk onaanvaardbaar geachte gezondheids- en milieurisico's.
3. Voor de gronden met deze waarde gelden aanvullende regels voor bouwen en voor werken en werkzaamheden.

Artikel 21 Waarde - Gemeentelijk beschermd stadsgezicht - Binnenstad en singels

21.1 Doelstelling

1. De gebieden met de aanduiding 'Waarde - Gemeentelijk beschermd stadsgezicht - Binnenstad en singels' zijn aangewezen als gemeentelijk beschermd stadsgezicht.
2. Deze waarde is gericht op het behoud, het herstel en de versterking van de op deze gronden voorkomende architectonische, stedenbouwkundige en groene kwaliteiten van het gemeentelijk beschermd stadsgezicht.
3. Voor de gronden met deze waarde gelden aanvullende regels voor bouwen en voor werken en werkzaamheden.

Artikel 22 Waarde - Gemeentelijk monument

22.1 Doelstelling

1. De gebieden met de aanduiding "Waarde - Gemeentelijk monument" zijn aangewezen als gemeentelijk monument.
2. Deze waarde is gericht op het behoud van (cultuurhistorische en monumentale waarden van) de in

het plangebied als 'rijksbeschermd monument' aangewezen gebouwen, andere bouwwerken en gronden.

3. Voor de gronden met deze waarde gelden aanvullende regels voor bouwen en voor werken en werkzaamheden.

Artikel 23 Waarde - Hoogspanningsleiding

23.1 Doelstelling

1. Ter plaatse van de gebieden met de aanduiding 'Waarde - Hoogspanningsleiding' bevindt zich een ondergrondse hoogspanningsleiding
2. Deze waarde is gericht op het beschermen van de hoogspanningsleiding en de omgeving. .
3. Voor de gronden met deze waarde gelden aanvullende regels voor bouwen en voor werken en werkzaamheden.

Artikel 24 Waarde - Landschap en natuur

1. De gebieden ter plaatse van de aanduiding 'Waarde - Landschap en natuur' hebben een landschappelijke en natuurwaarde.
2. Deze waarde is gericht op het behoud, het herstel en de versterking van de op deze gronden voorkomende dan wel daaraan eigen landschappelijke-, ecologische-, cultuurhistorische- en natuurwaarden.
3. Voor de gronden met deze waarde gelden mogelijk aanvullende regels voor bouwen en voor werken en werkzaamheden.

Artikel 25 Waarde - Molenbiotoop

25.1 Doelstelling

1. De gebieden ter plaatse van de aanduiding 'Waarde - Molenbiotoop' zijn aangewezen als molenbiotoop.
2. Deze waarde is gericht op de bescherming van de windvang van de molen en de belevingswaarde en het historisch karakter van de omgeving van de molen.
3. Voor de gronden met deze waarde gelden aanvullende regels voor bouwen en voor werken en werkzaamheden.

Artikel 26 Waarde - Rijksbeschermd stadsgezicht - Spijkerkwartier - Boulevardkwartier

26.1 Doelstelling

1. De gebieden met de aanduiding 'Waarde - Rijksbeschermd stadsgezicht - Spijkerkwartier - Boulevardkwartier' zijn aangewezen als rijksbeschermd stadsgezicht
2. Deze waarde is gericht op het behoud, het herstel en de versterking van de op deze gronden voorkomende architectonische, stedenbouwkundige en groene kwaliteiten van het rijksbeschermd stadsgezicht.
3. Voor de gronden met deze waarde gelden aanvullende regels voor bouwen en voor werken en werkzaamheden.

Artikel 27 Waarde - Rijksbeschermd stadsgezicht - Van Verschuerwijk

27.1 Doelstelling

1. De gebieden met de aanduiding "Waarde - Rijksbeschermd stadsgezicht - Van Verschuerwijk" zijn aangewezen als rijksbeschermd stadsgezicht
2. Deze waarde is gericht op het behoud, het herstel en de versterking van de op deze gronden voorkomende architectonische, stedenbouwkundige en groene kwaliteiten van het rijksbeschermd stadsgezicht.
3. Voor de gronden met deze waarde gelden aanvullende regels voor bouwen en voor werken en werkzaamheden.

Artikel 28 Waarde - Rijksmonument

28.1 Doelstelling

1. De gebieden met de aanduiding "Waarde - Rijksmonument" zijn aangewezen als rijksmonument.
2. Deze waarde is gericht op het behoud van (cultuurhistorische en monumentale waarden van) de in het plangebied als 'rijksmonument' aangewezen gebouwen, andere bouwwerken en gronden.
3. Voor de gronden met deze waarde gelden aanvullende regels voor bouwen en voor werken en werkzaamheden.

28.2 Toepassingsbereik

Voor deze gronden geldt het bepaalde in artikel 2, lid 1 onder f. van Wet algemene bepalingen omgevingsrecht dan wel zoals deze regeling komt te luiden in de Omgevingswet na inwerkingtreding daarvan.

Artikel 29 Waarde - Rioolleiding

29.1 Doelstelling

1. Ter plaatse van de gebieden met de aanduiding "Waarde - Rioolleiding" bevindt zich een rioolleiding.
2. Deze waarde is gericht op het beschermen van de rioolleiding.
3. Voor de gronden met deze waarde gelden aanvullende regels voor bouwen en voor werken en werkzaamheden.

Artikel 30 Waarde - Tuin

30.1 Doelstelling

1. De gebieden met de aanduiding "Waarde-Tuin" hebben een waarde als tuin.
2. Deze waarde is gericht op bescherming van:
 - a. het groene karakter van de bestaande waardevolle groenelementen;
 - b. de cultuurhistorische waarde;
 - c. de mogelijkheden voor waterberging.
3. Voor de gronden met deze waarde gelden aanvullende regels voor bouwen en voor werken en werkzaamheden.

Hoofdstuk 4 Activiteiten

Artikel 31 Activiteit ambachtelijke bedrijven - begane grond

31.1 Toegelaten activiteiten

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - activiteit ambachtelijke bedrijven - begane grond' is een ambachtelijk bedrijf op de begane grond toegestaan.

Artikel 32 Activiteit ambulante handel

32.1 Toegelaten activiteiten

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - activiteit ambulante handel' is ambulante handel toegestaan.

Artikel 33 Activiteit atelier

33.1 Toegelaten activiteiten

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - activiteit atelier' is een atelier toegestaan.

Artikel 34 Activiteit bedrijf - geschikt voor functiemenging

34.1 Toegelaten activiteiten

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone-activiteit bedrijf geschikt voor functiemenging' zijn de volgende bedrijfsmatige activiteiten geschikt voor functiemenging toegestaan:

- 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..

34.2 Verboden activiteiten

In afwijking van het bepaalde in lid 34.1 zijn de volgende bedrijven niet toegestaan:

- a. flitsbezorgdiensten;
- b. agrarische bedrijven.

34.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een met de omgeving strijdig gebruik worden in ieder geval gerekend:

1. het exploiteren van een ippc-installatie als bedoeld in de bijlage bij artikel 1.1 van de Omgevingswet zoals die gelden op de dag van de start van de terinzagelegging van het ontwerp van het hoofdstuk [22b] van het omgevingsplan;
2. milieubelastende activiteiten waarvoor het op grond van hoofdstuk 3 van het Besluit activiteiten leefomgeving verboden is, gelezen in samenhang met artikel 5.1, tweede lid, van de Omgevingswet, zoals die gelden op de dag van de start van de terinzagelegging van het ontwerp van het hoofdstuk [22b] van het omgevingsplan, verboden is deze zonder omgevingsvergunning voor een milieubelastende activiteit te verrichten;
3. projecten waarvoor een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt met een omgevingsvergunningplicht voor een milieubelastende activiteit in de zin van het Besluit activiteiten leefomgeving als aangegeven in kolom 4 van bijlage V bij het Omgevingsbesluit, zoals die gelden op de dag van de start van de terinzagelegging van het ontwerp van het hoofdstuk [22b] van het omgevingsplan;
4. activiteiten die op grond van artikel 5.78 b van het Besluit kwaliteit leefomgeving zijn aangewezen als activiteiten die in aanzienlijke mate geluid kunnen veroorzaken, als bedoeld in artikel 2.11a van de

Omgevingswet, zoals die gelden op de dag van de start van de terinzagelegging van het ontwerp van het hoofdstuk [22b] van het omgevingsplan;

5. activiteiten met externe veiligheidsrisico's als bedoeld in bijlage VII van het Besluit kwaliteit leefomgeving, zoals die gelden op de dag van de start van de terinzagelegging van het ontwerp van het hoofdstuk [22b] van het omgevingsplan.

Artikel 35 Activiteit bedrijf - geschikt voor functiemenging - begane grond

35.1 Toegelaten activiteiten

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone-activiteit bedrijf geschikt voor functiemenging begane grond' zijn de volgende bedrijfsmatige activiteiten geschikt voor functiemenging toegestaan op de begane grond:

- 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.

35.2 Verboden activiteiten

In afwijking van het bepaalde in lid 35.1 zijn de volgende bedrijven niet toegestaan:

- a. flitsbezorgdiensten;
- b. agrarische bedrijven.

35.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een met de omgeving strijdig gebruik worden in ieder geval gerekend:

4. het exploiteren van een ippc-installatie als bedoeld in de bijlage bij artikel 1.1 van de Omgevingswet zoals die gelden op de dag van de start van de terinzagelegging van het ontwerp van het hoofdstuk [22b] van het omgevingsplan;
5. milieubelastende activiteiten waarvoor het op grond van hoofdstuk 3 van het Besluit activiteiten leefomgeving verboden is, gelezen in samenhang met artikel 5.1, tweede lid, van de Omgevingswet, zoals die gelden op de dag van de start van de terinzagelegging van het ontwerp van het hoofdstuk [22b] van het omgevingsplan, verboden is deze zonder omgevingsvergunning voor een milieubelastende activiteit te verrichten;
6. projecten waarvoor een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt met een omgevingsvergunningplicht voor een milieubelastende activiteit in de zin van het Besluit activiteiten leefomgeving als aangegeven in kolom 4 van bijlage V bij het Omgevingsbesluit, zoals die gelden op de dag van de start van de terinzagelegging van het ontwerp van het hoofdstuk [22b] van het omgevingsplan;
7. activiteiten die op grond van artikel 5.78 b van het Besluit kwaliteit leefomgeving zijn aangewezen als activiteiten die in aanzienlijke mate geluid kunnen veroorzaken, als bedoeld in artikel 2.11a van de Omgevingswet, zoals die gelden op de dag van de start van de terinzagelegging van het ontwerp van het hoofdstuk [22b] van het omgevingsplan;
8. activiteiten met externe veiligheidsrisico's als bedoeld in bijlage VII van het Besluit kwaliteit leefomgeving, zoals die gelden op de dag van de start van de terinzagelegging van het ontwerp van het hoofdstuk [22b] van het omgevingsplan.

