

Chw Omgevingsplan Binnenstad en Singels

Hoofdstuk 1 Inleiding	9
1.1 Wat is een omgevingsplan?	9
1.2 Waarom een omgevingsplan?	9
1.3 Waar geldt dit omgevingsplan?	11
1.4 Welke plannen vervangt dit omgevingsplan?	12
Hoofdstuk 2 Onze visie op de Binnenstad	13
2.1 Inleiding	13
2.2 Kwaliteiten van de Arnhemse Binnenstad	16
2.2.1 Bewogen geschiedenis	16
2.2.2 Aansprekende bebouwing en een prettig verblijfsklimaat	20
2.2.3 Van place to buy naar place to meet	21
2.2.4 Centrale ligging en goede bereikbaarheid	23
2.3 Strategie voor de Arnhemse Binnenstad	23
Hoofdstuk 3 Uitleg van de Regels	29
3.1 Wat regelt dit omgevingsplan?	29
3.1.1 Algemeen	29
3.1.2 Focus van dit omgevingsplan	29
3.1.3 Versterking van het kernwinkelgebied	29
3.1.4 Meer ruimte voor kantoren	30
3.1.5 Meer mogelijkheden voor creatieve en ambachtelijke activiteiten	30
3.1.6 Onder voorwaarden mogelijk maken van nieuwe leisure functies	30
3.1.7 Afwijkingsregels voor nieuwe restaurants op de Jansplaats versoepeld	30
3.1.8 Afwegingskader voor nieuwe fastfoodzaken, snackbars en bezorghoreca	30
3.1.9 Legalisering bestaande flitsbezorgers en geen planologische ruimte voor nieuwe	31
3.1.10 Verhoging welstandsniveau voor de zuidelijke en zuidoostelijke binnenstad	31
3.1.11 Meer bescherming van bestaande groenvoorzieningen	32
3.1.12 Bescherming groene daken die een functie hebben voor de waterhuishouding	32
3.1.13 Wijzigingen als gevolg van verleende vergunningen	32
3.1.14 Wijzigingen als gevolg van de Omgevingswet	32
3.1.15 Thema milieuzonering nieuwe stijl	33
3.1.16 Thema bijbehorende bouwwerken (aankondiging)	33
3.1.17 Thema evenementen (aankondiging)	34
3.1.18 Thema gezonde en veilige leefomgeving (aankondiging)	34
3.2 Opbouw van het omgevingsplan	34
3.3 Functiegebieden en omgevingswaarden	37
3.3.1 Cultuurgebied	37
3.3.2 Gemengd gebied	37
3.3.3 Groengebied	38
3.3.4 Kantoorgebied	38

3.3.5	Kernwinkelgebied	38
3.3.6	Stadscentrum	39
3.3.7	Parkgebied	40
3.3.8	Spoorgebied	40
3.3.9	Maatschappelijk	40
3.3.10	Openbaar gebied	40
3.3.11	Tuin	41
3.3.12	Oppervlaktewater	41
3.3.13	Woongebied	41
3.3.14	Waarde-Archeologie	42
3.3.15	Waarde - Bomenrij	43
3.3.16	Waarde - Boom	43
3.3.17	Waarde-gemeentelijk beschermd stadsgezicht	44
3.3.18	Waarde gemeentelijk monument	45
3.3.19	Waarde - Landschap en natuur	46
3.3.20	Waarde - Rijksmonument	46
3.3.21	Waarde - Rioolleiding	46
3.3.22	Waarde - Tuin	46
3.3.23	Waarde - Waterkering	46
3.3.24	Waarde - Waterloop	47
3.3.25	Waarde - Welstand zwaar in afwijking van de welstandsnota	47
3.4	Handhaving	47
3.5	Exploitatie	48
Hoofdstuk 4 Proces		49
4.1	Vorbereiding met de stad	49
4.2	Vooroverleg en inspraak	49
4.3	Terinzagelegging (ontwerp-omgevingsplan)	50
Bijlagen		51
Bijlage 1	Verslag PBA	51
Bijlage 2	Inspraakverslag	59
Bijlage 3	Handleiding viewer omgevingsplan	75
Bijlage 4	Zienswijzennota	85
<hr/>		
Hoofdstuk 1 Inleidende regels		107
Artikel 1	Begrippen	107
Artikel 2	Wijze van meten	115
Hoofdstuk 2 Functies		117
Artikel 3	Cultuurgebied	117
Artikel 4	Gemengd gebied	117
Artikel 5	Groengebied	117
Artikel 6	Kantoorgebied	117
Artikel 7	Kernwinkelgebied	117

Artikel 8	Maatschappelijk	118
Artikel 9	Openbaar gebied	118
Artikel 10	Oppervlaktewater	118
Artikel 11	Parkgebied	118
Artikel 12	Spoorgebied	118
Artikel 13	Stadscentrum	118
Artikel 14	Tuin	119
Artikel 15	Woongebied	119

Hoofdstuk 3 Waarden 121

Artikel 16	Waarde - Archeologie - Verwachting	121
Artikel 17	Waarde - Archeologie - Waardevol gebied	121
Artikel 18	Waarde - Bomenrij	121
Artikel 19	Waarde - Boom	121
Artikel 20	Waarde - Gemeentelijk beschermd stadsgezicht - Binnenstad en singels	121
Artikel 21	Waarde - Gemeentelijk monument	122
Artikel 22	Waarde - Geomorfologie	122
Artikel 23	Waarde - Landschap en natuur	122
Artikel 24	Waarde - Rijksmonument	122
Artikel 25	Waarde - Rioolleiding	122
Artikel 26	Waarde - Tuin	123
Artikel 27	Waarde - Waterkering	123
Artikel 28	Waarde- Waterloop	123
Artikel 29	Waarde - Welstand zwaar in afwijking van de Welstandsnota	123

Hoofdstuk 4 Activiteiten 125

Artikel 30	Algemene regels over activiteiten	125
Artikel 31	Activiteit aannemersbedrijf	125
Artikel 32	Activiteit ambachtelijke bedrijven	125
Artikel 33	Activiteit ambachtelijke bedrijven begane grond	125
Artikel 34	Activiteit ambulante handel	125
Artikel 35	Activiteit bedrijf geschikt voor functiemenging	126
Artikel 36	Activiteit bedrijf geschikt voor functiemenging begane grond	127
Artikel 37	Activiteit bedrijven creatieve sector	129
Artikel 38	Activiteit bedrijven creatieve sector begane grond	129
Artikel 39	Activiteit bestaande flitsbezorgdiensten	129
Artikel 40	Activiteit bioscoop	129
Artikel 41	Activiteit cultuur	129
Artikel 42	Activiteit cultuur begane grond	130
Artikel 43	Activiteit detailhandel - exclusief supermarkt	130
Artikel 44	Activiteit detailhandel - inclusief supermarkt	130
Artikel 45	Activiteit detailhandel begane grond - exclusief supermarkt	130
Artikel 46	Activiteit detailhandel begane grond - inclusief supermarkt	130
Artikel 47	Activiteit dienstverlening	130
Artikel 48	Activiteit dienstverlening begane grond	131
Artikel 49	Activiteit evenement	131

Artikel 50	Activiteit filmtheater	131
Artikel 51	Activiteit garagebox	131
Artikel 52	Activiteit gebouwde parkeervoorziening	131
Artikel 53	Activiteit gemeentelijk monument	131
Artikel 54	Activiteit gezondheids- en welzijnszorg	132
Artikel 55	Activiteit gezondheids- en welzijnszorg begane grond	132
Artikel 56	Activiteit gezondheids- en welzijnszorg niet - geluidgevoelig	132
Artikel 57	Activiteit groen	133
Artikel 58	Activiteit historische kelders	133
Artikel 59	Activiteit horeca van categorie 1	133
Artikel 60	Activiteit horeca van categorie 1 begane grond	133
Artikel 61	Activiteit horeca van categorie 2	133
Artikel 62	Activiteit horeca van categorie 2 begane grond	133
Artikel 63	Activiteit horeca van categorie 3	134
Artikel 64	Activiteit horeca van categorie 3 begane grond	134
Artikel 65	Activiteit horeca van categorie 4	134
Artikel 66	Activiteit horeca van categorie 4 begane grond	134
Artikel 67	Activiteit horeca van categorie 5	134
Artikel 68	Activiteit horeca van categorie 5 begane grond	134
Artikel 69	Activiteit horeca van categorie 6	134
Artikel 70	Activiteit horecabedrijven Varkensstraat	135
Artikel 71	Activiteit kantoor	135
Artikel 72	Activiteit kantoor op verdieping	135
Artikel 73	Activiteit leisure	135
Artikel 74	Activiteit levensbeschouwing	135
Artikel 75	Activiteit levensbeschouwing begane grond	135
Artikel 76	Activiteit maatschappelijke organisaties	136
Artikel 77	Activiteit maatschappelijke organisaties begane grond	136
Artikel 78	Activiteit nutsvoorziening	136
Artikel 79	Activiteit onderwijs en educatie	136
Artikel 80	Activiteit onderwijs en educatie begane grond	136
Artikel 81	Activiteit ontspanning	137
Artikel 82	Activiteit ontspanning begane grond	137
Artikel 83	Activiteit openbaar vervoersstation	137
Artikel 84	Activiteit openbare dienstverlening	137
Artikel 85	Activiteit openbare dienstverlening begane grond	137
Artikel 86	Activiteit park	138
Artikel 87	Activiteit railverkeer	138
Artikel 88	Activiteit rioolleiding	138
Artikel 89	Activiteit sauna	138
Artikel 90	Activiteit sportschool	139
Artikel 91	Activiteit stadswinkel	139
Artikel 92	Activiteit tuin	139
Artikel 93	Activiteit vegetatiedak	139
Artikel 94	Activiteit verblijfsgebied	139

Artikel 95	Activiteit water	140
Artikel 96	Activiteit wegverkeer	140
Artikel 97	Activiteit wonen	140
Artikel 98	Activiteit wonen op verdieping	141
Hoofdstuk 5	Bouwen	143
Artikel 99	Algemene bouwregels	143
Artikel 100	Bouwregel archeologie - hoge verwachting	144
Artikel 101	Bouwregel archeologie - middelhoge verwachting	144
Artikel 102	Bouwregel archeologie - waardevol gebied	144
Artikel 103	Bouwregel bijbehorende bouwwerken	145
Artikel 104	Bouwregel bouwverbod boom	145
Artikel 105	Bouwregel bouwverbod park	146
Artikel 106	Bouwregel bouwverbod tuin	146
Artikel 107	Bouwregel gebouwde terrassen	146
Artikel 108	Bouwregel geomorfologie	146
Artikel 109	Bouwregel groen	146
Artikel 110	Bouwregel historische rooilijn Binnenstad	146
Artikel 111	Bouwregel historische rooilijn wederopbouwperiode	147
Artikel 112	Bouwregel kapvormen, hoogte en gevelindeling	147
Artikel 113	Bouwregel kiosk	147
Artikel 114	Bouwregel luchtbrug	147
Artikel 115	Bouwregel luchtbrug Huis der Provincie	147
Artikel 116	Bouwregel onderdoorgang	147
Artikel 117	Bouwregel ondergrondse waterloop	148
Artikel 118	Bouwregel railverkeer	148
Artikel 119	Bouwregel rioolleiding	148
Artikel 120	Bouwregel verblijfsgebied	148
Artikel 121	Bouwregel water	148
Artikel 122	Bouwregel waterkering	149
Artikel 123	Bouwregel wegverkeer	149
Artikel 124	Bouwregel welstand-zwaar in afwijking van de Welstandsnota	149
Hoofdstuk 6	Maatwerkvoorschriften	151
Artikel 125	Maatwerkvoorschrift bomenrij	151
Artikel 126	Maatwerkvoorschrift gemeentelijk monument	151
Artikel 127	Maatwerkvoorschrift gemeentelijk beschermd stadsgezicht	151
Hoofdstuk 7	Omgevingsnormen	153
Artikel 128	Omgevingsnorm maximum bedrijfsvloeroppervlak stadswinkel 350m2	153
Hoofdstuk 8	Omgevingsplanactiviteiten	155
Artikel 129	Algemene omgevingsplanactiviteit	155
Artikel 130	Omgevingsplanactiviteit ambachtelijke bedrijven op verdieping	156
Artikel 131	Omgevingsplanactiviteit archeologie - hoge verwachting	156
Artikel 132	Omgevingsplanactiviteit archeologie - middelhoge verwachting	157

Artikel 133	Omgevingsplanactiviteit archeologie - waardevol gebied	158
Artikel 134	Omgevingsplanactiviteit bijbehorende bouwwerken	159
Artikel 135	Omgevingsplanactiviteit bedrijven creatieve sector op verdieping	159
Artikel 136	Omgevingsplanactiviteit bomenrij	159
Artikel 137	Omgevingsplanactiviteit boom	160
Artikel 138	Omgevingsplanactiviteit detailhandel op verdieping-exclusief supermarkt	160
Artikel 139	Omgevingsplanactiviteit detailhandel solitair	161
Artikel 140	Omgevingsplanactiviteit detailhandel verdieping-inclusief supermarkt	161
Artikel 141	Omgevingsplanactiviteit detailhandel op verdieping(en)-inclusief supermarkt 2	161
Artikel 142	Omgevingsplanactiviteit gemeentelijk monument	162
Artikel 143	Omgevingsplanactiviteit geomorfologie	163
Artikel 144	Omgevingsplanactiviteit horeca van categorie 1 op verdieping	163
Artikel 145	Omgevingsplanactiviteit horeca van categorie 2	164
Artikel 146	Omgevingsplanactiviteit horeca van categorie 3 op verdieping	164
Artikel 147	Omgevingsplanactiviteit horeca van categorie 4 op verdieping	164
Artikel 148	Omgevingsplanactiviteit horeca van categorie 5 op verdieping	165
Artikel 149	Omgevingsplanactiviteit kantoor begane grond	165
Artikel 150	Omgevingsplanactiviteit landschap en natuur	165
Artikel 151	Omgevingsplanactiviteit leisure	166
Artikel 152	Omgevingsplanactiviteit ondergrondse waterloop	166
Artikel 153	Omgevingsplanactiviteit park	167
Artikel 154	Omgevingsplanactiviteit parkeren en laden/lossen	167
Artikel 155	Omgevingsplanactiviteit rioolleiding	167
Artikel 156	Omgevingsplanactiviteit supermarkt Oude Stationsstraat Noord	168
Artikel 157	Omgevingsplanactiviteit supermarkt Oude Stationsstraat Zuid	168
Artikel 158	Omgevingsplanactiviteit tuin	168
Artikel 159	Omgevingsplanactiviteit verkamering	169
Artikel 160	Omgevingsplanactiviteit waterkering	169
Artikel 161	Omgevingsplanactiviteit wonen begane grond	169
Artikel 162	Omgevingsplanactiviteit woningsplitsing 1	170
Artikel 163	Omgevingsplanactiviteit woningsplitsing 2	170
Hoofdstuk 9	Algemene regels	171
Artikel 164	Anti-dubbeltelregel	171
Artikel 165	Duurzaamheid	171
Artikel 166	Overige regels	171
Artikel 167	Strijdige activiteiten	172
Hoofdstuk 10	Overgangs- en slotregels	173
Artikel 168	Overgangsrecht	173
Artikel 169	Slotregel	173
Bijlagen		175
Bijlage 1	Kaart historische rooilijnen	175

Toelichting

bij het omgevingsplan

'Chw Omgevingsplan Binnenstad en Singels'

(plannummer: NL.IMRO.0202.886-0301)

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Wat is een omgevingsplan?

