Chw
Omg
Pres
1
en
2

Cluster
Beleid en Regie, Gemeente Arnhem

Bestemmingsplan

Arnhem
GEMEENTE

Colofon

Plan:	Chw Omgevingsplan Presikhaaf 1 en 2
Gemeente:	Arnhem
Plannummer:	969
IMRO-identificatie:	NL.IMRO.0202.969-0301
Huidige status:	vastgesteld
Plantype:	bestemmingsplan
Locatie:	
Projectleider:	
Datum:	2-6-2021

Chw Omgevingsplan Presikhaaf 1 en 2

Inhoudsopgave

Hoofdstuk1 Inleiding 7
1.1 Wat is een omgevingsplan? 7
1.2 Waarom een nieuw omgevingsplan? 7
1.3 Waar geldt dit omgevingsplan? 8
1.4 Welke plannen vervangt dit omgevingsplan? 9
1.5 Leeswijzer 9

Hoofdstuk2 Onze visie op Presikhaaf 11
2.1 Inleiding 11
2.2 Een aantrekkelijke wijk 11
2.2.1 Historie 11
2.2.2 Ruimtelijke structuur van de CIAM gedachte 13
2.2.3 Waarborging opzet in omgevingsplan 16
2.3 Een vitale wijk met passende voorzieningen 16
2.3.1 Vitaliteit 16
2.3.2 Voorzieningenstructuur en beleid 18
2.3.3 Waarborging voorzieningen in Omgevingsplan 20
2.4 Een duurzame en klimaatbestendige wijk 20
2.4.1 Invloed klimaat op Presikhaaf 20
2.4.2 Duurzaam Presikhaaf 24
2.4.3 Waarborging klimaatbestendige en duurzame wijk in omgevingplan 25
2.5 Een gezonde wijk 25
2.5.1 Wat wordt er bedoeld met een gezonde wijk en wat zijn de huidige milieufactoren in Presikhaaf? 26
2.5.2 Visie gezonde wijk Presikhaaf 27
2.5.3 Hoe wordt de gezonde wijk in het omgevingsplan gewaarborgd? 28
2.6 Ontwikkelingen 29

Hoofdstuk3 Uitleg van de regels 31
3.1 Wat regelt dit omgevingsplan? 31
3.1.1 Algemeen 31
3.1.2 Functies en activiteiten 31
3.1.3 Focus van dit omgevingsplan 32
3.2 Opzet van de regels 32
3.2.1 Inleidende regels 32
3.2.2 Functies 32
3.2.3 Waarden 33
3.2.4 Activiteiten 33
3.2.5 Bouwen, werken en werzaamheden 33
3.2.6 Algemene regels 33
3.2.7 Overgangs- en slotbepalingen 33
3.3 Functies 33
3.3.1 Bedrijfsgebied 33

3.3.2	Centrumgebied	34
3.3.3	Gemengd gebied	35
3.3.4	Groengebied	35
3.3.5	Parkgebied	36
3.3.6	Maatschappelijk	36
3.3.7	Spoorgebied	36
3.3.8	Openbaar gebied	37
3.3.9	Oppervlakte water	37
3.3.10	Woongebied	38
3.4	Waarden	39
3.4.1	Waarde - Archeologie - Verwachting	39
3.4.2	Waarde - Landschap	40
3.4.3	Waarde - Rioolleiding	41
3.4.4	Waarde - Bomenrij	41
3.4.5	Waarde - Geluidszone - Industrie	41
3.5	Artikelsgewijze toelichting facetplan woningsplitsing en verkamering	42
3.5.1	Omgevingsplanactiviteit verkamering	42
3.5.1.1	Aanwijzing vergunningplichtige gevallen	
3.5.1.2	Beoordelingsregels	
3.5.2	Omgevingsplanactivteit woningsplitsing	43
3.5.2.1	Aanwijzing vergunningplichtige gevallen	
3.5.2.2	Beoordelingsregels	
3.6	Handhaving	44
3.7	Exploitatie	45
Hoofdstuk4	**Procedure**	**47**
4.1	Vooroverleg	47
4.2	Terinzagelegging	47
Hoofdstuk1	**Inleidende regels**	**50**
Artikel 1	Begrippen	50
Artikel 2	Wijze van meten	56
Hoofdstuk2	**Functies**	**58**
Artikel 3	Bedrijfsgebied	58
Artikel 4	Centrumgebied	58
Artikel 5	Gemengd gebied	58
Artikel 6	Groengebied	58
Artikel 7	Maatschappelijk	58
Artikel 8	Openbaar gebied	58
Artikel 9	Oppervlaktewater	59
Artikel 10	Parkgebied	59
Artikel 11	Spoorgebied	59
Artikel 12	Woongebied	59
Hoofdstuk3	**Waarden**	**60**
Artikel 13	Waarde - Archeologie - Verwachting	60

Artikel 14	Waarde - Landschap	60
Artikel 15	Waarde - Rioolleiding	60
Artikel 16	Waarde - Bomenrij	60
Artikel 17	Waarde - Geluidszone - Industrie	60
Hoofdstuk4	**Activiteiten**	**61**
Artikel 18	Activiteit bedrijf geschikt voor functiemenging	61
Artikel 19	Activiteit bedrijf geschikt voor functiemenging begane grond	62
Artikel 20	Activiteit detailhandel - exclusief supermarkten	63
Artikel 21	Activiteit detailhandel - exclusief supermarkten begane grond	63
Artikel 22	Activiteit detailhandel - inclusief supermarkten begane grond	64
Artikel 23	Activiteit dienstverlening begane grond	64
Artikel 24	Activiteit garagebox	64
Artikel 25	Activiteit gebouwde parkeervoorziening	64
Artikel 26	Activiteit gezondheids- en welzijnszorg	64
Artikel 27	Activiteit gezondheids- en welzijnszorg begane grond	64
Artikel 28	Activiteit groen	65
Artikel 29	Activiteit horeca van categorie 1 begane grond	65
Artikel 30	Activiteit horeca van categorie 2 begane grond	65
Artikel 31	Activiteit horeca van categorie 3 begane grond	65
Artikel 32	Activiteit horeca van categorie 4 begane grond	65
Artikel 33	Activiteit kantoor	65
Artikel 34	Activiteit kantoor IJssellaan	65
Artikel 35	Activiteit kantoor begane grond	66
Artikel 36	Activiteit levensbeschouwing	66
Artikel 37	Activiteit levensbeschouwing begane grond	66
Artikel 38	Activiteit maatschappelijke organisaties	66
Artikel 39	Activiteit maatschappelijke organisaties begane grond	66
Artikel 40	Activiteit nutsvoorziening	67
Artikel 41	Activiteit onderwijs en educatie	67
Artikel 42	Activiteit onderwijs en educatie begane grond	67
Artikel 43	Activiteit openbare dienstverlening	67
Artikel 44	Activiteit openbare dienstverlening begane grond	67
Artikel 45	Activiteit opslag en stalling	67
Artikel 46	Activiteit park	68
Artikel 47	Activiteit railverkeer	68
Artikel 48	Activiteit rioolleiding	68
Artikel 49	Activiteit verblijfsgebied	68
Artikel 50	Activiteit water	69
Artikel 51	Activiteit wegverkeer	69
Artikel 52	Activiteit wonen	69
Artikel 53	Bijbehorende activiteiten	69
Artikel 54	Omgevingsplanactiviteit verkamering	70
Artikel 55	Omgevingsplanactiviteit woningsplitsing	70
Hoofdstuk5	**Bouwen, werken en werkzaamheden**	**71**

Artikel 56	Algemene bouwregels	71
Artikel 57	Bouwregel archeologie - hoge verwachting	71
Artikel 58	Bouwregel archeologie - lage verwachting	72
Artikel 59	Bouwregel bijbehorende bouwwerken	73
Artikel 60	Bouwregel groen	73
Artikel 61	Bouwregel park	73
Artikel 62	Bouwregel railverkeer	74
Artikel 63	Bouwregel geluidszone industrie	74
Artikel 64	Bouwregel rioolleiding	74
Artikel 65	Bouwregel verblijfsgebied	74
Artikel 66	Bouwregel water	75
Artikel 67	Bouwregel wegverkeer	75
Artikel 68	Werken en werkzaamhedenregel archeologie hoge verwachting	75
Artikel 69	Werken en werkzaamhedenregel archeologie lage verwachting	76
Artikel 70	Werken en werkzaamhedenregel rioolleiding	77
Artikel 71	Werken en werkzaamhedenregel bomenrij	77
Artikel 72	Werken en werkzaamhedenregel park	78
Hoofdstuk6	**Algemene regels**	**79**
Artikel 73	Algemene afwijkingsregels activiteiten	79
Artikel 74	Algemene afwijkingsregels bouwen	79
Artikel 75	Anti-dubbeltelregel	80
Artikel 76	Overige regels	80
Artikel 77	Strijdige activiteiten	81
Hoofdstuk7	**Overgangs- en slotregels**	**82**
Artikel 78	Overgangsrecht	82
Artikel 79	Slotregel	82

Toelichting

bij het bestemmingsplan
'Chw Omgevingsplan Presikhaaf 1 en 2'
(plannummer: NL.IMRO.0202.969-0301)

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Wat is een omgevingsplan?

Een omgevingsplan is juridisch bindend en zegt iets over welke functies (wonen, winkels, kantoor etcetera) zijn toegestaan en wat de bouwmogelijkheden zijn zoals bouwgrenzen en bouwhoogtes.

Een plan bestaat uit een digitale verbeelding (plankaart) en regels en gaat vergezeld van een toelichting.

Op de verbeelding kun je zien welke functies waar zijn toegestaan en welke waarden in het gebied beschermd moeten worden. In de regels staat aangegeven wat er binnen een bepaalde functie mogelijk is en wat de (bouw)regels zijn. In deze toelichting geven we aan wat onze visie is op Presikhaaf en hoe de verschillende regels in dit omgevingsplan bijdragen aan het realiseren van die visie.

In dit omgevingsplan nemen we ook een aantal regels op die normaal gesproken in andere verordeningen of beleidsregels zijn opgenomen. Door de verschillende regels samen te voegen en beter op elkaar af te stemmen, geeft dit omgevingsplan meer duidelijkheid over de ontwikkelmogelijkheden van een perceel. Met deze verbetering van onze dienstverlening sluiten we nu al aan op de doelstellingen van de toekomstige Omgevingswet die op 1 januari 2022 in werking treedt. In de volgende paragraaf gaan we hier nader op in.

1.2 Waarom een nieuw omgevingsplan?

De Omgevingswet komt eraan!
Op 1 januari 2022 treedt de Omgevingswet in werking. Deze wet verplicht ons om regelgeving voor de fysieke leefomgeving te bundelen in één omgevingsplan voor het gehele gemeentelijke grondgebied. Dit betekent dat we regels over bijvoorbeeld, bouwen, welstand, erfgoed, milieu, mobiliteit, duurzaamheid en grote delen van de Algemeen Plaatselijke Verordening (APV) moeten integreren in onze bestaande bestemmingsplannen. Naast onze eigen bepalingen moeten we regels die het Rijk overhevelt naar gemeenten, zoals bijvoorbeeld vergunningsvrij bouwen en delen van het Activiteitenbesluit, lokaal vertalen in het omgevingsplan. Met het omgevingsplan zorgen we er o.a. voor dat onze inwoners en ondernemers straks op eenvoudige en eenduidige wijze kunnen zien welke ontwikkelmogelijkheden er gelden op een perceel en voor welke activiteiten een vergunning nodig is.

Omdat de transitie naar het omgevingsplan een omvangrijke operatie is, willen we niet wachten tot 2022 maar starten we er nu al mee. Dit omgevingsplan is dan ook één van de eerste plannen waarin een deel van de regels over de fysieke leefomgeving samengevoegd zijn. Dit kunnen we doen omdat het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties onze gemeente heeft aangewezen als experiment 'bestemmingsplan met verbrede reikwijdte' onder artikel 7g van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet.

Afbeelding 1. De transitie van bestemmingsplannen, lokale verordeningen en Rijksregels naar een Omgevingsplan (Bron: Aan de slag met de Omgevingswet)

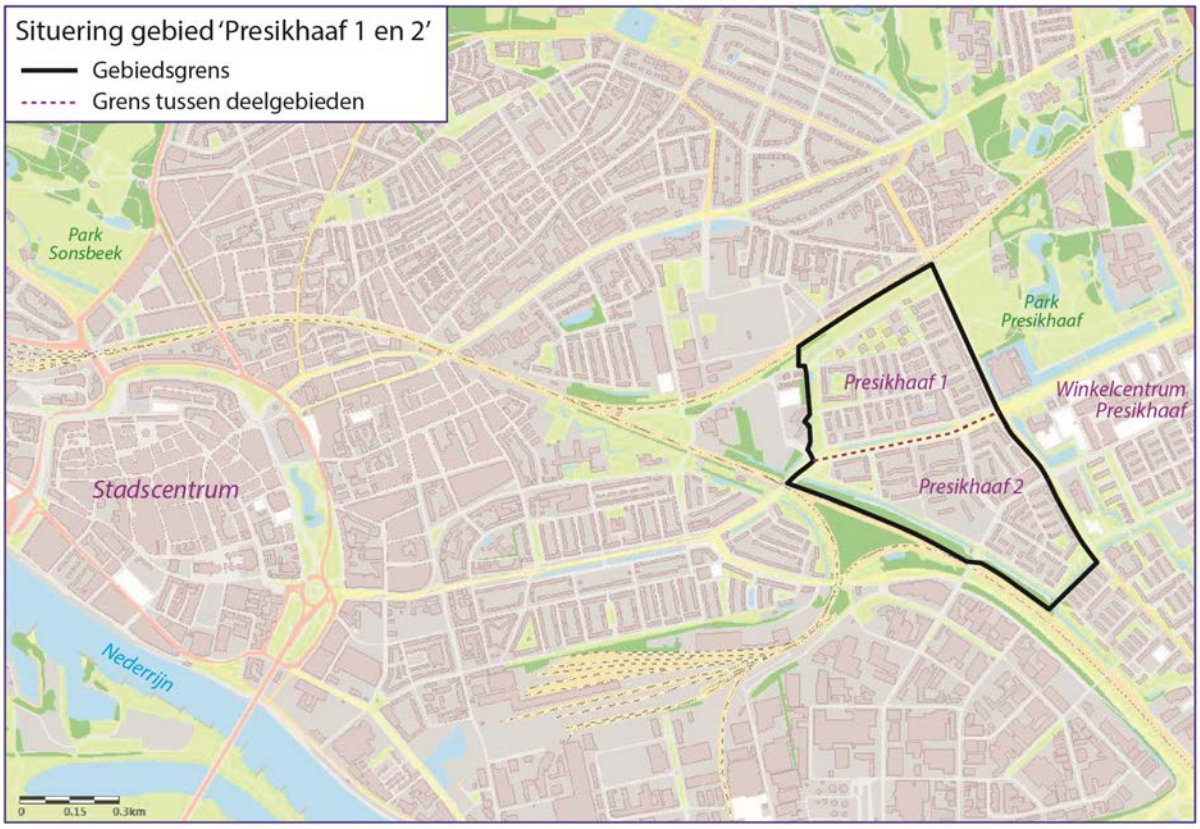
De bestemmingsplannen "Presikhaaf 1" (onherroepelijk 12 mei 2007) en "Presikhaaf 2" (onherroepelijk 17 maart 2010) zijn vastgesteld volgens een verouderde IMRO-standaard. Dit omgevingsplan is een actualisatie zodat onder andere wordt voldaan aan de verplichting om bestemmingsplannen digitaal te vervaardigen en digitaal beschikbaar te stellen. Met dit omgevingsplan wordt aangesloten bij het huidige handboek van de gemeente Arnhem zodat binnen de gemeente een eenduidig en helder juridisch-planologisch kader geldt. Vanaf paragraaf 1.4 wordt er enkel nog gesproken over een omgevingsplan, aangezien dit in lijn ligt met de nieuwe Omgevingswet en wordt er afscheid genomen van de term bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Binnen dit conserverende plan worden geen nieuwe gevoelige of milieubelastende functies mogelijk gemaakt. Het omgevingsplan Presikhaaf 1 en 2 is beheersmatig van aard.

Onderzoeken naar geluid, luchtkwaliteit, hinder, externe veiligheid, groen en ecologie, water, bodem, cultuurhistorie en archeologie zijn daarom niet vereist. In de verantwoording van de regels (Hoofdstuk 3 Uitleg van de regels) wordt per bestemming kort ingegaan op de relevante milieu- en omgevingsaspecten en beleidsuitgangspunten.

1.3 Waar geldt dit omgevingsplan?

Dit omgevingsplan richt zich op de wijken 'Presikhaaf 1' en 'Presikhaaf 2' en wordt globaal begrensd door de spoorlijn Arnhem - Dieren aan de noordzijde, door de Laan van Presikhaaf aan de oostzijde, door de Slaakweg aan de zuidzijde en door de spoorlijn Arnhem-Zevenaar aan de westzijde. In afbeelding 2 is de situering van het plangebied ten opzichte van de omgeving weergegeven. Opgemerkt moeten worden dat de begrenzing van het plangebied indicatief van aard is. Voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de bij dit omgevingsplan behorende verbeelding. Zie hieronder in afbeelding 2 waar Presikhaaf 1 en 2 liggen in Arnhem.



Afbeelding 2. Ligging gebieden Presikhaaf 1 en 2 (Bron: gemeente Arnhem)

1.4 Welke plannen vervangt dit omgevingsplan?

Dit omgevingsplan vervangt de bestemmingsplannen die hieronder in de tabel 1 staan. Dat betekent dat de regels uit deze plannen vervangen worden door de regels die dit omgevingsplan zijn opgesteld. Deze regels gaan definitief in op het moment dat het omgevingsplan onherroepelijk is.

Omgevingsplannen:	**Vastgesteld op:**
Presikhaaf 1	12-5-2007
Presikhaaf 1 Waalstraat-IJssellaan	13-10-2010
Presikhaaf 2	17-3-2010
Wijzigingsplan het Podium	26-10-2010
Deltakwartier	14-11-2016
Facetplannen:	**Vastgesteld op:**
Geluidszone industrieterrien Arnhem Noord	27-3-2018
Facetplan parkeren	30-5-2018
Facetplan groen en bomen	5-3-2018
Facetplan splitsen en verkameren	28-10-2020

Tabel 1.

1.5 Leeswijzer

Het omgevingsplan 'Chw Omgevingsplan Presikhaaf 1 en 2' is conserverend van aard. Dit omgevingsplan bestaat uit een toelichting en de bijbehorende regels. De toelichting van het omgevingsplan is derhalve kort en bondig. In hoofdstuk 2 wordt de visie op Presikhaaf 1 en 2 toegelicht. In hoofdstuk 3 zijn de regels van het omgevingsplan uitgelegd en in hoofdstuk 4 wordt de procedure van dit omgevingsplan uitgelegd.

De regels bestaat uit zes hoofdstukken. Hierin wordt in in hoofdstuk 1 de inleidende regels behandeld. In hoofdstuk 2 de functies en waarden, in hoofdstuk 3 de activiteiten, in hoofdstuk 4 de bouwregels,

werken en werkzaamhedenregels, in hoofstuk 5 de algemene regels en erwordt afgesloten met hoofdstuk 6 waarin de overgangs- en slotregels worden behandeld.

Hoofdstuk 2 Onze visie op Presikhaaf

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk is diverse achtergrondinformatie beschreven over de ontstaansgeschiedenis van het landschap, de historie van Presikhaaf, de realisatie van de wijk en de diverse ontwikkelingen die invloed hebben op de vitaliteit, klimaatbestendigheid, duurzaamheid en de gezondheid van wijk Presikhaaf. Elk hoofdstuk wordt afgesloten met de eerder benoemde thema's in samenhang met het beleid en wat dit van invloed heeft op de waarborging in de regels van dit omgevingsplan.

2.2 Een aantrekkelijke wijk

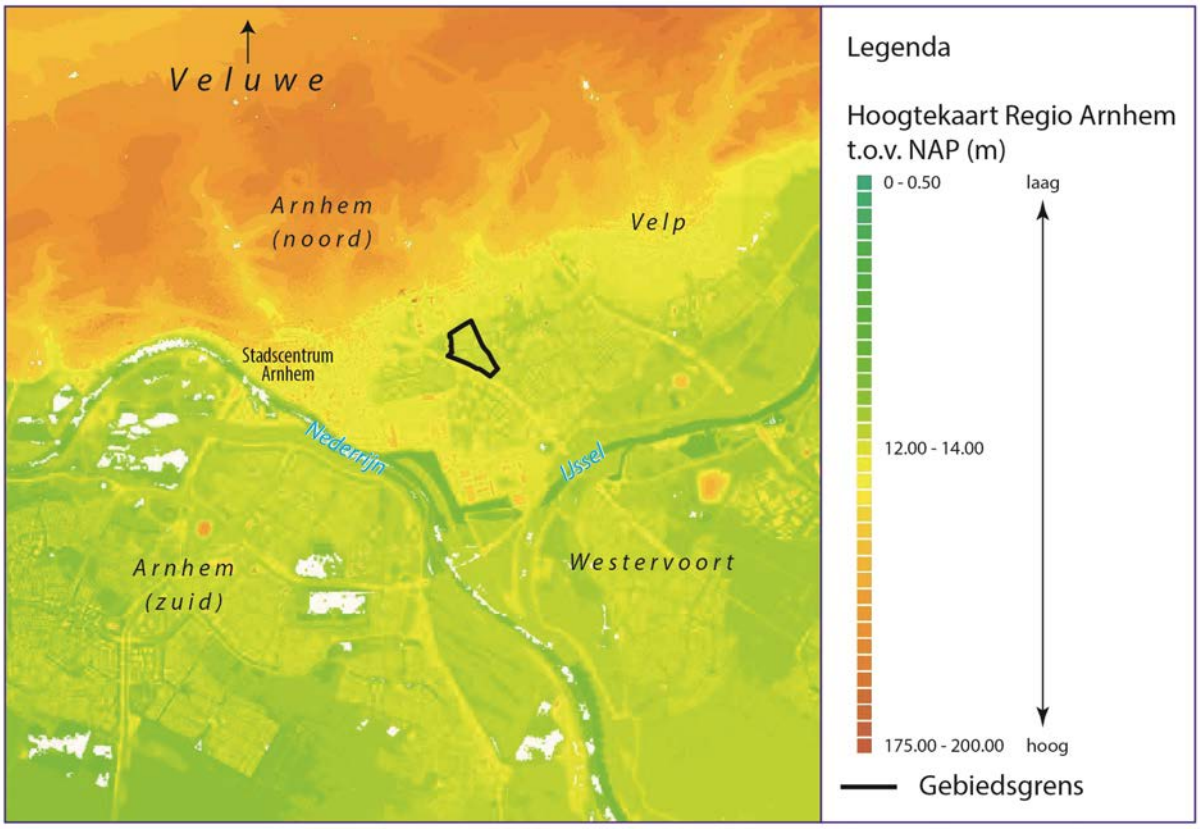
2.2.1 Historie

De ondergrond van Presikhaaf is voornamelijk gevormd in het Pleistoceen gedurende de voorlaatste ijstijd. De ijsmassa die toen Nederland bereikte heeft vanuit het noordoosten de bodem opgestuwd. Zo ontstond onder andere de stuwwal van de Oost Veluwe. In het gebied tussen Arnhem en Nijmegen brak het ijs door naar het Betuwedal. Deze doorbraak van het ijs heeft vanuit het zuiden de stuwwal van Arnhem gevormd.

Het plangebied is gelegen op de zuidelijke flank van de stuwwal. Deze overgangszone van het stuwwallengebied en het centrale rivierengebied is in het bijzonder van belang voor het aantreffen van pre- en protohistorische vindplaatsen. Vanaf de 3e/4e eeuw na Christus vormt deze overgangszone een aantrekkelijke plaats om te gaan wonen. Men kon de gemakkelijk te bewerken zandgronden als bouwland gebruiken en het vee weiden in de laaggelegen gebieden.