Artikel 36 Activiteit bedrijven creatieve sector - begane grond

36.1 Toegelaten activiteiten

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - activiteit bedrijven creatieve sector begane grond' zijn bedrijven creatieve sector op de begane grond toegestaan.

Artikel 37 Activiteit blurring

37.1 Toegelaten activiteiten

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - activiteit blurring' is blurring toegestaan.

Artikel 38 Activiteit cultuur

38.1 Toegelaten activiteiten

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - Activiteit cultuur' zijn toestaan:

- a. culturele voorzieningen, zoals een (muziek)theater en schouwburg, waaronder mede begrepen congresfaciliteiten;
- b. ondersteunende horeca.

Artikel 39 Activiteit cultuur - begane grond

39.1 Toegelaten activiteiten

83.1 Toegelaten activiteiten

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone-activiteit cultuur' zijn op de begane grond toestaan:

- a. culturele voorzieningen, zoals een (muziek)theater en schouwburg, waaronder mede begrepen congresfaciliteiten;
- b. ondersteunende horeca.

Artikel 40 Activiteit dagrecreatie

40.1 Toegelaten activiteiten

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone-activiteit dagreactie' is dagrecreatie toegestaan.

Artikel 41 Activiteit detailhandel

41.1 Toegelaten activiteiten

- a. Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - activiteit detailhandel' is detailhandel toegestaan;
- b. Op deze gronden zijn supermarkten niet toegestaan.

Artikel 42 Activiteit detailhandel - begane grond

42.1 Toegelaten activiteiten

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - Activiteit detailhandel - begane grond' is detailhandel op de begane grond toegestaan;
- b. Op deze gronden zijn supermarkten niet toegestaan.

Artikel 43 Activiteit detailhandel - motorbrandstoffen exclusief lpg

43.1 Toegelaten activiteiten

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - activiteit detailhandel - motorbrandstoffen exclusief lpg' is toegestaan:

"TAM-omgevingsplan Spijkerkwartier - Arnhemse Broek" (vastgesteld)

- a. verkoop van brandstoffen niet zijnde lpg;
- b. bijbehorende detailhandel.

Artikel 44 Activiteit detailhandel begane grond - aantrekkelijke winkelstraat

44.1 Toegelaten activiteiten

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone-activiteit detailhandel begane grond - aantrekkelijke winkelstraat' is detailhandel op de begane grond toegestaan, met dien verstande dat detailhandel gericht op computer-hardware zaken, telefoon- en belwinkels, juweliers, bruidswinkels en smart- en growshops niet is toegestaan.
- b. op deze gronden zijn supermarkten niet toegestaan.

Artikel 45 Activiteit detailhandel computer-hardware begane grond - aantrekkelijke winkelstraat

45.1 Toegelaten activiteiten

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone-activiteit detailhandel computer-hardware begane grond – aantrekkelijke winkelstraat' is, in afwijking van Artikel 44 Activiteit detailhandel begane grond - aantrekkelijke winkelstraat, detailhandel in de vorm van een computer-hardware zaak op de begane grond toegestaan.

Artikel 46 Activiteit detailhandel juwelier begane grond - aantrekkelijke winkelstraat

46.1 Toegelaten activiteiten

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone-activiteit detailhandel juwelier begane grond – aantrekkelijke winkelstraat' is, in afwijking van Artikel 44 Activiteit detailhandel begane grond - aantrekkelijke winkelstraat, detailhandel in de vorm van een juwelier op de begane grond toegestaan.

Artikel 47 Activiteit detailhandel telefoon- en belwinkel begane grond - aantrekkelijke winkelstraat

47.1 Toegelaten activiteiten

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone-activiteit detailhandel telefoon- en belwinkel begane grond – aantrekkelijke winkelstraat' is, in afwijking van Artikel 44 Activiteit detailhandel begane grond - aantrekkelijke winkelstraat, detailhandel in de vorm van een telefoon- en belwinkel op de begane grond toegestaan.

Artikel 48 Activiteit dienstverlening

48.1 Toegelaten activiteiten

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - activiteit dienstverlening' zijn dienstverlenende bedrijven toegestaan.

Artikel 49 Activiteit dienstverlening - begane grond

49.1 Toegelaten activiteiten

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - activiteit dienstverlening' zijn dienstverlenende bedrijven toegestaan op de begane grond.

Artikel 50 Activiteit dienstverlening begane grond - aantrekkelijke winkelstraat

50.1 Toegelaten activiteiten

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone Activiteit dienstverlening begane grond - aantrekkelijke winkelstraat' is dienstverlening op de begane grond toegestaan met dien verstande dat dienstverlening in de vorm van uiterlijke- en persoonlijke verzorging, kappers, nagelstudio's, beautyzaken, massagesalons, zonnestudio's, telefoon- en belwinkels, goudwisselkantoren en pandjeswinkels niet is toegestaan.

Artikel 51 Activiteit dienstverlening goudwisselkantoor begane grond - aantrekkelijke winkelstraat

51.1 Toegelaten activiteiten

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone-activiteit dienstverlening goudwisselkantoor begane grond – aantrekkelijke winkelstraat' is, in afwijking van Artikel 50 Activiteit dienstverlening begane grond - aantrekkelijke winkelstraat, dienstverlening in de vorm van een goudwisselkantoor op de begane grond toegestaan.

Artikel 52 Activiteit dienstverlening kapper begane grond - aantrekkelijke winkelstraat

52.1 Toegelaten activiteiten

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone-activiteit dienstverlening kapper begane grond – aantrekkelijke winkelstraat' is, in afwijking van Artikel 50 Activiteit dienstverlening begane grond - aantrekkelijke winkelstraat, dienstverlening in de vorm van een kapper op de begane grond toegestaan.

Artikel 53 Activiteit dienstverlening massagesalon begane grond - aantrekkelijke winkelstraat

53.1 Toegelaten activiteiten

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone-activiteit dienstverlening massagesalon begane grond – aantrekkelijke winkelstraat' is, in afwijking van Artikel 50 Activiteit dienstverlening begane grond - aantrekkelijke winkelstraat, dienstverlening in de vorm van een massagesalon op de begane grond toegestaan.

Artikel 54 Activiteit dienstverlening nagelstudio begane grond - aantrekkelijke winkelstraat

54.1 Toegelaten activiteiten

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone-activiteit dienstverlening nagelstudio begane grond – aantrekkelijke winkelstraat' is, in afwijking van Artikel 50 Activiteit dienstverlening begane grond - aantrekkelijke winkelstraat, dienstverlening in de vorm van een nagelstudio op de begane grond toegestaan.

Artikel 55 Activiteit dienstverlening pandjeswinkel begane grond - aantrekkelijke winkelstraat

55.1 Toegelaten activiteiten

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone-activiteit dienstverlening pandjeswinkel begane grond – aantrekkelijke winkelstraat' is, in afwijking van Artikel 50 Activiteit dienstverlening begane grond - aantrekkelijke winkelstraat, dienstverlening in de vorm van een pandjeswinkel op de begane grond toegestaan.

Artikel 56 Activiteit dienstverlening telefoon- en belwinkel begane grond - aantrekkelijke winkelstraat

56.1 Toegelaten activiteiten

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone-activiteit dienstverlening telefoon- en belwinkel begane grond – aantrekkelijke winkelstraat' is, in afwijking van Artikel 50 Activiteit dienstverlening begane grond - aantrekkelijke winkelstraat, dienstverlening in de vorm van een telefoon- en belwinkel op de begane grond toegestaan.

Artikel 57 Activiteit dienstverlening uiterlijke- en persoonlijke verzorging begane grond - aantrekkelijke winkelstraat

57.1 Toegelaten activiteiten

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone-activiteit dienstverlening uiterlijke- en persoonlijke verzorging begane grond – aantrekkelijke winkelstraat' is, in afwijking van Artikel 50 Activiteit dienstverlening begane grond - aantrekkelijke winkelstraat, dienstverlening in de vorm van uiterlijke- en persoonlijke verzorging op de begane grond toegestaan.

Artikel 58 Activiteit dienstverlening zonnestudio begane grond - aantrekkelijke winkelstraat

58.1 Toegelaten activiteiten

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone-activiteit dienstverlening zonnestudio begane grond – aantrekkelijke winkelstraat' is, in afwijking van Artikel 50 Activiteit dienstverlening begane grond - aantrekkelijke winkelstraat, dienstverlening in de vorm van een zonnestudio op de begane grond toegestaan.

Artikel 59 Activiteit evenementen

59.1 Toegelaten activiteiten

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - activiteit evenementen' zijn evenementen toegestaan.

Artikel 60 Activiteit garagebedrijf

60.1 Toegelaten activiteiten

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone-activiteit garagebedrijf' is toegestaan:

- a. een garagebedrijf; en
- b. ondergeschikte detailhandelsactiviteiten.

Artikel 61 Activiteit garagebox

61.1 Toegelaten activiteiten

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - activiteit garagebox' zijn voorzieningen ten behoeve van autostalling of de opslag van goederen ten behoeve van het wonen toegestaan.

Artikel 62 Activiteit geluidwerende voorziening

62.1 Toegelaten activiteit

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone-Activiteit geluidwerende voorziening' zijn activiteiten toegestaan met betrekking tot de aanleg, beheer en onderhoud van voorzieningen ten behoeve van de wering of reducering van geluid(soverlast), zoals een geluidswal of geluidscherm.

Artikel 63 Activiteit gemeentelijk monument

63.1 Toepassingsbereik

- a. De regels in dit artikel zijn van toepassing op omgevingsplanactiviteiten met betrekking tot gemeentelijk monumenten op de gronden binnen de aanduiding 'overige zone-omgevingsplanactiviteit gemeentelijk monument'.
- b. Voor het plangebied van dit omgevingsplan blijven de artikelen 12 tot en met 16 van de Erfgoedverordening gemeente Arnhem 2017 buiten toepassing.
- c. Het bepaalde in dit artikel is niet van toepassing op monumentenactiviteiten met betrekking tot Rijksmonumenten, zoals bedoeld in artikel 1.1 van de Erfgoedwet. Hiervoor geldt artikel 2, lid 1 onder f. van Wet algemene bepalingen omgevingsrecht dan wel zoals deze regeling komt te luiden in de Omgevingswet na inwerkingtreding daarvan, zoals die gelden op de dag van de start van de terinzakelegging van het ontwerp van het hoofdstuk [22b] van het omgevingsplan.

63.2 Specifieke zorgplicht

Degene die een activiteit zoals bedoeld in lid 63.1 of een omgevingsplanactiviteit gemeentelijk monument verricht en weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat die activiteit kan leiden tot het beschadigen of vernielen van een gemeentelijk monument, is verplicht alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van diegene kunnen worden gevraagd om deze beschadiging of vernieling te voorkomen.