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

Een omgevingsplan bestaat uit een verbeelding (plankaart) en regels en gaat vergezeld van deze toelichting. Op de verbeelding is te 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 de binnenstad en hoe de verschillende regels in dit omgevingsplan bijdragen aan het realiseren van die visie. Dit omgevingsplan is beheersmatig van aard en richt zich op het goed functioneren, beheren en beschermen van onze bestaande binnenstad.

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 Omgevingswet.

1.2 Waarom een omgevingsplan?

Onze binnenstad en het stationsgebied zijn de afgelopen jaren flink veranderd. De nieuwe transferhal, verschillende nieuwe gebouwen in de zuidelijke binnenstad en meer groen en water in de openbare ruimte hebben gezorgd voor een grote impuls. Maar de binnenstad is niet alleen van uiterlijk veranderd, ook de functie van de binnenstad is de afgelopen jaren gewijzigd. We zien minder winkels en meer horeca en cultuur en de stad wordt steeds aantrekkelijker om te wonen. Deze veranderingen in de stad vragen om actuele kaders gericht op het goed functioneren, beheren en beschermen van de kwaliteiten van onze binnenstad. Dit omgevingsplan voorziet hierin.



De Arnhemse binnenstad vanaf het zuiden

De Omgevingswet komt eraan!

De Omgevingswet verplicht ons straks 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 plannen. Naast onze eigen bepalingen moeten we regels die het Rijk overhevelt naar gemeenten, zoals bijvoorbeeld vergunningvrij 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 de Omgevingswet in werking treedt maar starten we er nu al mee. Dit omgevingsplan is dan ook het eerste plan 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. In de komende jaren voegen we stap voor stap steeds meer regels over de fysieke leefomgeving toe aan dit plan. In paragraaf 3.1.2 gaan we hier nader op in.

Van bestemmingsplan naar omgevingsplan



De transitie van bestemmingsplannen, lokale verordeningen en Rijksregels naar een Omgevingsplan

1.3 Waar geldt dit omgevingsplan?

Dit omgevingsplan richt zich op de hele binnenstad inclusief het stationsgebied en de singels met uitzondering van een aantal ontwikkellocaties waarvoor een apart ontwikkelgericht plan wordt opgesteld. In de volgende afbeelding is de ligging en globale begrenzing van het plangebied te zien. De exacte begrenzing van het plangebied is te zien op de plankaart.



Afbeelding 1.1 Ligging van het plangebied in Arnhem

1.4 Welke plannen vervangt dit omgevingsplan?

Dit omgevingsplan komt geheel of gedeeltelijk in de plaats van de bestemmingsplannen in de tabel hieronder. Dat betekent dat de regels uit deze plannen, voor zover die gelden voor het plangebied van het omgevingsplan vervangen worden door de regels in dit omgevingsplan. Deze regels gaan definitief in op het moment dat het omgevingsplan onherroepelijk is.

Bestemmingsplannen	Vastgesteld op:
Eusebiusplein en omgeving	31-03-1976
Nieuwe Weerdjes	20-04-1976
Transvaalbuurt	08-10-1984
Arnhem Centraal	04-12-1995
Arnhem Centraal I	15-04-1997
Arnhem Centraal II	06-10-1998
Rijnkade - Paradijs	05-06-2000
Arnhem Centraal III	11-11-2003
Binnenstad en Singels	15-03-2005
Centrumring Rond deel Oost	13-12-2010
Rijnboog Kenniscluster	07-04-2011
Bestuurskwartier	22-04-2013
Weerdjes	22-04-2013
Arnhem Centraal Oost	30-09-2013
Rijnboog - Paradijs	25-11-2013
Het Gelders Huis	30-03-2015
Parapluplan Leemlagen	29-06-2015
Bartok	13-07-2015
Bebouwing Kerkplein	21-03-2016
Bouwblok Trans - Broerenstraat	18-07-2016
Varkensstraat	27-11-2017
Arnhem Centraal 4	25-09-2017
Facetplan Groen en Bomen	05-03-2018
Facetplan parkeren	30-05-2018
Facetplan woningsplitsing en verkamering	28-10-2020

Hoofdstuk 2 Onze visie op de Binnenstad

2.1 Inleiding

De binnenstad is het meest dynamische deel van onze stad: vanaf de vroege middeleeuwen tot nu is dit deel van onze stad aan verandering onderhevig geweest en deze veranderingen blijven komen. Functies wijken uit naar de rest van de stad en de regio, andere functies komen daarvoor terug. Verminderde eerst de woonfunctie van de binnenstad ten gunste van omliggende wijken, later verminderden in hoog tempo de werkfuncties ten gunste van bedrijventerreinen. De centrumfunctie voor detailhandel, kantoren, overheid, horeca en cultuur kwam hiervoor in de plaats. Maar ook deze functies veranderen voortdurend, bijvoorbeeld door veranderend consumentengedrag, en een veranderende manier van wonen, werken en recreëren.

De afgelopen jaren hebben we kunnen zien dat het aantal winkels in de binnenstad afneemt. Het tempo waarin dit gebeurt is versneld door de Corona pandemie.

Dit betekent echter niet dat de rol van de binnenstad als centrum van de stad en de regio vermindert. Arnhem heeft door haar ligging en aantrekkelijkheid prima uitgangspunten, maar moet die zelf wel zien te verzilveren. Dat vraagt van de stad en de overheid inzet en innovatie in denken en doen, beseffende dat onze samenleving steeds sneller verandert. We moeten dan ook flexibel zijn in ons doen en laten, maar tegelijk een robuuste koers uitzetten die ervoor zorgt dat de Arnhemse binnenstad een topplek blijft om te wonen, werken en te verblijven.

In de **Arnhemse Omgevingsvisie** (ontwerp november 2022) is het centrum vanwege de goede bereikbaarheid en voorzieningen aangewezen als één van de verstedelijkingsgebieden. Dat betekent dat een deel van de benodigde woningbouw, werkplekken en culturele functies en de bijbehorende voorzieningen in en rondom het centrum gerealiseerd kunnen worden.

Er wordt een nieuw ontwikkelingsperspectief opgesteld voor de Binnenstad en de schil er omheen.

Minder winkels en meer wonen, werken en culturele en creatieve functies. Dit betekent een programmatische verschuiving in de Binnenstad. De verschuiving in het programma vraagt iets van de huidige bebouwing (moet mogelijk afgestemd worden op een nieuwe functie) en de openbare ruimte. De openbare ruimte rondom een winkel wordt bijvoorbeeld anders gebruikt dan de openbare ruimte rondom een woning. In bijgevoegde afbeelding is te zien wat er gebeurt. Links van de stippellijn is de huidige Binnenstad te zien met de functies kantoren (groen) winkelen (blauw), culturele en creatieve sector (roze) en wonen (geel). Rechts is een beeld van de toekomstige binnenstad. Het is geen exacte weergave maar bedoeld om te laten zien welke beweging er plaats vindt. Duidelijk is te zien dat er minder winkels komen, meer kantoren, werken en culturele en creatieve sector.



Het echte winkelhart wordt compacter (in dit omgevingsplan uitgedrukt met de functie kernwinkelgebied) met daaromheen een flexibele schil die mee kan ademen met de ontwikkelingen (in dit bestemmingsplan uitgedrukt met de functie stadscentrum). Daar weer omheen een schil met een programmatische mix die ruimte en groei laat voor gemengde ontwikkelingen die zich goed verhouden met woningbouw (functie gemengd).

In de **Visie Arnhemse Binnenstad** (2015) is een integrale strategie neergezet die uitgaat van een levendig stadshart met reuring maar ook met luwtegebieden waarin minder wordt gewinkeld en meer ruimte is voor cultuur, creativiteit, wonen en werken. Een belangrijk onderdeel van de strategie is het verbeteren van de verbindingen tussen het kernwinkelgebied en andere attractieve delen in de stad zoals bijvoorbeeld de Rijnkade, het Modekwartier en het Sonsbeekpark.



Sinds de coronacrisis zijn er ontwikkelingen die maken dat het noodzakelijk is met verscherpte aandacht naar de binnenstad te kijken. In het manifest **Grip op Beweging** (2021) van het Platform Binnenstad Arnhem wordt ingezet op een sterke, toekomstgerichte binnenstad. Dit plan heeft als doel zowel het herstel op de korte termijn als de ontwikkeling op midden-lange en lange termijn te stimuleren.

De **Detailhandelsvisie Arnhem 2016-2021** (2016) zet in op een compact winkelhart met een evenredige mix tussen ketens en lokale winkeliers waarbij de straten om de hoofdwinkel-as vooral de

Arnhemse identiteit uit kunnen dragen.



De **Horecavisie Mise en Place** (2017) kan worden beschouwd als een uitvloeisel van 'de Arnhemse binnenstad 2015' en houdt nauw verband met de detailhandelsvisie. In deze visies wordt ingezet op een gastvrije binnenstad met een aantrekkelijk verblijfsklimaat. De visie bevat een ruimtelijk-economische koers met verschillende focusgebieden, ieder met een eigen kwaliteitsbeeld van de gewenste horeca.



De visie **Binnenstad binnen bereik** (2017) heeft als belangrijke doelstelling het stimuleren van duurzame mobiliteit en het beter benutten van de bestaande verkeersruimte en parkeervoorzieningen. In de visie worden de mobiliteitsopgaven verknoopt met de stedelijke ontwikkelingsopgave in de binnenstad en de verbetering van de leefbaarheid.



De **Groenvisie 2017-2035** (2018) bevat een samenhangende koers voor de ontwikkeling, inrichting en beheer van al het groen in en om de stad. Deze samenhang is nodig omdat we steeds meer waarden en kwaliteiten toedelen aan het Arnhemse groen. Denk aan gezondheid, klimaat (hitte en verminderen wateroverlast), stadslandbouw, dierenwelzijn, toerisme en sport en bewegen. Voor de binnenstad zetten we in op een verdere vergroening van de Singel, de pleinen en straten, maar ook in het vergroenen van gebouwen door gevel- en dakgroen.



Arnhemse kwaliteiten zijn leidend

Uitgangspunt in de verschillende visies is dat we niet 'zomaar' mee moeten bewegen met iedere trend en ogenschijnlijke kans. Het vraagt om een weerbaarheid en wendbaarheid 'vanuit eigen kracht': dat wil zeggen inzetten op de eigen Arnhemse kwaliteiten. Het Koesteren en versterken van datgene waarin Arnhem onderscheidend is biedt kansen, niet het klakkeloos kopiëren van recepten van elders. Dit versterkt het onderscheidend vermogen. Het eigen unieke karakter is steeds belangrijker. De Arnhemse kernkwaliteiten Groen, Creatief en Vrij omschrijven in een notendop waar Arnhem voor staat.

In dit hoofdstuk gaan we in paragraaf 2.2. in op de typische kenmerken en kwaliteiten van de Arnhemse binnenstad. Vervolgens zoomen we in paragraaf 2.3 in op de ontwikkelstrategie die we hanteren voor de binnenstad en de rol die het omgevingsplan speelt binnen deze strategie. De inhoud van dit hoofdstuk is gebaseerd op de verschillende bestaande visies en beleidsnota's die van toepassing zijn op de binnenstad.