Wanneer in de 9e eeuw de schriftelijke berichtgeving iets toeneemt in vergelijking met de periode ervoor, worden voor het eerst de namen genoemd van nederzettingen die op de flank van de stuwwal zijn ontstaan zoals: Velp, Oosterbeek, Monnikenhuizen en Arnhem.

In afbeelding 3 hieronder is te zien dat Arnhem aan de voet ligt van de Veluwe en het ontstaan ervan ervoor heeft gezorgd dat er grote hoogteverschillen zijn. Dit is terug te zien in het grote hoogteverschil die vanaf de Rijn snel oploopt naar het noorden van Arnhem en verder oploopt richting de Veluwe.



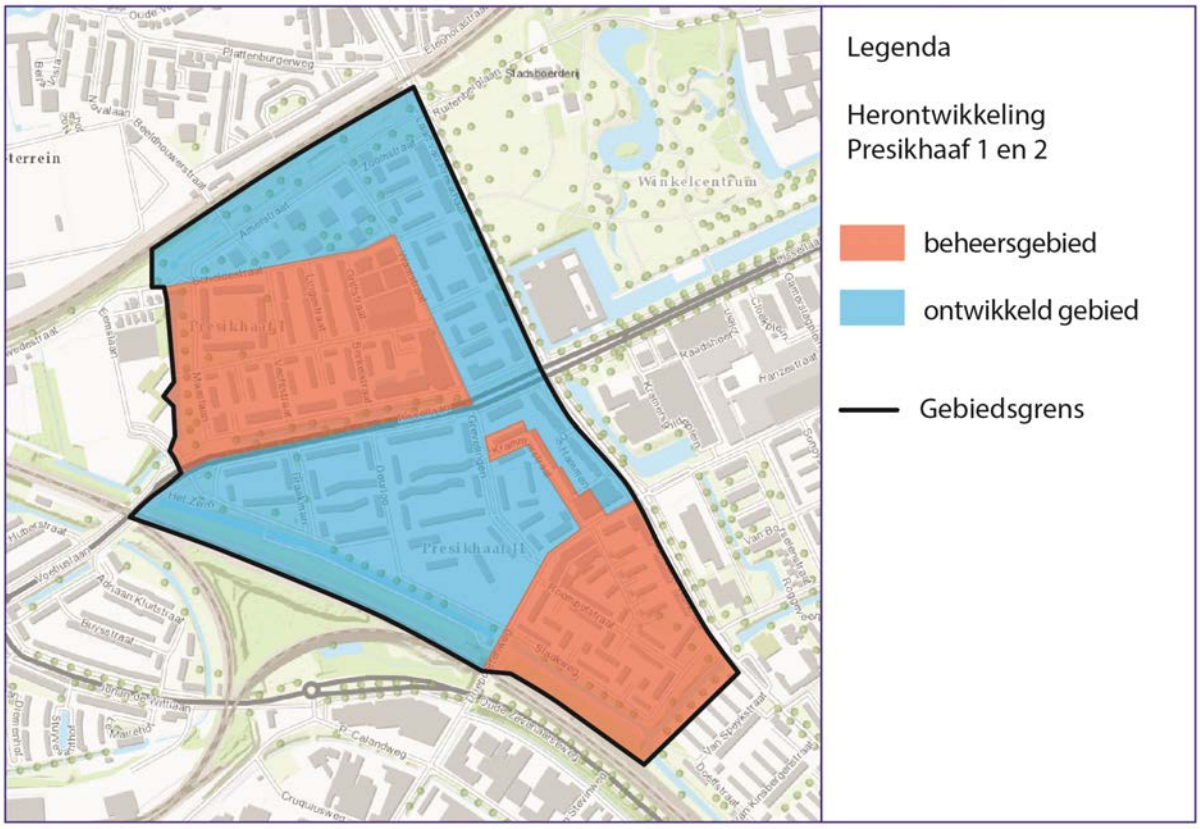
Afbeelding 3. Hoogteverschillen Arnhem (Bron: Atlas voor de Leefomgeving)

De aanleg van de spoorlijn richting Zutphen 1865 heeft ervoor gezorgd dat het oude buurtschap Plattenburg, een gebied met kleine buitenplaatsen en onbebouwd land, verdeeld werd in twee delen. Te weten: Buitenplaats Klein Plattenburg ten noorden van de spoorlijn en buitenplaats Groot Plattenburg, Groot Presikhaaf en Klein Presikhaaf ten zuiden van de spoorlijn. Een groot deel van het plangebied was toen nog deel van de natte Broeklanden.

In het uitbreidingsplan van Arnhem van voor de Tweede Wereldoorlog in 1917 werd alleen het westelijk deel van het huidige Presikhaaf meegenomen in de planontwikkeling. De gemeentegrens met Velp bepaalde hierin de beperkte uitbreidingsmogelijkheden. Na de oorlog werd in verband met de enorme woningnood en de daarbij behorende woningbouwopgave besloten de uitbreidingsplannen voor Presikhaaf op te voeren. Presikhaaf werd uitgebreid tot aan de huidige Europaweg (autosnelweg A12) waarvoor een deel van het grondgebied van de gemeente Velp werd geannexeerd.

Presikhaaf 1 en 2 zijn als eerste deelgebieden van Presikhaaf gebouwd. Het ontwerp van deze deelgebieden dateert nog van voor het uitbreidingsplan voor heel Presikhaaf uit 1950. De stedenbouwkundige opzet van Presikhaaf 1 en 2 wijkt dan ook enigszins af van de rest van Presikhaaf.

Eind jaren tachtig raakte Presikhaaf in verval. Om Presikhaaf een nieuwe dynamiek te geven, is in 2005 een ontwikkelingsplan voor dit gebied vastgesteld, welke grootschalige nieuwbouw tot gevolg heeft gehad. Door de economische crisis liep dit plan enige vertraging op en nu worden de laatste nieuwbouwprojecten gerealiseerd. Op afbeelding 4 is te zien welke woningen in het gebied behouden zijn gebleven (beheersgebied) en welke woningen in het gebied herontwikkeld zijn (in de afbeelding is dit het ontwikkeld gebied). Daarnaast heeft er nog nieuwbouw plaatsgevonden ten oosten van de Volkerakstraat, deze is hieronder in niet aangegeven.



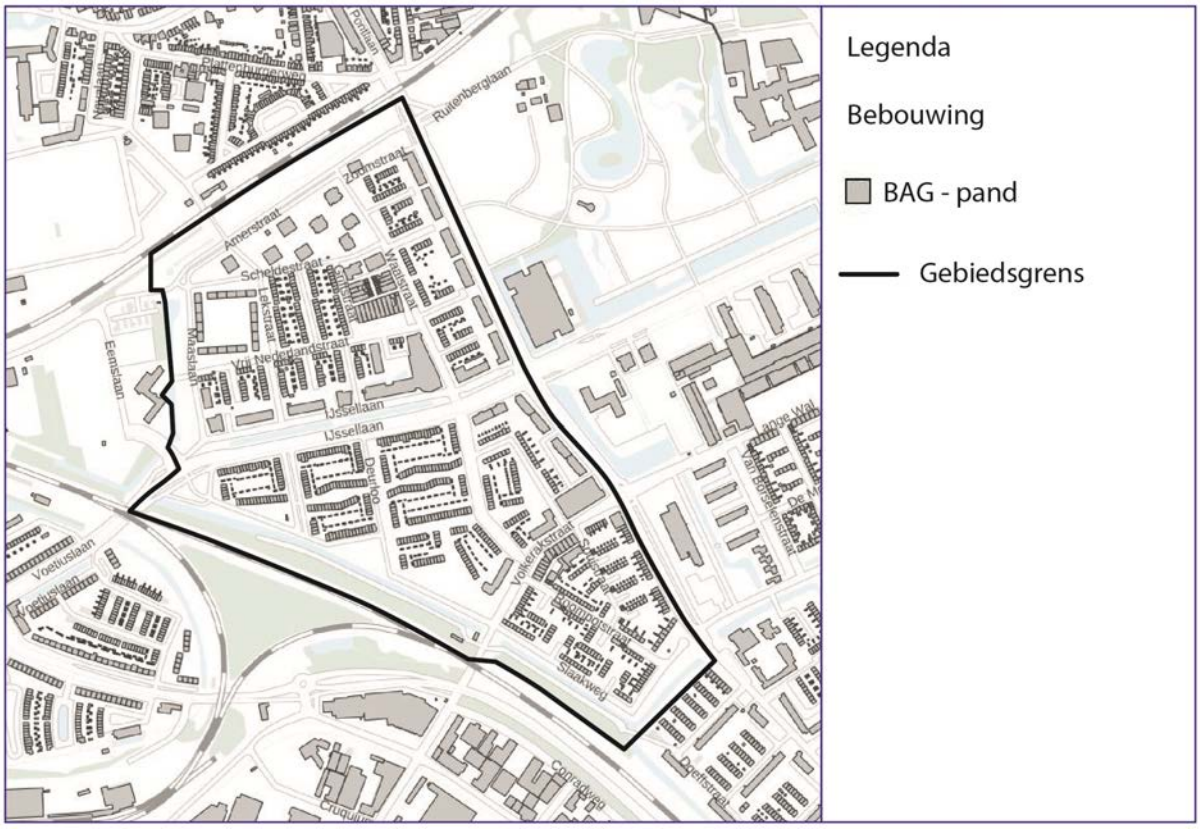
Afbeelding 4. Ontwikkelingsgebieden Ontwikkelingsplan Presikhaaf 1 en 2. (Bron: gemeente Arnhem)

2.2.2 Ruimtelijke structuurvan de CIAM gedachte

Presikhaaf als totale wijk is een grootschalige naoorlogse uitbreidingswijk die in haar hoofdopzet volgens de ideeën van de CIAM is vormgegeven. De CIAM (afkorting van Congrès Internationaux D'Architecture Moderne) is een in 1928 te La Sarraz (Zwitserland) gestichte organisatie van architecten tot internationale bundeling van krachten bij het opstellen van richtlijnen tot vernieuwing van de architectuur, rekening houdende met technische, economische en sociale problemen.

Licht, lucht en ruimte!

Het naoorlogse ideaal van goed wonen was gebaseerd op het principe licht, lucht en ruimte. Het gesloten bouwblok maakte plaats voor strokenbouw in het groen en de verschillende stedelijke functies werden strikt van elkaar gescheiden. Presikhaaf kreeg dan ook een rationele verkaveling met open bouwblokken en strokenverkavelingen. De wijkopbouw is gebaseerd op de wijkgedachte: het geloof in de maakbaarheid van de samenleving en kende aan de architectuur en stedenbouw een belangrijke rol toe in de ontwikkeling van de maatschappij. Door het bouwen van een nieuwe sociale orde zou het individu weer zijn plaats kunnen herkennen in de gemeenschap, die hij in de moderne stad was kwijtgeraakt. Als model hiervoor werd de wijkgedachte ontwikkeld. Een hechte sociale structuur stond voor ogen door een mix van woningtypen voor uiteenlopende gezinssamenstellingen en met een open bouwblok-structuur en gemeenschappelijk groen voor optimale beleving van de openbare ruimte.
Vanaf eind jaren tachtig functioneerde Presikhaaf niet meer goed en raakte het in verval. Om Presikhaaf een nieuwe dynamiek te geven is in 2005 een ontwikkelingsplan voor dit gebied vastgesteld, hierdoor is een groot deel van Presikhaaf 1 en 2 herontwikkeld binnen de oorspronkelijke wijkstructuur. Zie hieronder in afbeelding 5 de ruimtelijke structuur van Presikhaaf.

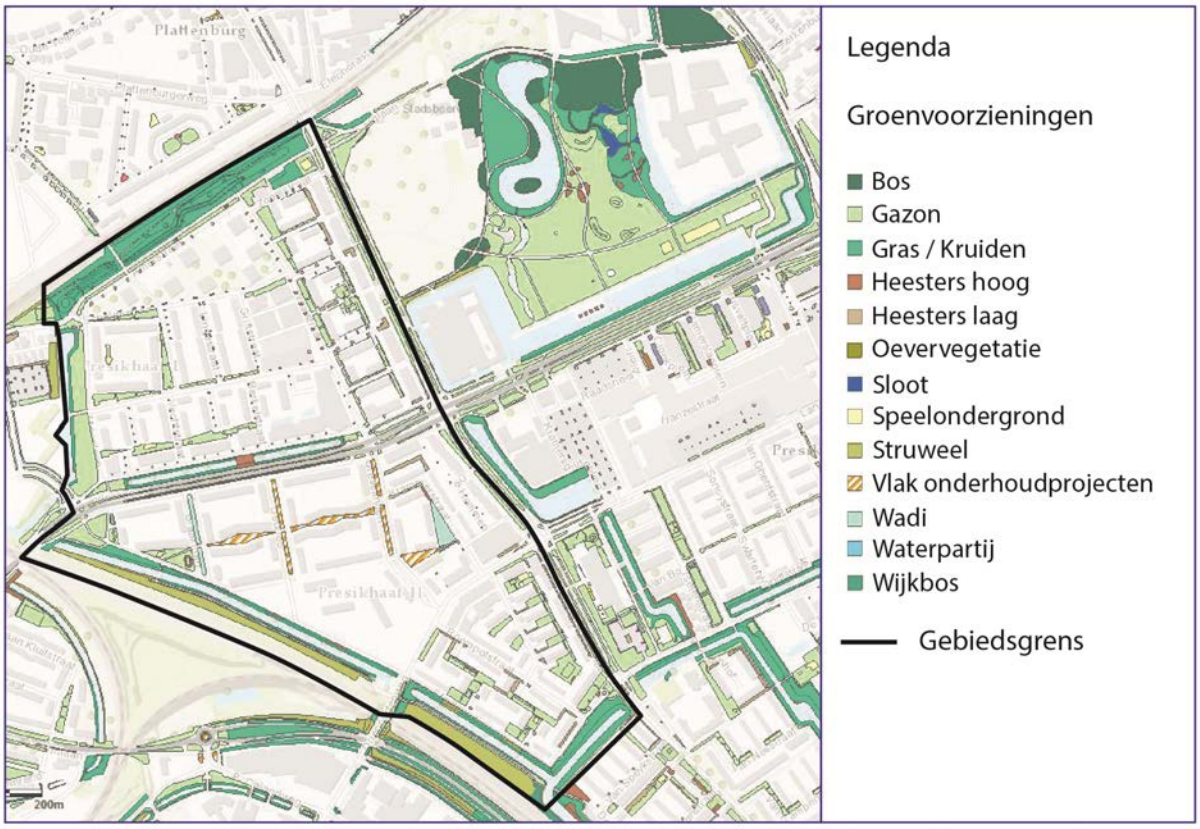


Afbeelding 5. Kaart ruimtelijke structuur Presikhaaf 1 en 2 (Bron: Atlas voor de leefomgeving)

Ruimtelijke structuur
De oorspronkelijke ruimtelijk opzet van de wijk met de karakteristieke stempelstructuur is nog steeds aanwezig zoals hierboven te zien is. Dit komt omdat de grootschalige nieuwbouw in de wijk zich grotendeels heeft gevoegd naar het originele straten- en bebouwingspatroon. Er is een relatief hoge (gestapelde) woningbouwconcentratie langs de (drukke) hoofdwegen gesitueerd, met daarachter laagbouw in de meer luwe delen van de wijk. De hoogbouw vormt de barrière tussen het stadsleven met het drukke verkeer op de hoofdwegen, naar de laagbouw van de woonwijk naar het centrale middenpunt voor de rust, waar het veilig verblijven is voor kinderen en langzaam verkeer aanwezig is.

Infrastructuur
Presikhaaf heeft een ruim netwerk van infrastructuur met een duidelijke hiërarchie. De hiërarchie is terug te zien in de wijkontsluitingswegen binnen de wijk, zoals de Maaslaan en de Waalstraat en de bovenwijkse wegen zoals de IJssellaan en Laan van Presikhaaf en in de overige woonstraten. Op de bovenwijkse wegen is een duidelijke scheiding tussen het langzame verkeer (voetgangers en fietsers/bromfietsers) en het snelle verkeer (auto's).

Groen- en waterstructuur
Hieronder in afbeelding 6 is te zien dat er met name aan de randen hoogwaardig groen (wijkbos) en waterbergingsgebieden in combinatie met andere (functionele) groenvoorzieningen liggen in Presikhaaf. De beschermde ecologische zone ligt in het noordwesten en deels in het zuiden langs de spoorlijnen. Deze sluit aan op de ecologische zone van het Park Presikhaaf, te zien in het noorden. Binnen in de woonwijken zelf is functioneel groen aanwezig (bestaand uit gras/kruiden met hier en daar een boom).



Afbeelding 6. Kaart groenzones en bebouwing Presikhaaf 1 en 2 (Bron: gemeente Arnhem)

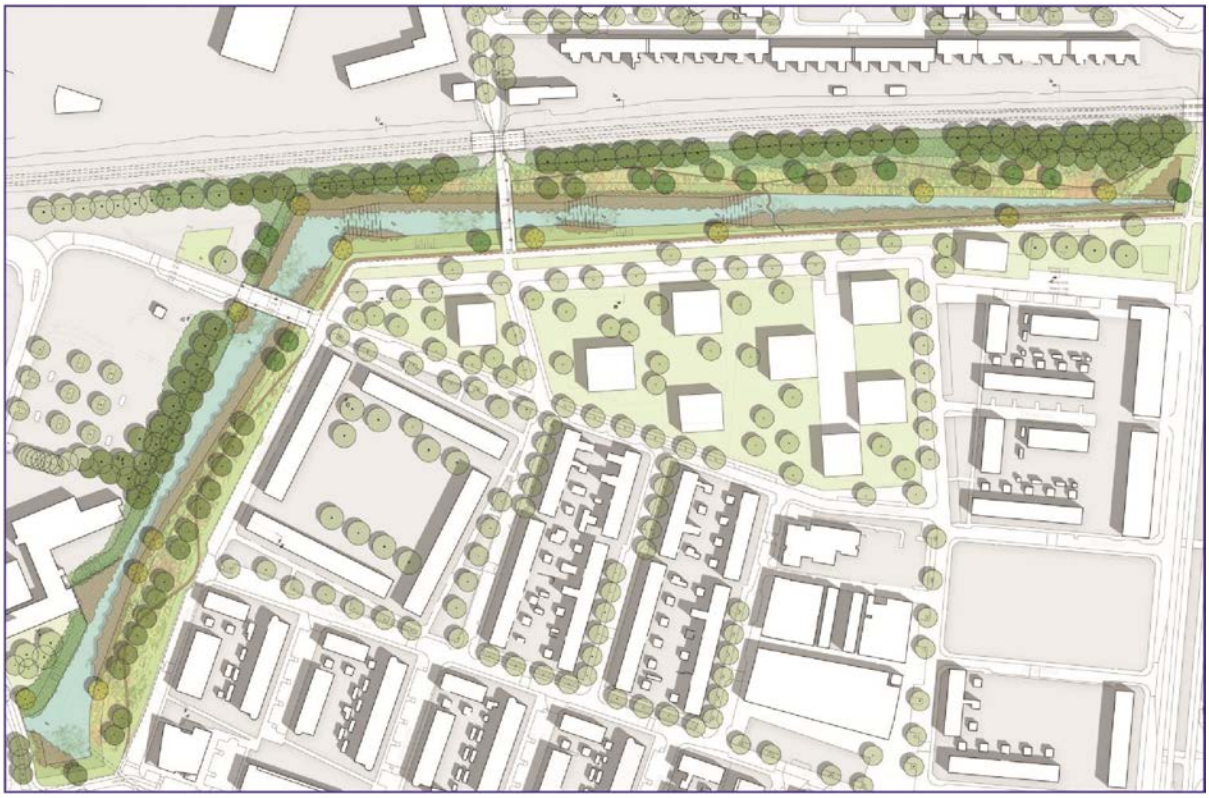
De inrichting van de ecologische zone is op detailniveau inzichtelijk gemaakt. Het is goed zichtbaar hoe het hoogwaardige, diversere groen in het noorden zich onderscheidt ten opzichte van het functionele groen binnen de wijk.

De groenstructuur langs de buitenranden van Presikhaaf 1 en 2 is van betekenis op zowel wijkniveau als onderdeel van die oorspronkelijke groene hoofdstructuur van Presikhaaf. Het water dat de groene functie ondersteunt is aanwezig aan de zijde van de Maaslaan en IJssellaan in Presikhaaf 1 en aan de Slaakweg in Presikhaaf 2.

Langs de IJssellaan en Maaslaan liggen watergangen die onderdeel uitmaken van het stedelijk watersysteem. Het begin- en eindgedeelte van de watergang langs de IJssellaan bestaat uit een overkluisde watergang; een duiker. Deze duikers vormen de verbindingen met de watergangen op het Merwedeterrein, het park Presikhaaf en het winkelcentrum.

In Presikhaaf 2 ligt tussen de spoordijk en de Slaakweg een watergang die deel uitmaakt van het stedelijke watersysteem. Deze watergang heeft een aantakking ter hoogte van de Laan van Presikhaaf op de watergang die richting Bethaniënstraat en Honigkamp loopt.

In de Laan van Presikhaaf ligt een belangrijk transportriool. Dit riool verzorgt de afvoer van afvalwater van een deel van Arnhem-Noord naar het gemaal Driepoorten. Dit gemaal bevindt zich in de wijk Presikhaaf 2, op de hoek van de Driepoortenweg en de Slaakweg.



Afbeelding 7. Ecologische zone van boven Presikhaaf 1. (Bron: gemeente Arnhem)

2.2.3 Waarborging opzet in omgevingsplan

De ruimtelijke structuur wordt beschermd omdat alle fysiek aanwezige onderdelen in Presikhaaf zoals woningen, andere gebouwen/bouwwerken, wegen, groenvoorzieningen en mogelijk aanwezige leidingen, zijn vastgelegd op de verbeelding en in de regels. In de regels staan welke functies en activiteiten van toepassing zijn en waarvoor het gebruikt mag worden, wat er (aan)gebouwd en/of gesloopt mag worden, maar ook wat er niet mag. De verbeelding en de regels zijn juridisch bindend en hierdoor is het stedenbouwkundige CIAM-gedachtegoed gewaarborgd, aangezien alle fysieke onderdelen die hiervan deel uitmaken, zijn vastgelegd.

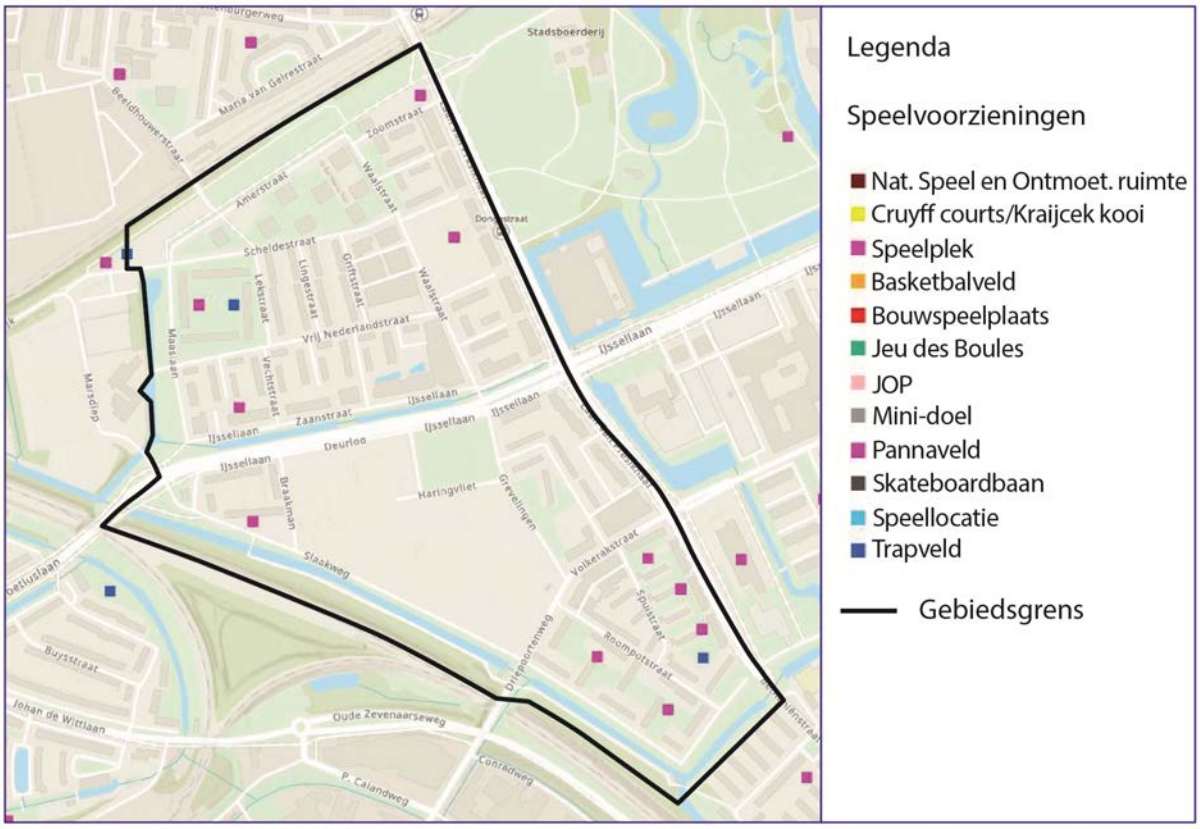
2.3 Een vitale wijk met passende voorzieningen

In deze paragraaf wordt besproken wat er gedaan wordt in Presikhaaf om de voorzieningen vitaal te houden, hoe de voorzieningenstructuur eruitziet, welk beleid er is voor voorzieningen in de wijk en hoe de voorzieningen worden gewaarborgd in het omgevingsplan.