63.3 Toegelaten activiteiten

De volgende activiteiten met betrekking tot gemeentelijk monumenten zijn toegestaan:

- a. noodzakelijke onderhoudswerkzaamheden die zijn gericht op het behoud van de monumentale

"TAM-omgevingsplan Spijkerkwartier - Arnhemse Broek" (vastgesteld)

waarden, mits detaillering, profilering, vormgeving, materiaalsoort en kleur niet worden gewijzigd en voor zover de aanleg van een tuin, park of andere aanleg niet wijzigt;

- b. inpartidige wijzigingen van een onderdeel van het gemeentelijk monument, voor zover het een onderdeel daarvan betreft dat vanuit het oogpunt van monumentenzorg zonder betekenis is.

Artikel 64 Activiteitgezondheids- en welzijnszorg

64.1 Toegelaten activiteiten

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone-activiteit gezondheids- en welzijnszorg' zijn toegestaan:

- a. gezondheids- en welzijnszorg en daarmee te vergelijken activiteiten en
- b. ondergeschikte kleinschalige horeca en detailhandel uitsluitend ten dienste van bovengenoemde activiteiten.

Artikel 65 Activiteitgezondheids- en welzijnszorg - begane grond

65.1 Toegelaten activiteiten

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone-activiteit gezondheids- en welzijnszorg begane grond' zijn op de begane grond toegestaan:

- a. gezondheids- en welzijnszorg en daarmee te vergelijken activiteiten;
- b. ondergeschikte kleinschalige horeca en detailhandel uitsluitend ten dienste van bovengenoemde activiteiten.

Artikel 66 Activiteitsgroen

66.1 Toegelaten activiteiten

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - activiteit groen' zijn activiteiten toegestaan met betrekking tot:

- a. aanleg, beheer, onderhoud en gebruik van groenvoorzieningen;
- b. aanleg, beheer, onderhoud en gebruik van fiets- en wandelpaden, straatmeubilair, speelvoorzieningen en bestaande ontsluitingswegen;
- c. extensieve recreatie.

Artikel 67 Activiteit hoogspanningsleiding

67.1 Toegelaten activiteiten

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - activiteit hoogspanningsleiding' zijn activiteiten gericht op aanleg, bouw, onderhoud en gebruik van het transport van elektriciteit door een ondergrondse hoogspanningsleiding toegestaan.

Artikel 68 Activiteit horeca van categorie 1 begane grond

68.1 Toegelaten activiteiten

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - activiteit horeca van categorie 1 begane grond' zijn op de begane grond horecabedrijven in de categorie horeca - 1 toegestaan.

Artikel 69 Activiteit horeca van categorie 2 begane grond

69.1 Toegelaten activiteiten

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - activiteit horeca van categorie 2 begane grond' zijn op de begane grond horecabedrijven van categorie horeca - 2 toegestaan.

Artikel 70 Activiteit horeca van categorie 3

70.1 Toegelaten activiteiten

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - activiteit horeca van categorie 2' zijn horecabedrijven van categorie horeca - 3 toegestaan.

Artikel 71 Activiteit horeca van categorie 3 begane grond

71.1 Toegelaten activiteiten

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - 'activiteit horeca van categorie 3' zijn op de begane grond horecabedrijven van categorie horeca - 3 toegestaan.

Artikel 72 Activiteit horeca van categorie 4

72.1 Toegelaten activiteiten

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - 'activiteit horeca van categorie 4' zijn horecabedrijven van categorie horeca - 4 toegestaan.

Artikel 73 Activiteit horeca van categorie 4 begane grond

73.1 Toegelaten activiteiten

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - 'activiteit horeca van categorie 4' zijn op de begane grond horecabedrijven van categorie horeca - 4 toegestaan.

Artikel 74 Activiteit horeca van categorie 6

74.1 Toegelaten activiteiten

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - 'activiteit horeca van categorie 6' zijn horecabedrijven van categorie horeca - 6 toegestaan.

Artikel 75 Activiteit horeca van categorie 6 op verdieping

75.1 Toegelaten activiteiten

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - horeca van categorie 6 op verdieping' zijn horecabedrijven van categorie 6 op de boven de begane grond gelegen verdiepingen toegestaan.

Artikel 76 Activiteit kantoor

76.1 Toegelaten activiteiten

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone-activiteit kantoor' is een kantoor toegestaan.

Artikel 77 Activiteit kinderboerderij

77.1 Toegelaten activiteiten

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone-activiteit kinderboerderij' is een kinderboerderij toegestaan.

Artikel 78 Activiteit levensbeschouwing

78.1 Toegelaten activiteiten

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone-activiteit levensbeschouwing' zijn toegestaan:

- a. instellingen en organisaties op levensbeschouwelijk en religieus gebied en daarmee te vergelijken activiteiten;
- b. ondergeschikte kleinschalige horeca en detailhandel, uitsluitend ten dienste van bovengenoemde activiteiten.

Artikel 79 Activiteit levensbeschouwing - begane grond

79.1 Toegelaten activiteiten

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone-activiteit levensbeschouwing begane grond' zijn toegestaan op de begane grond:

- a. instellingen en organisaties op levensbeschouwelijk en religieus gebied en daarmee te vergelijken activiteiten;
- b. ondergeschikte kleinschalige horeca en detailhandel, uitsluitend ten dienste van bovengenoemde activiteiten.

Artikel 80 Activiteit maatschappelijke organisaties

80.1 Toegelaten activiteiten

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone-activiteit maatschappelijke organisaties' zijn toegestaan:

- a. politieke-, belangen- en ideële organisaties/verenigingen en hobbyclubs en de daarmee te vergelijken activiteiten toegestaan;
- b. ondergeschikte kleinschalige horeca en detailhandel uitsluitend ten dienste van bovengenoemde activiteiten.

Artikel 81 Activiteit maatschappelijke organisaties - begane grond

81.1 Toegelaten activiteiten

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone-activiteit maatschappelijke organisaties begane grond' zijn toegestaan op de begane grond:

- a. politieke-, belangen- en ideële organisaties/verenigingen en hobbyclubs en de daarmee te vergelijken activiteiten toegestaan;
- b. ondergeschikte kleinschalige horeca en detailhandel uitsluitend ten dienste van bovengenoemde

activiteiten.

Artikel 82 Activiteit nutsvoorziening

82.1 Toegelaten activiteiten

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone-activiteit nutsvoorziening' is een nutsvoorziening toegestaan.

Artikel 83 Activiteit onderwijs en educatie

83.1 Toegelaten activiteiten

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone-activiteit onderwijs en educatie' zijn toegestaan:

- a. onderwijs- en educatieve voorzieningen, daarmee te vergelijken activiteiten en de daarbij behorende sportvoorzieningen;
- b. ondergeschikte kleinschalige horeca en detailhandel uitsluitend ten dienste van de bovengenoemde activiteiten.

Artikel 84 Activiteit onderwijs en educatie - begane grond

84.1 Toegelaten activiteiten

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone-activiteit onderwijs en educatie begane grond' zijn toegestaan op de begane grond:

- a. onderwijs- en educatieve voorzieningen, daarmee te vergelijken activiteiten en de daarbij behorende sportvoorzieningen;
- b. ondergeschikte kleinschalige horeca en detailhandel uitsluitend ten dienste van de bovengenoemde activiteiten.

Artikel 85 Activiteit ontspanning

85.1 Toegelaten activiteiten

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - activiteit ontspanning' zijn voorzieningen gericht op ontspanning toegestaan.

Artikel 86 Activiteit openbare dienstverlening

86.1 Toegelaten activiteiten

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - activiteit openbare dienstverlening' is toegestaan:

- a. openbare dienstverlening en daarmee te vergelijken activiteiten;
- b. kleinschalige horeca en detailhandel ondergeschikt aan en uitsluitend ten dienste van de bovengenoemde activiteiten.

Artikel 87 Activiteit openbare dienstverlening - begane grond

87.1 Toegelaten activiteiten

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - activiteit openbare dienstverlening begane grond' is toegestaan op de begane grond:

- a. openbare dienstverlening en daarmee te vergelijken activiteiten;
- b. kleinschalige horeca en detailhandel ondergeschikt aan en uitsluitend ten dienste van de

"TAM-omgevingsplan Spijkerkwartier - Arnhemse Broek" (vastgesteld)

bovengenoemde activiteiten.

Artikel 88 Activiteit park

88.1 Toegelaten activiteiten

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone-activiteit park' zijn activiteiten toegestaan met betrekking tot:

- a. aanleg, beheer, onderhoud en gebruik van groenvoorzieningen;
- b. aanleg, beheer, onderhoud en gebruik van fiets- en wandelpaden, straatmeubilair, speelvoorzieningen en en bestaande ontsluitingswegen;
- c. extensieve recreatie.

88.2 Verboden activiteiten

- a. Onder gebruik in strijd met het omgevingsplan, wordt in ieder geval begrepen gebruik van gronden:
 1. als standplaats voor onderkomens en stacaravans of voor enige andere vorm van kamperen;
 2. voor het aanbrengen van afbeeldingen of tekens voor commerciële doeleinden;
 3. voor het opstellen, opslaan, lozen c.q. storten, al dan niet ten verkoop, van onbruikbare dan wel aan hun oorspronkelijk gebruik onttrokken voorwerpen, materialen, stoffen, producten, voer- of vaartuigen of machines.
- b. De in dit lid onder a. genoemde gebruiksvormen zijn niet verboden, indien en voorzover deze onlosmakelijk verbonden zijn met werken en werkzaamheden, waarvoor een omgevingsvergunning is verleend.

Artikel 89 Activiteit parkeerterrein

89.1 Toegelaten activiteiten

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone-activiteit parkeerterrein' zijn ongebouwde parkeervoorzieningen in de vorm van parkeerplaatsen toegestaan.

Artikel 90 Activiteit publieksgericht kantoor - begane grond

90.1 Toegelaten activiteiten

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone-activiteit publieksgericht kantoor begane grond' is een publieksgericht kantoor toegestaan op de begane grond.

Artikel 91 Activiteit railverkeer

91.1 Toegelaten activiteiten

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone-activiteit railverkeer' aangewezen gronden zijn de volgende activiteiten toegestaan:

- a. personen- en goederenvervoer per spoor met de daarbij behorende technische en administratieve voorzieningen, zoals bouwwerken voor energievoorziening ten behoeve van het treinverkeer en wacht- en werkruimtes voor het spoorwegpersoneel;
- b. stations;
- c. (on)gelijkvloerse kruisingen, over- en onderbouwingen ten behoeve van weg- en waterverkeer;
- d. geluidwerende voorzieningen;
- e. onderdoorgangen, alsmede toegangen tot ondergrondse voorzieningen ten behoeve van direct aangrenzende bestemmingen

Artikel 92 Activiteit rioolleiding

92.1 Toegelaten activiteiten

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - activiteit rioolleiding' is aanleg, bouw, onderhoud en gebruik een rioolleiding toegestaan.