2.2 Kwaliteiten van de Arnhemse Binnenstad

2.2.1 Bewogen geschiedenis

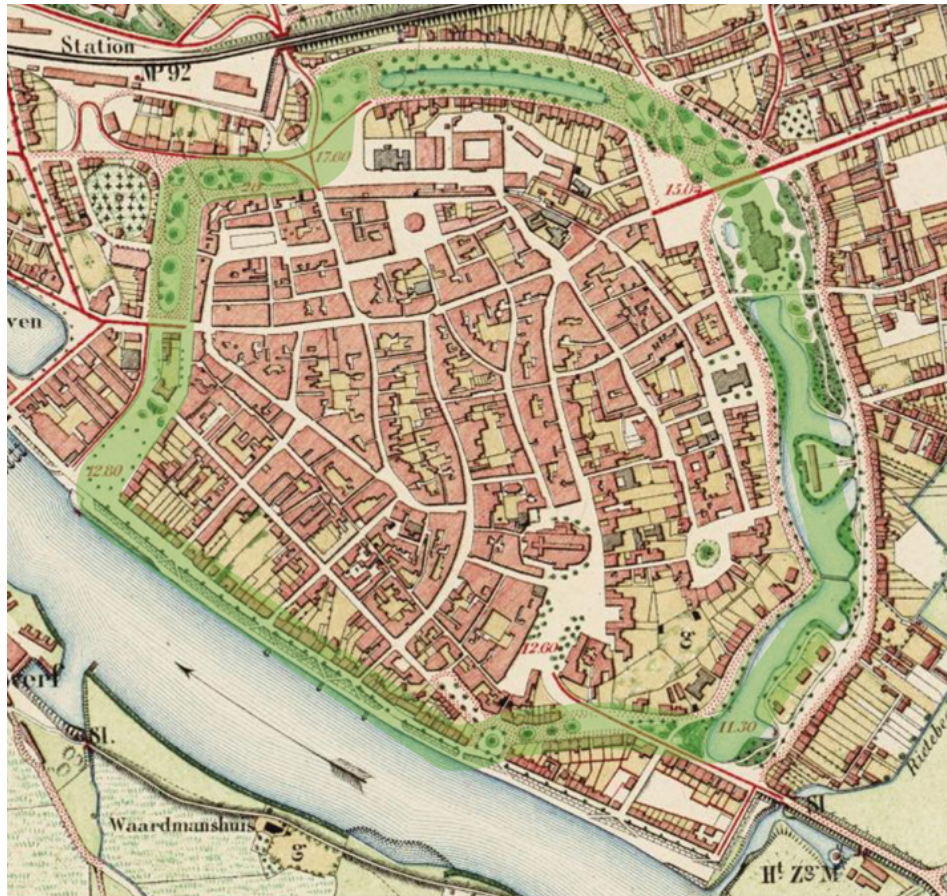
De binnenstad is het oudste deel van onze stad en tevens het deel waar onze gemeente een belangrijk deel van haar identiteit aan ontleent. Arnhem ontstond aan de St. Jansbeek en kreeg in 1233 stadsrechten. Vanuit een bescheiden handelsknooppunt op een kruising van landwegen en de Jansbeek groeit Arnhem vanaf de vroege middeleeuwen uit tot omwalde vestingstad waar de kerkelijke, rechterlijke en bestuurlijke macht zich vestigt. Een landmark voor Arnhem en omgeving wordt gevormd door de 15e-eeuwse Eusebiuskerk. De middeleeuwse stad is nog steeds herkenbaar in het bestaande stratenpatroon en de daarmee samenhangende stegen, brandgangen en binnentuinen.



Arnhem in 1565

19e eeuw

Arnhem houdt tot ongeveer 1829 haar middeleeuwse karakter en omvang. Vanaf die tijd worden de vestingwerken gesloopt om plaats te maken voor groene singels, volgens een plan van Stadsbouwmeester Heuvelink uit 1853. Met de Rijnkade vormden de singels een fraaie wandelroute rond de stad, die vergezichten bood op de stuwwallen ten noorden van de stad en over de Rijn met uiterwaarden. Aan de singels en Rijnkade werden statige panden gebouwd. De toepassing van roomwitte kleuren en specifiek materiaalgebruik verwijzen hierbij naar de term Arnhems Blond. 19e-eeuwse bouwontwikkelingen zijn ook sterk aanwezig in de middeleeuwse stad zoals de fraai versierde gevels van winkelpanden. De singels met hun parken, fonteynen en herenhuizen rondom de middeleeuwse stad laten zien hoe Arnhem zich na het slopen van de vestingwerken heeft ontwikkeld tot woonstad voor welgestelden.

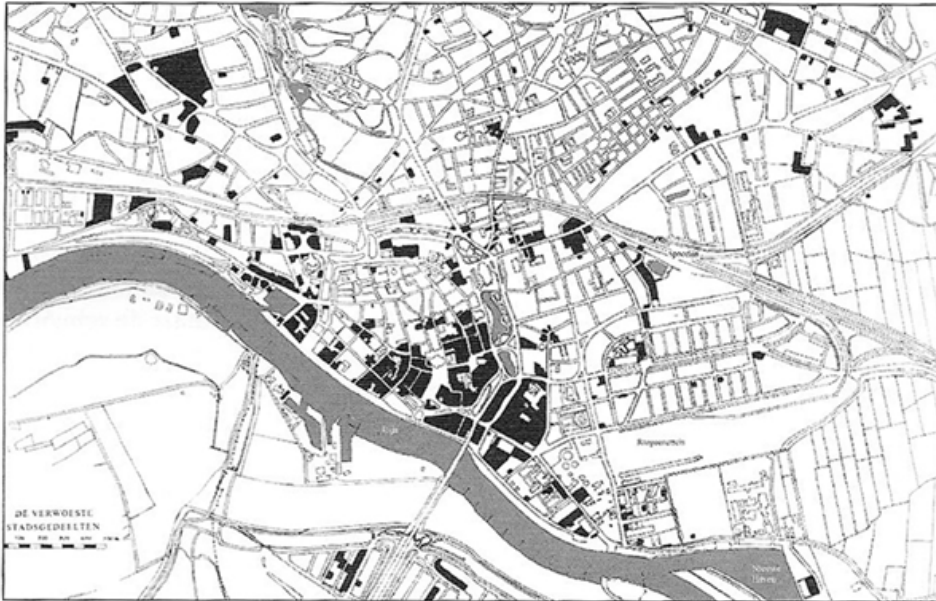


De groene wandelpromenade rond de stad in de 19e eeuw

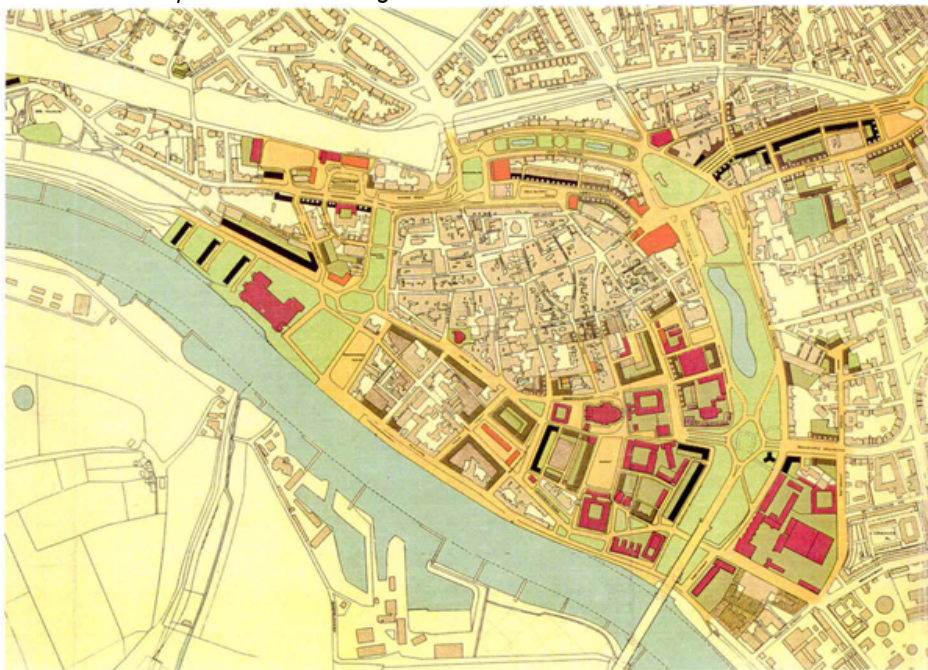


Vooroorlogs Arnhem vanaf het zuidwesten waarbij de Bakkerstraat doorliep tot aan de Rijn
Slag om Arnhem en wederopbouw

Tijdens de slag om Arnhem is met name het zuidelijk deel van de binnenstad zwaar getroffen. De wederopbouw leidde tot een sterk contrast in maat en schaal ten opzichte van de middeleeuwse binnenstad. De wederopbouwperiode is ook nog goed zichtbaar door verschillende karakteristieke bebouwing uit de jaren vijftig en zestig zoals aan de Looierstraat, het Gele Rijdersplein, een gebouw als het Rembrandttheater en de bebouwing in het Bestuurskwartier, Stadhuis en omgeving.



Kaart met daarop de door de oorlog verwoeste delen van de stad



Het wederopbouwplan met daarop een bebouwd Kerkplein

Recente ontwikkelingen

In de binnenstad hebben de afgelopen jaren verschillende ruimtelijke ingrepen plaatsgevonden. Een belangrijke stedenbouwkundige verandering is het bebouwen van het naoorlogse Kerkplein met filmtheater Focus en appartementen. Ook de transformatie en revitalisatie van de zuidelijke Binnenstad, de komst van Rozet hebben grote, positieve impact gehad op de Binnenstad. Maar ook op andere locaties hebben gebouwen uit de wederopbouwperiode plaatsgemaakt voor nieuwbouw. Daarnaast is de afgelopen jaren fors geïnvesteerd in de openbare ruimte en is de St. Jansbeek weer gedeeltelijk bovengronds gehaald (de planvorming voor het eventueel bovengronds halen van het overige deel van de beek moet nog worden afgerond). Door al deze ingrepen is de breuklijn op de overgang tussen de middeleeuwse stad en de zuidelijke binnenstad nagenoeg geheeld. Maar in de oostelijke Binnenstad is er echter nog steeds sprake van een breuklijn.



Luchtfoto uit 2018 met daarop de bouwwerkzaamheden op het Kerkplein en de gerealiseerde St-Jansbeek
 Ook het stationsgebied heeft een metamorfose ondergaan en de oude Stationsstraat ontwikkelt zich tot een nieuwe stedelijke verbinding tussen het Centraal Station en de Binnenstad. Voor veel OV-reizigers vormt het futuristische Arnhem Centraal een fraaie entree naar de Arnhemse binnenstad.

Al deze tijdlagen voegen hun eigen kwaliteit toe aan de Binnenstad en zorgen ervoor dat de Binnenstad vitaal en levendig blijft.

2.2.2 Aansprekende bebouwing en een prettig verblijfsklimaat

De bebouwingsdichtheid in de binnenstad is relatief hoog en het ruimtegebruik is, zeker ten opzichte van de rest van de stad, intensief. De bebouwing heeft daardoor een stedelijk karakter en bestaat voornamelijk uit gesloten bouwblokken. Ook binnen de bouwblokken is vaak bebouwing aanwezig.

De historische binnenstad voelt grotendeels prettig en geborgen. De maat van gebouwen en straten zorgt hier voor een aangename en menselijke maat. Het zuidoostelijk deel van de binnenstad heeft een duidelijk afwijkende structuur die dateert uit de wederopbouwperiode. De straten zijn breder en de bebouwing is doorgaans grootschaliger. Het autoverkeer heeft hier een dominante positie, de voetganger is ondergeschikt in dit gebied.

De nog aanwezige monumentale gebouwen zoals de Eusebiuskerk, de Walburgiskerk, de Waalse kerk, de Waag en de Sabelspoort worden afgewisseld door naoorlogse gebouwen die belangrijke publieke functies huisvesten, zoals het stadhuis, het Paleis van Justitie en het politiebureau.

De binnenstad ligt op een flauw naar de Veluwe hellend terrein op een plek waar drie verschillende landschappen samenkomen: de stuwwal, het rivierenlandschap en het polderlandschap. Uitlopers van het omliggende landschap dringen tot aan de binnenstad toe binnen: in Sonsbeek en in Meinerswijk grazen de koeien en het hoogteverschil is op sommige plekken in de stad zoals rondom Arnhem Centraal sterk voelbaar. Vanaf de Rijnbruggen of vanuit de hogere bebouwing en dakterrassen zijn de beboste heuvels heel dichtbij.

2.2.3 Van place to buy naar place to meet

Hoewel de binnenstad van Arnhem slechts een klein gebied bestrijkt, is het gebied de economische motor van stad en de regio. De binnenstad met haar straten, pleinen, groen en blauw, maar vooral met de aanwezige voorzieningen krijgt steeds meer economische betekenis met meer dan 17.000 banen. Het is de plek met de meeste banen in Arnhem, op alle niveaus.

Binnenstad is altijd al een plek geweest waar verschillende functies samen kwamen. Altijd al een centrum van handel en ontmoeting, waar ook nog gewoond en gewerkt wordt. Maar waar ook de maatschappelijke en economische ontwikkelingen zichtbaar zijn. Zo is de afgelopen tientallen jaren de winkelfunctie dominant in de Binnenstad en heeft andere functies verdrongen. De laatste jaren wordt ontmoeten en beleven steeds belangrijker. Het aanbod in de Binnenstad wordt completer en gemengder. Voor een bezoek aan de binnenstad staan daarmee ontmoeten en beleven centraal. We zien nieuwe concepten in onze binnenstad landen en het fenomeen “blurring”, het vermengen van functies, neemt een vlucht. Daarmee is de transformatie van de binnenstad van **place to buy** naar **place to meet** ingezet. Deze trend is zichtbaar in de afname van de werkgelegenheid in de detailhandel en de toename van de werkgelegenheid in de horeca. Daarnaast zien we een toename van het aantal toeristische en zakelijke overnachtingen in de stad.