2.3.1 Vitaliteit

Om de wijk vitaal te houden, ligt de focus van de ontwikkelingen met betrekking tot voorzieningen op de groen-, recreatie(speel)- en centrumvoorzieningen en op de maatschappelijke voorzieningen. De aanwezige kwaliteit, kwantiteit en combinatie van de voorzieningen zijn van belang om de vitaliteit te meten.

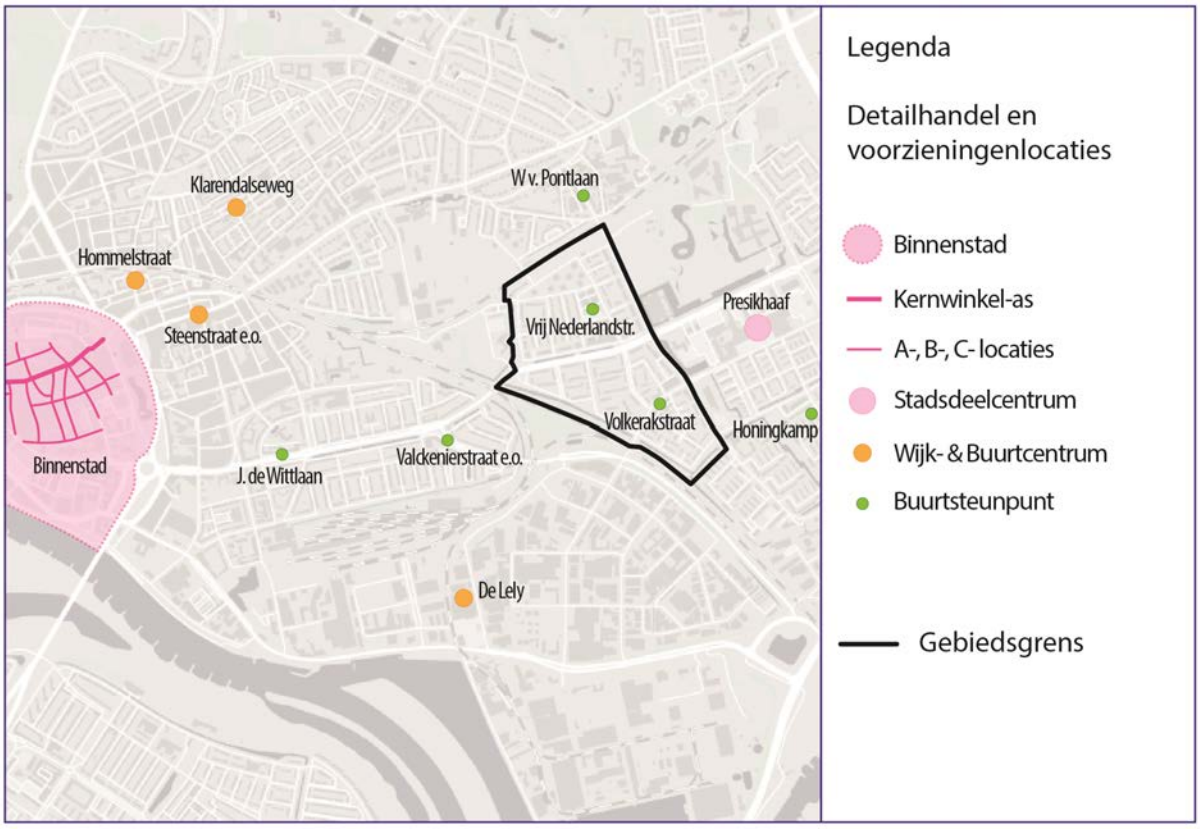
In de groenvoorzieningen, welke eerder zijn toegelicht in hoofdstuk 2.2.2. zijn ook speelvoorzieningen aanwezig om te spelen, recreëren en ontspannen. Hieronder in afbeelding 8 is een overzichtskaart van de aanwezige speelvoorzieningen te zien.



Afbeelding 8. Speelvoorzieningen in Presikhaaf 1 en 2 (Bron: gemeente Arnhem)

In afbeelding 8 is te zien dat er diverse soorten speelplekken aanwezig zijn. In de kaart is niet terug te zien dat het om speeltuinen en trapveldjes gaat, aangezien deze niet zo ver ingaat op detailniveau. De trapveldjes zijn onder andere voor voetbal en andere balsporten ingericht.

Wanneer gekeken wordt naar afbeelding 9, is te zien waar de centrumvoorzieningen gesitueerd zijn in en rondom de wijk. Ook geeft de afbeelding inzicht in wat voor strategische rol de voorzieningenlocaties hebben in Arnhem.



Afbeelding 9. Locaties Detailhandel en voorzieningenlocaties (Bron: gemeente Arnhem).

De locaties van detailhandel en andere soorten voorzieningen zijn aan twee wegen geconcentreerd in Presikhaaf, namelijk de Vrij Nederlandstraat en de Volkerakstraat. Op deze locaties zijn naast detailhandel ook andere voorzieningen aanwezig, zoals horeca of maatschappelijke voorzieningen. Winkelcentrum Presikhaaf is op loopafstand goed te bereiken ten oosten van het plangebied. Op de legenda is terug te zien wat de schaalgrootte van het voorzieningenaanbod is.

Naast de centrumvoorzieningen zijn er maatschappelijke voorzieningen op een paar plekken in de wijk aanwezig. Deze liggen aan de onder andere aan de Waalstraat en de IJssellaan. Aan de Waalstraat ligt de locatie Waalstaete van Pleyade en hier wordt 24 uurs zorg aangeboden en aan de IJssellaan is een woonconcept waarin maatschappelijke activiteiten met woonactiviteiten op allerlei manieren verzorgd/aangeboden worden. Ook bevindt zich er een Huisartsenpraktijk de Bethaan aan de Volkerakstraat. Rondom Presikhaaf 1 en 2 liggen liggen diverse kerken zoals Bethlehemkerk en de Willibrorkerk in het noorden en oosten van de wijk. Daarnaast is er een Moskee (Turkiyem moskee) ten zuiden buiten het plangebied gesitueerd.

Binnen dit beheeromgevingsplan worden geen grootschalige nieuwe ontwikkelingen voor voorzieningen mogelijk gemaakt. Deze liggen elders op andere locaties binnen Arnhem en zijn terug te vinden in beleidsstukken zoals bijvoorbeeld de Detailhandelsvisie Arnhem. De focus in Presikhaaf ligt op het continueren van de huidige voorzieningen. Dit wil niet zeggen dat met kleinschalige ingrepen, niet herontwikkeld kan worden en er geen nieuwe dynamiek aan het voorzieningenniveau op de wijkstrips in Presikhaaf 1 en 2 kunnen plaatsvinden.

2.3.2 Voorzieningenstructuur en beleid

Het beleid dat inzichtelijk maakt wat de ambities zijn voor het realiseren en behouden van voorzieningen in Presikhaaf is terug te vinden in drie visies: Nota Ruimte voor de jeugd, de Detailhandelvisie Arnhem en de Arnhemse horecavisie 2017 (mise-en-place).

Nota Ruimte voor de Jeugd (Spelennota) 2010-2020 / Initiatiefvoorstel Groene Speelplaatsen:

Ambities speelvoorzieningen:
Vanuit het oogpunt van kostenbeheersing voor het onderhoud wordt gestreefd naar grotere centrale speelplekken met meer spelaanleidingen en natuurlijk spelen. Deze grotere centrale speelplekken zijn uitdagender en sluiten beter aan bij de wensen van de kinderen

Detailhandelvisie
De Detailhandelvisie zet in op het versterken en clusteren van voorzieningen voor dagelijkse aankopen nabij de woonomgeving en het vestigen van pick-up point op goed bereikbare locaties die aansluiten op de detailhandelsstructuur.

Versterken en clusteren van voorzieningen voor dagelijkse aankopen nabij de woonomgeving:

Praktijkvoorbeelden laten zien dat een enkele solitaire vestiging van een winkel niet altijd rendabel is. Clustering van enkele, aanvullende winkels zorgt ervoor dat ze elkaar versterken en daarmee groeit de levensvatbaarheid van een wijk- /buurtcentrum of buurtsteunpunt. Uitgangpunt is ook dat er geen nieuwe solitaire supermarkten worden toegestaan.

Het is voor de aantrekkelijkheid van woongebieden belangrijk dat er in elke wijk een aantal winkels is waar bewoners voor hun dagelijkse boodschappen terecht kunnen. Vaak is dit een supermarkt met enkele aanvullende zaken in een buurtsteunpunt of (klein) wijkcentrum. Het is belangrijk dat er een supermarkt aanwezig is om de overige winkels levensvatbaar te houden. Deze zorgt dagelijks voor voldoende aanloop van potentiële kopers. We kunnen echter moeilijk sturen op de aanwezigheid van (typen) winkels.

Pick-up points op goed bereikbare locaties, aansluitend op detailhandelsstructuur:

Er wordt onderscheid gemaakt tussen twee typen pick-up-points. De ‘Storebased’ afhaalpunten zijn winkels waar consumenten pakketjes ophalen en brengen. We staan deze vorm toe in de binnenstad, stadsdeelcentra, wijk- en buurtcentra, bij buurtsteunpunten en op locaties voor bijzondere bewinkeling. De tweede vorm zijn ‘Stand alone’ afhaalpunten, zoals ophaalpunten van supermarkten. Ze liggen op makkelijk bereikbare locaties langs doorgaande wegen.

Horecavisie:
Er is geen specifieke visie voor Presikhaaf opgenomen, omdat het zwaartepunt in dit gebied niet op horeca is gericht. Vanzelfsprekend heeft de horeca hier wel een functie voor de dagelijkse boodschappen (voorzieningen) en ontmoetingsfunctie in de wijk. Er is daarom er ook voor gekozen om de flexibiliteit in lijn met de detailhandelsvisie te bepalen welke ontwikkelingen in deze gebieden noodzakelijk zijn voor de leefbaarheid van de wijk en levensvatbaarheid van de winkelcentra.

Het is vaste jurisprudentie dat op basis van een detailhandelsbestemming geen ondersteunende danwel ondergeschikte horeca is toegestaan. In dit kader is in 2006 de Beleidsnotitie horeca-activiteiten in winkels ontwikkeld om ondersteunende horeca in winkels onder omstandigheden toch mogelijk te maken. In deze visie worden de voorgenoemde beleidsstukken geactualiseerd. Deze spelregels maken ondergeschikte horeca in een winkel mogelijk; zij zijn gericht op het behoud van de uitstraling van de hoofdfunctie als winkel en het voorkomen van overlast voor de omgeving.

Aanwezige voorzieningen
Wanneer ingezoomd wordt op de deelgebieden Presikhaaf 1 en 2 is te zien dat de aanwezige voorzieningen zijn afgestemd op wijkniveau. Dit zijn met name voorzieningen die je in je dagelijks leven nodig hebt om te voorzien in de (dagelijkse) behoeften. Hierbij moet gedacht worden aan een supermarkt, een kapper, een fietsenmaker, een snackbar, maar ook andere voorzieningen zoals een zorgcentrum en een apotheek. Daar komt bij dat winkelcentrum Presikhaaf net buiten het plangebied ligt en een voorzieningeniveau heeft voor het gehele stadsdeel.

Een ander belangrijk kenmerk van de uitgangspunten van de CIAM is de ruimtelijke scheiding van de verschillende functies. Wonen, werken en recreëren zijn in Presikhaaf zoveel mogelijk gescheiden

geconcentreerd op de daarvoor meest geschikte plekken, afhankelijk van het functionele doel.

Er is veel groen in de openbare ruimte en deze kenmerkt zich door haar geborgen karakter binnen de bouwblokken. Dit maakt dat het veilig is voor kinderen om er buiten te spelen. De openbare ruimte is zo ingericht dat zowel wandelaars, fietsers als automobilisten er zich veilig doorheen kunnen verplaatsen. Hierover meer in hoofdstuk 2.5 Een gezonde wijk.

Woningaanbod
Qua typologie woningen is er een divers aanbod tot stand gekomen na de herontwikkeling. De wijk is geschikt door te groeien naar andere (duurdere) woningen. Zo kan er begonnen worden als starter in de huursector en gekozen worden uit een kleine flat of een klein rijtjeswoning welke worden aangeboden vanuit de sociale huursector en/of koopsector en kan er doorgestroomd worden naar een grotere flat, twee-onder-een-kapwoning en of grote stadswoning in de koopsector.

2.3.3 Waarborging voorzieningen in Omgevingsplan

De waarborging voor de voorzieningen in Presikhaaf zit in de regels en dan met name in de veelzijdige functies centrum en gemengd. Deze maken functies en voorzieningen zoals dienstverlening, kantoor, detailhandel en maatschappelijk in combinatie met elkaar mogelijk. Waarbij wél geldt dat horeca enkel in de functie centrum mag worden gesitueerd. Om een vitale wijk te houden, wordt er op gestuurd om voorzieningen in de wijk te behouden en aan te trekken die van belang zijn op wijkniveau of indien nodig op stadsdeelniveau. Dit met inachtneming van een passende dynamiek en drukte die past bij Presikhaaf. Voor grotere voorzieningen op bovenwijkse-,stads- of regioniveau zijn er betergelegen en geschiktere locaties om functies te centraliseren.

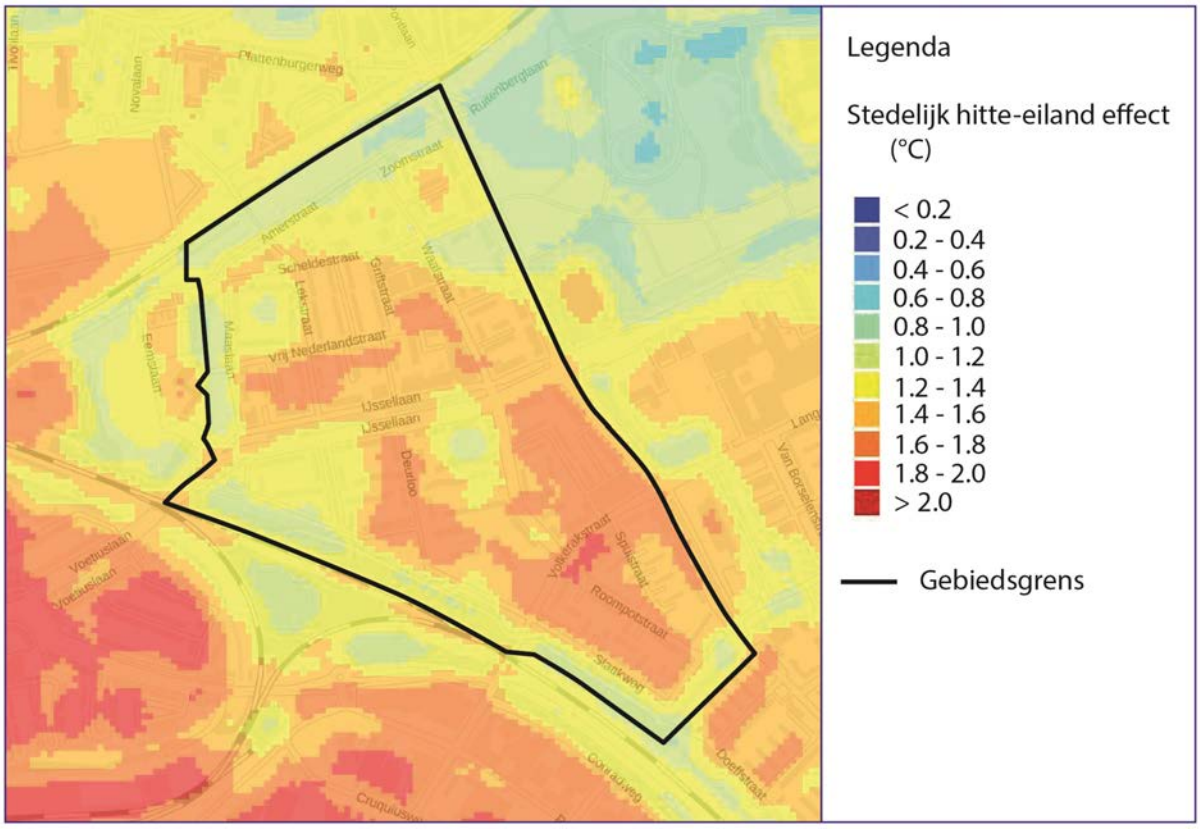
Om te weten wat de mogelijkheden zijn met betrekking tot de bestaande situatie en nieuwe ontwikkelingen zie hiervoor de diverse hoofdstukken van de regels en de plankaart. Hierin staat welke activiteiten er mogelijk zijn in welke functie en welke voorwaarden en bouwregels er gelden.

2.4 Een duurzame en klimaatbestendige wijk

Arnhem zet in op een duurzame en klimaatbestendige toekomst. Lees hieronder wat dit voor Presikhaaf betekent.

2.4.1 Invloed klimaat op Presikhaaf

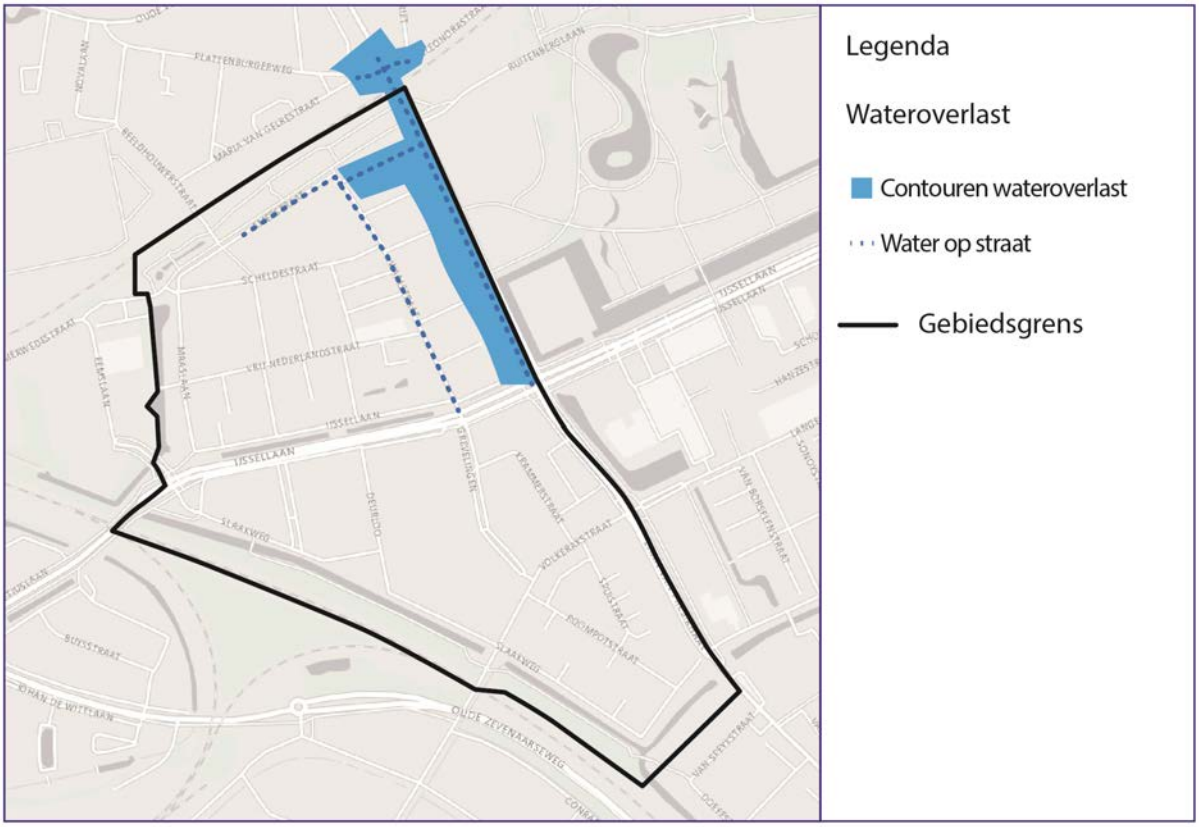
Het veranderende klimaat is een belangrijke pijler geworden in de fysieke leefomgeving bij nieuwe ontwikkelingen. De invloed van klimaat wordt de laatste decennia gemeten om te zien hoe de fysieke leefomgeving erdoor wordt beinvloed. Voorbeelden van die invloed van het klimaat zijn wateroverlast en hittestress. Deze zijn gemeten en inzichtelijk gemaakt voor Presikhaaf. Hieronder volgt eerst een toelichting op de hittestress aan de hand van afbeelding 10. In de afbeelding erna, wordt aan de hand van afbeelding 11 de wateroverlast in Presikhaaf toegelicht.



Afbeelding 10. Stedelijk hitte-eiland effect Presikhaaf (Bron: Atlas voor de Leefomgeving)

Te zien is dat de warmte in Presikhaaf op diverse plekken hoger is dan op andere plekken. Dit komt door de hoogstedelijke bebouwing, waar meer steen of beton aanwezig is die warmte vast houdt. Dit zorgt ervoor dat de tempratuur hoger is dan op de lagere en minder dichte bebouwing in Presikhaaf. Daar waar het hoogwaardige- en functionele groen aanwezig is, verschilt de temperatuur niet veel van de standaardtemperatuur. In hoofdstuk 2.2 Een aantrekkelijke wijk is dieper ingegaan op de bebouwing van Presikhaaf en helpt bij de onderbouwing/verduidelijking van de hittestresskaart.

Zoals hieronder te zien is in afbeelding 11 heeft Presikhaaf wateroverlast aan de oppervlakte bij de tunnelbak aan de Laan van Presikhaaf bij de kruising met het spoor en loopt die verder door in de laan.



Afbeelding 11. Kaart wateroverlastcontouren Presikhaaf (Bron: gemeente Arnhem)

Naast het wateroverlast aan de oppervlakte aan de Laan van Presikhaaf heeft Presikhaaf ook op bepaalde tijden in het jaar te maken met wateroverlast door de hoge grondwaterstand. Hierdoor wordt de grond drassig.

De wateroverlast aan de oppervlakte ontstaat door neerslag die valt in gebieden die ten noorden van Presikhaaf liggen en hoger liggen dan Presikhaaf. Wanneer er grote en lange buien vallen en de rioolstelsels van die gebieden het niet aankunnen, overstromen de straten en stroomt er veel water naar Presikhaaf toe. Dit heeft tot gevolg dat bijvoorbeeld de tunnel bij de Laan van Presikhaaf onder water komt te staan (bovenin aan de Laan van Presikhaaf). Daarnaast kan het grondwater stijgen door de hoge waterstand van de Rijn en de uitgerekte grondwaterbubbel die uitstrekt tot en met onder Presikhaaf, waardoor de kleigrond 'verzuipt'.