Artikel 93 Activiteitscouting

93.1 Toegelaten activiteiten

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone-activiteit scouting' is een scouting toegestaan.

Artikel 94 Activiteitsport

94.1 Toegelaten activiteiten

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone-activiteit sport' zijn toegestaan:

- a. de aanleg, instandhouding en gebruik van terreinen en voorzieningen voor de beoefening van buiten- en binnensporten;
- b. ondergeschikte horeca en detailhandel, uitsluitend ten dienste van bovengenoemde activiteiten.

Artikel 95 Activiteitsport begane grond

95.1 Toegelaten activiteiten

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone-activiteit sport - begane grond' is toegestaan op de begane grond:

- a. de aanleg, instandhouding en gebruik van terreinen en voorzieningen voor de beoefening van buiten- en binnensporten;
- b. en ondergeschikte horeca en detailhandel, uitsluitend ten dienste van bovengenoemde activiteiten.

Artikel 96 Activiteit stadswinkel

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone-activiteit stadswinkel' is detailhandel in de vorm van een stadswinkel met de daarbij behorende voorzieningen toegestaan.

Artikel 97 Activiteitsupermarkt - begane grond

97.1 Toegelaten activiteiten

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - activiteit supermarkt - begane grond' is een supermarkt op de begane grond toegestaan.

Artikel 98 Activiteit tuin

98.1 Toegelaten activiteiten

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone-activiteit tuin' is de aanleg, instandhouding en gebruik van een (binnen)tuin toegestaan.

98.2 Verboden activiteiten

- a. Onder gebruik van de gronden in strijd met de functie, wordt in ieder geval begrepen gebruik van gronden voor het aanbrengen van oppervlakteverhardingen, tenzij het gaat om een ondergeschikte oppervlakte aan noodzakelijke en functionele verharding;
- b. De in dit lid onder a. genoemde gebruiksvormen zijn niet verboden, indien en voorzover deze onlosmakelijk verbonden zijn met werken en werkzaamheden, waarvoor een omgevingsvergunning is verleend.

Artikel 99 Activiteit uitkijktoren

99.1 Toegelaten activiteiten

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - activiteit uitkijktoren' is een uitkijktoren toegestaan.

Artikel 100 Activiteit uitvaartverzorging

100.1 Toegelaten activiteiten

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - activiteit uitvaartverzorging' is toegestaan:

- a. uitvaartverzorging;
- b. ondergeschikte kleinschalige horeca en detailhandel, uitsluitend ten dienste van bovengenoemde activiteiten.

Artikel 101 Activiteit verblijfsgebied

101.1 Toegelaten activiteiten

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone-activiteit verblijfsgebied' zijn activiteiten met betrekking tot aanleg, bouw, gebruik en instandhouding van de volgende voorzieningen toegestaan:

- a. ten behoeve van bestemmingsverkeer en verblijfsfuncties;
- b. aanleg, beheer, onderhoud en gebruik van fiets- en wandelpaden, straatmeubilair en speelvoorzieningen.
- c. voorzieningen voor het openbaar vervoer, zoals busstations;
- d. terrassen;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. onderdoorgangen, alsmede toegangen tot ondergrondse voorzieningen ten behoeve van direct aangrenzende bestemmingen.

Artikel 102 Activiteit volkstuinen

102.1 Toegelaten activiteiten

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone-activiteit volkstuinen' zijn volkstuinen toegestaan.

Artikel 103 Activiteit water

103.1 Toegelaten activiteiten

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone-activiteit water' zijn toegestaan:

- a. aanleg, beheer, onderhoud en gebruik van watergangen met een waterhuishoudkundige of waterstaatkundige functie;
- b. aanleg, beheer, onderhoud en gebruik van waterpartijen;
- c. aanleg, beheer en onderhoud van bermen, beplanting en oevers.

Artikel 104 Activiteitwegverkeer

104.1 Toegelaten activiteiten

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - activiteit wegverkeer' zijn activiteiten met betrekking tot aanleg, bouw, gebruik en instandhouding van de volgende voorzieningen toegestaan:

- a. gericht op de afwikkeling van het doorgaande verkeer;
- b. voorzieningen voor het openbaar vervoer, zoals busstations;
- c. geluidwerende voorzieningen;
- d. onderdoorgangen, alsmede toegangen tot ondergrondse voorzieningen ten behoeve van direct aangrenzende bestemmingen.

Artikel 105 Activiteitwonen

105.1 Toegelaten activiteiten

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - activiteit wonen' zijn de volgende activiteiten toegestaan:

- a. het wonen, hieronder niet begrepen bewoning van woonwagens of woonschepen;
- b. beroep aan huis.

105.2 Specifieke gebruiksregels

Beroep aan huis, waaronder mede begrepen bed and breakfast, is uitsluitend toegelaten tot maximaal 33% van het vloeroppervlakte van de woning, mits:

- a. dit door de bewoner wordt uitgeoefend;
- b. dit geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse of een onevenredige parkeerdruk tot gevolg heeft en;
- c. het geen detailhandel, internetverkoop hiervan uitgezonderd, prostitutie of horeca betreft.

105.3 Verboden activiteiten

Onder gebruik van de locaties en opstallen in strijd met het wonen wordt in elk geval begrepen:

- a. gebruik als beroeps- of bedrijfsmatige werk- of opslagruimte, anders dan voor beroep aan huis.
- b. het bewonen, of laten bewonen, van een kamergewijze bewoning door meer dan één persoon per 18m² gebruiksoppervlakte;
- c. 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;
- d. het gebruik van bijgebouwen als onzelfstandige wooneenheid in een kamergewijze bewoning

Artikel 106 Activiteitwonen - op verdieping

106.1 Toegelaten activiteiten

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - activiteit wonen op verdieping' zijn de volgende activiteiten op de boven de begane grondverdieping gelegen verdiepingen toegelaten:

1. het wonen, hieronder niet begrepen bewoning van woonwagens of woonschepen; en daaraan ondergeschikt voor;
2. beroep aan huis

106.2 Specifieke gebruiksregels

Beroep aan huis, waaronder mede begrepen bed and breakfast, is uitsluitend toegelaten tot maximaal 33% van het vloeroppervlakte van de woning, mits:

1. dit door de bewoner wordt uitgeoefend;
2. dit geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse of een onevenredige parkeerdruk tot gevolg heeft en;

3. het geen detailhandel, internetverkoop hiervan uitgezonderd, prostitutie of horeca betreft.

106.3 Verboden activiteiten

Onder gebruik van de locaties en opstallen in strijd met het wonen wordt in elk geval begrepen:

- a. gebruik als beroeps- of bedrijfsmatige werk- of opslagruimte, anders dan voor beroep aan huis.
- b. het bewonen, of laten bewonen, van een kamergewijze bewoning door meer dan één persoon per 18m² gebruiksoppervlakte;
- c. 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;
- d. het gebruik van bijgebouwen als onzelfstandige wooneenheid in een kamergewijze bewoning

Artikel 107 Activiteitwonen bijbehorend

107.1 Toegelaten activiteiten

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone – activiteit wonen bijbehorend' zijn activiteiten bijbehorend bij wonen toegestaan.

107.2 Verboden activiteiten

Onder gebruik van de locaties en opstallen in strijd met activiteit wonen bijbehorend wordt in elk geval begrepen:

Het gebruik van bouwwerken als zelfstandige woning.

107.3 Uitzondering

In afwijking van lid 107.2 is het gebruik van bouwwerken als zelfstandige woning niet verboden indien

- a. het gebruik reeds bestond op het tijdstip van in werking treden van dit plan en
- b. het gebruik niet in strijd was met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

Artikel 108 Algemene regels over activiteiten

108.1 Toepassingsbereik

Dit artikel is van toepassing ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - algemene regels over activiteiten'.

108.2 Gebruik conform maatvoering

Indien op de verbeelding omgevingsnormen of maatvoeringen zijn opgenomen, is gebruik uitsluitend toegestaan met inachtneming van deze normen.

108.3 Bijbehorende activiteiten

De volgende activiteiten zijn in het gehele plangebied toegestaan:

- a. groen en watervoorzieningen;
- b. overige voorzieningen en bijbehorende activiteiten, die qua aard, oppervlakte en ruimtelijke uitstraling ondergeschikt zijn aan de hoofdactiviteit, zoals fitnessvoorzieningen en kinderopvang ten behoeve van de hoofdactiviteit. Hieronder worden geen ondergeschikte horeca, niet zijnde bedrijfskantines, en detailhandel verstaan.
- c. voor parkeren geldt dat dit uitsluitend is toegestaan als bijbehorende activiteit indien:
 1. dit binnen de gronden met de functie 'Natuurgebied', 'Bosgebied', 'Heidegebied', 'Tuingebied' of 'Parkgebied' plaatsvindt, dan dient dit expliciet aangegeven te zijn;
 2. dit binnen de gronden met 'Waarde Landschap en Natuur' plaatsvindt, dan dient dit expliciet aangegeven te zijn.

Artikel 109 Uitsterfregeling aantrekkelijke winkelstraat

Het gebruik van de gronden, voor zover toegestaan in de regels, als

- a. computer-hardware zaak
- b. telefoon- en belwinkel
- c. Juwelier
- d. bruidswinkel
- e. dienstverlening in de vorm van uiterlijke- en persoonlijke verzorging
- f. kapper
- g. nagelstudio
- h. massagesalon
- i. zonnestudio
- j. goudwisselkantoor
- k. pandjeswinkel

mag niet worden hervat indien dit gebruik gedurende een onafgebroken periode van ten minste één jaar gestaakt is geweest.

Hoofdstuk 5 Bouwen

Artikel 110 Algemene bouwregels

110.1 Toepassingsbereik

Dit artikel is van toepassing ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - algemene bouwregels'.

110.2 Algemeen

- a. Voor de bouwregels die zijn opgenomen in dit omgevingsplan geldt dat deze moeten worden toegepast met in achtneming van de algemene bouwregels in dit artikel.
- b. Indien op een locatie meerdere bouwregels van toepassing zijn, moet bij het bouwen worden voldaan aan alle ter plaatse geldende bouwregels.

110.3 Bouwen passend binnen functie/activiteit

Bouwwerken mogen uitsluitend worden opgericht, voor zover deze passen binnen de functies dan wel activiteiten zoals omschreven in deze regels.

110.4 Bouwen binnen bouwvlak

- a. Indien op de verbeelding een bouwvlak is aangegeven mag, behoudens andersluidende bepalingen in deze regels, uitsluitend worden gebouwd binnen dit bouwvlak.
- b. Indien geen bouwvlak is aangegeven, mag uitsluitend worden gebouwd voor zover daartoe in de betreffende functie- dan wel activiteitenregel uitdrukkelijk mogelijkheden zijn opgenomen.