Detailhandel

Arnhem is in Gelderland nog steeds de meest aantrekkelijke winkelstad. Maar de coronacrisis leidt tot ingrijpende en structurele verschuivingen, zo blijkt uit onderzoek van I&O Research uit december 2020. Mensen kopen niet alleen vaker online maar blijven ook meer in hun eigen buurt. Lokale winkels in kleinere winkelcentra trokken relatief meer klanten dan de grote steden Arnhem en Nijmegen. Deskundigen voorspellen dat de leegstand in steden wel eens naar 40 procent zou kunnen stijgen, de huidige leegstand bedraagt 12%. Dit zijn de cijfers van januari 2022.



Horeca

De horeca is een sector van belang voor Arnhem en met name voor de Arnhemse binnenstad. Deze zorgt voor veel werkgelegenheid. Naast het economische belang van de sector zelf, speelt de horeca een belangrijke rol in de gastvrijheid van de stad en de economische vitaliteit van de (binnen)stad.

Kantoren

De binnenstad kent uiteenlopende kleinere en middelgrote kantoor/werklocaties. Rondom de Markt zijn

grote overheidsgebouwen geconcentreerd, waaronder het Stadhuis, Huis der Provincie, het Openbaar Ministerie en het Paleis van Justitie, het gebied rond Arnhem Centraal biedt ruimte aan kantoorfuncties voor het bedrijfsleven. De werklocaties in de stad maken dankbaar gebruik van de stedelijke ontmoetingsfunctie die de binnenstad biedt. Na een afname van het aantal kantoorlocaties in de stad, neemt de vraag naar kantoorlocaties weer toe. Het gaat met name om kantoren die op korte loopafstand van Arnhem Centraal liggen (maximaal 12 minuten loopafstand).

Wonen

Wonen in de binnenstad is populair bij specifieke doelgroepen. Er wonen relatief veel jongeren tussen de 18 en 30 jaar. Ook zijn er relatief veel één- en tweepersoonshuishoudens. Maar de binnenstad biedt kansen voor meer doelgroepen. Zo zijn er sinds de ontwikkeling van de zuidelijke binnenstad meer gezinnen komen wonen. Deze hebben een plek gevonden in de zuidelijke Binnenstad. Het binnenstedelijk woonmilieu biedt nabijheid van werk, goede bereikbaarheid, een hoge dichtheid aan voorzieningen en attractiviteit. De hoge kwaliteit van de openbare ruimte en de interessante mix aan functies trekken bewoners naar de binnenstad. Ook in de Arnhemse binnenstad is het aantal inwoners de afgelopen jaren gegroeid.

Cultuur

Arnhem heeft een complete culturele keten waarin educatie, productie en presentatie van cultuur is geborgd. Met ArtEZ als bron van het creatief talent, de landelijke gezelschappen (Oostpool, Introdans en HGO, De Nieuwe Oost) en diverse podia kan Arnhem zich sterk profileren. In de binnenstad is een aanzienlijk deel van onze culturele trekkers gehuisvest. Een gevarieerd cultureel aanbod van goede kwaliteit, dat zichtbaar en toegankelijk is en ook voor de regio een functie heeft. De (culturele) investeringen (o.a. Rozet, de afgeronde renovatie van Musis en de aanstaande renovatie van het Stadstheater, de repetitieruimtes van Toneelgroep Oostpool, het Focus Film Theater) leiden tot een kwaliteitsimpuls voor de binnenstad en een aantrekkelijker omgevings- en vestigingsklimaat voor bedrijven.



2.2.4 Centrale ligging en goede bereikbaarheid

Arnhem is door haar centrale ligging in een verstedelijkte regio een echte centrumstad met een stedelijk en regionaal voorzieningenniveau. Het centrum ligt ook op stadsniveau in het hart van de stad en grenst aan verschillende karakteristieke 19e -eeuwse wijken waaronder Klarendal met het Modekwartier en het Spijkerviertel. Met het mobiliteitsknooppunt Arnhem-Centraal is de binnenstad van Arnhem goed bereikbaar met het OV. Naast de internationale trein – de ICE – stoppen intercitytreinen noord-zuid en oost-west in Arnhem en heeft Arnhem iedere 10 minuten een treinverbinding met Schiphol. Daarnaast doen regionale en overige stoptreinen Arnhem aan. Sinds 2017 rijdt Abellio tussen Arnhem en Düsseldorf. Arnhem grijpt deze nieuwe verbinding aan om de (binnen-)stad en haar attracties in Duitse steden aan te prijzen.

In Contouren Toekomstbeeld OV 2040 (2019, een toekomstperspectief van o.a. het ministerie van I&W, de twaalf provincies en ProRail) maakt Arnhem onderdeel uit van de oostelijke corridor. Dit betekent dat Arnhem op termijn ook halteplaats kan zijn voor de snelle internationale verbinding met Berlijn.

Op stadsniveau rijdt je in Arnhem via de radialenstructuur gericht met de bus, fiets en auto naar en van de stad. De radialen takken aan op de centrumring die in de basis goed doorloopt. De openbare ruimte in de binnenstad nodigt steeds meer uit om te verblijven, te verpozen, te spelen en te sporten en om op een duurzame manier van verplaatsen zoals lopen en fietsen.

2.3 Strategie voor de Arnhemse Binnenstad

Om ervoor te zorgen dat de Arnhemse binnenstad aantrekkelijk, vitaal en bereikbaar blijft is in de Visie Arnhemse Binnenstad (2015) een integrale strategie neergezet die uitgaat van een levendig stadshart met luwtegebieden en sterke verbindingen met de rest van de stad. Onderstaande afbeelding laat schematisch zien hoe deze strategie zich ontvouwt over de binnenstad.



In deze afbeelding is een nadere invulling gegeven aan de verschillende luwte- en reuringgebieden en de verbindingen (corridors). Deze invulling geeft de koers weer voor de verschillende deelgebieden in de stad.

De ontwikkelingen hebben zich echter versneld doorgezet waardoor scherpere keuzes gemaakt moeten worden. Het centrum is een van de drie grote verstedelijkingsgebieden uit de omgevingsvisie. Er zijn grote opgaven bijgekomen zoals klimaatadaptatie, tegengaan van hittestress, vergroening, natuurinclusief bouwen, circulair bouwen, energietransitie en 10% minder verharding. Daarnaast zijn er grote thema's als gezondheid, leefbaarheid en veiligheid die uitgangspunt voor ontwikkelingen vormen. In het Herstelplan van het Platform Binnenstad Arnhem "Grip op beweging" wordt de urgentie aangegeven om de weg die ingeslagen is gericht en scherper uit te gaan voeren, met nadrukkelijk aandacht voor de grote opgaven en thema's. Er is meer gerichte sturing nodig om een krachtig en compact kernwinkelgebied te houden en tegelijkertijd flexibiliteit en wendbaarheid om ruimte te geven voor de kansen die er zijn (toevoegen wonen, werken en culturele en creatieve sector).

Dat betekent dat de richting die ingezet is in de visie in 2018 verder wordt uitgewerkt. Luwte gebieden zijn levendige en leefbare gebieden met een eigen identiteit en sfeer, met een eigen programma-mix. Het karakter is anders dan de reuring in het kernwinkelgebied. Juist al die verschillende karakters dragen bij aan een complete binnenstad. Net als de interessante functies en plekken die net buiten de binnenstad gelegen zijn als bijvoorbeeld Modekwartier, Rijndistrict, Coberco, Stadsblokken Meinerswijk, Artez, Museum Arnhem, Station Arnhem Centraal, Sonsbeekpark et cetera. Aantrekkelijke en goed toegankelijke verbindingen en relaties van de binnenstad met deze functies en plekken is van belang.

Inzetten op een krachtig en aantrekkelijk kernwinkelgebied

De ambitie is om Arnhem terug te brengen in de top-10 van winkelsteden in Nederland. De winkelfunctie versterken we door het creëren van een herkenbaar, compact en overzichtelijk kernwinkelgebied. De mogelijkheden in het kernwinkelgebied worden vergroot. Naast detailhandel is nu ook mogelijkheid voor creatieve en culturele functies, ambachten. Wonen op de begane grond wordt juist uitgesloten. Doel is om een levendig, krachtig en aaneengesloten kerngebied te houden. In de schil er omheen is ruimte voor flexibiliteit en meebewegen. Hier zijn vaak de lokale, Arnhemse winkels te vinden, maar ook verrassende horeca, bedrijfjes, ambachten afgewisseld met wonen, ook in de plinten. Daaromheen bevindt zich de schil met gemengd gebied. Accent ligt hier op andere functies als wonen, voorzieningen ondersteunend aan wonen, maatschappelijke functies, culturele en creatieve functies, werkfuncties etc. Elk gebied heeft zijn eigen mix, zijn eigen kleur.

Net buiten de belangrijkste winkelstraten zetten we in op een versterking van het Arnhemse 'DNA'. Hier is een mix van functies aanwezig en zijn meer lokale ondernemers. De verschillende functies in combinatie met de bebouwing geeft ieder gebied haar eigen identiteit. Om de identiteit van deze gebieden te versterken duiden we in de binnenstad verschillende gedeeltes aan (Korenkwartier, Rozetkwartier, Musiskwartier, Eusebiuskwartier, Janskwartier, Rijnkwartier, Zeven Straatjes. Dit draagt bij aan de herkenbaarheid van de binnenstad en zorgt voor onderscheidend vermogen.



Mogelijke wijze van 'Branding' van de onderscheidende kwartieren in de Binnenstad

Belangrijk hierbij is dat we rekening houden met de behoefte aan flexibiliteit direct rondom het kernwinkelgebied om veranderingen in de tijd en ontwikkelingen in de markt op te vangen. Dit vraagt om solide gebouwen of stedenbouwkundige concepten die makkelijk transformeerbaar zijn en een openbare ruimte die daarop in kan spelen. Daarmee maak je de stad klaar voor toekomstige ontwikkelingen en trends.

Wonen boven winkels

De potentie van de verdiepingen boven de winkels als aantrekkelijk woonproduct wordt nog onvoldoende benut. Het toevoegen van meer woningen in het winkelgebied zorgt niet alleen voor een betere benutting van de schaarse ruimte in onze stad maar zorgt ook voor meer levendigheid en sociale veiligheid in het centrum buiten de winkeltijden.

Horeca: focusgebieden

Het horeca-aanbod speelt een steeds belangrijkere rol in de aantrekkelijkheid van de binnenstad en het juiste aanbod kan bijdragen aan het terugbrengen van Arnhem in de top 10 van winkelsteden. In de horecavisie is per focusgebied aangegeven welke horecacategorieën we graag zien ontwikkelen, consolideren of terugdringen. Naast deze uitgangspunten zijn er uitzonderingen op dit uitbreidingspotentieel. We willen ruimte houden om innovatieve concepten, die een autonome vraag realiseren en het verzorgingsgebied vergroten, te vestigen in onze stad. Deze bijzondere concepten die een speciale toevoeging bieden op het bestaande horeca-aanbod in de stad vatten we samen onder de 'Grand cru' spelregels. Grand cru is een in de wijnbouw gebruikte term die letterlijk 'grote oogst' betekent. De term 'groot' slaat daarbij op de kwaliteit en geeft daarbij het bijzondere karakter aan van de concepten die we onder het toetsingskader kunnen vestigen.

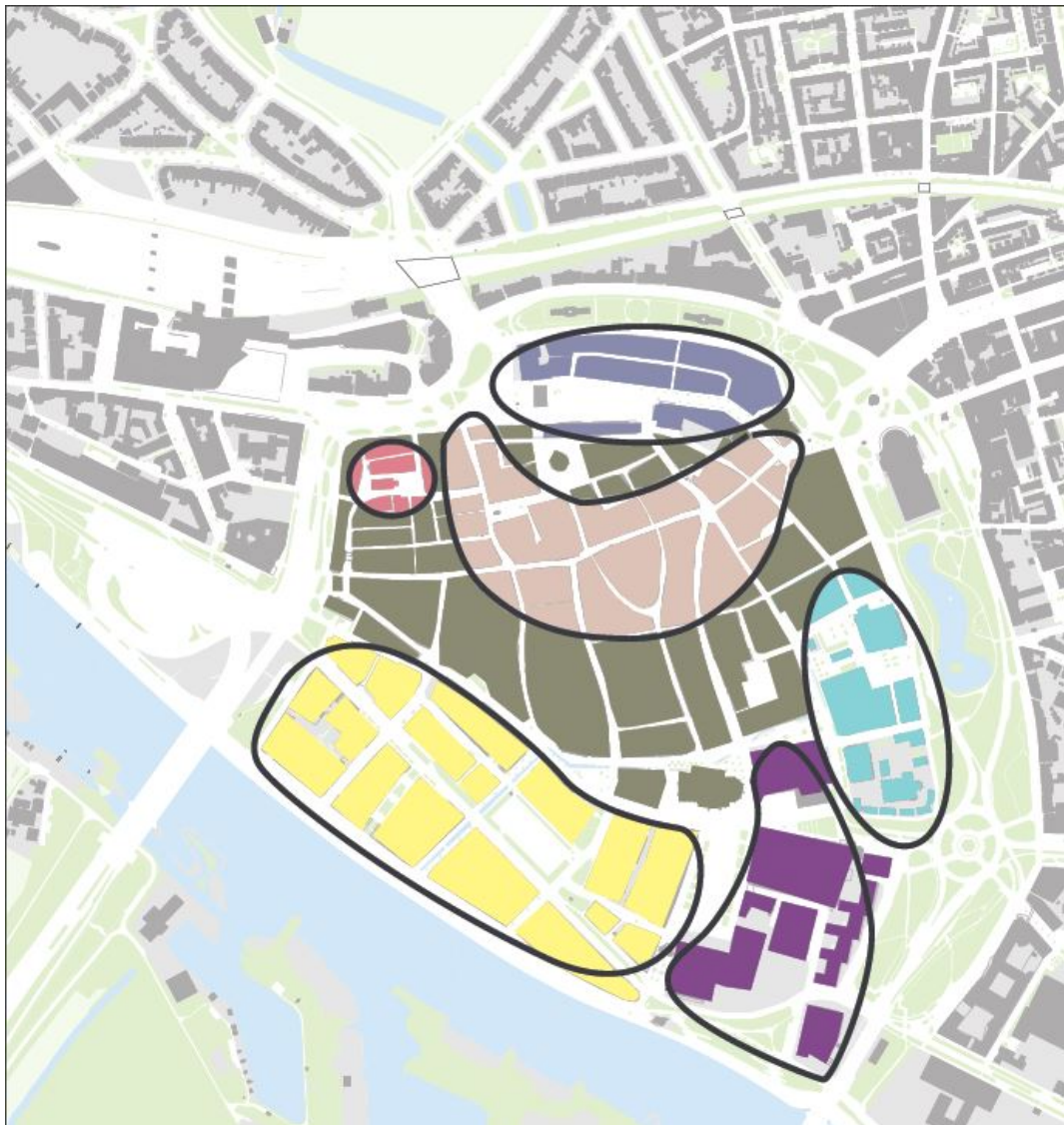
Gebieden met een optimale mix tussenwonen, werken en ontspannen.