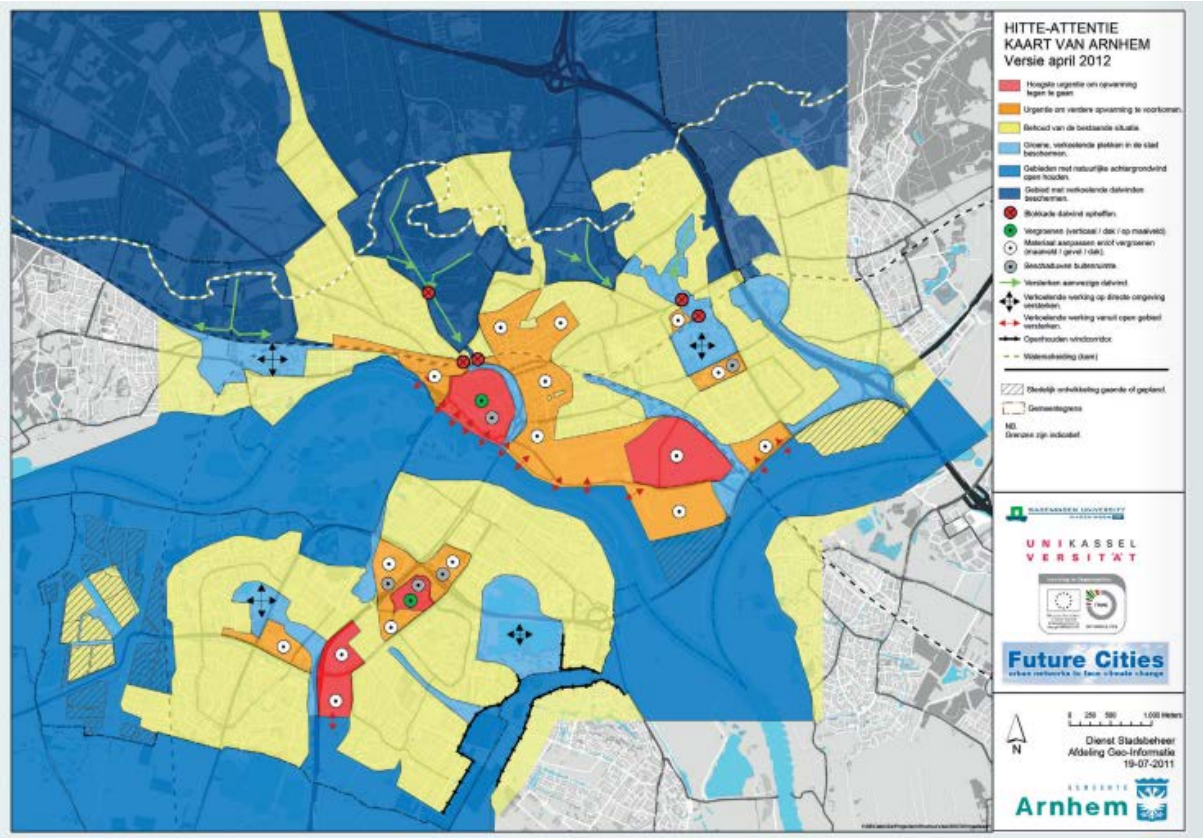
Beleid:
In de Structuurvisie 2020-2040 (december 2012) is de gemeentelijke ambitie verwoord om Arnhem klimaatbestendig te maken onder alle weersomstandigheden. Gestreefd wordt naar prettig toeven binnen- en buitenshuis en in elk geval het vermijden van ongewenste gezondheidsrisico's. Dit laatste geldt vooral voor de kwetsbare groepen zoals ouderen. In de Structuurvisie ligt de nadruk op hitte door de toename in de toekomst van het aantal zomerse en zelfs tropische dagen als gevolg van de klimaatverandering. In het realiseren van een prettig stadsklimaat wil de gemeente optimaal gebruik maken van de (huidige) gunstige uitgangssituatie van natuurlijke luchtstromen die van de hoger gelegen stadsranden en vanuit de rivierzone de stad in stromen en zorgen voor koeling. Ook wordt er ingezet op een goede luchtkwaliteit. Ook draagt het groene karakter van de stad in hoge mate bij aan de klimaatbestendigheid van de stad.

Opwarming van de stad tijdens warme dagen doet zich voor in de dichtbebouwde versteende gebieden met veel gebouwvolume, verharding en weinig groen. Op de hittekaart van Arnhem is de gevoeligheid van Presikhaaf voor opwarming weergegeven (zie afbeelding 10). Bepaalde delen van Presikhaaf hebben een verhoogde kans op opwarming (stedelijke hitte-eilanden), welke ongewenste gevolgen voor het woon- en leefmilieu kunnen hebben en op het functioneren van deze gebieden.

Strategie Klimaatadaptatie
In de Strategie Klimaatadaptatie 2020-2030 staat wat we de komende tien jaar, tot 2030, gaan doen om onze stad klimaatbestendiger te maken. Grootste prioriteit ligt daarbij op het verminderen van de effecten van hittegolven, wateroverlast door extreme regenbuien en droogte. De strategie beschrijft welke ambities we hebben voor de komende 10 jaar en hoe we die willen gaan realiseren. Ambities en strategie zijn vertaald in een groot aantal maatregelen die we de eerstkomende jaren willen gaan nemen. Deze zijn opgenomen in de voorlopige Uitvoeringsagenda. Deze maatregelen vormen een momentopname: het zijn de maatregelen die wij als gemeente willen nemen in de eerstvolgende jaren

In de Uitvoeringsagenda staan zowel stadsbrede als gebiedsgerichte maatregelen. Zo worden stadsbreed maatregelen tegen minder verharding ingezet. Via gebiedsontwikkeling en projecten in de openbare ruimte zal worden gestreefd om de verharding in het bebouwde deel van Arnhem met 10% te verminderen. Ook wordt een deel van de beschikbare middelen gereserveerd om bij te dragen bij het verwijderen van overbodig asfalt. Daarnaast zal de uitwerking van plannen voor nieuwe bomen en bos (o.a. in het kader van het Bomenplan) in nauwe samenwerking plaatsvinden met maatregelen op het gebied van klimaatadaptatie. Naast het uitvoeren van enkele toonaangevende projecten is het belangrijk dat er ook meer mogelijkheden komen voor het uitvoeren van kleinschalige aanpassingen in de openbare ruimte. Prioriteit krijgen de aanpassingen die bewoners zelf voorstellen; zeker als zij daar zelf aan bijdragen door zelfbeheer of het uitvoeren van maatregelen op eigen terrein

Om de ambitie t.a.v. wateroverlast te kunnen realiseren moeten we in de verschillende deelgebieden van Arnhem verschillende soorten maatregelen nemen. We onderscheiden hierbij in het heuvelachtige gebied van Arnhem-Noord brongebieden, overgangsgebieden en putgebieden. Brongebieden zijn de hoger gelegen gebieden waar het hemelwater snel naar beneden stroomt en vervolgens overlast veroorzaakt in de lager gelegen putgebieden. Daarnaast is er speciale aandacht voor de hoofdinfrastructuur.



Afbeelding 12. Hitte-attentie kaart (Bron: gemeente Arnhem)

Ook om de effecten van de opwarming van de stad te verminderen is per gebied maatwerk nodig.

Presikhaaf valt binnen een geel gebied (zie afbeelding 12). De gele gebieden worden veelal gevormd door de wat ruimer opgezette woonwijken. Wat betreft hitte is de situatie in de gele gebieden relatief gunstig. De ambitie is om deze situatie te behouden. Dit betekent dat ook hier eventuele verdichting niet mag leiden tot een verslechtering van de gevoelstemperatuur ter plaatse.

Maatregelen:
• de gunstige verhouding tussen bebouwd/verhard en groen/blauw behouden, en
• toevoeging van bebouwing combineren met compenserende maatregelen zoals extra groen of minder verharding (openbaar en/of particulier).

2.4.2 Duurzaam Presikhaaf

Voor de duurzaamheidsopgave ligt de ontwikkelingsfocus sterk op het verduurzamen van de naoorlogse woningen (verbeteren energielabels) en het overgaan op duurzaam opgewekte energie.

Door de grootschalige herontwikkeling is er een groot gedeelte nieuwbouw dat over energielabel A beschikt en een klein gedeelte, de oudere naoorlogse woningen die zeer gevarieerd liggen over de gehele wijk, beschikken over energielabels tussen de C en G. De aanpak voor de verduurzaming wordt wijkgericht vormgegeven.

Beleid:

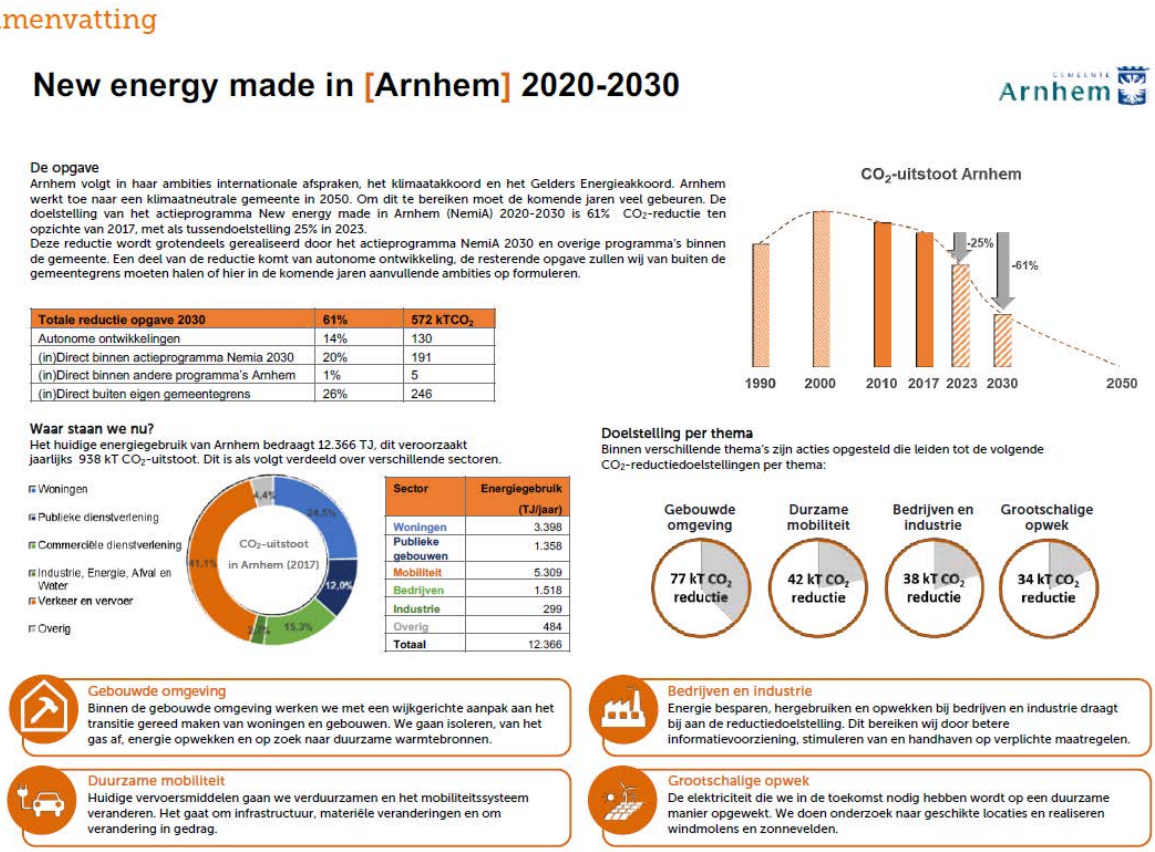
Wijkgerichte energietransitie van woningen in Presikhaaf
Presikhaaf is een naoorlogse wijk. Het grootste gedeelte is gebouwd tussen 1950 en 1970 bij de eerste bebouwing en bij de herontwikkeling tussen 2005 en 2020. De woningen in de woonwijk hebben zoals eerder beschreven verschillende soorten energielabels. Nu en in de toekomst, wordt er als gemeente Arnhem zijnde, gestuurd op het verduurzamen van woningen. De overheid stimuleert woningeigenaren met subsidies en lage renteleningen om duurzame maatregelen uit te voeren aan de eigen woning.

In Arnhem wordt hier de komende jaren aan gewerkt onder de noemer 'Wijkgerichte Energietransitie'. Samen met de al bestaande wijkinitiatieven voor nieuwe energie zorgen we ervoor dat uiteindelijk alle wijken overstappen op een warmte-alternatief.

Tijdspad
- 2019: De aanpak en de te hanteren uitgangspunten worden vastgesteld. Het overleg met de inwoners per wijk wordt voortgezet of gestart.
- 2021: Voor iedere Arnhemse wijk komt er een zogenaamde 'warmtevisie'. Hierin staat per wijk wat de route wordt naar aardgasvrij wonen. Hierbij wordt bijvoorbeeld gelet op technische haalbaarheid en de kosten.
- 2030: De eerste wijken moeten over zijn op een andere vorm van warmte.
- 2050: Arnhemse woningen zijn idealiter energieneutraal.

Aanpak
- Om een begin te maken met alle ambities wordt er gekeken naar wijkinitiatieven die er al zijn. Als het nodig is, worden deze initiatieven geholpen met professionaliseren. De ervaringen gebruiken we als we in andere wijken aan de slag te gaan.
- We maken per wijk een plan. Hierin staat welke alternatieven het meest geschikt zijn en op welke termijn ze ingevoerd kunnen worden. Er wordt hierbij zoveel mogelijk aangesloten op de bestaande plannen voor werken in de openbare ruimte.
- Voor inwoners met een lager inkomen komt apart gemeentelijk beleid.

New Energie Made in Arnhem
Met de vaststelling van de New energie made in Arnhem in oktober 2019 moet door middel van dit programma de volgende energie doelen worden behaald, welke hieronder in afbeelding 13 zijn samengevat.



Samenvatting

New energy made in [Arnhem] 2020-2030

Arnhem

De opgave

Arnhem volgt in haar ambities internationale afspraken, het klimaatakkoord en het Gelders Energieakkoord. Arnhem werkt toe naar een klimaatneutrale gemeente in 2050. Om dit te bereiken moet de komende jaren veel gebeuren. De doelstelling van het actieprogramma New energy made in Arnhem (NemiA) 2020-2030 is 61% CO_2-reductie ten opzichte van 2017, met als tussendoelstelling 25% in 2023.
Deze reductie wordt grotendeels gerealiseerd door het actieprogramma NemiA 2030 en overige programma's binnen de gemeente. Een deel van de reductie komt van autonome ontwikkeling, de resterende opgave zullen wij van buiten de gemeentegrens moeten halen of hier in de komende jaren aanvullende ambities op formuleren.

Totale reductie opgave 2030	61%	572 $kTCO_2$
Autonome ontwikkelingen	14%	130
(in)Direct binnen actieprogramma Nemia 2030	20%	191
(in)Direct binnen andere programma's Arnhem	1%	5
(in)Direct buiten eigen gemeentegrens	26%	246

CO_2-uitstoot Arnhem

Waar staan we nu?

Het huidige energiegebruik van Arnhem bedraagt 12.366 TJ, dit veroorzaakt jaarlijks 938 kT CO_2-uitstoot. Dit is als volgt verdeeld over verschillende sectoren.

Sector	Energiegebruik (TJ/jaar)
Woningen	3.398
Publieke gebouwen	1.358
Mobiliteit	5.309
Bedrijven	1.518
Industrie	299
Overig	484
Totaal	12.366

Doelstelling per thema

Binnen verschillende thema's zijn acties opgesteld die leiden tot de volgende CO_2-reductiedoelstellingen per thema:

Gebouwde omgeving
Binnen de gebouwde omgeving werken we met een wijkgerichte aanpak aan het transitie gereed maken van woningen en gebouwen. We gaan isoleren, van het gas af, energie opwekken en op zoek naar duurzame warmtebronnen.

Bedrijven en industrie
Energie besparen, hergebruiken en opwekken bij bedrijven en industrie draagt bij aan de reductiedoelstelling. Dit bereiken wij door betere informatievoorziening, stimuleren van en handhaven op verplichte maatregelen.

Duurzame mobiliteit
Huidige vervoersmiddelen gaan we verduurzamen en het mobiliteitssysteem veranderen. Het gaat om infrastructuur, materiële veranderingen en om verandering in gedrag.

Grootschalige opwek
De elektriciteit die we in de toekomst nodig hebben wordt op een duurzame manier opgewekt. We doen onderzoek naar geschikte locaties en realiseren windmolens en zonnevelden.

Afbeelding 13. Samenvatting uit New energy made in Arnhem 2020-2030

Naast energie gaat duurzaamheid ook over het volgende in de structuurvisie: een groene en duurzame wijk.

Groen en water bieden kansen voor een duurzame inrichting, natuur in de stad, recreatie in de buurt, veilige en aantrekkelijke routes en nieuwe woonmilieus. Nieuwe en vernieuwde inrichting en bebouwing gaan spaarzaam om met grondstroffen, energie en ruimte zorgen voor een gezond leefklimaat. Dat blijkt uit dubbel grondgebruik, aantrekkelijk openbaar vervoer, ruimte voor voetgangers en fietsers, concentratie van autoverkeer op de hoofdwegen, afscherming van geluid, een bewoonbare ondergrond, oriëntatie op de zon, water waarin gevist en misschien wel gezwommen kan worden en een rijkdom aan planten en dieren.

2.4.3 Waarborging klimaatbestendige en duurzame wijk in omgevingplan

In ontwikkelingsomgevingsplannen worden vooraf afspraken gemaakt om de thema's duurzaamheid en klimaatbestendigheid in de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving mee te nemen. Ook komen steeds meer duurzaamheidseisen in het Bouwbesluit terug voor het bouwen van woningen en andere gebouwen, zodat op voorhand al duurzame woningen en gebouwen gerealiseerd worden. Voor dit plan geldt dat dit een beheerplan is en er geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt.

2.5 Een gezonde wijk

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op wat een gezonde wijk is, wat de huidige milieufactoren zijn in Presikhaaf, welke milieukwaliteiten hierbij aan bijdragen om dit te realiseren en hoe de gezonde wijk wordt gewaarborgd in het omgevingsplan.

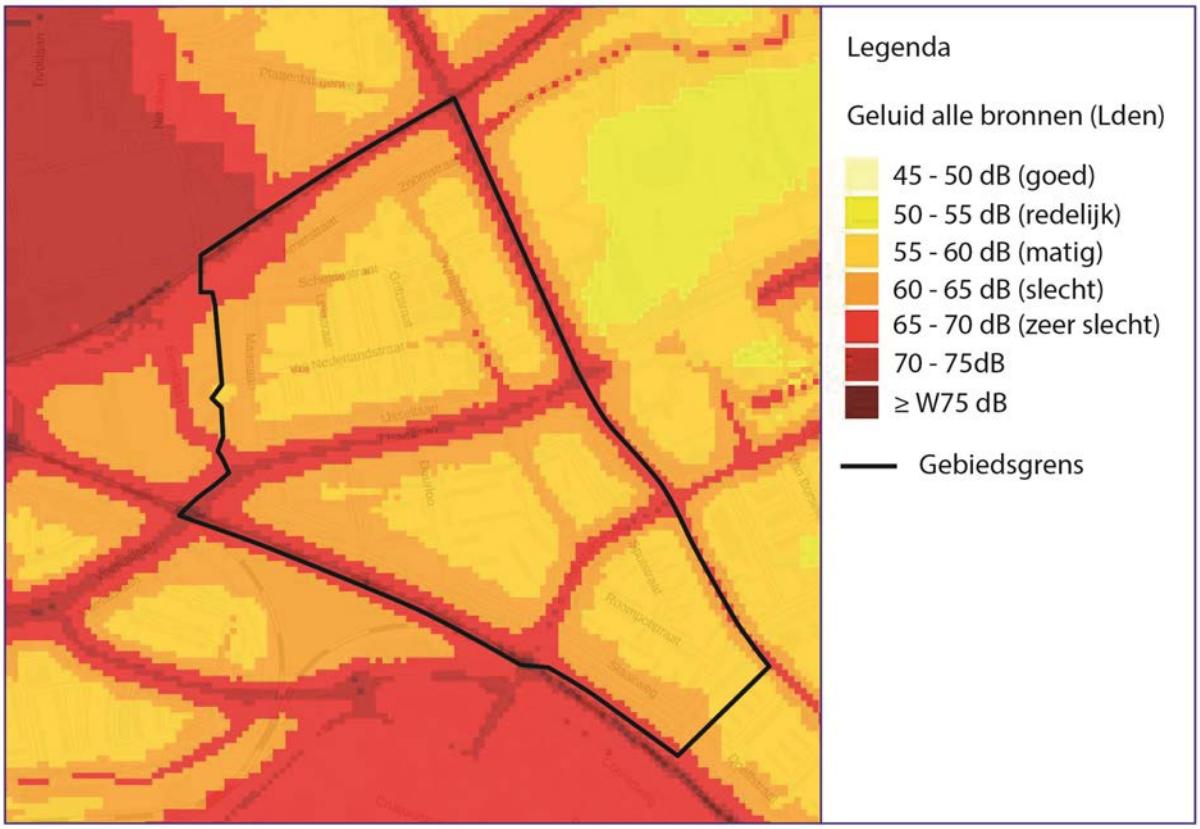
2.5.1 Wat wordt er bedoeld met een gezonde wijk en wat zijn de huidige milieufactoren in Presikhaaf?

Een gezonde wijk is een wijk waar mensen goed kunnen verblijven en geen hinder ondervinden van aanwezige omgevingswaarden die betrekking hebben op het milieu. Milieufactoren hebben grote invloed op een gezonde leefomgeving. Een gezonde leefomgeving heeft duidelijke geluids- en luchtkwaliteitsnormen. Daarnaast moet de invloed en bijdrage van klimaatfactoren (zoals de eerder benoemde hittestress of wateroverlast) hierbij niet onderschat worden.

Geluid

Als gekeken wordt naar de omgevingswaarde geluid, kan er geconstateerd worden dat het hoge geluidsniveau met name aan de drukke doorstroomwegen ligt. In Presikhaaf 1 en 2 gaat het dan om de IJssellaan en de Laan van Presikhaaf. Met de planopzet van de wijk is destijds gekozen om aan deze wegen hoogbouw te realiseren, zodat het binnen in de deelgebieden rustig wonen is. Als je kijkt naar de kaart is dit ook goed terug te zien, deze normen liggen op redelijk tot goede waarden. Voor de toekomst is de verwachting dat de rode wegen een veel lagere geluidsnorm kunnen krijgen. Dit zal met name komen door de (verwachte, doorzettende) opkomst van de stillere elektrische auto.

Hieronder in afbeelding 14 is de geluidskwaliteit in kaart gebracht voor Presikhaaf. De kaart geeft enkel een ruwe indicatie van de geluidskwaliteit en is niet geschikt om geluidniveaus in het kader van de normstelling uit de Wet Geluidhinder te kunnen toetsen aan 'de geluidbelasting op de gevel'. Wel biedt de kaart op meer globale schaal een goed beeld van de geluidskwaliteit.



Afbeelding 14. Geluidskaart Presikhaaf (Bron: Atlas voor de leefomgeving, RIVM)

Te zien is dat de geluidsnormen aan de drukke wegen (aan de randen van Presikhaaf 1 en 2 bij de hoogbouw) een stuk hoger ligt dan meer naar binnen in Presikhaaf gelegen gebieden.

Bodem

De bodem is voordat de woonwijk Presikhaaf werd gerealiseerd, zo ontgraven en bouwrijp gemaakt dat die geschikt werd om er te wonen. Op sommige plekken ligt vanuit het verleden nog verontreinigde

grond. Deze verontreiningen zijn zo gesaneerd of liggen zo diep in de grond dat ze niet schadelijk zijn voor de gezondheid.