110.5 Bouwen buiten bouwvlak

van de verplichting tot het bouwen binnen het bouwvlak, zoals bedoeld in artikel 110.4 is alleen toegestaan indien:

1. de overschrijding van het bouwvlak niet meer bedraagt dan 2 m, de activiteitengrens niet wordt overschreden en het de bouw betreft van erkers, luifels, balkons, keldergaten (koekoeken) of galerijen;
2. het de bouw van volledig beneden peil gelegen bouwwerken betreft, mits:
 - a. een diepte van 6 m niet wordt overschreden;
 - b. het maaiveld wordt afgewerkt op een wijze die past binnen de activiteit en de ter plaatse geldende waarden;
 - c. geen onevenredige toename van de parkeerdruk plaatsvindt;
 - d. de activiteitengrens niet wordt overschreden.

110.6 Bouwen conform maatvoering

- a. Indien op de verbeelding ter plaatse van een locatie maatvoeringsaanduidingen of omgevingsnormen zijn opgenomen, mag uitsluitend worden gebouwd met inachtneming van de ter plaatse van deze locatie gegeven maximum-, minimum-, verplichte dan wel andere maten.
- b. Voor een locatie waar geen maatvoeringsaanduidingen op de verbeelding zijn opgenomen, mag uitsluitend worden gebouwd met inachtneming van de eventueel in de regels opgenomen maten of omgevingsnormen, die van toepassing zijn op de betreffende locatie.

110.7 Bouwen afwijkende maatvoering

Afwijken van de bouwregels, voor zover betreffende de maximum bouwhoogte, de maximumgoothoogte, het maximumoppervlak en de maximuminhoud is alleen toegestaan indien:

1. de afwijking niet meer bedraagt dan 10% van de in de regels vastgelegde maten en;
2. geen onevenredig afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de privacy van omwonenden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

110.8 Bouwen van bouwwerken algemeen nut

Afwijken van de bouwregels voor het oprichten van kunstobjecten en niet voor bewoning bestemde bouwwerken van openbaar nut met een inhoud groter dan 3m², zoals transformatorstations, rioolgemalen, schakelhuisjes, is alleen toegestaan indien:

- a. de inhoud niet meer bedraagt dan 75m²;
- b. voor zover het een sirenemast betreft, de hoogte niet meer bedraagt dan 18 meter;
- c. voor zover het een bouwwerk, geen gebouw zijnde, ten behoeve van (tele)communicatie betreft:
 - 1. voorzover vrijstaand, de hoogte niet meer bedraagt dan 20 meter;
 - 2. voorzover op of aan een ander bouwwerk te plaatsen, de hoogte niet meer bedraagt dan 8 meter boven de aangegeven maximum bouwhoogte.
- d. voor zover het geluidwerende voorzieningen betreft, deze noodzakelijk zijn ingevolge de wet geluidhinder dan wel Aanvullingswet geluid Omgevingswet, zoals die gelden op het moment van ter inzage legging.

110.9 Bouwen van hekwerken dakterrassen

Afwijken van de bouwregels voor de maximum bouwhoogte voor het oprichten van hekwerken ten behoeve van het gebruik van platte daken als dakterras is toegestaan indien:

- a. de hoogte niet meer bedraagt dan 1 meter boven de aangegeven maximum bouwhoogte;
- b. dit passend is in het bebouwingsbeeld van de omringende bebouwing en
- c. de belangen van omwonenden met betrekking tot privacy, uitzicht en bezonning niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 111 Bouwregel aaneengesloten bebouwing

111.1 Bouwregels

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - bouwregel aaneengesloten bebouwing' gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mag hoofdbebouwing uitsluitend worden gebouwd indien er sprake is van aaneengesloten bebouwing, en
- b. er in de naar de weg toegekeerde bouwgrens wordt gebouwd. d.

Artikel 112 Bouwregel afwijken bouw- en goothoogte 1m

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - bouwregel afwijken bouw- en goothoogte 1m' geldt dat afwijken van de bouwhoogte en de goothoogtebepaalde zoals bepaald in artikel 110 alleen is toegestaan indien:

- a. de afwijking maximaal 1 meter bedraagt,
- b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, en
- c. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van om- een aanwonenden.

Artikel 113 Bouwregel bestaand bijbehorend bouwwerk

113.1 Bouwregels

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone – bouwregel bestaand bijbehorend bouwwerk' is een bestaand bijbehorend bouwwerk toegestaan dat afwijkt van de in artikel 114 gestelde regels.

Artikel 114 Bouwregel bijbehorende bouwwerken

114.1 Bouwregels

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - bouwregel bijbehorende bouwwerken' mogen bijbehorende bouwwerken worden gebouwd, voor zover het betreft:

- 1. uitbreiding van de de hoofdbebouwing, tot een maximumbouwhoogte gelijk aan de hoogte van de begane-grondbouwlagen van de hoofdbebouwing, vermeerderd met maximaal 40 cm ten behoeve van isolatie of afschot;
- 2. andere bijbehorende bouwwerken, met een maximumbouwhoogte gelijk aan de goothoogte van het hoofdgebouw, waarbij de goothoogte van vrijstaande bouwwerken niet meer mag bedragen dan de

"TAM-omgevingsplan Spijkerkwartier - Arnhemse Broek" (vastgesteld)

- hoogte van de begane-grondbouwlaag van de hoofdbebouwing;
3. bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd, passend binnen de bestemming, met een maximumbouwhoogte van 3 m

waarbij de oppervlakte van het totaal van deze bebouwing per bouwperceel de in onderstaand schema opgenomen maten niet overschrijdt.

oppervlakte gebied met de gebiedsaanduiding 'bijbehorende bouwwerken' per bouwperceel	maximale oppervlakte bouwwerken
< 90 m²	50% van de oppervlakte van het gebied met de gebiedsaanduiding 'bijbehorende bouwwerken' per bouwperceel met een minimum van 20 m ²
90-150 m ²	45 m ²
150-300 m ²	55 m ²
300-500 m ²	65 m ²
500-1000 m ²	75 m ²

114.2 Afwijken bouwregels bijbehorende bouwwerken

Afwijken van het bepaalde in artikel 114.1 ten behoeve van een verhoging van de maximale grootte van bouwwerken voor percelen waarbij de bebouwbare zone groter is dan 1000 m² met maximaal 25 m² is alleen toegestaan indien:

1. dit vanuit stedenbouwkundig en landschappelijk oogpunt niet op bezwaren stuit en
2. de belangen van omwonenden met betrekking tot privacy, uitzicht en bezonning niet worden geschaad.

Artikel 115 Bouwregel boom

115.1 Bouwregels

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone – bouwregel boom' geldt dat bouwwerken alleen mogen worden gebouwd indien:

- a. in de regels van dit omgevingsplan expliciet wordt aangegeven dat ter plaatse mag worden; of
- b. als wordt volaan aan de volgende voorwaarden:
 1. het bouwen tot op een afstand van tenminste 10 meter uit het hart van de boom, en
 2. geen wezenlijke negatieve gevolgen heeft voor de boom.

Artikel 116 Bouwregel bouwen buiten bouwvlak

116.1 Bouwregels

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - bouwregel bouwen buiten bouwvlak' worden gebouwd.

Artikel 117 Bouwregel bouwen buiten bouwvlak - luifel

117.1 Bouwregels

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - bouwregel luifel' mag uitsluitend een luifel buiten het bouwvlak worden gebouwd.

Artikel 118 Bouwregel groene pleinen

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone – bouwregel groene pleinen' geldt dat bouwwerken alleen mogen worden gebouwd indien:

- a. in de regels van dit omgevingsplan expliciet wordt aangegeven dat ter plaatse mag worden; of
- b. indien de cultuurhistorische waarden in het beschermde gebied niet onevenredig worden aangetast.

Artikel 119 Bouwregel park

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone – bouwregel park' geldt dat bouwwerken alleen mogen worden gebouwd indien:

- a. in de regels van dit omgevingsplan expliciet wordt aangegeven dat ter plaatse mag worden; of
- b. als wordt volaan aan de volgende voorwaarden:
 - 1. geen onevenredig afbreuk wordt gedaan op stedenbouwkundige, landschappelijke, ecologische, cultuurhistorische en natuurwaarden;
 - 2. de bouwhoogte maximaal 4 m bedraagt.

Artikel 120 Bouwregel bouwverbod - recreatie

120.1 Bouwregels

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - bouwregel bouwverbod - recreatie' mag niet worden gebouwd, tenzij in de regels van dit omgevingsplan expliciet wordt aangegeven dat ter plaatse mag worden gebouwd.

Artikel 121 Bouwregel bouwverbod - tuin

121.1 Bouwregels

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - bouwregel bouwverbod - tuin' mag niet worden gebouwd, tenzij in de regels van dit omgevingsplan expliciet wordt aangegeven dat ter plaatse mag worden gebouwd.

Artikel 122 Bouwregel externe veiligheid - lpg

122.1 Bouwregels

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - bouwregel externe veiligheid - lpg' mogen geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten zoals bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen worden gebouwd.

Artikel 123 Bouwregel groen

123.1 Bouwregel

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - bouwregel groen' mogen uitsluitend in de activiteiten passende bouwwerken worden gebouwd, zoals speeltoestellen en verlichting met een maximale bouwhoogte van 4 meter.

Artikel 124 Bouwregel hoogspanningsleiding

124.1 Bouwregels

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - bouwregel hoogspanningsleiding' gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende functies en activiteiten mag, met van de

"TAM-omgevingsplan Spijkerkwartier - Arnhemse Broek" (vastgesteld)

voor de ter plaatse geldende (bouw)regels, uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

- c. In afwijking van het bepaalde onder a en b is bouwen alleen toegestaan indien:
1. geen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van en de veiligheidssituatie rond de betreffende leiding en bijbehorende belemmeringenstrook, en
 2. ter zake daarvan vooraf advies van de leidingexploitant is ingewonnen, en
 3. geen kwetsbare objecten worden toegelaten.

Artikel 125 Bouwregel kapvormen, hoogte en gevelindeling

125.1 Bouwregels

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - bouwregel kapvormen, hoogte en gevelindeling' geldt dat bouwwerken alleen mogen worden gebouwd indien:

- a. de bestaande kapvormen en goot- en bouwhoogten, alsmede het bestaande gevelbeeld, de gevelindeling en de gevelonderdelen, zoals afgeschuinde hoeken, bouwlagen, mezzanino's en souterrains worden gehandhaafd of
- b. de cultuurhistorische waarden in het beschermde gebied niet onevenredig worden aangetast.

Artikel 126 Bouwregel karakteristieke achterpadenstructuur

126.1 Bouwregels

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone – bouwregel karakteristieke achterpadenstructuur' geldt dat bouwwerken alleen mogen worden gebouwd indien:

- a. de karakteristieke achterpadenstructuur gehandhaafd blijft, of
- b. de cultuurhistorische waarden in het beschermde gebied niet onevenredig worden aangetast.