Een andere kwaliteit van de Arnhemse binnenstad is het naast elkaar bestaan van 'luwtegebieden', buiten de drukte, waar het goed wonen is, waar bijzondere winkels of ondernemingen zijn gevestigd en gebieden met 'reuring', gebieden met permanente activiteit, veel publiek en een rijke mix van functies. Het biedt een aantrekkelijke afwisseling in soorten verblijfsgebieden in de binnenstad en tegelijk bijzondere kansen: rustig wonen in de binnenstad met interessante voorzieningen om de hoek of andersom: even tot rust komen vanuit de hectiek van de activiteiten. In de luwtegebieden faciliteert de gemeente initiatieven die verdrongen worden door de klassieke binnenstadsfuncties zoals detailhandel en horeca en zorgt waar nodig weer voor een aantrekkelijke openbare ruimte. Het is daarbij van belang

deze luwte als kwaliteit te koesteren en te laten floreren en geen activiteiten toe te laten die luwte bedreigen (zoals bijvoorbeeld met omvangrijke detailhandel). De aard van de luwte kan per gebied verschillen van 'luw en groen stedelijk woongebied' tot 'broedplaats van creatieve bedrijven'.

In de binnenstad onderscheiden we de volgende gebieden:

1. In de zuidelijke binnenstad liggen verschillende woonbuurtjes zoals het Paradijs met aangrenzend de woningen aan de Turfstraat, Rodenburgstraat en het buurtje dat bestaat uit de Molenkom, Bolwerk en Vossenstraat.
2. Het Gele Rijdersplein doorgaat momenteel een transformatie van detailhandel naar meer wonen, werken en verblijven. Een belangrijke rol in deze transformatie speelt de inrichting van de openbare ruimte. In de zomer van 2018 is het Gele Rijdersplein vergroend met een grasveld.
3. De omgeving van het Stadstheater en Politiebureau heeft potentie om het eigen uniek karakter te versterken. Door in de toekomst nieuwe functies toe te voegen, betere verbindingen en een juiste aanhechting op de bestaande stad kan dit gebied van grote meerwaarde zijn voor het functioneren van de binnenstad.
4. De omgeving van de markt wordt gedomineerd door bestuursfuncties. Hier liggen kansen om dit gebied te transformeren tot een nog sterkere werklocaties die zich kan profileren als onderdeel van Legal Valley. Met name omdat de vraag naar kantoorruimte in en om het centrum van Arnhem de afgelopen jaren weer fors is toegenomen. Hierbij kan ook gedacht worden aan een mix tussen wonen en werken zodat het gebied ook buiten kantoor tijden levendig blijft.



Verbinden van de binnenstad met de rest van de stad

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

Het beter verbinden van de binnenstad met de interessante plekken buiten het centrum is dan ook een belangrijke opgave die we willen vormgeven aan de hand van de 'rode lopers' die de middeleeuwse binnenstad verbinden met de binnenstad schil en -verder weg naar de stedelijke en landschappelijke omgeving rond de binnenstad.

Het zijn verbindingen waar een prettige mix van functies voorkomt. Het gaat daarbij om functies die aanvullend zijn op de meer commerciële functies in de historische kern. De gemeente zet hier in op het faciliteren en stimuleren van de gewenste functies in combinatie met het realiseren en onderhouden van een hoogwaardige, uitnodigende, groene openbare ruimte die past bij het Arnhemse DNA.

Een gezonde en leefbare binnenstad

De afgelopen jaren is de woonfunctie van de binnenstad steeds verder versterkt. Wonen in de binnenstad is populair en draagt bij aan een vergroten van het draagvlak van bestaande voorzieningen. Daarnaast zorgt de woonfunctie voor meer levendigheid buiten de reguliere winkel- en werktijden. Om te zorgen dat de binnenstad een prettige plek blijft om te wonen, zorgen we voor een juiste inpassing van de woonfunctie. Dit gebeurt enerzijds door stedenbouwkundige en architectonische maatregelen, zoals de situering van bebouwing en de zorg voor verblijfsgebieden met een aangenaam stadsklimaat. Anderzijds gebeurt dit ook door het clusteren van bepaalde functies zodat deze maar op één plek overlast veroorzaken (horecaconcentratiegebied op en rondom de Korenmarkt en de Jansplaats). Daarnaast kan worden ingezet op het toevoegen van functies die nodig zijn om een aantrekkelijk woongebied te laten ontstaan of vast te houden, denk hierbij bijvoorbeeld aan voldoende maatschappelijke voorzieningen zoals huisartsen, tandartsen en fysiotherapie. Tenslotte zorgen we ervoor dat bouwplannen voor nieuwe ontwikkelingen worden getoetst aan de geldende normen voor luchtkwaliteit, geluidhinder, externe veiligheid, geurhinder en bodemkwaliteit.



Woonstraatje Het Paradijs aan de voet van de Eusebiustoren

Een duurzame binnenstad met ruimte voor klimaatadaptatie en schone energie

Net als heel Nederland, moet ook Arnhem zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering, zoals hogere rivierafvoeren, wateroverlast en langere perioden van droogte. Dit vraagt maatregelen in de leefomgeving, bijvoorbeeld voldoende groen en ruimte voor wateropslag. Ook is er ruimte nodig voor een duurzame energievoorziening. De afgelopen jaren zijn we al begonnen met het vergroenen van de binnenstad, hier gaan we mee door. Daarnaast houden we bij nieuwe ontwikkelingen rekening met de maatregelen die nodig zijn om gebouwen energiezuiniger te maken en kijken we naar mogelijkheden voor energieopwekking en warmteopwekking.

De dynamische binnenstad met een veelheid aan voorzieningen en verkeersbewegingen speelt een belangrijke rol als het gaat om het terugdringen van de CO₂-uitstoot. Een grote uitdaging omdat veel gebouwen vooroorlogs zijn en vaak een monumentale waarde hebben. In dit omgevingsplan zorgen we ervoor dat we duurzame maatregelen gericht op de energietransitie zo veel mogelijk planologisch alvast mogelijk maken. Naast klimaatmitigatie faciliteert dit omgevingsplan ook klimaatadaptieve maatregelen zoals groene daken, waterberging en natuur inclusief bouwen. Hierbij ligt ook een belangrijke relatie met het versterken van de gezondheid en leefbaarheid in de binnenstad.

In de intensief gebruikte binnenstad is de druk op de openbare ruimte en de ondergrond hoog. Met de verdere ontwikkeling van de binnenstad als place to meet en de energietransitie wordt ook de vraag naar nutsvoorzieningen in de binnenstad groter. Dit vraagt om afstemming en een goede inpassing van deze voorzieningen waarbij het openbaar gebied zoveel mogelijk wordt ontzien.

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

In hoofdstuk 2 zijn we ingegaan op de opgaven voor de binnenstad 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.

Het omgevingsplan is één van de middelen die bijdragen aan een aantrekkelijke, vitale en leefbare binnenstad. Naast het stellen van regels bereiken we onze doelen ook door het realiseren van een hoogwaardige openbare ruimte en het investeren in gemeentelijke vastgoed waaronder cultuurgebouwen. Het grootste deel van de binnenstad bestaat echter uit particulier eigendom of is eigendom van andere overheden of instanties. Hiervoor treedt de gemeente op als facilitator en ondersteuner voor nieuwe (gebieds)ontwikkelingen. Samen met deze partijen werken we aan plannen die bijdragen aan onze doelen voor de binnenstad.

3.1.2 Focus van dit omgevingsplan

Dit omgevingsplan richt zich op de bestaande binnenstad en houdt zo veel mogelijk rekening met bestaande rechten van eigenaren. Dat betekent dat we bestaande planologische mogelijkheden zoveel mogelijk respecteren. Dit omgevingsplan maakt geen nieuwe (gebieds)ontwikkelingen mogelijk. Voor deze locaties zoals bijvoorbeeld de hoek Nieuwstraat/Rijnkade (Het Kadehuis) en de hoek Kortestraat/Kleine Oord (BK40) maken we aparte plannen specifiek gericht op die locatie.

Bovenstaande betekent echter niet dat er in dit omgevingsplan geen wijzigingen zijn opgenomen. Maatschappelijke ontwikkelingen vragen om nieuwe kaders die bijdragen aan een vitale en leefbare binnenstad. Daarnaast kunnen wijzigingen voortkomen als gevolg van verleende vergunningen.

3.1.3 Versterking van het kernwinkelgebied

De coronacrisis heeft gezorgd voor een versnelde toename in leegstand en afname in de diversiteit aan winkels. Het is van belang dat we blijven inzetten op een sterk en compact winkelhart met voldoende bezoekers. Dit vraagt om verschillende maatregelen zoals het zorgen voor logische routes, het investeren in de openbare ruimte en het verleiden van ondernemers om zich te vestigen in het kernwinkelgebied. Daarnaast zetten we met dit omgevingsplan ook het planologische spoor in om te zorgen voor een krachtig kernwinkelgebied. Dit doen we door:

- het weghalen van niet gebruikte planologische ruimte voor detailhandel aan de randen van het centrum zoals aan de Jansbinnensingel, de Looierstraat en delen van de zuidelijke binnenstad.
- het weghalen van niet gebruikte planologische ruimte voor detailhandel op de verdiepingen in het gehele centrum.
- het weghalen van niet gebruikte planologische ruimte voor wonen op de begane grondlaag in het kernwinkelgebied.

Door de niet gebruikte planologische ruimte weg te halen stimuleren we nieuwe ondernemers om zich te vestigen aan de goedlopende en kansrijke winkelstraten en houden we ons winkelhart vitaal. Door te voorkomen dat in het kernwinkelgebied op de begane grondlaag woningen gevestigd worden houden we deze straten ook exclusief beschikbaar voor de winkelfunctie.

Het beperken van de winkelfunctie doen we op plekken waar deze onder druk staat en daardoor ook

minder kansrijk is. Omdat het wegnemen van de detailhandelsfunctie ingrijpt op bestaande rechten van eigenaren en ondernemers kiezen we voor een overgangperiode van twee jaar. Dit betekent dat eigenaren of ondernemers tot twee jaar na inwerkingtreding van dit omgevingsplan nog een vergunning kunnen aanvragen om alsnog een winkel te beginnen. Hierbij moet wel aangetoond worden dat deze invulling van het pand levensvatbaar is en past in de ruimtelijke en functionele opbouw van het gebied. In paragraaf 3.3.2 geven we aan hoe dit getoetst wordt.

We willen dat de vitaliteit van de gebieden waar de detailhandel wordt beperkt zo groot mogelijk blijft. Om die reden hebben we in dit omgevingsplan gezorgd voor alternatieve invullingen waaronder culturele, creatieve en ambachtelijke activiteiten en de mogelijkheid voor kantoren. Daarnaast blijven functies zoals wonen, dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen ook toegestaan op deze locaties.

3.1.4 Meer ruimte voor kantoren

De vraag naar kantoorruimten op goed bereikbare plekken in de stad is de afgelopen jaren gestegen. Om aan deze vraag te voldoen biedt dit omgevingsplan nu meer ruimte voor kantoorfuncties. Dit geeft uitvoering aan de door het college vastgestelde Kantorennota 2022-2030. Door de aanwezigheid van Arnhem Centraal is een groot deel van de binnenstad immers heel goed bereikbaar. Daarom is er in de binnenstad in het gebied dat binnen 12 minuten lopen van het station bereikbaar is meer ruimte voor (kleinschalige) kantoorruimte. In het kernwinkelgebied en het omliggende centrumgebied zijn we terughoudend als het gaat om kantoren op de begane grond. Deze zijn in het kernwinkelgebied niet toegestaan en in het omliggende gebied uitsluitend met een vergunning. In het kader van de aanvraag beoordeelt het college of het toevoegen van kantoren passend is voor het gebied.

3.1.5 Meer mogelijkheden voor creatieve en ambachtelijke activiteiten

Door deze planologische verruiming dragen we bij aan een positiever vestigingsklimaat voor ondernemers in de creatieve en ambachtelijke sector in de schil rondom het kernwinkelgebied en de routes (corridors) naar andere interessante delen van de stad. Dit moet bijdragen aan een aantrekkelijkere binnenstad en attractieve verbindingen die passen bij de identiteit van de stad.