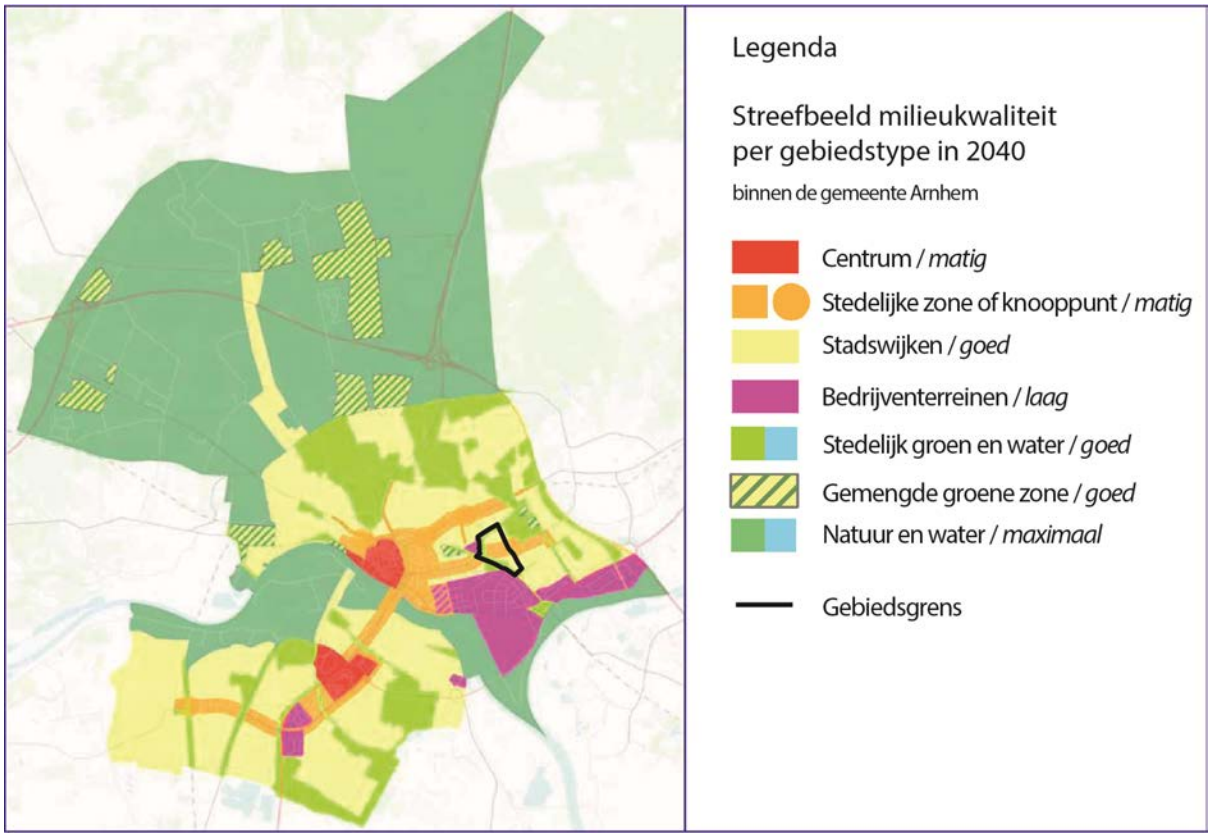
Lucht
De luchtkwaliteit is laatste jaren iets verbeterd. Een positief dalende trend is hierin te constateren. Dit is te danken aan generieke maatregelen vanuit het Rijk en door het steeds schoner wordende verkeer is de lokale bijdrage ook verminderd.

In Presikhaaf is vooral langs de drukke verkeersaders zoals de Pleyroute en de A12 sprake van een mindere luchtkwaliteit. In Presikhaaf zelf is de luchtkwaliteit niet hoger dan bijvoorbeeld de Marga Klompelaan in Rijkerswoerd of de Hollandweg in Elderveld. Het voldoet hiermee aan de nu geldende normen en is niet verschillend ten opzichte van andere stadwijken in Arnhem.

Ecologische groenzones
Zoals eerder genoemd moeten de ecologische zones in samenhang met andere ecologische zones die rondom Presikhaaf 1 en 2 liggen ervoor zorgen dat er een grote samenhangende hoogwaardige groenstructuur ontstaat door grote delen van Arnhem. De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) welke staat voor hoogwaardig groen is vol op in ontwikkeling en moet ervoor zorgen dat er een goede aaneengesloten leefomgeving voor de natuur ontstaat.

2.5.2 Visie gezonde wijk Presikhaaf

In de Structuurvisie 2020 van de gemeente Arnhem is een streefbeeld opgenomen voor alle gebieden in Arnhem. Zoals het woord het al zegt is het het streven om een gezonder leefklimaat te realiseren door de omgevingsfactoren met betrekking tot milieu waar kan, te verbeteren. In afbeelding 15 is te zien dat in Presikhaaf wordt ingezet op het streefbeeld stadswijken goed.

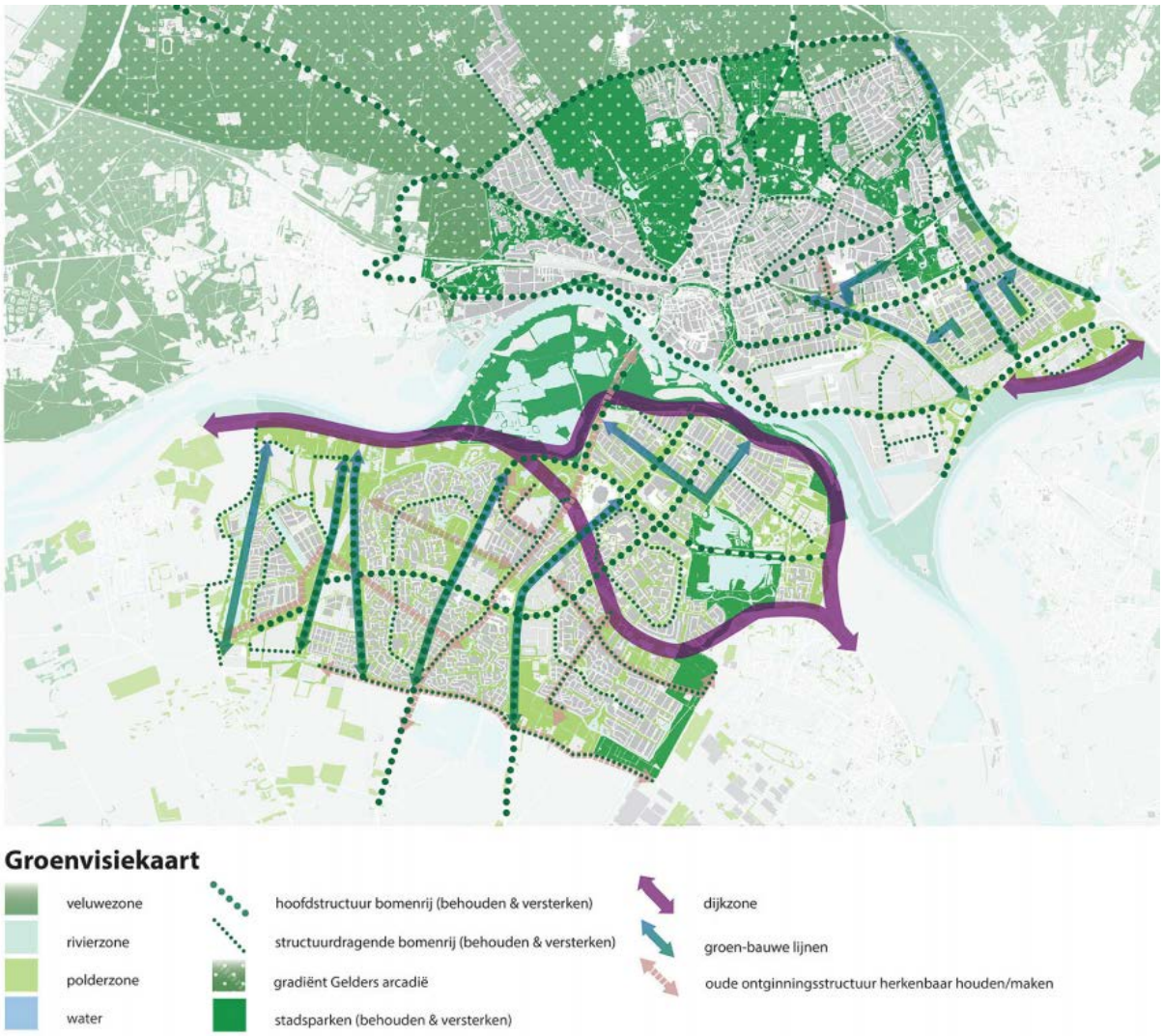


Afbeelding 15. Gewenste streefbeeld milieukwaliteit in 2040 (Bron: gemeente Arnhem)

De wijk Presikhaaf heeft drie kenmerken van streefkwaliteiten voor milieu om gezonde leefomstandigheden na te streven. Namelijk de stedelijke zone waar een matige, maar een voldoende milieukwaliteit wordt nagestreeft en die van de stadswijken, waar een streefbeeld van goed wordt

nagestreefd. Als laatste streefbeeld komt ook stedelijk groen en water terug met het streefbeeld goed.

Groenvisie Arnhem 2017-2035



Afbeelding 16. Groenvisiekaart Presikhaaf: hoofdstructuur bomenrij en water (Bron: gemeente Arnhem)

In afbeelding 16 is te zien hoe de visie is op het aanwezige groen in de gemeente Arnhem (zie legenda). Voor Presikhaaf zijn de aanwezige structuurdragende bomen en de groen-blauwe lijnen van grote waarde.

2.5.3 Hoe wordt de gezonde wijk in het omgevingsplan gewaarborgd?

In dit omgevingsplan worden de waarden van het streefbeeld beschermd. De wijk is hoofdzakelijk ingericht en bestemd als woongebied met voorzieningen die bij een woonwijk horen. Ook de ontwikkelingesmogelijkheden zijn ernaar. Hierdoor zal het milieu op dit punt moeilijk door ontwikkelingen van binnenuit Presikhaaf kunnen worden aangetast. Daarnaast bezit Presikhaaf een belangrijk ecologisch gebied welke aangesloten is op andere ecologische zones in Arnhem. Deze is gewaarborgd in dit omgevingsplan en de focus ervan, ligt op het versterken van deze hoogwaardige groenstructuren. Ook maakt deze geen milieu-nadelige ontwikkelingen mogelijk. Dit geldt ook voor het aanwezige functionele groen. De gezonde wijk komt met name door klimaatfactoren (hittestress en wateroverlast) en de milieufactoren geluid en lucht onder druk. Hierop wordt door Arnhem gemeentebreed op ingezet om dit te verbeteren. Kort gezegd, de waarborging is omgevingsplanoverstijgend en hoeft niet in dit omgevingsplan niet verder te worden afgebakend.

2.6 Ontwikkelingen

Het Omgevingsplan Presikhaaf 1 en 2 is beheersmatig van aard. Dit betekent dat we de huidige situatie vastleggen, waarbij zo veel mogelijk wordt vastgehouden aan de bestaande rechten en plichten. Nieuwe ontwikkelingen vallen daarom buiten de reikwijdte van dit omgevingsplan. Indien de Arnhem-Oost aanpak of de ambities met betrekking tot Spoorzone-Oost leiden tot ruimtelijke effecten worden de ontwikkelingen los van dit omgevingsplan mogelijk gemaakt.

Hoofdstuk 3 Uitleg van de regels

3.1 Wat regelt dit omgevingsplan?

3.1.1 Algemeen

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

In hoofdstuk 2 Onze visie op Presikhaaf zijn we ingegaan op de opgaven voor de wijk Presikhaaf 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.

3.1.2 Functies en activiteiten

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) heeft Arnhem aangewezen als experiment 'bestemmingsplan met verbrede reikwijdte'. Dit betekent dat we vooruitlopend op de inwerkingtreding van de Omgevingswet al een omgevingsplan kunnen opstellen waarin de fysieke leefomgeving centraal staat.

Afbeelding 17. Het nieuwe omgevingsstelsel: de 4 verbeteringen (Bron: Ministerie van Binnenlandse zaken en Koninkrijksrelaties)

Net zoals nu bij bestemmingsplannen, is ook de digitale versie van het omgevingsplan straks leidend. Omdat het omgevingsplan veel meer regels omvat dan het huidige bestemmingsplan is de huidige systematiek met bestemmingen ontoereikend om de veelheid aan regelingen op een

gebruiksvriendelijke manier te ontsluiten. In de systematiek van het omgevingsplan wordt daarom 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.

Deze nieuwe manier van raadpleging betekent dat de regels in dit omgevingsplan niet langer gekoppeld zijn aan bestemmingen, maar aan functies en activiteiten. 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 bouwmogelijkheden binnen die functie.

3.1.3 Focus van dit omgevingsplan

Dit omgevingsplan richt zich op de bestaande situatie in Presikhaaf 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.

3.2 Opzet van de regels

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De Crisis- en herstelwet maakt het mogelijk om De Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012) los te laten. Dit betekent dat we als gemeente Arnhem zelf kunnen bepalen op welke maneir we het omgevingsplan opbouwen en verbeelden.

Het juridisch bindend gedeelte van het omgevingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende plankaart waarop de bestemmingen zijn aangegeven. Deze plankaart kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. De plankaart en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in zes hoofdstukken:
1. Inleidende regels (begripsbepalingen en wijze van meten);
2. Functies;
3. Waarden;
4. Activiteiten;
5. Bouwen, werken en werkzaamheden;
6. Algemene regels;
7. Overgangs- en slotregels.

3.2.1 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 van het omgevingsplan bevat de inleidende regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied en bevatten:
1. Artikel 1 In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen, voor een eenduidige interpretatie van deze begrippen.
2. Ariktel 2 Dit artikel geeft onder meer bepalingen waar mag worden gebouwd en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

3.2.2 Functies

Hoofdstuk 2 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.

3.2.3 Waarden

Hoofdstuk 3 bevat de regels over waarden. Deze regels moeten in samenhang worden gelezen met hoofdstuk 5 en 6.

3.2.4 Activiteiten

Hoofdstuk 4 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.

3.2.5 Bouwen, werken en werzaamheden

Hoofdstuk 5 Bouwen, werken en werkzaamheden 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 Artikel 56 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.

3.2.6 Algemene regels

Hoofdstuk 6 Algemene regels bevat de algemene regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied. Dit hoofdstuk is opgebouwd uit:

1. Artikel 73 Algemene afwijkingsregels activiteiten
   In dit artikel zijn algemene regels met betrekking tot het gebruik van de gronden en opstallen in het plangebied opgenomen. Hierin is aangegeven welke functies in ieder geval in strijd zijn met het bestemmingsplan.
2. Artikel 74 Algemene afwijkingsregels bouwen
   In dit artikel worden de voorwaarden beschreven waaronder kan worden afgeweken van een bestemmingsregel. Deze afwijkingen kunnen worden toegepast op alle bestemmingen in het bestemmingsplan. De afwijkingen die uitsluitend gelden voor een bepaalde bestemming zijn in het betreffende artikel van die bestemming opgenomen.
3. Artikel 75 Anti-dubbeltelregel
   Deze regel bepaalt dat er niet twee keer voor eenzelfde locatie een bouwplan kan worden ingediend.
4. Artikel 76 Overige regels
   In dit artikel zijn de regels over parkeren uit het 'Facetplan Parkeren' opgenomen.
5. Artikel 77 Strijdige activiteiten
   Hierin is aangegeven welke functies in ieder geval in strijd zijn met het bestemmingsplan.

3.2.7 Overgangs- en slotbepalingen

In Hoofdstuk 7 staan de Overgangs- en slotregels. In de overgangsbepalingen is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan.

3.3 Functies

In het plangebied onderscheiden we de volgende functies:

3.3.1 Bedrijfsgebied

Wat is het doel van de functie?
De functie 'Bedrijfsgebied' is een functie waarin bedrijven zich mogen vestigen die geschikt (mede op basis van lage negatieve milieufactoren) zijn voor functiemenging en hierdoor passen in een woonwijk zoals deze is in Presikhaaf.

Waar geldt de functie?

De functie geldt voor het gebied dat ligt achter de Volkerarkstraat en tussen de Spuistraat en Roompotstraat.

Welke activiteiten zijn er binnen dit plan , binnen deze functie, toegestaan?
Ter plaatse van 'Activiteit bedrijf geschikt voor functiemenging' is toegestaan een bedrijf geschikt voor functiemenging / kleinschalige bedrijvigheid met de daaraan ondergeschikte voorzieningen.

3.3.2 Centrumgebied

Wat is het doel van de functie?
De functie 'Centrumgebied' is een verzamelfunctie waarin activiteiten zoals detailhandel, horeca (met uitzondering van nachtclubs, discotheken en coffeeshops), dienstverlening, kantoren maar ook de activiteiten wonen en maatschappelijk zijn toegestaan. Deze activiteiten 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 de functie?
Binnen het plangebied zijn er twee locaties met de functie 'Centrum'. Deze zijn gelegen aan De Volkerakstraat en de Vrij Nederlandstraat. Het zwaartepunt in de wijk Presikhaaf is niet op horeca gericht. De horeca heeft in deze wijk wel een functie voor de voorzieningen en ontmoetingsfunctie in de wijk. Voor wijk- en buurtcentra en buurtsteunpunten ligt de nadruk op dagelijkse boodschappen. Clustering van enkele, aanvullende winkels zorgt dat ze elkaar versterken en daarmee groeit de levensvatbaarheid van een wijk/buurtcentrum of buurtsteunpunt. Geen nieuwe solitaire supermarkten is het uitgangspunt voor Presikhaaf. Het is voor de aantrekkelijkheid van woongebieden belangrijk dat er in elke wijk een aantal winkels is waar bewoners voor hun dagelijkse boodschappen terecht kunnen. Het is belangrijk dat er een supermarkt aanwezig is om de overige winkels levensvatbaar te houden. Deze zorgt voor voldoende aanloop van potentiële kopers.

Welke activiteiten zijn er binnen dit plan, binnen deze functie, toegestaan?
De functie 'Centrumgebied' laat activiteiten toe die kenmerkend zijn voor een stedelijk centrumgebied. Er is sprake van een mengconcept waarin deze activiteiten zowel gecombineerd als naast elkaar zijn toegelaten, zonder dat dit van negatieve invloed is op het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en het doelmatig beheren en gebruiken van de in dit omgevingsplan beoogde functies.

Supermarkten
In het plangebied is één supermarkt aanwezig, de Deka supermarkt. Deze zit aan de Vrij Nederlandstraat 27). Op de plankaart wordt de locatie aangeduid met de aanduiding 'Activiteit detailhandel - inclusief supermarkten begane grond'.

In de Nota 'Versterking supermarktstructuur Arnhem' wordt opgemerkt dat hoewel de supermarkt (DEKA-markt) aan de Vrij Nederlandlaan in Presikhaaf een hoog rapporcijfer krijgt op de internetsite (8,5) en volgens het regionaal koopstromenonderzoek vrij veel omzet van buiten Arnhem weet te trekken, er geen noodzaak is om deze supermarkt de komende jaren te vergroten. De DEKA markt is 749 m^2 groot en voldoende groot voor de komende jaren.

In de Detailhandelsnota (p.30) is buurtwinkelcentrum Vrij Nederlandstraat samen met de buurtstrips aan de Middachtensingel, de Volkerakstraat en de Wichard van Pontlaan (net ten noorden van het stadsdeel Presikhaaf) op een lijst met kansarme buurtsteunpunten geplaatst.

Voor de bovengenoemde locaties laat het geldende bestemmingsplan detailhandel toe. Om detailhandel niet meer toe te staan moet de bestemming dus worden gewijzigd. De gemeente is in sommige gevallen voornemens dit te doen indien een pand minimaal drie jaar niet voor langere duur als winkel in gebruik is geweest. Om dit te kunnen bepalen zal de gemeente de bestaande situatie in kaart brengen

(nulmeting). De eigenaren van panden die niet als detailhandel worden gebruikt, zullen schriftelijk op de hoogte worden gebracht van deze uitvoeringsparagraaf en de voorgenomen actie. Om wijzigingen in het gebruik bij te houden zal deze inventarisatie elk half jaar worden herhaald. Indien er sprake is van een wijziging zal ook een brief worden gestuurd.

Horeca
Om sturing op de diversiteit op de horeca te krijgen die zijn gevestigd aan de centrumstrips, wordt alle aanwezige geopende horeca positief bestemd. Op plekken die een andere invulling hebben zoals bijvoorbeeld een winkel in de detailhandel of leegstaan, is gekozen om de optie om de activiteiten met betrekking tot de horeca 2 en 4 zaken met een binnenplanse afwijking nog mogelijk te maken, maar vervalt de activiteit horeca 2 en 4 op voorhand. Hiervoor is gekozen om meer op diversiteit te kunnen sturen, zodat de centrumstrips leefbaarder kunnen worden en economisch toekomstbestendig als wijksteunpunten kunnen blijven functioneren. Wat weer de leefbaarheid in de wijk ten goede komt.

3.3.3 Gemengd gebied

Wat is het doel van deze functie?
Binnen de functie 'Gemengd gebied' kunnen de activiteiten die binnen die functie zijn toegestaan ontplooid worden.

Waar geldt deze functie?
Binnen Presikhaaf is één locatie met de functie Gemengd. Deze ligt op de hoek van de Grifstraat en Scheldestraat. Hier streven we naar een functiemenging van maximaal twee, passend bij de functie die we in dat gebied nastreven.

Welke activiteiten zijn er binnen deze functie mogelijk?
Op de locatie aan de Griftstraat en Scheldestraat zijn de Activiteit kantoor en de Activiteit maatschappelijk toegestaan.

In het pand zit nu een kunstatelier van Portaal en er is een goudsmederij aanwezig. Het pand is in eigendom van wooncorporatie Portaal, hierdoor is het mogelijk om een kantoor te realiseren, maar ook maatschappelijke activiteiten te realiseren (conform de mogelijkheid uit het geldende bestemmingsplan).

3.3.4 Groengebied

Wat is het doel van de functie?
Binnen de 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?
In de Groenvisie 2017-2035 is het groen-blauwe raamwerk op stadsniveau vastgelegd. Voor de groenvoorzieningen in Presikhaaf is een onderscheid gemaakt tussen het wijkgroen en het stadsgroen. Het groen dat structuurbepalend is op wijkniveau, is bestemd als 'Groen'. Het wijkgroen in Presikhaaf bestaat uit grotere groenzones en groen dat aan woonhoffen liggen binnen in de wijk die overlopen en aansluiting vinden bij het stadsgroen (en ook ecologische zones bevatten) die aan de randen bij het water liggen. 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.

3.3.5 Parkgebied

Wat is het doel van de functie?
'Parkgebied' een zwaardere functie dan groen omdat hieraan een omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden is gekoppeld. Dat betekent dat binnen de bestemming een omgevingsvergunning noodzakelijk is om bepaalde werkzaamheden uit te voeren zoals het aanleggen van verharding en het kappen van bomen. Binnen de bestemming 'Groen-Landschap en Park' is geen bebouwing toegestaan. Afwijking is wel mogelijk indien kan worden aangetoond dat de bebouwing geen afbreuk doet aan het park. Het gaat dan om bebouwing die past binnen de bestemming (zoals speeltoestellen) waarbij een maximumbouwhoogte geldt van 4 meter.

Waar geldt deze functie?
In de Groenvisie 2017-2035 is het groen-blauwe raamwerk op stadsniveau vastgelegd. Voor de groenvoorzieningen in Presikhaaf is een onderscheid gemaakt tussen het stadsgroen en wijkgroen.

Onder het stadsgroen vallen de gebieden die een landschappelijke, cultuurhistorische, ecologische of recreatieve functie hebben en zijn bestemd als 'Parkgebied'. Het stadsgroen het functioneel groen in combinatie met de Waarde Lanschap 1 en met de functie parkgebied, welke aan de randen in het noorden en het westen terugkomen.