Artikel 127 Bouwregel karakteristieke wegenstructuur

127.1 Bouwregels

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone – bouwregel karakteristieke wegenstructuur' geldt dat bouwwerken alleen mogen worden gebouwd indien:

- a. de karakteristieke wegenstructuur gehandhaafd blijft, of
- b. de cultuurhistorische waarden in het beschermde gebied niet onevenredig worden aangetast. voor het bouwen van bouwwerken dat de karakteristieke wegenstructuur gehandhaafd moet blijven.

Artikel 128 Bouwregel kleine bouwwerken

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone – bouwregel karakteristieke wegenstructuur' is het bouwen van kleine bouwwerken buiten het bouwvlak toegestaan indien:

- a. De bouwwerken passen binnen de functies dan wel activiteiten zoals omschreven in deze regels, zoals fietsenstallingen, hekwerken en zitbanken;
- b. De bouwhoogte niet meer dan 3 meter bedraagt.

Artikel 129 Bouwregel lichtmast binnenstedelijk

129.1 Bouwregels

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - bouwregel lichtmast binnenstedelijk' mogen lichtmasten buiten het bouwvlak worden gebouwd, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden;

- a. de verticale verlichtingssterkte mag niet meer dan 10 lux bedragen;
- b. de armatuurlichtsterkte mag niet meer dan 10.000 cd bedragen;
- c. de lichtmasten hebben een maximum bouwhoogte van 15 m.

Artikel 130 Bouwregel onderdoorgang

130.1 Bouwregels

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - bouwregel onderdoorgang' mag tot de op de verbeelding aangegeven maatvoering 'hoogte' niet worden gebouwd, met uitzondering van ondersteunende bouwdelen zoals pilaren, kolommen en dergelijke.

Artikel 131 Bouwregel railverkeer

131.1 Bouwregels

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - bouwregel railverkeer' gelden de volgende regels:

- a. Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienst van de genoemde activiteiten, zoals werkruimten worden gebouwd met een maximumbouwhoogte van 10 m vanaf de bovenzijde van de spoorstaaf.
- b. In afwijking van het bepaalde onder a. mag de bouwhoogte van geluidwerende voorzieningen maximaal 3 m bedragen, te meten vanaf de bovenzijde van de spoorstaaf.

Artikel 132 Bouwregel rioolleiding

132.1 Bouwregels

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - bouwregel rioolleiding' gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd tot een hoogte van maximaal 2 m ten behoeve van de rioolleiding.
- b. In afwijking van het bepaalde onder a zijn bouwwerken toegestaan indien:
 - 1. geen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van en de veiligheidssituatie rond de betreffende leiding en
 - 2. ter zake daarvan vooraf advies van de leidingbeheerder is ingewonnen.

Artikel 133 Bouwregel uitkijktoren

133.1 Bouwregels

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - bouwregel uitkijktoren' mag een uitkijktoren met een bouwhoogte van maximaal 7 meter worden opgericht.

Artikel 134 Bouwregel verblijfsgebied

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - bouwregel verblijfsgebied' gelden de volgende regels:

- a. Op deze gronden mogen, met inachtneming van de op de verbeelding aangegeven maximumbouwhoogte en voor zover aangegeven, het bebouwingspercentage uitsluitend in de gegeven bestemming passende bouwwerken worden gebouwd.
- b. De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals entrees tot parkeergarages en straatmeubilair mag ten hoogste 5 m bedragen.

Artikel 135 Bouwregel water

135.1 Bouwregels

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - bouwregel water' gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen uitsluitend in de toegelaten activiteiten passende bouwwerken, geen gebouw zijnde, worden gebouwd, zoals bruggen, dammen en duikers.
- b. afwijken van het bepaalde onder a is alleen toegestaan indien:
 - 1. het gaat om bouwwerken met een geringe omvang zoals steigers;
 - 2. de waterstaatkundige functie niet (onevenredig) wordt geschaad, gehoord de waterbeheerder.

Artikel 136 Bouwregel wegverkeer

136.1 Bouwregels

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - bouwregel wegverkeer' gelden de volgende bouwregels:

- a. Op deze gronden mogen, met inachtneming van de op de verbeelding aangegeven maximumbouwhoogte en voor zover aangegeven, het bebouwingspercentage uitsluitend in de gegeven bestemming passende bouwwerken worden gebouwd.
- b. De hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde, anders ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, zoals geluidwerende voorzieningen, mag ten hoogste 4 m bedragen.

Hoofdstuk 6 Maatwerkvoorschriften

Artikel 137 Maatwerkvoorschrift bomen(rij)

137.1 Maatwerkvoorschriften

Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van de gebiedaanduiding 'overige zone - maatwerkvoorschrift bomen(rij)' ten aanzien van de situering van bouwwerken die mogen worden gebouwd op grond van de andere bestemming(en) nadere eisen stellen ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de aanwezige bomen die onderdeel kunnen uitmaken van een structurerende bomenlaan.

Artikel 138 Maatwerkvoorschrift gemeentelijk beschermd stadsgezicht - Binnenstad en singels

138.1 Maatwerkvoorschriften

Burgemeester en wethouders kunnen, ten behoeve van de instandhouding en versterking van de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het gemeentelijk beschermd stadsgezicht maatwerkvoorschriften stellen met betrekking tot:

1. de situering, de afmetingen, de vormgeving en de dakvormen van hoofdgebouwen;
2. de situering en afmetingen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
3. de situering van in- en uitritten, verkeers- en verblijfsvoorzieningen, groen- en speelvoorzieningen en nutsvoorzieningen;
4. het materiaalgebruik van bebouwing en openbare ruimten;

Artikel 139 Maatwerkvoorschrift gemeentelijk monument

139.1 Maatwerkvoorschriften

Burgemeester en wethouders kunnen maatwerkvoorschriften stellen als blijkt dat een activiteit als bedoeld in artikel 63.3 kan leiden tot aantasting van een gemeentelijk monument.

Artikel 140 Maatwerkvoorschrift lichtmast

140.1 Maatwerkvoorschriften

Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van de gebiedaanduiding 'overige zone - maatwerkvoorschrift lichtmast' ten aanzien van de plaats en afmetingen van lichtmasten maatwerkvoorschriften stellen om onevenredige schade aan de belangen van aan- en omwonenden te voorkomen.

Artikel 141 Maatwerkvoorschrift Rijksbeschermd stadsgezicht - Van Verschuerwijk

141.1 Maatwerkvoorschriften

Burgemeester en wethouders kunnen, ten behoeve van de instandhouding en versterking van de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het Rijksbeschermd stadsgezicht maatwerkvoorschriften stellen met betrekking tot:

1. de afmetingen van hoofd en bijgebouwen;
 2. de gevelindeling en materialen van hoofd en bijgebouwen;
 3. de kaphelling van daken;
 4. de situering en afmetingen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde zoals erfafscheidingen;
- "TAM-omgevingsplan Spijkerkwartier - Arnhemse Broek" (vastgesteld)

5. de situering, vormgeving en/of materiaalgebruik van in- en uitritten, verkeers- en verblijfsvoorzieningen, groen- en speelvoorzieningen en nutsvoorzieningen.

Artikel 142 Maatwerkvoorschrift Rijksbeschermd stadsgezicht - Spijkerkwartier-Boulevardkwartier

142.1 Maatwerkvoorschriften

Burgemeester en wethouders kunnen, ten behoeve van de instandhouding en versterking van de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het Rijksbeschermd stadsgezicht maatwerkvoorschriften stellen met betrekking tot:

1. de afmetingen van hoofd en bijgebouwen;
2. de gevelindeling en materialen van hoofd en bijgebouwen
3. de kaphelling van daken;
4. de situering en afmetingen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde zoals erfafscheidingen;
5. de situering, vormgeving en/of materiaalgebruik van speel- en nutsvoorzieningen.

Artikel 143 Maatwerkvoorschrift tuinhekwerk

143.1 Maatwerkvoorschriften

Burgemeester en wethouders kunnen, ten behoeve van de instandhouding en versterking van de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het Rijksbeschermd stadsgezicht maatwerkvoorschriften stellen met betrekking tot de vormgeving en materiaalgebruik van karakteristieke erfafscheidingen.

Hoofdstuk 7 Omgevingsnormen

Artikel 144 Omgevingsnorm maximum aantal uitkijktorens 1

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone-omgevingsnorm maximum aantal uitkijktorens 1' bedraagt het maximum aantal uitkijktorens 1.

Artikel 145 Omgevingsnorm maximum bouwhoogte buiten bouwvlak 3m

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone-omgevingsnorm maximum bouwhoogte ' bedraagt de maximum bouwhoogte 3m.

Artikel 146 Omgevingsnorm maximum bouwhoogte geluidwerende voorziening 3m

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone-omgevingsnorm maximum bouwhoogte geluidsscherf 3m' bedraagt de maximum bouwhoogte van een geluidsscherf 3 meter.

Artikel 147 Omgevingsnorm maximum bouwhoogte uitkijktoren 7m

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone-omgevingsnorm maximum bouwhoogte uitkijktoren 7m' bedraagt de maximum bouwhoogte van een uitkijktoren 7 meter.

Artikel 148 Omgevingsnorm maximum bvo supermarkt 1323m2

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone-omgevingsnorm maximum bvo supermarkt 1323m2' bedraagt het maximum bvo voor een supermarkt 1323m2.

Artikel 149 Omgevingsnorm maximum bvo supermarkt 918m2

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone-omgevingsnorm maximum bvo supermarkt 918m2 ' bedraagt het maximum bvo voor een supermarkt 918m2.

Artikel 150 Omgevingsnorm maximum bvo supermarkt 959m2

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone-omgevingsnorm maximum bvo supermarkt 959m2' bedraagt het maximum bvo voor een supermarkt 959m2.

Artikel 151 Omgevingsnorm maximum goothoogte buiten bouwvlak 3m

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone-omgevingsnorm maximum goothoogte ' bedraagt de maximum goothoogte 3m.

Artikel 152 Omgevingsnorm minimaal aantal parkeerplaatsen 33

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone-omgevingsnorm minimaal aantal parkeerplaatsen 33' bedraagt het minimale aantal parkeerplaatsen 33.

Hoofdstuk 8 Omgevingsplanactiviteiten

Artikel 153 Omgevingsplanactiviteit afwijken maximum bvo supermarkten

153.1 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

Het is verboden om ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - omgevingsplanactiviteit afwijken maximum bvo supermarkten' zonder omgevingsvergunning af te wijken van het maximaal toegestane bvo ten behoeve van supermarkten.

153.2 Beoordelingsregels

Een omgevingsvergunning, als bedoeld in 153.1, kan worden verleend indien:

- a. met maximaal 10% wordt afgeweken van het maximaal toegestane bvo tot een maximum van 150m²;
- a. op basis van een distributieplanologisch onderzoek met betrekking tot de bewinkeling en de economische ontwikkelingen in Arnhem en aangrenzende regio op grond waarvan kan worden vastgesteld dat geen duurzame ontwrichting ontstaat;
- b. dit het woon- en leefklimaat niet onevenredig aantast.