3.1.6 Onder voorwaarden mogelijk maken van nieuwe leisure functies

Omdat leisure een wezenlijke bijdrage kan leveren aan de aantrekkingskracht van het centrum maken we deze functies onder voorwaarden mogelijk. Bij de afweging kijken we of de voorziening ruimtelijk inpasbaar is en van toegevoegde waarde is op het totale aanbod van de binnenstad. Belangrijk is dat de functie past binnen de Arnhemse identiteit en aangetoond moet zijn dat het concept kans van slagen heeft.

3.1.7 Afwijkingsregels voor nieuwe restaurants op de Jansplaats versoepeld

Het geldende bestemmingsplan voor de binnenstad bevat een regeling die het mogelijk maakt om een nieuw restaurant op de Jansplaats te vestigen met een binnenplanse afwijking. Een voorwaarde voor deze afwijking is dat er geen restaurants naast elkaar gevestigd mogen worden. Deze voorwaarde laten we los omdat we de concentratie van restaurants in dit gebied niet langer als een bezwaar zien.

3.1.8 Afwegingskader voor nieuwe fastfoodzaken, snackbars en bezorghoreca

In de huidige bestemmingsplannen voor de binnenstad zijn deze vormen van horeca nagenoeg overal toegestaan. Uiteraard past deze functie in de binnenstad maar we merken ook dat een clustering van deze functies de uitstraling van gebieden in negatieve zin kan beïnvloeden. Daarnaast kan een clustering van deze vorm van horeca op gespannen voet staan met de woonfunctie die de afgelopen jaren in de binnenstad is toegenomen. Om die reden zijn nieuwe vestigingen van fastfood, snackbars en bezorghoreca in dit omgevingsplan alleen mogelijk met een vergunning. Op die manier kan het college een afweging maken of de functie ruimtelijk inpasbaar is en bijdraagt aan de kwaliteit van de binnenstad.

3.1.9 Legalisering bestaande flitsbezorgers en geen planologische ruimte voor nieuwe

Flitsbezorging, het bezorgen van boodschappen binnen een korte tijd, is sinds een jaar met een sterke opmars bezig. De bezorging gebeurt per (elektrische) fiets of scooter door koeriers vanaf zogenaamde darkstores. De darkstores fungeren als magazijn en danken hun naam aan het oorspronkelijke concept van afgeplakte etalages. Deze bedrijven voorzien in een behoefte maar de meerwaarde voor een leefbare en uitnodigende binnenstad is beperkt of is er überhaupt niet. Dat komt omdat deze vestigingen in feiten alleen bestaan uit opslagdepots (darkstores) en zorgen voor extra verkeersbewegingen en mogelijke overlast voor omwonenden. Om die reden biedt dit omgevingsplan geen mogelijkheid voor nieuwe vestigingen voor flitsbezorging. Mocht een ondernemer zich willen vestigen in de binnenstad dan zal daarvoor afgeweken moeten worden van het omgevingsplan. In het kader van deze procedure kan het college afwegen of deze functie ruimtelijk inpasbaar is en bijdraagt aan de leefbaarheid en kwaliteit van de omgeving. Hierbij gelden in ieder geval de volgende uitgangspunten:

- de activiteit zorgt niet voor onevenredige overlast voor omwonenden en leidt niet tot onveilige verkeerssituaties;
- de activiteit wordt gevestigd op een locatie waar al bedrijfsmatige activiteiten zijn toegestaan;
- de activiteit heeft geen onevenredig negatieve gevolgen op de ruimtelijke kwaliteit;
- de activiteit heeft geen onevenredig negatieve gevolgen op de aantrekkingskracht en het functioneren van een (centrum)gebied.

Tegelijkertijd beseft het college dat flitsbezorging onderdeel uitmaakt van een veranderend consumentengedrag en voorziet in een behoefte. Om die reden heeft het college naar aanleiding van een zienswijze van een flitsbezorgdienst de afweging gemaakt of de bestaande twee flitsbezorgdiensten aan de Nieuwstad 41 en Beekstraat 71 gelegaliseerd kunnen worden. Bij deze afweging zijn de verschillende belangen betrokken.

Ten aanzien van flitsbezorgdiensten zijn meldingen gedaan van overlast. Deze meldingen gingen onder andere over de verkeersbewegingen (bevoorrading en koeriers) en de strijdigheid van de functie met het bestemmingsplan. Een aandachtspunt is dat flitsbezorgers (nog) niet voldoen aan de definities uit de Winkeltijdenwet. Ze kunnen daarom niet gehouden worden aan de winkeltijden. Een deel van de overlast wordt juist na 22:00 uur ervaren. Er zijn in het eerste kwartaal van 2022 (kennismakings) gesprekken gevoerd met de flitsbezorgdiensten. Deze gesprekken hebben geleid tot aanpassingen in en rondom de darkstores, zodat overlast wordt voorkomen en beperkt en de opslagdepots er aantrekkelijker uit zien. Daarnaast is in de afweging de behoefte uit de stad en de continuering van de bedrijfsvoering van de ondernemingen betrokken.

Uiteindelijk heeft de afweging ertoe geleid om de twee bestaande flitsbezorgdiensten te legaliseren. Deze legalisatie vindt de gemeente verantwoord omdat de betreffende ondernemers zich hebben aangepast en overlast zo veel mogelijk proberen te voorkomen. Beide locaties liggen in een gebied die al een hoge mate van functiemenging kent en de dynamiek van verkeersbewegingen die daarbij hoort. De legalisatie houdt in dat de zittende ondernemingen hun activiteiten kunnen voortzetten. Hierbij is gekozen voor een zogenaamde 'uitsterfconstructie'. Dat betekent dat wanneer de activiteiten voor een jaar of langer gestaakt zijn de planologische mogelijkheid vervalt. Voor de exacte regeling wordt verwezen naar Artikel 39 van de Regels van dit omgevingsplan.

3.1.10 Verhoging welstandsniveau voor de zuidelijke en zuidoostelijke binnenstad

De zuidelijke en zuidoostelijke binnenstad transformeren zich de komende jaren verder tot een hoogwaardig gebied dat steeds drukker bezocht wordt. Bij de ontwikkeling van deze gebieden besteden we veel aandacht aan de beeldkwaliteit. Om deze kwaliteit ook voor de toekomst te behouden en verder te versterken sluiten de huidige welstandscriteria onvoldoende aan. Om die reden is het welstandsregime voor de zuidelijke en zuidoostelijke binnenstad verhoogd naar 'zwaar'.

3.1.11 Meer bescherming van bestaande groenvoorzieningen

De afgelopen jaren heeft de openbare ruimte van de binnenstad en de singels een flinke impuls gekregen en zijn het aantal groenvoorzieningen uitgebreid. Het vergroenen van onze binnenstad is niet alleen aantrekkelijk om te zien maar zorgt ook voor meer biodiversiteit en vermindert hittestress en waterproblematiek. Om de groengebieden te behouden hebben deze delen van de binnenstad de functie Groen gekregen.

3.1.12 Bescherming groene daken die een functie hebben voor de waterhuishouding

In de binnenstad zijn de afgelopen jaren op verschillende locaties groene daken gerealiseerd. Deze daken zijn noodzakelijk in het kader van een klimaatadaptieve binnenstad en moeten daarom in stand worden gehouden. Om die reden is in dit omgevingsplan een regeling opgenomen die toeziet op de bescherming van deze daken.

3.1.13 Wijzigingen als gevolg van verleende vergunningen

De afgelopen jaren zijn er in het plangebied diverse vergunningen verleend die het mogelijk maakten om af te wijken van de planologische kaders in het bestemmingsplan. Voorbeelden hiervan zijn de aanleg van de St. Jansbeek maar ook verschillende transformaties van kantoor naar wonen of andere functies zoals hotels. In dit omgevingsplan zijn de regels en plankaart aangepast op de nieuwe situatie.

Daarnaast zijn in het huidige bestemmingsplan Binnenstad en Singels regelingen opgenomen voor nieuwe hotels en cafés. Deze regelingen zijn gekoppeld aan een maximaal aantal bedden en vestigingen. Inmiddels zijn deze maxima bereikt en kunnen er op basis van deze regelingen geen nieuwe vergunningen meer worden verleend. Op die reden is er voor gekozen deze regeling niet terug te laten komen in dit omgevingsplan. Aanvragen voor nieuwe hotels of cafés kunnen daarmee uitsluitend via een buitenplanse procedure vergund worden. Bij deze afweging beoordelen we of de nieuwe functie ruimtelijk inpasbaar is en een kwalitatieve toevoeging is op het bestaande aanbod.

3.1.14 Wijzigingen als gevolg van de Omgevingswet

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 dat meer inzicht geeft in de regelgeving. Op die manier draagt dit omgevingsplan bij aan één van de vier verbeterdoelen van de Omgevingswet: Inzichtelijk omgevingsrecht. Dit omgevingsplan doet dit concreet door:

Meer samenhang in regelgeving

In dit omgevingsplan zijn naast de bestaande regels over de gebruiks- en bouwmogelijkheden ook twee nieuwe thema's toegevoegd. Het gaat om regels over welstand en gemeentelijke monumenten. Het toevoegen van deze regels is een eerste stap om te komen tot een integraal omgevingsplan waarin alle regels voor de fysieke leefomgeving 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. De komende jaren hevelen we stapsgewijs alle regels voor de fysieke leefomgeving over in het omgevingsplan.

Verbeteren digitale raadpleegbaarheid

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 bestaande 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. Deze nieuwe manier van raadpleging betekent dat de regels in dit omgevingsplan niet langer gekoppeld zijn aan bestemmingen, maar aan functies en activiteiten. Meer informatie over de systematiek kun je vinden in paragraaf Opbouw van het omgevingsplan.

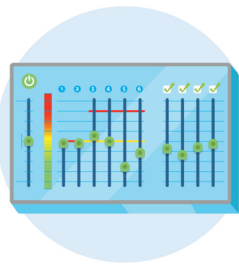
De 4 verbeteringen



1 Inzichtelijk omgevingsrecht



2 Leefomgeving centraal



3 Ruimte voor maatwerk



4 Sneller en beter

De vier verbeterdoelen van de Omgevingswet

3.1.15 Thema milieuzonering nieuwe stijl

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

Regeling voor gemengd gebied met wonen (functiemenging)

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

Bij een goede bouwkundige constructie is het mogelijk de bedrijfsactiviteiten uit te voeren in hetzelfde gebouw als de woningen, bijvoorbeeld in de plint. Contactgeluid, geur doorslag en trillingen worden hierbij in voldoende mate voorkomen. In de regels worden alleen bedrijfsmatige activiteiten toegelaten, die geschikt zijn voor functiemenging. De plan regels bakenen af wat daaronder wordt volstaan, via de begripsomschrijving en met specifieke gebruiksregels. Distributiecentra en agrarische bedrijven vinden wij - in lijn met de bestaande bedrijvenlijsten - onwenselijk in een gemengde wijk. Deze activiteiten worden derhalve expliciet uitgesloten.

3.1.16 Thema bijbehorende bouwwerken (aankondiging)

Onder de toekomstige Omgevingswet vervalt de vergunningvrije regeling van het Rijk voor aan- en bijgebouwen in het achtererfgebied. Het is straks aan gemeenten zelf om te bepalen of en onder welke voorwaarden de bouw van aan- en bijgebouwen plaats kan vinden zonder vergunning.

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

In de nog op te stellen nieuwe regeling worden de mogelijkheden voor (vergunningvrij) bouwen in het achtererfgebied dus afgestemd op de karakteristieken in een gebied. Voor beschermde stadsgezichten

kan dit gevolgen hebben voor de bouwmogelijkheden in het achtererfgebied. De verwachting is dat de nieuwe gebiedsgerichte regeling voor bijbehorende bouwwerken eind 2023 wordt voorgelegd aan de gemeenteraad.

3.1.17 Thema evenementen (aankondiging)

Al jarenlang worden in Arnhem succesvolle, goedbezochte en veilige evenementen georganiseerd. Arnhem heeft met haar gevarieerd aanbod een goede naam als evenementenstad opgebouwd en behoort tot de top tien van evenementensteden in Nederland. Evenementen maken Arnhem niet alleen aantrekkelijk om te wonen en te ondernemen, maar ook om te bezoeken en zijn belangrijk voor de Arnhemse gastvrije reputatie en voor de lokale economie. Tegelijkertijd kunnen evenementen voor een belasting zorgen door bijvoorbeeld overlast of schade aan de openbare ruimte. Om die reden heeft de gemeente Arnhem evenementenbeleid opgesteld. Dit beleid wordt in 2023 samen met de stad verder uitgewerkt in verschillende locatieprofielen. Een locatieprofiel heeft als doel duidelijkheid te verschaffen over de mogelijkheden van het gebruik van verschillende evenementenlocaties en de condities waaronder. In de profielen worden zaken vastgelegd zoals het maximaal aantal evenementen, de omvang, de maximale geluidsbelasting en eventuele andere aandachtspunten. Deze zaken kunnen tegen die tijd mogelijk ook vertaald worden in regels voor het omgevingsplan.

3.1.18 Thema gezonde en veilige leefomgeving (aankondiging)

In 2023 gaat het college aan de slag met het opstellen van nieuw beleid voor een gezonde en veilige leefomgeving. Dit beleidsplan moet ervoor zorgen dat de groei van de stad op een gezonde en veilige manier gebeurt. Een belangrijk aandachtspunt is hierbij de balans tussen de een vitale en uitnodigende binnenstad voor bezoekers en ondernemers en de leefbaarheid voor bewoners van de binnenstad. Het beleidsplan zal uiteindelijk vertaald worden in het omgevingsplan en kan gevolgen hebben voor bestaande planologische mogelijkheden in dit plan. Denk bijvoorbeeld aan het terugbrengen van de planologische mogelijkheden voor woningbouw in gebieden waar veel horeca aanwezig is.