Welke activiteiten zijn er binnen deze functie mogelijk?
Binnen deze functie zijn activiteiten mogelijk die passen binnen het park. Voor ingrepen die gevolgen kunnen hebben voor het groene karakter zoals het kappen van bomen is een vergunning nodig.

3.3.6 Maatschappelijk

Wat is het doel van de functie?
De functie 'Maatschappelijk' is bedoeld voor activiteiten 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 bestemming, zoals bijvoorbeeld een conciërgewoning of pastorie, zijn indien noodzakelijk toegestaan. Aan de hoofdfunctie ondergeschikte horeca (kantine) is eveneens toegestaan.

Waar geldt de functie?
In het plangebied zijn meerdere locaties met de functie. De functie geldt op de hoeken van IJssellaan-Waalstraat, de hoek van IJssellaan-Laan van Presikhaaf, de hoek Griftstraat-Scheldestraat (in gemengd), ter hoogte van de IJssllaan aan de Zoomstraat, hoeken zijstraten Grevelingenstraat, Braakman en het Deurloo en op de hoek Laan van Presikhaaf-Volkerakstraat.

Welke activiteiten zijn er binnen deze functie mogelijk?
Op deze locaties is overal de brede activiteit maatschappelijk toegestaan. Dit houdt in dat onderwijs en zaalsporten, gezondheids- en welzijnszorg, levensbeschouwelijke functies, poltieke-, belangen-, en ideële organisaties/ verenigingen en hobbyclubs en openbare dienstverlening als activiteit zijn toegestaan.

3.3.7 Spoorgebied

Wat is het doel van deze functie?
De functie 'Spoorgebied' vormt de planologische basis voor het railverkeer voor het personen- en goederenvervoer is de verbindingslijn tussen Arnhem-Winterswijk en Arnhem-Zwolle.

Waar geldt deze functie?
De functie geldt in het noorden en het zuiden van het plangebied waar de rails liggen waarover de treinen rijden liggen.

Welke activiteiten zijn er binnen deze functie mogelijk?
Er zijn diverse activiteiten mogelijk zoals: on)gelijkvloerse kruisingen ten behoeve van weg- en waterverkeer, passages ten behoeve van faunaverkeer (ecoducten en dergelijke) en geluidwerende

voorzieningen.

3.3.8 Openbaar gebied

Wat is het doel van deze functie?
De functie 'Openbaar gebied' vormt de planologische basis voor het openbaar gebied/verblijfsgebied in combinatie met de wegen t/m 50 km/u .

Waar geldt deze functie?
De Driepoortenlaan, Volkerarkstraat, gedeelte van de Laan van Presikhaaf en zijn de gebiedsontsluitingswegen in het plangebied waar een maximum snelheid van 50 km/u geldt. De overige straten in het plangebied zijn 30 km/u-zones of maken deel uit van het voetgangersgebied waar auto's in principe niet zijn toegestaan.

Welke activiteiten zijn er binnen deze functie mogelijk?
Binnen deze functie kunnen allerlei activiteiten plaatsvinden die nodig zijn in het openbaar gebied.

3.3.9 Oppervlakte water

Wat is het doel van deze functie?
De functie 'Oppervlaktewater' in het plangebied heeft niet alleen een belangrijke waterhuishoudkundige functie maar draagt ook bij aan het verminderen van hittestress en een belangrijke ecologische functie De grotere oppervlakte wateren in het plangebied hebben daarom deze functie gekregen.

Waar geldt deze functie?
Deze ligt in de functie Landschap en Park. Ten westen naast de Maaslaan, grotendeels ten zuiden van de Slaakweg en een klein gedeelte ten oosten van de Slaakweg.

Het stedelijk waterbeheer in Arnhem-Zuid is overgedragen aan het Waterschap Rijn en IJssel waardoor de gemeente Arnhem rekening dient te houden met het vigerende beleid van het waterschap. Relevant beleid voor de gemeente Arnhem is het Waterbeheerplan 2016-2021 en de keur en de legger van het waterschap.

Afbeelding 18: uitsnede legger Waterschap Rijn en IJssel (Bron: Waterschap Rijn en IJssel)

In Presikhaaf 1 en 2 liggen enkele watergangen die zijn aangewezen door het Waterschap Rijn en IJssel. Zo zijn de oranje kleurige lijnen duikers, de rode vierkanten waterbruggen, de lichtblauwe lijnen leidingvakken, de groene pijlen keurprofielen en de lichtgroene zones kernzones van het watersysteem Daarnaast zijn er nog enkele gronden met de functie 'Water' opgenomen, zonder dat deze zijn aangewezen in de legger. Deze sloten zijn niet in eigendom van het Waterschap Rivierenland maar in eigendom van de gemeente of van een particulier.

Welke activiteiten zijn er binnen deze functie mogelijk?
Binnen deze functie zijn alle activiteiten toegestaan die samenhangen met het beheer en de bescherming van het oppervlaktewater.

3.3.10 Woongebied

Wat is het doel van deze functie?
Het is belangrijk dat de leefkwaliteit in de woonwijk Presikhaaf behouden blijft. De functie 'Woongebied' 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?
Presikhaaf is in de eerste plaats een woonwijk. Deze functie is dominant en geldt voor het grootste gedeelte van het plangebied.

Welke activiteiten zijn er binnen deze functie mogelijk?
Naast de Activiteit wonen, is 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 bestemmingsplan. 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).

3.4 Waarden

In het plangebied onderscheiden we de volgende waarden:

3.4.1 Waarde - Archeologie - Verwachting

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 Presikhaaf voor bepaalde ingrepen in de bodem een vergunningplicht.

Voor archeologie zijn in het omgevingsplan de volgende waarden opgenomen: 'Waarde - Archeologie - Verwachting. In de vigrerende oude bestemmingsplannen zijn nog geen regelingen opgenomen ter bescherming van de archeologische waarden. Op grond van nieuwe (Europese) wet- en regelgeving moet archeologie verplicht worden opgenomen in het omgevingsplan.

Waar gelden deze waarden?
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. Zie hieronder in afbeelding 19, waar welke waarden liggen.

Afbeelding 19. Archeologische verwachtingenkaart; uitsnede Presikhaaf 1 en 2 (Bron: gemeente Arnhem).

Conform de Erfgoedverordening geldt dat archeologisch onderzoek uitgevoerd moet worden als grondroerende werkzaamheden:

- in archeologisch waardevolle gebieden (buiten monumenten) dieper dan 40 cm-maaiveld reiken en groter zijn dan 30 m^2;
- in gebieden met een hoge archeologische verwachting dieper dan 40 cm-maaiveld reiken en groter zijn dan 200 m^2;
- in gebieden met een middelhoge archeologische verwachting dieper dan 40 cm-maaiveld reiken en groter zijn dan 500 m^2;
- in gebieden met een lage archeologische verwachting dieper dan 40 cm-maaiveld reiken en groter zijn dan 2.000 m^2.

Welke activiteiten zijn er binnen deze waarde mogelijk?
De waarde archeologie is altijd gekoppeld aan een gebruiksfunctie. De (bouw)activiteiten die binnen deze functie zijn toegestaan, kunnen in principe worden ontplooid met uitzondering van activiteiten die van wezenlijke invloed kunnen zijn op de bodem. 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.

3.4.2 Waarde - Landschap

Wat is het doel van deze waarde?
De voor 'Waarde - Landschap' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende activiteiten, mede bestemd voor behoud, het herstel en de versterking van de op deze gronden aanwezige landschappelijke en cultuurhistoriche waarden

Waar geldt deze waarde?
Deze waarde komt terug in de functies 'Groengebied' en 'Oppervlakte Water' welke gesitueerd zijn aan de IJssellaan.

Welke activiteiten zijn er binnen deze waarde mogelijk?
De activiteiten 'Activiteit Groen' en 'Activiteit Water' komen hierin terug.

3.4.3 Waarde - Rioolleiding

Wat is het doel van deze waarde?
Binnen het plangebied ligt de 'Waarde - Rioolleiding' die van belang is voor de afvoer van vuil- en hemelwater. Om ervoor te zorgen dat deze leidingen kunnen blijven functioneren en niet worden beschadigd bij nieuwe ontwikkelingen genieten deze tracés en hun veiligheidszone planologische bescherming.

Waar geldt deze functie?
Bij de belangrijke rioolpersleidingen in het plangebied.

Welke activiteiten zijn er binnen deze functie mogelijk?
De 'Waarde - Rioolleiding' is altijd gekoppeld aan een gebruiksfunctie. De (bouw)activiteiten die binnen deze functie zijn toegestaan zijn kunnen worden ontplooid zolang deze niet gevolgen hebben voor het functioneren van de leiding. Om te bepalen of dit het geval is moeten initiatiefnemers voor bepaalde ingrepen in de bodem een vergunning aanvragen.

3.4.4 Waarde - Bomenrij

Wat is het doel van deze waarde?
Het doel van deze waarde is om de bomenrijen die in de groenvisie zijn aangewezen als 'hoofdstructuur bomenrijen' en 'structuurdragende bomenrijen' te beschermen.

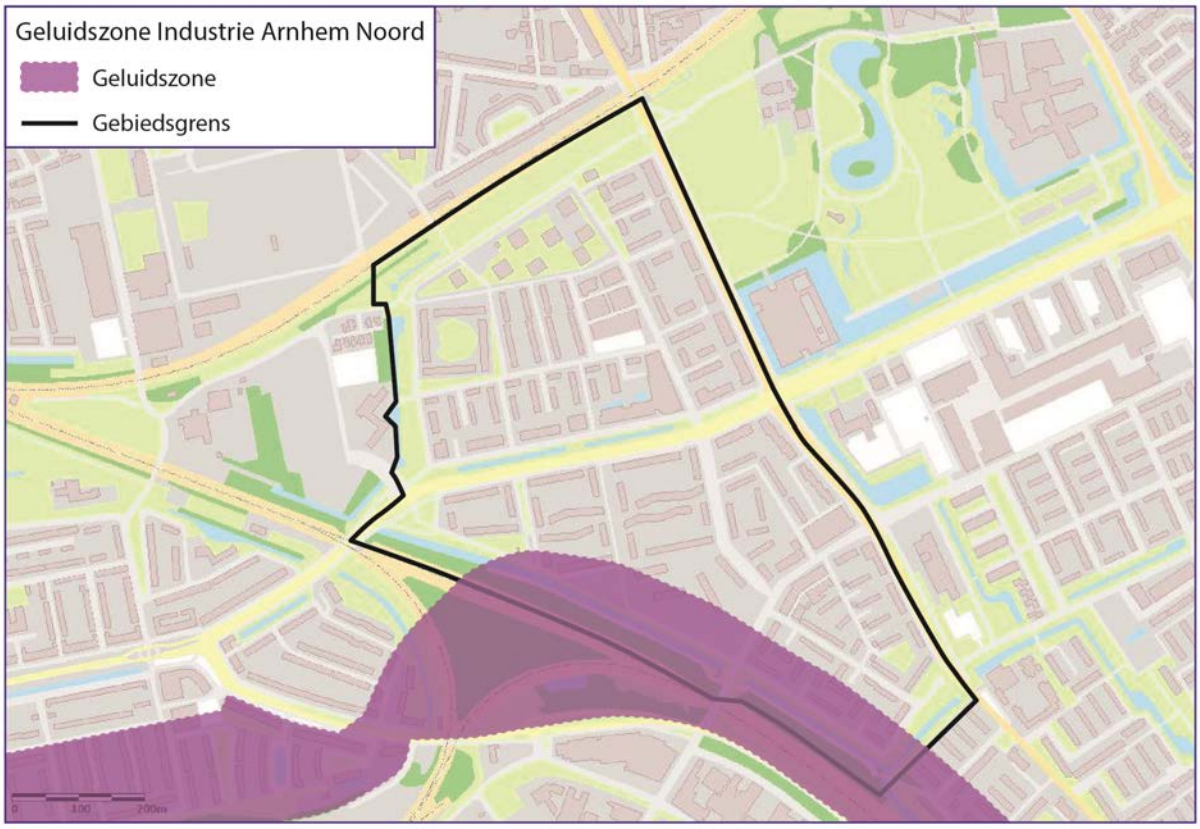
Waar geldt deze functie?
Deze waarden geldt voor de bomen langs de IJssellaan en de Laan van Presikhaaf.

Welke activiteiten zijn er binnen deze functie mogelijk?
De 'Waarde - Bomenrij' is altijd gekoppele aan 'Werken en werkzaamhedenregel bomenrij'. Hiermee wordt geregeld dat het verboden is om zonder omgevingsvergunning bomen te vellen, rooien en beschadigen. Hiermee worden de daar aanwezige bomen beschermd.

3.4.5 Waarde - Geluidszone - Industrie

Wat is het doel van deze waarde?
Een 'Waarde - Geluidszone - Industrie' is feitelijk een bufferzone tussen de bedrijven op het industrieterrein en de woningen en andere geluidsgevoelige functies in de omgeving. Een vastgestelde geluidszone biedt aan alle belanghebbenden duidelijkheid. Buiten de zone mag de geluidbelasting vanwege alle bedrijven op het industrieterrein tezamen niet hoger zijn dan 50 dB(A). Voor de bestaande woningen in de zone zijn hogere waarden vastgesteld. In de zone kunnen alleen nieuwe woningen of andere geluidsgevoelige objecten worden gerealiseerd indien hiervoor hogere waarden op grond van de Wet geluidhinder worden vastgesteld. Nieuwe bedrijven of wijzigingen binnen bedrijven worden getoetst aan de hand van de geluidszone (de zonebewakingspunten) en de hogere waarden of zogenaamde MTG-punten (Maximaal Toegelaten geluidsniveau). Voor de toets hiervan wordt gebruik gemaakt van het geluidmodel van de geluidszone.

Waar geldt deze waarde?



Afbeelding 20. Geluidszone Industrieterrein Arnhem Noord (Bron: ruimtelijke plannen)

De geluidszone loopt deels over woningen liggend aan Mastgast, Het Zwin en de Slaakweg.

Welke activiteiten zijn er, binnen deze waarde mogelijk?
In de geluidszone die in Presikhaaf van toepassing is, gaat het om de volgende activiteiten: de Activiteit Wonen, Activiteit wegverkeer , Activiteit verblijfsgebied, Activiteit landschap en park en Activiteit groen. De woningen die er gerealiseerd zijn en bijbehorende voorzieningen zoals de wegen en andere onderdelen van de openbare ruimte. De woningen voldoen aan de hogere geluidswaarden, die nodig zijn om de overlast van het industrieterrein te beperken, zodat er een gezonde leefomgeving blijft.

3.5 Artikelsgewijze toelichting facetplan woningsplitsing en verkamering

3.5.1 Omgevingsplanactiviteit verkamering

3.5.1.1 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

Uit 54.1 volgt dat alleen nog maar met een door burgemeester en wethouders te verlenen (binnenplanse) omgevingsvergunning voor planologisch strijdig gebruik het toegestaan is om woningen (en panden met een woonbestemming) te te verkameren.
Verkameren houdt het in gebruik nemen of laten nemen van (een gedeelte van) een gebouw waar wonen is toegestaan voor kamergewijze bewoning. Er is pas sprake van kamergewijze bewoning bij bewoning door drie personen of meer. Dit facetplan spreekt over bewoning in onzelfstandige wooneenheden (in algemener taalgebruik: kamers). Kenmerkend voor het verkameren is dat de toiletruimte, badruimte of een keuken gezamenlijk worden gebruikt.
Het verbod om zonder vergunning te splitsen of verkameren geldt niet voor bestaande situaties. De reden hiervoor is dat bestaande situaties onder het overgangsrecht vallen. Het toevoegen van onzelfstandige wooneenheden aan een kamergewijs bewoond pand valt niet onder een bestaande situatie en is vergunningplichtig.
Bewoners van onzelfstandige wooneenheden voor kamerverhuur gezamenlijk en werknemers die kortdurend in Nederland verblijven (waarbij geen sprake is van continuïteit en onderlinge verbondenheid)

vallen niet onder de definitie huishouden.
Het verbod om zonder de vereiste omgevingsvergunning te verkameren geldt ook niet wanneer sprake is van een hospes/hospita. Een hospes/hospita is de 100% economisch en juridisch eigenaar die zélf daadwerkelijk in de woning woont en minimaal 50% van deze woonruimte gebruikt voor zijn eigen huishouden en maximaal 2 onzelfstandige wooneenheden verhuurt (aan maximaal twee personen). Kenmerkend voor de hospes/ hospitaregeling is dat de bewoner/ 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.

3.5.1.2 Beoordelingsregels

In 54.2 staan de voorwaarden voor vergunningsverlening bij verkameren. Deze voorwaarden gelden cumulatief. Daarnaast zijn in het lid weigeringsgronden opgenomen. Deze eisen gelden niet cumulatief. Wanneer er sprake is van één of meerdere weigeringsgronden die van toepassing zijn op de vergunningsaanvraag wordt de omgevingsvergunning geweigerd.
In onderdeel a staan **de voorwaarden voor vergunningverlening:**

1. Subonderdeel 1: het college kan alleen een vergunning verlenen indien de gebruiksoppervlakte van de bestaande woning gelijk of groter is dan 110 m^2 . De gebruiksoppervlakte is de vloeroppervlakte binnen de bouwmuren bepaalt volgens NEN 2580 met dien verstande dat daarbij aangebouwde bergingen, garages en andere niet voor bewoning geschikte ruimtes niet worden meegeteld. (NEN 2580 is de Nederlandse norm voor het bepalen van de oppervlakte en inhoud van een gebouw. Ook het bouwbesluit en de woningwet refereert naar deze norm.)
2. Subonderdeel 2: ook is als eis opgenomen dat een gebouw niet mag worden opgedeeld in meer dan één onzelfstandige wooneenheid per 18m^2 van de totale gebruiksoppervlakte. Bij deze 18m^2 eis worden ook de gemeenschappelijke ruimtes meegeteld.

Rekenvoorbeeld: Dit houdt in dat een gebouw met een gebruiksoppervlakte van 180m^2 in totaal kan worden opgedeeld in 10 onzelfstandige wooneenheden. De oppervlakte van een kamer/onzelfstandige wooneenheid maakt bij deze regel niet uit, zolang het gebouw maar niet wordt bewoond door meer dan één bewoner/onzelfstandige wooneenheid per 18m^2.

3. Subonderdeel 3: Tenslotte is opgenomen dat voldoende ruimte voor fiets en afvalcontainer en afvalzakken op eigen terrein aanwezig is. Dit is 3 m^2 waarbij als aanvullende eis geldt dat vanaf 4 onzelfstandige wooneenheden 1m2 bergingsruimte per wooneenheid wordt toegevoegd. Deze eis is opgenomen om te voorkomen dat fietsen en afval in de openbare ruimte worden geplaatst.

In onderdeel b staan de **weigeringsgronden voor de vergunning.**

1. De eis uit subonderdeel 1 gaat over het verbod om te verkameren met als doel het verschaffen van kortdurend verblijf te vergelijken met logies, al dan niet als onderdeel van de arbeidsvoorwaarden, aan werknemers. Bij een kortdurend verblijf gaat het over een verblijf van maximaal drie maanden.
2. De eis uit subonderdeel 2 gaat over het tegen gaan van concentraties. Deze eis houdt in dat een woning (die niet kamergewijs wordt bewoond) niet mag worden ingesloten door twee kamergewijs bewoonde panden aan dezelfde straat.
3. Subonderdeel 3 bevat de eis dat bijgebouwen niet in gebruik mogen worden genomen als onzelfstandige wooneenheid. Voor de definitie van bijbehorend bouwwerk wordt aangesloten bij de landelijke regelgeving (het Besluit omgevingsrecht). Een bijbehorend bouwwerk kan bijvoorbeeld een aanbouw, schuur, tuinhuis of serre zijn.

3.5.2 Omgevingsplanactivteit woningsplitsing

3.5.2.1 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

Uit 55.1 volgt dat alleen nog maar met een door burgemeester en wethouders te verlenen (binnenplanse) omgevingsvergunning voor planologisch strijdig gebruik het toegestaan is om woningen (en panden met een woonbestemming) te splitsen.
Splitsen houdt volgens de regels in dat één woning of (een gedeelte van) een gebouw waar wonen is toegestaan bouwkundig en/of functioneel wordt gesplitst naar twee of meerdere zelfstandige woningen. Hierbij wordt onder woning verstaan een zelfstandig gedeelte van een gebouw, dat dient voor de huisvesting van één huishouden. Een huishouden is één 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. Deze definitie sluit aan bij vaste jurisprudentie.
Bewoners van onzelfstandige wooneenheden voor kamerverhuur gezamenlijk en werknemers die kortdurend in Nederland verblijven (waarbij geen sprake is van continuïteit en onderlinge verbondenheid) vallen niet onder de definitie huishouden.

3.5.2.2 Beoordelingsregels

In 55.2 staan de voorwaarden voor vergunningverlening bij splitsing. Deze voorwaarden gelden cumulatief. Naast dit vereiste, dient ook altijd getoetst te worden aan een norm van een 'goede ruimtelijke ordening' (artikel 2.12 aanhef Wabo).
De omgevingsvergunning is behalve voor woningen ook vereist voor het splitsen van ruimten waar in het bestemmingsplan een woonbestemming op ligt zonder daadwerkelijk een woning aanwezig is, bijvoorbeeld binnen een gemengde bestemming of onder de categorie centrumdoeleinden. Bijvoorbeeld een ruimte waar meerdere functies zijn toegestaan waaronder kantoren, winkel of woningen of een combinatie daarvan.

- In onderdeel 1 staat dat het college alleen een vergunning kan verlenen indien de gebruiksoppervlakte van de bestaande woning gelijk of groter is dan 110 m^2. De gebruiksoppervlakte is de vloeroppervlakte binnen de bouwmuren bepaalt volgens NEN 2580 met dien verstande dat daarbij aangebouwde bergingen, garages en andere niet voor bewoning geschikte ruimtes niet worden meegeteld. (NEN 2580 is de Nederlandse norm voor het bepalen van de oppervlakte en inhoud van een gebouw. Ook het bouwbesluit en de woningwet refereert naar deze norm.).
- Uit onderdeel 2 volgt dat het college alleen een vergunning kan verlenen indien de woningen die als gevolg van splitsing ontstaan voldoen aan een bepaald minimum gebruiksoppervlakte. De algemene eis is dat de gebruiksoppervlakte van een zelfstandige woning die als gevolg van splitsing ontstaat niet kleiner mag zijn dan 50m^2.
- De voorwaarde in onderdeel 3 stelt een berging met een oppervlakte van ten minste 5 m^2 per woning verplicht. In onderdeel 3 wordt een buitenruimte verplicht gesteld voor de gesplitste woningen. Het begrip buitenruimte is niet nader gedefinieerd in de begripsbepalingen om flexibiliteit te behouden bij de mogelijke invulling. Een gedeelde buitenruimte of een frans balkon kunnen ook bijvoorbeeld vallen onder een buitenruimte.

3.6 Handhaving

Het omgevingsplan is bindend voor overheid en burger. Enerzijds kan de gemeentelijke overheid naleving van bestemmingsplannen afdwingen (optreden tegen strijdig gebruik en/of bebouwing). Anderzijds vormt het omgevingsplan ook het juridisch kader voor de burger waar deze uit af kan leiden wat zijn eigen bouw- en gebruiksmogelijkheden zijn, maar ook wat de mogelijkheden en onmogelijkheden zijn van zijn buren en directe omgeving. Het bestemmingsplan geeft immers de gewenste planologische situatie voor het betreffende gebied aan.

In de nota “beleidsuitgangspunten handhaving bestemmingsplannen” zijn de volgende uitgangspunten opgenomen:

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

Handhavend optreden tegen overtredingen van bestemmingsplannen kan niet alleen plaatsvinden via publiekrechtelijke, maar ook via de strafrechtelijke weg. De opsporingsambtenaren van de gemeente of politie zullen in die gevallen proces-verbaal van de overtreding maken. Het (reguliere) bestuursrechtelijke traject zal gelijktijdig worden ingezet.

3.7 Exploitatie

Het omgevingsplan 'Presikhaaf 1 en 2' is beheersmatig van aard. De uitvoering van het omgevingsplan brengt geen kosten met zich mee. Een onderbouwing van de economische uitvoerbaarheid kan hierdoor achterwege gelaten worden.