Artikel 154 Omgevingsplanactiviteit bedrijf - begane grond

154.1 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

Het is verboden om ter plaatse van de 'overige zone - omgevingsplanactiviteit bedrijf - begane grond' zonder omgevingsvergunning een (gedeelte) van een gebouw te gebruiken of te laten gebruiken voor een bedrijf op de begane grond.

154.2 Beoordelingsregels

Een omgevingsvergunning als bedoeld onder lid 154.1 kan worden verleend ten behoeve van de activiteit 'bedrijf geschikt voor functiemenging begane grond', indien de functie:

- a. ondersteunend is aan een gevarieerd en aantrekkelijk voorzieningenniveau, en
- b. geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse tot gevolg heeft.

Artikel 155 Omgevingsplanactiviteit bomen(rij)

155.1 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

Het is verboden om ter plaatse van de 'overige zone - omgevingsplanactiviteit bomen(rij)' zonder omgevingsvergunning houtgewassen te vellen, rooien en beschadigen.

155.2 Uitzonderingen vergunningsplicht

Het verbod, als bedoeld in lid 155.1 is niet van toepassing indien:

1. die van geringe omvang zijn, dan wel het normale onderhoud en beheer betreffen;
2. welke op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt, in uitvoering zijn.

155.3 Beoordelingsregels

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 155.1 mag alleen worden verleend indien:

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

Artikel 156 Omgevingsplanactiviteit boom

156.1 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

Het is verboden om ter plaatse van de 'overige zone - omgevingsplanactiviteit boom' zonder omgevingsvergunning de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
- b. de aanleg van leidingen;
- c. het egaliseren, ophogen, verharden en afgraven van gronden binnen 12 meter uit het hart van een boom.

156.2 Uitzonderingen vergunningsplicht

Het in lid 156.1 onder 1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden:

1. die van geringe omvang zijn, dan wel het normale onderhoud en beheer betreffen;
2. welke op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt, in uitvoering zijn.

156.3 Beoordelingsregels

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 156.1 onder 1. kan worden verleend indien door die werken en werkzaamheden dan wel door de daarvan direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, de waarde van de aanwezige boom of bomen die dit omgevingsplan beoogt te beschermen, niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarde niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

Artikel 157 Omgevingsplanactiviteit detailhandel - aantrekkelijke winkelstraat

157.1 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

Het is verboden om ter plaatse van de 'overige zone-omgevingsplanactiviteit detailhandel - Steenstraat ' zonder omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 44.

157.2 Beoordelingsregels

Een omgevingsvergunning als bedoeld onder 157.1 kan worden verleend ten behoeve van detailhandel op de begane grond gericht op computer-hardware zaken, telefoon- en belwinkels, juweliers, bruidswinkels en smart- en growshops, indien:

- a. gebruik als detailhandel ook al in het voorheen geldende bestemmingsplan was toegestaan,
- b. de functie ondersteunend is aan een gevarieerd en aantrekkelijk voorzieningenniveau, en
- c. de functie geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse tot gevolg heeft.

Artikel 158 Omgevingsplanactiviteit dienstverlening - aantrekkelijke winkelstraat

158.1 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

Het is verboden om ter plaatse van de 'overige zone-omgevingsplanactiviteit dienstverlening - aantrekkelijke winkelstraat' zonder omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 50.

158.2 Beoordelingsregels

Een omgevingsvergunning als bedoeld onder 158.1 kan worden verleend ten behoeve van dienstverlening op de begane grond in de vorm van uiterlijke- en persoonlijke verzorging, kappers, nagelstudio's, beautyzaken, massagesalons, zonnestudio's, telefoon- en belwinkels, goudwisselkantoren en pandjeswinkels, indien:

- a. gebruik als dienstverlening ook al in het voorheen geldende bestemmingsplan was toegestaan, "TAM-omgevingsplan Spijkerkwartier - Arnhemse Broek" (vastgesteld)

- b. de functie ondersteunend is aan een gevarieerd en aantrekkelijk voorzieningsniveau, en
- c. de functie geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse tot gevolg heeft.

Artikel 159 Omgevingsplanactiviteit gemeentelijk monument

159.1 Aanwijzing vergunningplichtige activiteiten

Het is verboden zonder omgevingsvergunning ter plaatse van de aanduiding 'overige zone-omgevingsplanactiviteit gemeentelijk monument' een omgevingsplanactiviteit gemeentelijk monument te verrichten.

159.2 Uitzonderingen vergunningsplicht

Het in lid 159.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van werkzaamheden als bedoeld in artikel 63.

159.3 Advisering

Voordat burgemeester en wethouders een besluit nemen op een aanvraag om omgevingsvergunning als bedoeld in lidwinnen zij advies in bij het gemeentelijke Team Welstand en Monumenten.

159.4 Beoordelingsregels

1. De omgevingsvergunning als bedoeld in lid 159.1 wordt alleen verleend als de activiteit in overeenstemming is met het belang van de monumentenzorg.
2. Bij de beslissing op de aanvraag houden burgemeester en wethouders rekening met de volgende beginselen:
 - a. het voorkomen van ontsiering, beschadiging of sloop van monumenten en archeologische monumenten;
 - b. het voorkomen van verplaatsing van monumenten of een deel daarvan, tenzij dit dringend vereist is voor het behoud van die monumenten;
 - c. het bevorderen van het gebruik van monumenten, zo nodig door wijziging van die monumenten, rekening houdend met de monumentale waarden; en
 - d. het conserveren en in stand houden van archeologische monumenten, bij voorkeur in situ.
3. Bij de beslissing op de aanvraag houden burgemeester en wethouders rekening met het advies van het gemeentelijke Team Welstand en Monumenten.

159.5 Weigeringsgronden

- a. De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend als het belang van de monumentenzorg zich daartegen niet verzet.
- b. Een omgevingsvergunning voor een gemeentelijk kerkelijk monument, waarbij wezenlijke belangen van het belijden van de godsdienst of levensovertuiging in dat monument in het geding zijn, wordt niet verleend zonder overeenstemming met de eigenaar.

159.6 Intrekken omgevingsvergunning

De omgevingsvergunning, bedoeld in lid 159.1, kan door burgemeester en wethouders worden ingetrokken:

1. als de verlening berust op onjuiste of onvolledige gegevens en de juiste of volledige gegevens tot een ander besluit zou hebben geleid;
2. voor zover veranderde omstandigheden of feiten met betrekking tot de activiteit waarvoor de omgevingsvergunning is verleend, zich in overwegende mate tegen voortzetting of ongewijzigde voortzetting van die activiteit verzetten.
3. niet binnen twee jaar na de dag waarop de vergunning is verleend van de vergunning gebruik wordt gemaakt.
4. de voorschriften als bedoeld in lid 139 niet worden nageleefd.

Artikel 160 Omgevingsplanactiviteit hoogspanningsleiding

160.1 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

Het is verboden om ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - omgevingsplanactiviteit hoogspanningsleiding ' zonder omgevingsvergunning

1. de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren:
 - a. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen
 - b. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
 - c. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
 - d. het uitvoeren van groundbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
 - e. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
 - f. het permanent opslaan van goederen.

160.2 Uitzonderingen omgevingsvergunningplicht

Het verbod uit het eerste lid geldt niet voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden:

1. die reeds in uitvoering zijn op het van kracht worden van het plan;
2. het normale onderhoud van de hoogspanningsleiding en de belemmeringenstrook betreffen;
3. graafwerkzaamheden als bedoeld in artikel 1, van de Wet informatie-uitwisseling bovengrondse en ondergrondse netten en netwerken, zoals die gelden op de dag van de start van de terinzagelegging van het ontwerp van het hoofdstuk [22b] van het omgevingsplan.

160.3 Beoordelingsregels werken en werkzaamheden

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 160.1 mag alleen worden verleend indien:

- a. geen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van en de veiligheidssituatie rond de betreffende leiding en bijbehorende belemmeringenstrook en
- b. ter zake daarvan vooraf advies van de leidingexploitant is ingewonnen
- c. geen kwetsbare objecten worden toegelaten.

Artikel 161 Omgevingsplanactiviteit horeca van categorie 3 begane grond

161.1 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

Het is verboden om ter plaatse van de 'overige zone-omgevingsplanactiviteit horeca categorie 3 begane grond zonder omgevingsvergunning een (gedeelte) van een gebouw te gebruiken of te laten gebruiken voor horeca van categorie 3 op de begane grond.

161.2 Beoordelingsregels

een omgevingsvergunning als bedoeld onder 161.1 kan worden verleend ten behoeve van de activiteit horeca van categorie 3 begane grond, indien de functie:

1. ondersteunend is aan een gevarieerd en aantrekkelijk voorzieningenniveau,
2. geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse tot gevolg heeft, en
3. niet leidt tot een vermindering van het aantal woningen.

Artikel 162 Omgevingsplanactiviteit horeca van categorie 6

162.1 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

Het is verboden zonder omgevingsvergunning ter plaatse van de aanduiding 'overige zone-omgevingsplanactiviteit horeca van categorie 6' gronden of bouwwerken te (laten) gebruiken door horeca - 6.

162.2 Beoordelingsregels

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 162.1 kan worden verleend voor het gebruik door horeca van categorie 6 indien het gebruik:

1. ondersteunend is aan een gevarieerd en aantrekkelijk voorzieningenniveau,
2. geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse tot gevolg heeft.

Artikel 163 Omgevingsplanactiviteit kantoor - op verdieping

163.1 Aanwijzing vergunningplichtige activiteiten

Het is verboden om ter plaatse van de 'overige zone-omgevingsplanactiviteit kantoor - op verdieping' zonder omgevingsvergunning een (gedeelte) van een gebouw te gebruiken of te laten gebruiken voor een kantoor op de verdieping.

163.2 Beoordelingsregels

Een omgevingsvergunning als bedoeld onder 163.1 kan worden verleend ten behoeve van de activiteit kantoor op verdieping, indien de functie:

1. ondersteunend is aan een gevarieerd en aantrekkelijk voorzieningenniveau,
2. geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse tot gevolg heeft, en
3. niet leidt tot een vermindering van het aantal woningen.

Artikel 164 Omgevingsplanactiviteit landschap en natuur

164.1 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

Het is verboden om ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - omgevingsplanactiviteit landschap en natuur' zonder omgevingsvergunning de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het vellen, rooien en beschadigen van houtgewassen
- b. het aanbrengen van beplantingen
- c. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse leidingen, constructies, installaties of andere apparatuur;
- d. het verlagen van de bodem of het afgraven van gronden waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist
- e. het ophogen van gronden;
- f. het gebruik van groeistoffen, stoorstoffen of kunstmest
- g. het aanleggen, verbreden of verharderen van voet-, rijwielpaden, ontsluitingswegen en parkeerplaatsen
- h. het aanbrengen van oppervlakte verharding groter dan 25 m².
- i. het aanbrengen van recreatievoorzieningen (incl. raster, wildroosters en ruitervoorzieningen)
- j. het graven, dichten, verdiepen of verbreden van greppels, sloten, vijvers, beken en andere watergangen;
- k. het aanleggen van reservoirs.