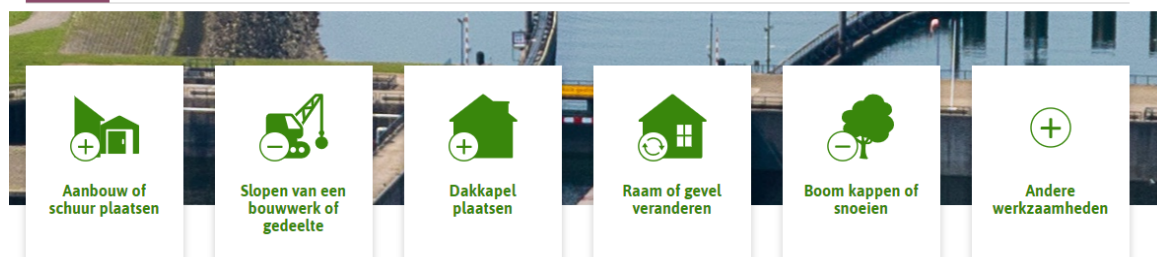
3.2 Opbouw van het omgevingsplan

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

Regels zoeken via het adres in plaats van via de bestemming

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

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



Waarmee kunnen wij u helpen?

conceptversie van de startpagina het Omgevingsloket waarmee straks de regels voor de fysieke leefomgeving worden ontsloten. Zie ook <https://dmo.omgevingswet.overheid.nl/home>

Wijzigingen in de systematiek

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

Funcities

Onder de Omgevingswet wordt niet langer gesproken over *bestemmen*, maar over het *toedelen van functies aan locaties*. Dit doen we in Arnhem door onderscheid te maken in de verschillende functionele gebieden die Arnhem rijk is. Het gebiedstype wordt bepaald door de dominante functie in een bepaald gebied. Zo vallen woningen bijvoorbeeld onder de functie Woongebied, winkelcentra onder de functie Centrumgebied, straten en pleinen onder de functie Openbaar gebied. De functies hebben vooral een structurerende werking en maken de plankaart leesbaar. De functies zijn informatief en aan deze informatie kunnen geen planologische rechten worden ontleend. Dit kan uitsluitend aan de activiteiten op de plankaart waar in de functies naar verwezen wordt.

Activiteiten

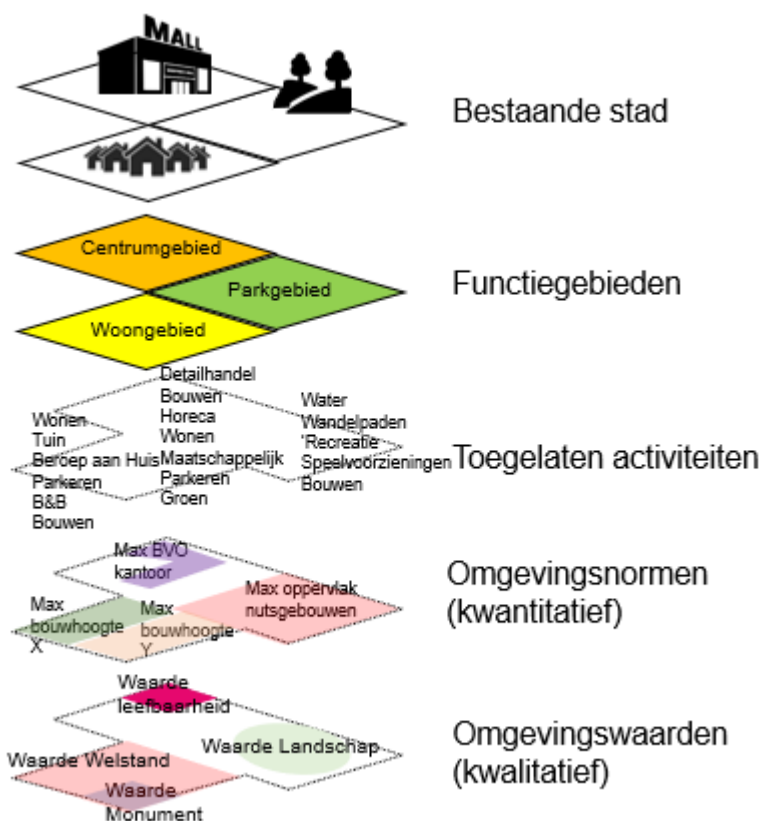
De regels ten aanzien van de bouw- en gebruiksmogelijkheden die nu onderdeel uit maken van een bestemming hebben we uitgesplitst in verschillende activiteiten (bijvoorbeeld bouwen, wonen, aanleggen). Iedere activiteit heeft daarmee een eigen regeling met werkingsgebied. Op een locatie kunnen verschillende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

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

Waarden

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

De afbeelding hieronder geeft schematisch de opbouw van dit omgevingsplan weer.



Schematische opbouw van het omgevingsplan

3.3 Functiegebieden en omgevingswaarden

In het plangebied onderscheiden we de volgende Functiegebieden en Waarden:

3.3.1 Cultuurgebied

Wat is het doel van deze functie?

Arnhem is een belangrijke cultuurstad en herbergt verschillende culturele instellingen. Deze functie regelt de planologische basis voor de grotere instellingen in de binnenstad

Waar geldt deze functie?

Deze functie geldt op de grote culturele instellingen in het plangebied zoals Musis en het Stadstheater.

Welke activiteiten zijn er binnen deze functie mogelijk?

Binnen deze functie kunnen de culturele activiteiten worden ontplooid en kunnen evenementen worden gehouden.

3.3.2 Gemengd gebied

Wat is het doel van deze functie?

Deze functie geldt voor de delen in de binnenstad waar we streven naar een beperkte mate van functiemenging, passend bij de luidte die we in dat gebied wenselijk vinden.

Waar geldt deze functie?

Gemengde gebieden bevinden zich met name aan de randen van de binnenstad zoals de Janssingels, de Looierstraat en delen van de zuidelijke en oostelijke binnenstad. Deze gebieden maakten voorheen deel uit van het grotere winkelgebied, maar ontwikkelen zich de laatste jaren meer tot een gemengd woon- werkgebied zonder een dominante functie.

Welke activiteiten zijn er binnen deze functie mogelijk?

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

We zijn in de gemengde gebieden terughoudend als het gaat om de vestiging van nieuwe horeca en detailhandelsfuncties. Voor detailhandel geldt dat in principe alleen de bestaande detailhandel is toegestaan. Deze is voorzien van een specifieke aanduiding. Wel geldt er een overgangstermijn waarbij initiatiefnemers tot twee jaar na inwerkingtreding van het omgevingsplan een vergunning kunnen aanvragen voor detailhandel. Hierbij geldt wel dat het gebruik als detailhandel ook al in het voorheen geldende bestemmingsplan was toegestaan. Daarnaast moet het gaan om een levensvatbare invulling en moet de activiteit passen in de ruimtelijke en functionele opbouw van de omgeving. Bij dit laatste moet onder andere het volgende worden aangetoond:

- Er kan worden aangetoond dat er geen geschikte winkelruimte te vinden is in het kernwinkelgebied, een aangrenzende centrumgebied, de Steenstraat of een andere locatie waar detailhandel planologisch is toegestaan.
- Er kan worden aangetoond dat er juist in dat gebied behoefte is aan detailhandel of een combinatie van detailhandel met horeca (blurring).
- Het betreft detailhandel in een bepaalde niche die niet afhankelijk is van loopstromen omdat klanten de weg naar deze winkel toch wel weten te vinden.

3.3.3 Groengebied

Wat is het doel van deze functie?

Binnen deze functie is het toegestaan om groen in de breedste zin (grasvelden, struiken, speelvelden) aan te leggen en in stand te houden. Daarnaast zijn tevens waterlopen en waterpartijen mogelijk.

Waar geldt deze functie?

Deze functie geldt voor verschillende groenvoorzieningen in de binnenstad en de singels zoals op het Nieuwe plein, het Velperplein en het nieuwe grasveld op het Gele Rijdersplein. 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 alleen 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.

3.3.4 Kantoorgebied

Wat is het doel van deze functie?

De afgelopen jaren is een groot deel van de kantoorlocaties in de binnenstad succesvol getransformeerd naar woningen. We merken we echter ook dat de kantorenmarkt weer aantrekt, met name kantoren die goed bereikbaar zijn met het OV. Om te zorgen voor voldoende kantoorlocaties voor onze bedrijven houden deze bestaande kantoorlocaties de functie Kantoor en zijn we terughoudend als het gaat om transformaties naar andere functies.

Waar geldt deze functie?

Deze functie geldt voor een aantal bestaande kantoorpanden in met name de zuidelijke binnenstad en rond het Centraal Station.

Welke activiteiten zijn er binnen deze functie mogelijk?

Binnen deze functie kunnen alle denkbare kantooractiviteiten plaatsvinden.

3.3.5 Kernwinkelgebied

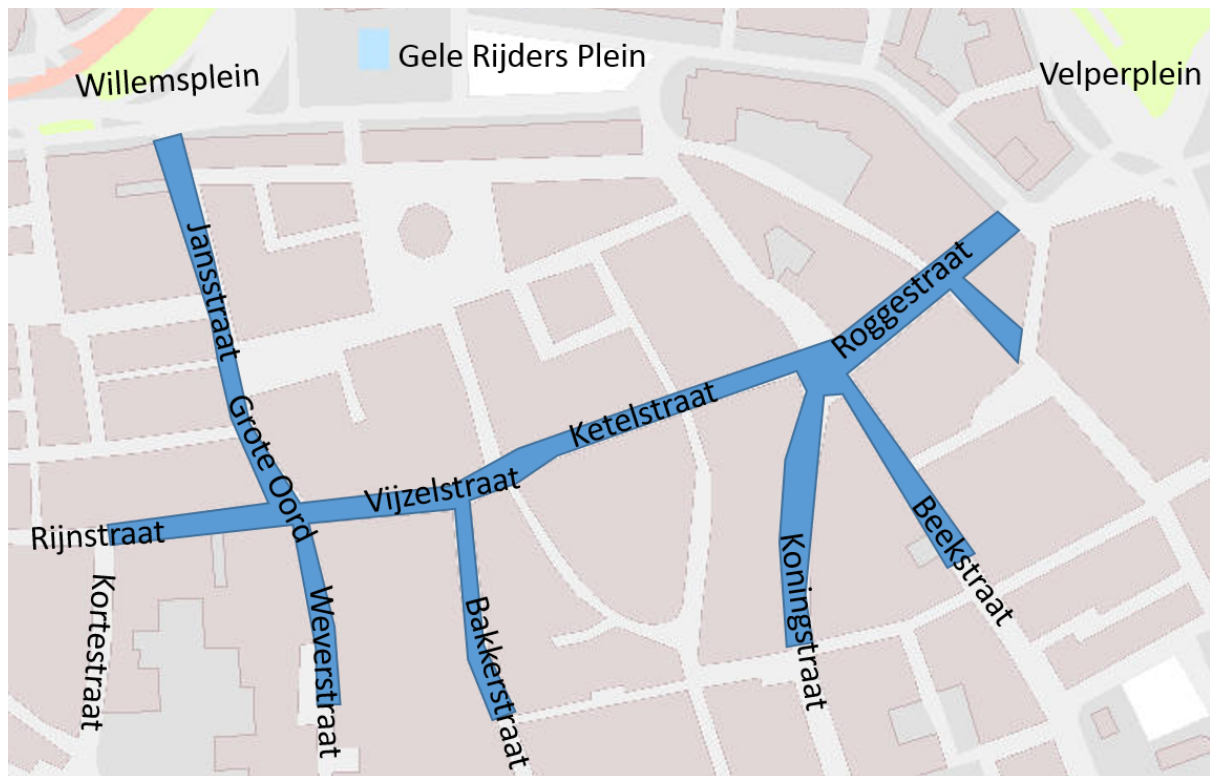
Wat is het doel van deze functie?

In onze hoofdwinkelstraten willen we dat het winkelen dominant blijft. Het recreatief winkelen blijft op die manier een belangrijke trekker waar ook de andere gebieden in de binnenstad van kunnen profiteren.

Waar geldt deze functie?

Deze functie is van toepassing op het kernwinkelgebied. Het kernwinkelgebied bestaat uit de

Jansstraat, Grote Oord, Vijzelstraat, Ketelstraat, Roggestraat, de Rijnstraat tot aan de Kortestraat en de noordelijke delen van de Weverstraat, Bakkerstraat en Koningstraat.



De straten die deel uitmaken van het kernwinkelgebied

Welke activiteiten zijn er binnen deze functie mogelijk?

Om te zorgen dat de winkelfunctie dominant blijft, is wonen op de begane grondlaag niet toegestaan en richt deze functie zich met name op detailhandel en winkelondersteunende functies waaronder lichte horeca en dienstverlening en creatieve en ambachtelijke bedrijvigheid. Op de verdiepingen is ook de woonfunctie toegestaan, zodat dit gebied ook buiten de openingstijden van de winkels levendig blijft. Door in het bestaande kernwinkelgebied de mogelijkheden te beperken, behouden we een duidelijke hoofdwinkelstraat die herkenbaar en interessant blijft voor het grote publiek, de grote ketens, eigenaren en beleggers. Bestaande functies die niet direct ondersteunend zijn aan het winkelen mogen gewoon voortgezet worden.