Hoofdstuk 4 Procedure

4.1 Vooroverleg

In het kader van artikel 3.1.1 Bro is het concept-bestemmingsplan naar het Waterschap Rijn IJssel en de Gasunie gestuurd. Zij hadden een aantal opmerkingen op het plan en deze opmerkingen zijn verwerkt.

Publicatie voornemen ontwikkeling
Dit is een beheerbestemmingsplan dat geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt. Daarom was het niet nodig om het voornemen te publiceren.

4.2 Terinzagelegging

Het ontwerpomgevingsplan heeft ter inzage gelegen van 9 februari 2021 tot en met 22 maart 2021. Tijdens deze periode zijn twee zienswijzen ingediend. In het zienswijzenrapport (bijlage bij het raadsvoorstel) zijn de zienswijzen samengevat en beantwoord. De zienswijzen geven geen aanleiding om het omgevingsplan te wijzigen.

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

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 bestemmingsvlak of gedeelte van een bouwvlak aangeeft dat ten hoogste mag worden bebouwd;

1.5 bed and breakfast
Overnachtingsaccomodatie 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 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.

1.8 bedrijven uit de creatieve sector
Bedrijven hoofdzakelijk gericht op:
1. creatieve zakelijke dienstverlening: reclame- en grafische bedrijven, architecten en technische adviesbureaus, softwarebedrijven;
2. toegepaste kunsten: audiovisuele en fotografiebedrijven, dienstverlenende bedrijven t.b.v. de kunsten, mode en interieurbedrijven;
3. autonome kunsten: beeldend kunstenaars, muzikanten, theatermakers en vergelijkbare functies.

1.9 bedrijf geschikt voor functiemenging
bedrijf, dat qua aard en invloed op de omgeving past 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.

1.10 beroep aan huis
Een (para)medisch, juridisch, administratief, therapeutisch, verzorgend, ontwerptechnisch, kunstzinnig of daarmee gelijk te stellen beroep of bedrijf dat in een woning wordt uitgeoefend.

1.11 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.

1.12 bestaand(e)
a. bij bouwwerken: legale bouwwerken die aanwezig of in uitvoering zijn op het tijdstip van de ter visie legging van het ontwerp van het bestemmingsplan 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 bestemmingsplan dat na de inwerkingtreding van het plan niet langer onderbroken is dan een jaar.

1.13 bestemmingsgrens
De grens van een bestemmingsvlak.

1.14 bestemmingsplan
De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels met de eventueel daarbij behorende bijlagen.

1.15 bestemmingsvlak
Een geometrisch bepaald vlak eenzelfde functie.

1.16 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.

1.17 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.

1.18 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.

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

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

1.21 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.

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

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

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

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

1.26 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.

1.27 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.

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

1.29 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,seksinrichting en garagebedrijven worden hieronder niet begrepen.

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

1.31 Duurzaamheidsvoorzieningen
PM.

Maatregelen genomen in het kader van natuurinclusief bouwen, zonnepanelen, warmtepompen,

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

1.33 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

1.34 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.

1.35 grootschalige 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.

1.36 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 belangrijkst is.

1.37 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, ijssalons.

1.38 horeca - 2
horecabedrijf gericht op het overwegend via counterverkoop verstrekken van etenswaren, zoals fastfood, niet zijnde maaltijden, en (zwak-alcoholische) dranken met openingstijden tijden dag- en avondperiode, zoals cafetaria's, snackbars, grill-rooms, shoarmaroom, pizzeria, fastfood restaurants en afhaalcentra.

1.39 horeca - 3
horecabedrijf gericht op het serveren van maaltijden en dranken in een restaurant-setting met openingsti jden tijdens de namiddag en vroege avond, zoals restaurants, bistro, fastcasual concepten, grand-cafés en café-restaurants.

1.40 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 cafés, cocktail-bars, wijnbars en shisha-lounges.

1.41 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.

1.42 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 slaapplaatsen, hostels en pensions.

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

1.44 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.

1.45 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).

1.46 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.

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

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

1.49 kamergewijze bewoning
Een gebouw waarin zich 3 onzelfstandige wooneenheden of meer bevinden.

1.50 kleinschalige bedrijvigheid
Bedrijven met maximaal 9 werknemers;
onder kleinschalige bedrijvigheid wordt voor de werking van dit bestemmingsplan niet verstaan: detailhandel, horeca, maatschappelijke- en zorginstellingen en zware industrie.

1.51 maatschappelijk
voorzieningen gericht op onderwijs en zaalsport, gezondheids- en welzijnszorg, levensbeschouwelijke functies, politieke-, belangen- en ideële organisaties, verenigingen en hobbyclubs, openbare dienstverlening en andere vergelijkbare functies.

1.52 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

1.53 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;

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

1.55 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 ;

1.56 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.

1.57 ontspanning
Voorzieningen ter zake van recreatie en ontspanning hoofdzakelijk binnen gebouwen, zoals bowling-, snooker- en biljartcentra, speel- en vermaaksvoorzieningen, 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;

1.58 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.

1.59 openbare dienstverlening
- **openbaar bestuur en overheidsdiensten zoals een politiebureau, gemeentehuis, gerechtsgebouw, brandweerkazerne, bibliotheek en penitentiaire inrichting;**
- uitvaartverzorging, crematoria en begraafplaatsen.

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

1.61 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.

1.62 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 bestemmingsregels: Normaal Amsterdams Peil (N.A.P.)

1.63 plan
Het bestemmingsplan Chw Omgevingsplan Presikhaaf 1 en 2 met identificatienummer NL.IMRO.0202.969-0301 van de gemeente Arnhem.

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

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

1.66 prostitué(e)
Degene, die zich beschikbaar stelt tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.

1.67 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.

1.68 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 sekstheater of parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.69 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 de bezorging van levensmiddelen met een bedrijfsvloeroppervlak van maximaal 500 m^2.

1.70 standplaats
Een kavel, waarop nutsvoorzieningen aanwezig zijn, bestemd voor het plaatsen van een woonwagen.

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

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

1.73 vegetatiedak

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

1.74 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.

1.75 vestigingsbeleid

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

1.76 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.

1.77 werken, werkzaamheden van geringe omvang

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

1.78 werkplek

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

1.79 wijk

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

1.80 winkel

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

1.81 wonen

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

1.82 woning

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

1.83 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.

1.84 woonwagen

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

1.85 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 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten

2.1 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.

2.2 de inhoud van een bouwwerk

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

2.3 de bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.4 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 3 Bedrijfsgebied

3.1 Toegelaten activiteiten

Ter plaatse van de functie 'Bedrijfsgebied' zijn uitsluitend de op de verbeelding aangeduide en in hoofdstuk 4 nader omschreven activiteiten toegestaan, met inachtneming van de in hoofdstuk 3 genoemde waarden en de in de hoofdstukken 5 en 6 voor de afzonderlijke activiteiten gegeven regels.

Artikel 4 Centrumgebied

4.1 Toegelaten activiteiten

Ter plaatse van de functie 'Centrumgebied' zijn uitsluitend de op de verbeelding aangeduide en in hoofdstuk 4 nader omschreven activiteiten toegestaan, met inachtneming van de in hoofdstuk 3 genoemde waarden en de in de hoofdstukken 5 en 6 voor de afzonderlijke activiteiten gegeven regels.

Artikel 5 Gemengd gebied

5.1 Toegelaten activiteiten

Ter plaatse van de functie 'Gemengd gebied' zijn uitsluitend de op de verbeelding aangeduide en in hoofdstuk 4 nader omschreven activiteiten toegestaan, met inachtneming van de in hoofdstuk 3 genoemde waarden en de in de hoofdstukken 5 en 6 voor de afzonderlijke activiteiten gegeven regels.

Artikel 6 Groengebied

6.1 Toegelaten activiteiten

Ter plaatse van de functie 'Groengebied' zijn uitsluitend de op de verbeelding aangeduide en in hoofdstuk 4 nader omschreven activiteiten toegestaan, met inachtneming van de in hoofdstuk 3 genoemde waarden en de in de hoofdstukken 5 en 6 voor de afzonderlijke activiteiten gegeven regels.

Artikel 7 Maatschappelijk

7.1 Toegelaten activiteiten

Ter plaatse van de functie 'Maatschappelijk' zijn uitsluitend de op de verbeelding aangeduide en in hoofdstuk 4 nader omschreven activiteiten toegestaan, met inachtneming van de in hoofdstuk 3 genoemde waarden en de in de hoofdstukken 5 en 6 voor de afzonderlijke activiteiten gegeven regels.

Artikel 8 Openbaar gebied

8.1 Toegelaten activiteiten

Ter plaatse van de functie 'Openbaar gebied' zijn uitsluitend de op de verbeelding aangeduide en in hoofdstuk 4 nader omschreven activiteiten toegestaan, met inachtneming van de in hoofdstuk 3 genoemde waarden en de in de hoofdstukken 5 en 6 voor de afzonderlijke activiteiten gegeven regels.

Artikel 9 Oppervlaktewater

9.1 Toegelaten activiteiten

Ter plaatse van de functie 'Oppervlaktewater' zijn uitsluitend de op de verbeelding aangeduide en in hoofdstuk 4 nader omschreven activiteiten toegestaan, met inachtneming van de in hoofdstuk 3 genoemde waarden en de in de hoofdstukken 5 en 6 voor de afzonderlijke activiteiten gegeven regels.

Artikel 10 Parkgebied

10.1 Toegelaten activiteiten

Ter plaatse van de functie 'Parkgebied' zijn uitsluitend de op de verbeelding aangeduide en in hoofdstuk 4 nader omschreven activiteiten toegestaan, met inachtneming van de in hoofdstuk 2 genoemde waarden en de in de hoofdstukken 5 en 6 voor de afzonderlijke activiteiten gegeven regels.

Artikel 11 Spoorgebied

11.1 Toegelaten activiteiten

Ter plaatse van de functie 'Spoorgebied' zijn uitsluitend de op de verbeelding aangeduide en in hoofdstuk 4 nader omschreven activiteiten toegestaan, met inachtneming van de in hoofdstuk 3 genoemde waarden en de in de hoofdstukken 5 en 6 voor de afzonderlijke activiteiten gegeven regels.

Artikel 12 Woongebied

12.1 Toegelaten activiteiten

Ter plaatse van de functie 'Woongebied' zijn uitsluitend de op de verbeelding aangeduide en in hoofdstuk 4 nader omschreven activiteiten toegestaan, met inachtneming van de in hoofdstuk 3 genoemde waarden en de in de hoofdstukken 5 en 6 voor de afzonderlijke activiteiten gegeven regels.

Hoofdstuk 3 Waarden

Artikel 13 Waarde - Archeologie - Verwachting

13.1 Doelstelling

Deze waarde is gericht op het bescherming en veiligstelling van archeologische waarden in een gebied met een kans op aanwezige archeologische waarden.

Artikel 14 Waarde - Landschap

14.1 Doelstelling

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.

Artikel 15 Waarde - Rioolleiding

15.1 Doelstelling

Deze waarde is gericht op de bescherming van de aanwezige leidingen voor transport van afvalwater.

Artikel 16 Waarde - Bomenrij

16.1 Doelstelling

De 'Waarde - Bomenrij' is gericht op het behoud, herstel en de versterking van de op de gronden voorkomende bomen die onderdeel uitmaken van een structurerende bomenlaan.

Artikel 17 Waarde - Geluidszone - Industrie

17.1 Doelstelling

De 'Waarde - Geluidszone - Industrie' is gericht op de bescherming en instandhouding van de geluidsruimte in verband met de nabijheid van gronden en gebouwen, welke deel uitmaken van een industrieterrein, waar geluidszoneringsplichtige inrichtingen zijn toegelaten.

17.2 Regels

Ter plaatse van deze waarde geldt dat er geen nieuwe woningen of andere geluidsgevoelige functies mogen worden gebouwd tenzij wordt voldaan aan de voorkeurswaarde of een verkregen hogere waarde op grond van de Wet geluidhinder of de voorwaarden opgenomen in het besluit hogere waarden.

Hoofdstuk 4 Activiteiten

Artikel 18 Activiteitbedrijf geschikt voor functiemenging

18.1 Toegelaten activiteiten

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone-activiteit bedrijf geschikt voor functiemenging' is een bedrijf geschikt voor functiemenging toegestaan.

18.2 Specifieke gebruiksregels

Voor het gebruik gelden de volgende regels:

1. Tot een met de bestemming strijdig gebruik worden in ieder geval gerekend:
   a. activiteiten die op grond van artikel 2.1 lid 2 van het Besluit omgevingsrecht zijn aangewezen als vergunningplichtige inrichting;
   b. nieuwe activiteiten die genoemd zijn in onderdeel C en onderdeel D van de bijlage behorende bij het Besluit milieueffectrapportage, in de gevallen als genoemd in kolom 2 van die onderdelen,
   c. activiteiten die op grond van in artikel 2.1 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht zijn aangewezen als categorieën inrichtingen als bedoeld in artikel 41, derde lid, van de Wet geluidhinder, die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken,
   d. activiteiten, waarvan de in het Activiteitenbesluit met betrekking tot die activiteiten voorgeschreven afstanden tot kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten, reiken tot gronden waar kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten zijn gelegen of op grond van het bestemmingsplan zijn toegestaan.

2. het gebruik van een bedrijf geschikt voor functiemenging mag niet leiden tot geluid-, geur-, stof- of trillinghinder buiten dat bedrijf, met dien verstande dat:
   a. het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau en het maximaal geluidsniveau veroorzaakt door de in de inrichting aanwezige installaties en toestellen, alsmede door de in de inrichting verrichte werkzaamheden en activiteiten en laad- en losactiviteiten ten behoeve van en in de onmiddellijke nabijheid van de inrichting, de niveaus op de in dit lid opgenomen tabel genoemde plaatsen en tijdstippen niet meer bedragen dan de in die tabel aangegeven waarden, waarbij in de periode tussen 07.00 en 19.00 uur de in de tabel opgenomen maximale geluidsniveaus LAmax niet van toepassing zijn op laad- en losactiviteiten.

	07:00 - 19:00 uur	19:00 - 23:00 uur	23:00 - 07:00 uur
$L_{Ar,LT}$ op de gevel van gevoelige gebouwen	50 dB(A)	45 dB(A)	40 dB(A)
$L_{Ar,LT}$ in in- en aanpandige gevoelige gebouwen	35 dB(A)	30 dB(A)	25 dB(A)
L_{Amax} op de gevel van gevoelige gebouwen	70 dB(A)	65 dB(A)	60 dB(A)
L_{Amax} in in- en aanpandige gevoelige gebouwen	55 dB(A)	50 dB(A)	45 dB(A)

Tabel 2. Geluidsnormen

- de in tabel 2 genoemde waarden in in- en aanpandige gevoelige gebouwen, gelden slechts in geluidsgevoelige ruimten en verblijfsruimten.
- het bepalen van de langtijdgemiddelde beoordelignsniveaus en de maximale geluidsniveaus worden uitgevoerd door middel van metingen of berekeningen overeenkomstig de Handleiding meten en rekenen industrielawaai.

   b. trillingen, veroorzaakt door de tot de inrichting behorende installaties of toestellen alsmede de tot de inrichting toe te rekenen werkzaamheden of andere activiteiten, in geluidsgevoelige ruimten en verblijfsruimten, niet meer bedragen dan de trillingsterkte, die worden bepaalde aan de hand van de langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus en de maximale geluidniveaus door

middel van metingen of berekeningen welke worden uitgevoerd overeenkomstig de Handleiding
c. de aangegeven geluid- en trillingwaarden binnen in- of aanpandige gevoelige gebouwen niet gelden, indien de gebruiker van deze gevoelige gebouwen geen toestemming geeft voor het in redelijkheid uitvoeren of doen uitvoeren van geluids- of trillingmetingen;
d. de aangegeven geluid- en trillingwaarden niet gelden voor woningen behorende bij de betreffende inrichting;
e. indien er binnen een afstand van 10 meter van de grens van het bedrijf geen gevoelige gebouwen zijn toegestaan, geldt dat op een afstand van 10 meter van de grens van het bedrijf wordt voldaan aan de genoemde normen voor geluid en trillingen;
f. De normen voor geluid en trillingen niet van toepassing zijn op incidentele bedrijfssituaties als bedoeld in de Handleiding meten en rekenen industrielawaai.

18.3 Afwijken gebruiksregels door maatwerkvoorschriften Activiteitenbesluit

Voor de toepassing van de normen voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau of het maximale geluidsniveau op de gevel van gevoelige gebouwen in lid 2 van dit artikel opgenomen tabel kan van maximaal 5 dB(A) hogere waarden worden uitgegaan, voor zover daarvoor een maatwerkvoorschrift is vastgesteld.

Artikel 19 Activiteit bedrijf geschikt voor functiemenging begane grond

19.1 Toegelaten activiteiten

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone-activiteit bedrijf geschikt voor functiemenging begane grond' is een bedrijf geschikt voor functiemenging toegestaan op de begane grond.

19.2 Specifieke gebruiksregels

Voor het gebruik gelden de volgende regels:

1. Tot een met de bestemming strijdig gebruik worden in ieder geval gerekend:
   a. activiteiten die op grond van artikel 2.1 lid 2 van het Besluit omgevingsrecht zijn aangewezen als vergunningplichtige inrichting;
   b. nieuwe activiteiten die genoemd zijn in onderdeel C en onderdeel D van de bijlage behorende bij het Besluit milieueffectrapportage, in de gevallen als genoemd in kolom 2 van die onderdelen,
   c. activiteiten die op grond van in artikel 2.1 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht zijn aangewezen als categorieën inrichtingen als bedoeld in artikel 41, derde lid, van de Wet geluidhinder, die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken,
   d. activiteiten, waarvan de in het Activiteitenbesluit met betrekking tot die activiteiten voorgeschreven afstanden tot kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten, reiken tot gronden waar kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten zijn gelegen of op grond van het bestemmingsplan zijn toegestaan.

2. het gebruik van een bedrijf geschikt voor functiemenging mag niet leiden tot geluid-, geur-, stof- of trillinghinder buiten dat bedrijf, met dien verstande dat:
   a. het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau en het maximaal geluidsniveau veroorzaakt door de in de inrichting aanwezige installaties en toestellen, alsmede door de in de inrichting verrichte werkzaamheden en activiteiten en laad- en losactiviteiten ten behoeve van en in de onmiddellijke nabijheid van de inrichting, de niveaus op de in dit lid opgenomen tabel genoemde plaatsen en tijdstippen niet meer bedragen dan de in die tabel aangegeven waarden, waarbij in de periode tussen 07.00 en 19.00 uur de in de tabel opgenomen maximale geluidsniveaus LAmax niet van toepassing zijn op laad- en losactiviteiten.

	07:00 - 19:00 uur	19:00 - 23:00 uur	23:00 - 07:00 uur
$L_{Ar,LT}$ op de gevel van gevoelige gebouwen	50 dB(A)	45 dB(A)	40 dB(A)
$L_{Ar,LT}$ in in- en aanpandige gevoelige gebouwen	35 dB(A)	30 dB(A)	25 dB(A)
L_{Amax} op de gevel van gevoelige gebouwen	70 dB(A)	65 dB(A)	60 dB(A)
L_{Amax} in in- en aanpandige gevoelige gebouwen	55 dB(A)	50 dB(A)	45 dB(A)

Tabel 2. Geluidsnormen

- de in tabel 2 genoemde waarden in in- en aanpandige gevoelige gebouwen, gelden slechts in geluidsgevoelige ruimten en verblijfsruimten.
- het bepalen van de langtijdgemiddelde beoordelignsniveaus en de maximale geluidsniveaus worden uitgevoerd door middel van metingen of berekeningen overeenkomstig de Handleiding meten en rekenen industrielawaai.

b. trillingen, veroorzaakt door de tot de inrichting behorende installaties of toestellen alsmede de tot de inrichting toe te rekenen werkzaamheden of andere activiteiten, in geluidsgevoelige ruimten en verblijfsruimten, niet meer bedragen dan de trillingsterkte, die worden bepaalde aan de hand van de langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus en de maximale geluidniveaus door middel van metingen of berekeningen welke worden uitgevoerd overeenkomstig de Handleiding

c. de aangegeven geluid- en trillingwaarden binnen in- of aanpandige gevoelige gebouwen niet gelden, indien de gebruiker van deze gevoelige gebouwen geen toestemming geeft voor het in redelijkheid uitvoeren of doen uitvoeren van geluids- of trillingmetingen;

d. de aangegeven geluid- en trillingwaarden niet gelden voor woningen behorende bij de betreffende inrichting;

e. indien er binnen een afstand van 10 meter van de grens van het bedrijf geen gevoelige gebouwen zijn toegestaan, geldt dat op een afstand van 10 meter van de grens van het bedrijf wordt voldaan aan de genoemde normen voor geluid en trillingen;

f. De normen voor geluid en trillingen niet van toepassing zijn op incidentele bedrijfssituaties als bedoeld in de Handleiding meten en rekenen industrielawaai.

19.3 Afwijken gebruiksregels door maatwerkvoorschriften Activiteitenbesluit

Voor de toepassing van de normen voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau of het maximale geluidsniveau op de gevel van gevoelige gebouwen in lid 2 van dit artikel opgenomen tabel kan van maximaal 5 dB(A) hogere waarden worden uitgegaan, voor zover daarvoor een maatwerkvoorschrift is vastgesteld.

Artikel 20 Activiteit detailhandel - exclusief supermarkten

20.1 Toegelaten activiteiten

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

Artikel 21 Activiteit detailhandel - exclusief supermarkten begane grond

21.1 Toegelaten activiteiten

a. Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - activiteit detailhandel - exclusief supermarkten begane grond'
is detailhandel op de begane grond toegestaan;

b. Op deze gronden zijn supermarkten niet toegestaan.

Artikel 22 Activiteit detailhandel - inclusief supermarkten begane grond

22.1 Toegelaten activiteiten

Ter plaatse van de gebiedsaansuiding 'overige zone -activiteit detailhandel- inclusief supermarkten begane grond' is
detailhandel op de begane grond toegestaan met inbegrip van supermarkten.

Artikel 23 Activiteit dienstverlening begane grond

23.1 Toegelaten activiteiten

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

Artikel 24 Activiteit garagebox

24.1 Toegelaten activiteiten

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

Artikel 25 Activiteit gebouwde parkeervoorziening

25.1 Toegelaten activiteiten

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone-activiteit gebouwde parkeervoorziening' is het parkeren in parkeergarages toegestaan.

Artikel 26 Activiteit gezondheids- en welzijnszorg

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

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

Artikel 27 Activiteit gezondheids- en welzijnszorg begane grond

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

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

Artikel 28 Activiteit groen

28.1 Toegelaten activiteiten

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

a. aanleg, beheer en gebruik van aanwezige groenvoorzieningen;
b. aanleg, beheer, onderhoud en gebruik van watergangen, waterpartijen, waterinfiltratievoorzieningen en andere voorzieningen voor de waterhuishouding
c. de aanleg, beheer, onderhoud en gebruik van fiets- en wandelpaden,
d. straatmeubilair en speelvoorzieningen.

Artikel 29 Activiteit horeca van categorie 1 begane grond

29.1 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 30 Activiteit horeca van categorie 2 begane grond

30.1 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 31 Activiteit horeca van categorie 3 begane grond

31.1 Toegelaten activiteiten

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

Artikel 32 Activiteit horeca van categorie 4 begane grond

32.1 Toegelaten activiteiten

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

Artikel 33 Activiteit kantoor

33.1 Toegelaten activiteiten

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

Artikel 34 Activiteit kantoor IJssellaan

34.1 Toegelaten activiteiten

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone-activiteit kantoor IJssellaan' is een kantoor toegestaan op de begane grond van maximaal 450m^2.

Artikel 35 Activiteit kantoor begane grond

35.1 Toegelaten activiteiten

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

Artikel 36 Activiteit levensbeschouwing

36.1 Toegelaten activiteiten

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

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

Artikel 37 Activiteit levensbeschouwing begane grond

37.1 Toegelaten activiteiten

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding '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. en ondergeschikte kleinschalige horeca en detailhandel, uitsluitend ten dienste van bovengenoemde activiteiten.