164.2 Uitzonderingen vergunningsplicht

Het verbod, als bedoeld in lid 164.1 is niet van toepassing indien:

- a. die van geringe omvang zijn, dan wel het normale onderhoud en beheer betreffen;

- b. welke op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt, in uitvoering zijn.

164.3 Beoordelingsregels

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 164.1 mag alleen worden verleend indien:

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

Artikel 165 Omgevingsplanactiviteit molenbiotoop

165.1 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

Het is verboden om ter plaatse van de 'overige zone-omgevingsplanactiviteit molenbiotoop' zonder omgevingsvergunning beplanting aan te brengen en in stand te houden die hoger kan worden dan 6 meter (beplanting/bomen van de derde grootte).

165.2 Beoordelingsregels

Een omgevingsvergunning als bedoeld in 165.1 mag alleen worden verleend indien:

- a. dit geen afbreuk doet aan de belevingswaarde van de molen
- b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de vrije windvang van de molen.

Artikel 166 Omgevingsplanactiviteit rioolleiding

166.1 Aanwijzing vergunningplichtige activiteiten

Het is verboden om ter plaatse van de 'overige zone-omgevingsplanactiviteit rioolleiding' zonder omgevingsvergunning:

- 1. de volgende werken geen bouwwerken zijnde, of 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.

166.2 Uitzonderingen vergunningsplicht

De in lid 166.1 onder 1, vervatte verboden gelden niet voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden:

- 1. die van geringe omvang zijn, dan wel het normale onderhoud en beheer betreffen;
- 2. noodzakelijk zijn in verband met het op de betreffende bestemming gerichte beheer of gebruik van de grond.

166.3 Beoordelingsregels werken en werkzaamheden

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 166.1 kan alleen worden verleend indien:

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

Artikel 167 Omgevingsplanactiviteit tuin

167.1 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

Het is verboden om ter plaatse van de aanduiding 'overige zone-omgevingsplanactiviteit tuin' in afwijking van het bepaalde in artikel 98.1 oppervlakteverhardingen aan te brengen.

167.2 Beoordelingsregels

Een omgevingsvergunning als bedoeld onder 167.1 kan worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de cultuurhistorische waarde of de waardevolle groenelementen binnen de tuin.

Artikel 168 Omgevingsplanactiviteit verkamering

168.1 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

Het is verboden om ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone-omgevingsplanactiviteit verkamering' zonder omgevingsvergunning een (gedeelte) van een gebouw te verkameren (vanaf drie onzelfstandige wooneenheid).

168.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het verbod, als bedoeld in lid 168.1 is niet van toepassing indien sprake is van verkameren door een hospita.

168.3 Beoordelingsregels

- a. Een omgevingsvergunning als bedoeld onder 168.1 kan worden verleend ten behoeve van verkamering, 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 18m² gebruiksoppervlakte; en;
 3. het verkamerede 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 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. indien 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.

Artikel 169 Omgevingsplanactiviteit verkamering 1

169.1 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

Het is verboden om ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone-omgevingsplanactiviteit verkamering 1' zonder omgevingsvergunning een (gedeelte) een gebouw te te verkameren (vanaf drie onzelfstandige wooneenheid).

169.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het verbod, als bedoeld in lid 169.1 is niet van toepassing indien sprake is van verkameren door een hospita.

169.3 Beoordelingsregels

- a. Een omgevingsvergunning als bedoeld onder lid 169.1 kan worden verleend ten behoeve van verkamering, 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 18m² gebruiksoppervlakte; en;
 3. het verkamerede 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 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. indien zich binnen een straal van 50 meter rondom het te verkameren pand, gemeten vanaf de kortste afstand tussen de hoofgebouwen, reeds legale kamergewijze bewoning bevindt (bijvoorbeeld toegestaan door middel van een omgevingsvergunning); of
 3. indien een bijgebouw in gebruik wordt genomen als onzelfstandige wooneenheid.

Artikel 170 Omgevingsplanactiviteit wonen begane grond - aantrekkelijke winkelstraat

170.1 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

Het is verboden om ter plaatse van de aanduiding 'overige zone-omgevingsplanactiviteit wonen begane grond - aantrekkelijke winkelstraat' zonder omgevingsvergunning een (gedeelte) van een gebouw te gebruiken of te laten gebruiken voor het wonen op de beganegrondverdieping.

170.2 Beoordelingsregels

Een omgevingsvergunning als bedoeld onder lid 170.1 kan worden verleend ten behoeve van woonfuncties op de beganegrondverdieping, indien:

1. de vestiging van de overige ter plaatse toegelaten activiteiten in redelijkheid niet haalbaar is;
2. de woning zich niet bevindt aan de voorzijde van het gebouw;
3. de woning commerciële of maatschappelijke functies aan plint niet onmogelijk maakt.

Artikel 171 Omgevingsplanactiviteit wonen op bedrijfsgebied

171.1 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

Het is verboden om ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone – omgevingsplanactiviteit wonen op bedrijfsgebied' zonder omgevingsvergunning de activiteit wonen uit te oefenen.

171.2 Beoordelingsregels

De omgevingsvergunning bedoeld in artikel 171.1 mag worden verleend indien:

- a. de gronden gebruikt worden voor woningen met een maximale bouwhoogte van 7 meter en een bebouwingspercentage van 50%;
- b. parkeren geschiedt op eigen terrein;
- c. een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gewaarborgd wordt, en
- d. geen onevenredig afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de privacy van omwonenden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 172 Omgevingsplanactiviteit woningsplitsing

172.1 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

Het is verboden om ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone-omgevingsplanactiviteit woningsplitsing' zonder omgevingsvergunning een (gedeelte) van een gebouw te splitsen naar twee of meerdere zelfstandige woningen

172.2 Beoordelingsregels

Een omgevingsvergunning als bedoeld onder lid 172.1 kan worden verleend ten behoeve van woningsplitsing, 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.

Artikel 173 Omgevingsplanactiviteit woningsplitsing 2

173.1 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

Het is verboden om ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone-omgevingsplanactiviteit woningsplitsing 2' zonder omgevingsvergunning een (gedeelte) van een gebouw te splitsen naar twee of meerdere zelfstandige woningen

173.2 Beoordelingsregels

Een omgevingsvergunning als bedoeld onder lid 173.1 kan worden verleend ten behoeve van woningsplitsing, 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 70 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.

Hoofdstuk 9 Algemene regels

Artikel 174 Toepassingsbereik

Dit hoofdstuk is van toepassing ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - algemene regels'.

Artikel 175 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 176 Duurzaamheid

176.1 Algemeen

Duurzaamheidsvoorzieningen die in het kader van een verleende omgevingsvergunning zijn genomen worden in stand gehouden.

Artikel 177 Strijdige activiteiten

Onder gebruik van locaties in strijd met het omgevingsplan wordt in ieder geval verstaan:
het gebruik van bijgebouwen als zelfstandige woning;
het gebruik van de locaties ten behoeve van thuisprostitutie, raamprostitutie en seksinrichtingen.

Artikel 178 Seksinrichtingen

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 177 voor de vestiging van maximaal één seksinrichting per wijk onder voorwaarde dat:

- a. het geen raamprostitutie betreft;
- b. de aanvraag past binnen de ruimtelijk relevante aspecten van het vestigingsbeleid prostitutie;
- c. het aantal seksinrichtingen, niet zijnde raamprostitutiebedrijven, op het grondgebied van de gemeente Arnhem na het afwijken van de regels niet meer dan acht zal bedragen;
- d. er in de wijk nog geen seksinrichting is;
- e. de seksinrichting niet in een appartementengebouw wordt gevestigd;
- f. het woon- en leefklimaat niet onevenredig wordt aangetast;
- g. er geen onevenredige vergroting van de parkeerdruk ontstaat;
- h. de afstand tot de dichtstbijzijnde seksinrichting hemelsbreed tenminste 250 m bedraagt;
- i. de inrichting niet meer dan acht werkplekken bevat.

Artikel 179 Overige regels

179.1 Parkeren

- a. 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.
- b. 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.

"TAM-omgevingsplan Spijkerkwartier - Arnhemse Broek" (vastgesteld)

- c. De onder a. en b bedoelde ruimte voor het parkeren van personenauto's moet afmetingen hebben die zijn afgestemd op gangbare personenauto's
- d. Aan het bepaalde onder a en b wordt geacht te zijn voldaan indien de ruimte voor parkeren of stallen voldoet aan de in de Beleidsregels Parkeren van de gemeente Arnhem daartoe opgenomen normen.

179.2 Laden of 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.

179.3 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 179.1 overeenkomstig de beleidsregels als bedoeld in lid 179.4 zoals die golden op het tijdstip van indiening van de aanvraag om een omgevingsvergunning zoals bedoeld in lid 179.1 onder a en onder b.

179.4 Beleidsregels

- a. Burgemeester en wethouders passen deze regels toe met inachtneming van de door hen vastgestelde beleidsregels met betrekking tot het parkeren, zoals die gelden op het tijdstip van indiening van de aanvraag om een omgevingsvergunning zoals bedoeld onder lid 179.1 onder a en onder b.
- b. Indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, wordt rekening gehouden met de wijziging.

179.5 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 179.1 en 179.2 indien:

- a. indien het voldoen aan 179.1 en/of 179.2 door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit, of
- b. voor zover op andere wijze in de benodigde parkeer- of stallingsruimte zoals bedoeld in lid 179.1, dan wel laad- of losruimte zoals bedoeld in lid 179.2, wordt voorzien.

179.6 Voorwaarden voor afwijken

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 179.5 kan worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

Artikel 180 Strijdige activiteiten

Onder gebruik van locaties in strijd met het omgevingsplan wordt in ieder geval verstaan:

- a. het gebruik van bijgebouwen als zelfstandige woning;
- b. het gebruik van de locaties ten behoeve van thuisprostitutie, raamprostitutie en seksinrichtingen.

Hoofdstuk 10 Overgangs- en slotregels

Artikel 181 Overgangsrecht

181.1 Overgangsrecht bouwwerken

181.1.1 Overgangsbepaling

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het omgevingsplan 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.

181.1.2 Afwijken

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van sublid 181.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in sublid 181.1.1 met maximaal 10%.

181.1.3 Uitzondering op het overgangsrechtbouwwerken

Het bepaalde in lid 181.1.1 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.

181.2 Overgangsrecht gebruik

181.2.1 Overgangsbepaling

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

181.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het omgevingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 181.2.1 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.

181.2.3 Verbod hervatten strijdig gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid 181.2.1 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.

Artikel 182 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het TAM-omgevingsplan Spijkerkwartier - Arnhemse broek