Artikel 38 Activiteit maatschappelijke organisaties

38.1 Toegelaten activiteiten

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

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

Artikel 39 Activiteit maatschappelijke organisaties begane grond

39.1 Toegelaten activiteiten

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding '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;
b. en ondergeschikte kleinschalige horeca en detailhandel uitsluitend ten dienste van bovengenoemde activiteiten.

Artikel 40 Activiteit nutsvoorziening

40.1 Toegelaten activiteiten

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone-activiteit nutsvoorziening' zijn nutsbedrijven of soortelijke instellingen toegestaan.

Artikel 41 Activiteit onderwijs en educatie

41.1 Toegelaten activiteiten

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

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

Artikel 42 Activiteit onderwijs en educatie begane grond

42.1 Toegelaten activiteiten

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding '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. en ondergeschikte kleinschalige horeca en detailhandel uitsluitend ten dienste van de bovengenoemde activiteiten.

Artikel 43 Activiteit openbare dienstverlening

43.1 Toegelaten activiteiten

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

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

Artikel 44 Activiteit openbare dienstverlening begane grond

44.1 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. en ondergeschikt voor kleinschalige horeca en detailhandel uitsluitend ten dienste van bovengenoemde activiteiten.

Artikel 45 Activiteit opslag en stalling

45.1 Toegelaten activiteiten

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - activiteit opslag en stalling' is opslag en stalling toegestaan.

Artikel 46 Activiteit park

46.1 Toegelaten activiteiten

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

a. activiteiten met betrekking tot aanleg, beheer en gebruik van aanwezige groenvoorzieningen;
b. activiteiten met betrekking tot de aanleg, beheer, onderhoud en gebruik van watergangen, waterpartijen, waterinfiltratievoorzieningen en andere voorzieningen voor de waterhuishouding;
c. activiteiten met betrekking tot de aanleg, beheer, onderhoud en gebruik van fiets- en wandelpaden, straatmeubilair en speelvoorzieningen.

46.2 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 47 Activiteit railverkeer

47.1 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 administratievevoorzieningen, 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 48 Activiteit rioolleiding

48.1 Toegelaten activiteiten

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

Artikel 49 Activiteit verblijfsgebied

49.1 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. voorzieningen voor het openbaar vervoer, zoals busstations;
c. terrassen;
d. nutsvoorzieningen;

e. onderdoorgangen, alsmede toegangen tot ondergrondse voorzieningen ten behoeve van direct aangrenzende bestemmingen.

Artikel 50 Activiteit water

50.1 Toegelaten activiteiten

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone-activiteit water' zijn toegestaan:
a. watergangen met een waterhuishoudkundige of waterstaatkundige functie;
b. waterpartijen.

Artikel 51 Activiteit wegverkeer

51.1 Toegelaten actviteiten

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.

Artikel 52 Activiteit wonen

52.1 Toegelaten activiteiten

Ter plaanse 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.

52.2 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.

52.3 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 per18m^2 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 53 Bijbehorende activiteiten

53.1 Toegelaten activiteiten

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone-bijbehorende activiteiten' zijn toegestaan:
1. groen- en watervoorzieningen;
2. overige voorzieningen en bijbehorende activiteiten die qua aard, oppervlakte en ruimtelijke uitstraling ondergeschikt zijn aan de hoofdactiviteit. Hieronder worden geen ondergeschikte horeca en

detailhandel verstaan.

Artikel 54 Omgevingsplanactiviteit verkamering

54.1 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

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

54.2 Beoordelingsregels

a. Een omgevingsvergunning als bedoeld onder 54.1 kan worden verleend ten behoeve van verkamering, indien:
   1. de gebruiksoppervlakte van de bestaande woning gelijk is aan of groter is dan 110 m^2, en;
   2. het gebouw niet opgedeeld wordt in meer dan één onzelfstandige wooneenheid per 18m^2 gebruiksoppervlakte; en;
   3. het verkamerde gebouw minimaal beschikt over een bergingsruimte met een oppervlakte van ten minste 3 m^2 ten behoeve van de stalling van fietsen, afvalcontainer(s) of afvalzakken. Vanaf 4 onzelfstandige wooneenheden geldt als aanvullende eis dat 1m^2 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 55 Omgevingsplanactiviteit woningsplitsing

55.1 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.

55.2 Beoordelingsregels

Een omgevingsvergunning als bedoeld onder 55.1 kan worden verleend ten behoeve van woningsplitsing, indien:

1. de gebruiksoppervlakte van de bestaande woninggelijk is aan of groter is dan 110 m^2, en;
2. de gebruiksoppervlakte van elke zelfstandige woning die als gevolg van splitsing ontstaat niet kleiner is dan 50 m^2, en;
3. de gesplitste woningen over een bergingsruimte met een oppervlakte van ten minste 5 m^2 per woning en;
4. de gesplitste woningen beschikken over een buitenruimte.

Hoofdstuk 5 Bouwen, werken en werkzaamheden

Artikel 56 Algemene bouwregels

56.1 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.

56.2 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.
a. Indien geen bouwvlak is aangegeven, mag uitsluitend worden gebouwd voor zover in de betreffende activiteitenregel uitdrukkelijk is bepaald én daarvoor bouwregels zijn opgenomen.

56.3 Bouwen conform maatvoering

a. Indien op de verbeelding ter plaatse van een locatie maatvoeringsaanduidingen zijn opgenomen, mag uitsluitend worden gebouwd met inachtneming van de ter plaatse van deze locatie gegeven maximum-,minimum- dan wel verplichte maten, zoals bepaald door deze aanduidingen.
b. Voor een locatie waar geen maatvoeringsaanduidingen op de verbeelding zijn opgenomen, mag uitsluitend worden gebouwd indien dat expliciet is bepaald in de functie- dan wel activiteitenregel en met inachtneming van de eventueel in de regels opgenomen maten, die van toepassing zijn op de betreffende locatie

56.4 Bebouwingspercentage

a. Indien in een bouwvlak geen bebouwingspercentage is aangegeven, mag dit vlak geheel worden bebouwd.
b. Indien een bouwvlak en een bebouwingspercentage zijn aangegeven is het bebouwingspercentage van toepassing op de locaties binnen het bouwvlak.
c. Indien in een werkingsgebied, respectievelijk bouwvlak slechts één bebouwingspercentage is aangegeven geldt dit percentage voor het gehele werkingsgebied, respectievelijk bouwvlak.
d. Indien in een werkingsgebied , respectievelijk bouwvlak meerdere bebouwingspercentages zijn aangegeven, gelden deze percentages voor die delen van werkingsgebied, respectievelijk bouwvlak waarin ze zijn aangegeven.

56.5 Afwijkende maatvoering

a. Voor een bouwwerk, dat krachtens een omgevingsvergunning op het tijdstip van inwerkingtreding van het omgevingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden en dat in het plan is toegelaten, maar waarvan de bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen afwijken van de maatvoeringsbepalingen in de bouwregels, geldt dat:
    1. bestaande maten, die meer bedragen dan in het plan is toegelaten, mogen als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden;
    2. bestaande maten, die minder bedragen dan in het plan is toegelaten, mogen als ten minste toelaatbaar worden aangehouden.
b. ingeval van herbouw is het bepaalde in lid a onder 1 en 2 uitsluitend van toepassing, indien herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt;
c. op een bouwwerk als hiervoor bedoeld, is het Overgangsrecht bouwwerken als opgenomen in artikel 78 niet van toepassing.

Artikel 57 Bouwregel archeologie - hoge verwachting

57.1 Bouwregels

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone: Bouwregel archeologie - hoge verwachting' mogen:
a. bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd die voor archeologisch onderzoek noodzakelijk

zijn;

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

57.2 Afwijken van de bouwregels

a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd af te wijken van het bepaalde in lid 57.1 met inachtneming van de voor deze gronden geldende overige bouwregels.
b. Afwijken als bedoeld in lid 57.2 sub a. kan, indien op basis van archeologisch onderzoek of naar het oordeel van een archeologische deskundige is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.
c. Afwijken als bedoeld in lid 57.2 sub a. kan voorts, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie de archeologische waarden door de bouwwerkzaamheden niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het afwijken regels te verbinden gericht op:
   1. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
   2. het doen van opgravingen;
   3. begeleiding van de bouwwerkzaamheden door een archeologisch deskundige.

Artikel 58 Bouwregel archeologie - lage verwachting

58.1 Bouwregels

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - Bouwregel archeologie - lage verwachting' mogen:

a. bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd die voor archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn;
b. bouwwerken ten behoeve van de andere, voor deze gronden aangewezen functies en activiteiten worden gebouwd, indien het betreft:
   1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte voor zover gelegen op of onder peil niet wordt uitgebreid of
   2. een bouwwerk waarvan de binnen de Waarde - Archeologie - Verwachting gelegen oppervlakte ten hoogste 2000 m^2 bedraagt en
   3. het een bouwwerk betreft dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 40 centimeter en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

58.2 Afwijken van de bouwregels

a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd af te wijken van het bepaalde in lid 58.1 met inachtneming van de voor deze gronden geldende overige bouwregels.
b. Afwijken als bedoeld in lid 58.2 sub a. kan, indien op basis van archeologisch onderzoek of naar het oordeel van een archeologische deskundige is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.
c. Afwijken als bedoeld in lid 58.2 sub a. kan voorts, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie de archeologische waarden door de bouwwerkzaamheden niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het afwijken regels te verbinden gericht op:
   1. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
   2. het doen van opgravingen;
   3. begeleiding van de bouwwerkzaamheden door een archeologisch deskundige.

Artikel 59 Bouwregel bijbehorende bouwwerken

59.1 Bouwregels

Op de gronden ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - Bouwregel bijbehorende bouwwerken' mogen:

1. bijbehorende bouwwerken worden gebouwd, voor zover het betreft:
    a. uitbreiding van de hoofdbebouwing, tot een maximumbouwhoogte gelijk aan de hoogte van de begane-grondbouwlaag van de hoofdbebouwing, vermeerderd met maximaal 40 centimeter ten behoeve van isolatie of afschot;
    b. 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 hoogte van de begane-grondbouwlaag van de hoofdbebouwing;
    c. bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd, passend binnen de bestemming, met een maximumbouwhoogte van 3 meter

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

oppervlakte gebied met de aanduiding 'bijbehorende bouwwerken' per bouwperceel	maximale oppervlakte bouwwerken
< 90 m^2	50% van de oppervlakte van het gebied met de aanduiding '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

59.2 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in het in lid 59.1 onder b. opgenomen schema ten behoeve van een verhoging van de maximale grootte van bouwwerken voor percelen waarbij de bebouwbare zone groter is dan 1000 m^2 met maximaal 25 m^2 mits:

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 60 Bouwregel groen

60.1 Bouwregels

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - Bouwregel groen' mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken, worden gebouwd, zoals speeltoestellen en verlichting.

Artikel 61 Bouwregel park

61.1 Bouwregels

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - bouwregel park' mag niet worden gebouwd.

61.2 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het verbod in lid 61.1 ten behoeve van het bouwen van bouwwerken mits:

1. deze passen binnen de functies dan wel activiteiten zoals omschreven in deze regels;

2. dit vanuit stedenbouwkundig, landschappelijk, ecologisch, cultuurhistorisch oogpunt en vanuit natuurwaarden niet op bezwaren stuit;
3. de bouwhoogte maximaal 3 meter bedraagt.

Artikel 62 Bouwregel railverkeer

62.1 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 meter vanaf de bovenzijde van de spoorstaaf.
b. In afwijking van het bepaalde onder a. mag de bouwhoogte van geluidsschermen maximaal 2 meter bedragen, te meten vanaf de bovenzijde van de spoorstaaf.

Artikel 63 Bouwregel geluidszone industrie

63.1 Bouwregels

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'Bouwregel - Geluidszone industrie' mogen geen woningen of andere geluidsgevoelige functies en/of activiteiten worden gebouwd tenzij wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde of een verkregen hogere grenswaarde op grond van de Wet geluidhinder.

Artikel 64 Bouwregel rioolleiding

64.1 Bouwregels

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

64.2 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 64.1 voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van de andere bestemming(en) mits:
a. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het doelmatig en veilig functioneren van de hoofdtransportleiding;
b. vooraf advies wordt ingewonnen van de leidingbeheerder.

Artikel 65 Bouwregel verblijfsgebied

65.1 Bouwregels

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 5meter bedragen.

Artikel 66 Bouwregel water

66.1 Bouwregels

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - Bouwregel water' mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken, geen gebouw zijnde, worden gebouwd, zoals bruggen, dammen en duikers.

66.2 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 66.1 ten behoeve van bouwwerken van geringe omvang zoals steigers, mits de waterstaatkundige functie niet (onevenredig) wordt geschaad, gehoord de waterbeheerder.

Artikel 67 Bouwregel wegverkeer

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 meter bedragen.

Artikel 68 Werken en werkzaamhedenregel archeologie hoge verwachting

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

68.1.1 Verboden werkzaamheden

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) ter plaatse van de aanduiding "overige zone-werken en werkzaamheden archeologie hoge verwachting' de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

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

68.1.2 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden, waarvoor het verbod van lid 68.1.1 geldt, zijn slechts toelaatbaar, indien op basis van archeologisch onderzoek of naar het oordeel van een archeologisch deskundige is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad of mogelijk schade kan worden voorkomen door aan de vergunning regels te verbinden gericht op:

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

68.1.3 Uitzonderingen

Het verbod, als bedoeld in lid 68.1.1 sub a, is niet van toepassing indien:

a. de werken die, voor zover deze zijn gelegen binnen deze bestemming, een oppervlakte hebben tot ten hoogste 200 m^2 of een omvang van 200 m^1;
b. de werken of werkzaamheden mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning voor het bouwen, omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden of een ontgrondingvergunning;
c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van in werking treden van het plan;
d. behoren tot het normale onderhoud en beheer van de gronden;
e. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.
f. het gaat om onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen en werkzaamheden binnen bestaande tracés van kabels en leidingen waarbij niet dieper gegraven wordt dan de reeds uitgegraven diepte.

68.2 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

Het is verboden binnen de voor 'Waarde - Archeologie (hoge archeologische verwachting)' aangewezen gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning (omgevingsvergunning) reeds aanwezige bouwwerken te slopen indien het oppervlak groter is dan 200 m^2, de verstoringsdiepte daarbij meer dan 40 cm bedraagt en deze liggen in een beschermd stadsgezicht.

Artikel 69 Werken en werkzaamhedenregel archeologie lage verwachting

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

69.1.1 Verboden werkzaamheden

Het is verboden op of in de gronden met aanduiding 'overige zone - Werken en werkzaamhedenregel archeologie lage verwachting' zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

a. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
b. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
c. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

69.1.2 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden, waarvoor het verbod van artikel 69.1.1 geldt, zijn slechts toelaatbaar, indien op basis van archeologisch onderzoek of naar het oordeel van een archeologisch deskundige is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad of mogelijk schade kan worden voorkomen door aan de vergunning regels te verbinden gericht op:

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

69.1.3 Uitzonderingen

Het verbod, als bedoeld in artikel 69.1.1 sub a, is niet van toepassing indien:

a. de werken die, voor zover deze zijn gelegen binnen deze bestemming, een oppervlakte hebben tot ten hoogste 2000 m^2 of een omvang van 2000 m^1;
b. de werken of werkzaamheden mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning voor het bouwen, omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden of een ontgrondingsvergunning;
c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van in werking treden van het plan;
d. behoren tot het normale onderhoud en beheer van de gronden;

e. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd;
f. het gaat om onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen en werkzaamheden binnen bestaande tracés van kabels en leidingen waarbij niet dieper gegraven wordt dan de reeds uitgegraven diepte.

69.2 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

Het is verboden binnen de voor 'Waarde - Archeologie (lage verwachting)' aangewezen gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning (omgevingsvergunning) bouwwerken te slopen indien het oppervlak groter is dan 2000 m^2 en deze liggen in een beschermd stadsgezicht.

Artikel 70 Werken en werkzaamhedenregel rioolleiding

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

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone-werken en werkzaamhedenregel rioolleiding' de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:
a. het egaliseren en ophogen van gronden en/of het anderszins ingrijpend wijzigen van de bodemstructuur;
b. het uitvoeren van graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm;
c. het in de grond brengen van voorwerpen dieper dan 30 cm;
d. het aanleggen van oppervlakteverhardingen;
e. het planten van bomen en het aanbrengen van andere beplantingen die dieper wortelen of kunnen wortelen dan 30 cm.

70.1.1 Uitzonderingen omgevingsvergunningsplicht

Het in lid vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:
a. het normale onderhoud en beheer betreffen;
b. noodzakelijk zijn in verband met het op de betreffende bestemming gerichte beheer of gebruik van de grond.

70.1.2 Toelaatbaarheid werken en werkzaamheden

Werken en werkzaamheden als bedoeld in lid 70.1 zijn slechts toelaatbaar, indien door de uitvoering daarvan, dan wel de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen:
a. geen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van en de veiligheidssituatie rond de betreffende leiding en
b. ter zake daarvan vooraf advies van de leidingbeheerder is ingewonnen.

Artikel 71 Werken en werkzaamhedenregel bomenrij

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

71.1.1 Verboden

Het is verboden om zonder of in afwijking van een vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) houtgewassen te vellen, rooien en beschadigen ter plaatste van de aanduiding 'overige zone-werken en werzaamhedenregel bomenrij'.

71.1.2 Uitzonderingen omgevingsvergunningsplicht

De in lid 71.1.1 vervatte verboden gelden niet voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden:
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.

71.1.3 Toelaatbaarheid werken en werkzaamheden

Werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 71.1.1 zijn slechts toelaatbaar, indien:

a. deze verband houden met de ter plaatse toegestane activiteiten, en
b. hierdoor dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen de landschappelijke waarden en kwaliteiten van de gronden onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

71.1.4 Voorschriften

Aan de omgevingsvergunning kunnen voorschriften worden verbonden.

Artikel 72 Werken en werkzaamhedenregel park

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

Het is verboden om zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) ter plaatse van de aanduiding "overige zone-werken en werkzaamheden park' de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:

a. het vellen, rooien en beschadigen van houtgewassen;
b. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse leidingen, constructies, installaties of andere apparatuur;
c. het aanleggen of aanbrengen van beschoeiingen en puinstortingen;
d. het graven, dichten, verdiepen of verbreden van greppels, sloten, vijvers, beken en andere watergangen;
e. het verlagen van de bodem of het afgraven van locaties waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist;
f. het ophogen van locaties;
g. het aanleggen, verbreden of verharden van voet- en rijwielpaden.
h. het aanbrengen van oppervlakte verharding groter dan 25 m^2;

72.1.1 Uitzonderingen omgevingsvergunningsplicht

Het in lid 72.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van:

a. werken of werkzaamheden, welke op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt, in uitvoering zijn;
b. werken of werkzaamheden die van geringe omvang zijn, dan wel het normale onderhoud betreffen.

72.1.2 Toelaatbaarheid van werken en werkzaamheden

Werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 72.1 zijn slechts toelaatbaar, indien:

a. deze in overeenstemming zijn met de toegelaten activiteiten;
b. hierdoor dan wel door daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen de landschappelijke-, cultuurhistorische- en natuurwaarden en kwaliteiten van de locaties niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast.

Hoofdstuk 6 Algemene regels

Artikel 73 Algemene afwijkingsregels activiteiten

73.1 Seksinrichtingen

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 77 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 meter bedraagt;
i. de inrichting niet meer dan acht werkplekken bevat.

Artikel 74 Algemene afwijkingsregels bouwen

74.1 Algemene afwijkingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van:

1. de in deze regels opgenomen bebouwingsregels, voor zover betreffende de maximum bouwhoogte, de maximumgoothoogte, het maximumoppervlak en de maximuminhoud, mits de afwijking niet meer bedraagt dan 10% van de in de regels vastgelegde maten;
2. de verplichting tot het bouwen binnen het bouwvlak, zoals bedoeld in artikel 56.2 mits:
   a. de overschrijding van het bouwvlak niet meer bedraagt dan twee meter, de bestemmingsgrens niet wordt overschreden en het de bouw betreft van erkers, luifels, balkons, keldergaten (koekoeken) of galerijen;
   b. het de bouw van volledig beneden peil gelegen bouwwerken betreft, mits:
      - een diepte van 6 meter niet wordt overschreden;
      - het maaiveld wordt afgewerkt op een wijze die past binnen de bestemming;
      - geen onevenredige toename van de parkeerdruk plaatsvindt;
      - de bestemmingsgrens niet wordt overschreden;
3. de bestemmingsbepalingen voor het oprichten van:
   a. kunstobjecten en niet voor bewoning bestemde bouwwerken van openbaar nut, zoals transformatorstations, rioolgemalen, schakelhuisjes, telefooncellen voorzover met een inhoud groter dan 3 m^3 , en haltes van vervoersdiensten, alle met een inhoud van maximaal 75 m^3;
   b. sirenemasten met een hoogte van maximaal 18 meter;
   c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van (tele)communicatie:
      - voorzover vrijstaand, met een hoogte van maximaal 20 meter;
      - voorzover op of aan een ander bouwwerk te plaatsen, met een hoogte van maximaal 8 meter boven de aangegeven maximumbouwhoogte;
   d. geluidwerende voorzieningen voor zover deze noodzakelijk zijn ingevolge de bepalingen van de Wet geluidhinder.
4. de in deze regels opgenomen bepalingen omtrent de maximum bouwhoogte voor het oprichten van hekwerken ten behoeve van het gebruik van platte daken als dakterras tot een maximum van 1 meter boven de maximaal toegestane bouwhoogte mits:
   a. dit passend is in het bebouwingsbeeld van de omringende bebouwing en
   b. de belangen van omwonenden met betrekking tot privacy, uitzicht en bezonning niet onevenredig worden geschaad.

74.2 Afwegingskader

De in lid 74.1 genoemde omgevingsvergunningen worden slechts verleend, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
a. het straat- en bebouwingsbeeld;
b. de woonsituatie;
c. de verkeerssituatie;
d. de sociale veiligheid;
e. de milieusituatie;
f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
g. de belangen zoals genoemd in de artikelen 13 tot en met 17.

Artikel 75 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 76 Overige regels

76.1 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. 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.
b. De onder a. bedoelde ruimte voor het parkeren van personenauto's moet afmetingen hebben die zijn afgestemd op gangbare personenauto's
c. Aan het bepaalde onder a. 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.

76.2 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.

76.3 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 3.1 overeenkomstig de beleidsregels als bedoeld in lid 3.6.

76.4 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in de leden 76.1 en 76.2:
a. indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit, of
b. voor zover op andere wijze in de benodigde parkeer- of stallingsruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien.

76.5 Voorwaarden voor afwijken

Afwijken van de regels, als bedoeld in de leden 76.1 en 76.2 is slechts mogelijk, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

76.6 Beleidsregels

a. Burgemeester en wethouders passen deze bouwregels 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.
b. Indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, wordt rekening gehouden met de wijziging.

Artikel 77 Strijdige activiteiten

Onder gebruik van locaties in strijd met het bestemmingsplan 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;
c. het gebruik van locaties of bouwwerken waarbij niet wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid volgens de in de geldende Arnhemse beleidsregels voor parkeren opgenomen normen.

Hoofdstuk 7 Overgangs- en slotregels

Artikel 78 Overgangsrecht

78.1 Overgangsrecht bouwwerken

78.1.1 Overgangsbepaling

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

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

78.1.2 Afwijken

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van sublid 78.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in sublid 78.1.1 met maximaal 10%.

.

78.1.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Het bepaalde in lid 78.1.1 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.

78.2 Overgangsrecht gebruik

78.2.1 Overgangsbepaling

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

78.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 78.2.1 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.

78.2.3 Verbod hervatten strijdig gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid 78.2.1 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.

78.2.4 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Het bepaalde in lid 78.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 79 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:
Regels van het bestemmingsplan Chw Omgevingsplan Presikhaaf 1 en 2.