Omdat de binnenstad van Arnhem relatief veel vierkante meters aan winkels heeft en relatief weinig woningen telt, zijn we terughoudend als het gaat om winkelruimtes op de verdiepingen. Er zijn echter winkels die nu al bestaan uit meerdere verdiepingen of die gehuisvest zijn op een verdieping. Deze winkels mogen dat gebruik gewoon voorzetten. Daarnaast is het mogelijk dat we voor winkels met een bijzonder concept een uitzondering maken mits dit gebruik leidt tot een aanvulling op het bestaande aanbod. Tenslotte zijn in het kernwinkelgebied kantoren toegestaan op de verdiepingen omdat we werken op goed bereikbare locaties in de stad willen stimuleren.

3.3.6 Stadscentrum

Wat is het doel van deze functie?

Ook buiten het kernwinkelgebied willen we een levendige binnenstad. Een gebied met een prettige mix aan voorzieningen. Waar mensen kunnen winkelen, een terrasje kunnen pakken, cultuur kunnen opsnuiven, maar waar ook gewoond en gewerkt wordt. Deze gebieden hebben de functie Stadscentrum.

Waar geldt deze functie?

Deze functie is van toepassing op de straten en pleinen direct grenzend aan de hoofdwinkelstraten en in de delen van de binnenstad die in verbinding staat met omliggende wijken: de zogenaamde corridors. Deze corridors moeten zorgen dat bezoekers aan de binnenstad op een logische manier hun weg gaan vinden naar andere interessante gebieden in de stad. Denk hierbij aan het Modekwartier, het

Sonsbeekpark, de rivier en de Stadsblokken en het nieuwe Museum Arnhem.

Welke activiteiten zijn er binnen deze functie mogelijk?

Binnen deze functie zijn veel activiteiten toegestaan waaronder detailhandel, dienstverlening, wonen, maatschappelijke functies, creatieve en ambachtelijke bedrijvigheid. Ook zijn kantoren op de verdiepingen toegestaan. Dit zorgt niet alleen voor een dynamische straatbeeld maar stelt ondernemers ook beter in staat om een andere activiteit kunnen ontplooiën als de markt of de samenleving daarom vraagt.

3.3.7 Parkgebied

Wat is het doel van deze functie?

In de 19^e eeuw zijn op de vestingwerken lommerrijke parken aangelegd met als doel de aantrekkelijkheid van de stad te vergroten. Het park rondom de Lauwersgracht is hier een goed voorbeeld van en is nog steeds een prettige groene plek in de binnenstad. Met deze functie bewaren en versterken we het groene karakter van dit park dat tevens deel uitmaakt van het beschermd stadsgezicht.

Waar geldt deze functie?

Het park rondom de Lauwersgracht, een deel van het Velperplein en het park tussen de Jansbinnensingel en Jansbuitensingel.

Welke activiteiten zijn er binnen deze functie mogelijk?

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

3.3.8 Spoorgebied

Wat is het doel van deze functie?

Deze functie heeft als doel om de activiteiten die nodig zijn voor de spoorlijn.

Waar geldt deze functie?

Het spoor ten noorden van de Jansbuitensingel.

Welke activiteiten zijn er binnen deze functie mogelijk?

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

3.3.9 Maatschappelijk

Wat is het doel van deze functie?

Deze functie biedt de planologische basis voor de belangrijkste maatschappelijke functies in de binnenstad.

Waar geldt deze functie?

Deze functie geldt met name in Bestuurskwartier. Dit is het zuidoostelijk deel van de binnenstad waar een groot deel van de openbare bestuursfuncties geclusterd zijn zoals het stadhuis, provinciehuis en het Paleis van Justitie. Ook de Eusebiuskerk en de Janskerk hebben deze functie.

Welke activiteiten zijn er binnen deze functie mogelijk?

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

3.3.10 Openbaar gebied

Wat is het doel van deze functie?

Deze functie vormt de planologische basis voor het openbaar gebied in de binnenstad met uitzondering van de groenvoorzieningen en parken.

Waar geldt deze functie?

De centrumring en de Weerddesstraat-Trans-Eusebiusplein-Oranjewachtstraat 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 alle activiteiten plaatsvinden die nodig zijn in het openbaar gebied.

3.3.11 Tuin

Wat is het doel van deze functie?

In de dichtbebouwde binnenstad zijn nog een aantal groene binnentuinen aanwezig. Deze binnentuinen dragen bij aan een groene beleving van de stad en de ecologische diversiteit en kunnen bijdragen aan het verminderen van wateroverlast en hittestress.

Waar geldt deze functie?

Deze functie geldt voor een aantal binnentuinen in de binnenstad zoals de tuin rondom de Walburgiskerk.

Welke activiteiten zijn er binnen deze functie mogelijk?

Om het groene karakter te bewaren kunnen in de functie Tuin geen gebouwen worden opgericht.

3.3.12 Oppervlaktewater

Wat is het doel van deze functie?

Het water in het plangebied heeft een niet alleen een belangrijke waterhuishoudkundige functie maar draagt ook bij aan het verminderen van hittestress en het verhogen van de aantrekkelijkheid van de binnenstad. De grotere oppervlakte wateren in het plangebied hebben daarom deze functie gekregen.

Waar geldt deze functie?

Deze functie ligt op de vijver Lauwersgracht tussen de Eusebiusbinnensingel en de Eusebiusbuitensingel. Daarnaast heeft de Sint Jansbeek deze functie. Deze beek is recentelijk weer voor een deel bovengronds gehaald. De bovengrondse beek vangt aan op het kruispunt Beekstraat - St. Catharinaplaats en eindigt ter plaatse van de Rijn. De beek heeft een lengte van circa 750 meter en een breedte variërend tussen de circa 1 tot 6 meter. De beek loopt in verband met mobiliteit en bereikbaarheid (wegen en pleinen) gedeeltelijk ondergronds via duikers.

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.

3.3.13 Woongebied

Wat is het doel van deze functie?

Deze functie zorgt ervoor dat de leefkwaliteit in de woonbuurtjes in de binnenstad behouden blijft. De functie wonen richt zich dan ook voornamelijk op het wonen en we zijn terughoudend als het gaat om potentiële overlastgevendende functies. Denk hierbij aan functies die zorgen voor veel verkeer of loopstromen of die van zichzelf uit veel lawaai of andere hinder veroorzaken.

Waar geldt deze functie?

De woonfunctie ligt op verschillende woonbuurtjes in de zuidelijke binnenstad zoals Het Paradijs en De Trans en het buurtje dat bestaat uit de Molenkom, Bolwerk en Vossenstraat. Daarnaast zijn de wooncomplexen rondom de Walburgiskerk bestemd als wonen evenals de twee woningcomplexen aan de Oude Oeverstraat en Kleine Oord.

Welke activiteiten zijn er binnen deze functie mogelijk?

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

'beroep aan huis' en derhalve strijd met omgevingsplan. Voorts mag door dit gebruik geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat (bijvoorbeeld beperkte reclamemogelijkheden) noch een onevenredige parkeerdruk ontstaan. Tenzij anders aangegeven op de plankaart 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).

3.3.14 Waarde-Archeologie

Wat is het doel van deze waarde?

Uit de opgravingen uit de bodem van onze eeuwenoude binnenstad 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 de binnenstad voor bepaalde ingrepen in de bodem een vergunningplicht.



Archeologische opgravingen aan de Broerenstraat in 2019

Waar geldt deze waarde?

Het plangebied ligt aan de voet van het stuwwalmassief in een zone waar de invloed van de rivier groot is geweest. Dit brengt een gedifferentieerde verwachtingskans binnen het plangebied met zich mee. In onderstaande afbeelding is een uitsnede van de archeologische verwachtingskaart opgenomen. Hieruit is te zien dat de gehele binnenstad een archeologische waarde heeft of dat er een verwachting is dat deze waarde aanwezig is.



Welke activiteiten zijn er binnen deze waarde mogelijk?

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

3.3.15 Waarde - Bomenrij

Wat is het doel van deze waarde?

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

Waar geldt deze waarde?

De waarde Bomenrij is van toepassing op de waardevolle bomenrijen op de Markt.

Welke activiteiten zijn er binnen deze waarde mogelijk?

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

3.3.16 Waarde - Boom

Wat is het doel van deze waarde?

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

Waar geldt deze waarde?

De waarde Boom is van toepassing op de waardevolle bomen in het plangebied. Dit zijn onder andere de platanen aan de Weerdjesstraat en de boom bij de Zypsepoort.

Welke activiteiten zijn er binnen deze waarde mogelijk?

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

3.3.17 Waarde-gemeentelijk beschermd stadsgezicht

Wat is het doel van deze waarde?

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

Een in gave staat verkerende historische nederzettingsstructuur

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

Een nog in gave staat bewaarde 19e-eeuws singelprofiel dat bestaat uit de singelparken, begeleidende rijbanen en de singelwanden.

Binnen de middeleeuwse kern zijn ook structuren uit de wederopbouwperiode aanwezig zoals de Looierstraat en het Gele Rijdersplein. Deze structuur is deels terug te vinden in aanleg, stratenpatroon, verkavelingen en rooilijnen. De wederopbouwperiode van Arnhem vormt daarmee een wezenlijk onderdeel van de ontwikkelingsgeschiedenis van de stad.

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

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

Langs het ruim aangelegde singelgebied is een groot aantal in rijen gesitueerde grote voornamelijk herenhuizen aanwezig, afgewisseld door forse gebouwen met bijzondere functies (openbare gebouwen, culturele instellingen, horeca, zakenpanden, vaak op prominente locaties, zoals Musis en het Stadstheater).

In het wederopbouwgebied van de Looierstraat en het Gele Rijdersplein zijn er overwegend zakenpanden (winkels, kantoren) met bovenwoningen in functionalistische of traditionele trant, vaak als grote bouwprojecten op brede ruime kavels gerealiseerd. Als belangrijk stedenbouwkundig accent binnen dit wederopbouwgebied bevindt zich de woontoren op de hoek van de Looierstraat en het Velperplein.

Karakteristieke bebouwing

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

Waardevolle groenelementen en —structuren

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

Waar geldt deze waarde?

Deze waarde geldt voor de middeleeuwse binnenstad inclusief de markt en de direct aangrenzende bebouwing alsmede de 19^e -eeuwse singels. De begrenzing van het stadsgezicht is te zien op de afbeelding hierna.



Welke activiteiten zijn er binnen deze waarde mogelijk?

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

3.3.18 Waarde gemeentelijk monument

Wat is het doel van deze waarde?

In onze binnenstad en aan de 19e-eeuwse singels staat veel monumentale bebouwing uit verschillende tijdslagen. Deze bebouwing speelt een belangrijke rol in de beleving van onze binnenstad. Om ervoor te zorgen dat deze gebouwen en bouwwerken behouden blijven is deze bebouwing aangewezen als gemeentelijk monument. Deze aanwijzing betekent dat voor verschillende activiteiten een vergunning nodig is. In het kader van deze vergunning wegen we af of de activiteit niet leidt tot een aantasting van de monumentale waarden.

Waar geldt deze waarde?

De waarde gemeentelijk monument is van toepassing op alle gemeentelijke monumenten in het plangebied.

Welke activiteiten zijn er binnen deze waarde mogelijk?

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

3.3.19 Waarde - Landschap en natuur

Wat is het doel van deze waarde?

Aan de 19^e-eeuwse singels liggen monumentale parken. Om ervoor te zorgen dat deze gebieden behouden blijven hebben deze een extra waarde. Deze waarde betekent dat voor verschillende activiteiten een vergunning nodig is. In het kader van deze vergunning wegen we af of de activiteit niet leidt tot een aantasting van de waarden in deze parken.

Waar geldt deze waarde?

Het park rondom de Lauwersgracht, een deel van het Velperplein en het park tussen de Jansbinnensingel en Jansbuitensingel.

Welke activiteiten zijn er binnen deze waarde mogelijk?

De waarde Landschap en natuur is altijd gekoppeld aan een werken- en werkzaamheden regel. De (bouw)activiteiten die binnen deze functie zijn toegestaan, kunnen worden ontplooid zolang deze niet kunnen leiden tot een aantasting van de waarden van het park.

3.3.20 Waarde - Rijksmonument

Wat is het doel van deze waarde?

Met deze waarde lopen we alvast voorruit op de Omgevingswet. Op dat moment regelen we de bescherming van Rijksmonumenten namelijk via het omgevingsplan.

Waar geldt deze waarde?

De waarde Rijksmonument is van toepassing op alle rijksmonumenten in het plangebied.

Welke activiteiten zijn er binnen deze waarde mogelijk?

In dit plan zijn er nog geen activiteiten gekoppeld aan deze waarden, dit gebeurt pas na inwerkingtreding van de Omgevingswet. Tot die tijd heeft deze waarde alleen een signalerende functie en wordt het rijksmonument beschermd via de Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht en de Erfgoedwet.

3.3.21 Waarde - Rioolleiding

Wat is het doel van deze waarde?

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

Waar geldt deze waarde?

Deze waarde geldt voor onder andere de rioolleidingen op de Markt en rond het bestuurskwartier.

Welke activiteiten zijn er binnen deze waarde mogelijk?

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

3.3.22 Waarde - Tuin

Wat is het doel van deze waarde?

In de dichtbebouwde binnenstad zijn nog een aantal groene binnentuinen aanwezig. Deze binnentuinen dragen bij aan een groene beleving van de stad en de ecologische diversiteit en kunnen bijdragen aan het verminderen van wateroverlast en hittestress.

Waar geldt deze waarde?

Deze waarde geldt voor een aantal binnentuinen in de binnenstad zoals de tuin rondom de Walburgiskerk.

Welke activiteiten zijn er binnen deze waarde mogelijk?

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

3.3.23 Waarde - Waterkering

Wat is het doel van deze waarde?

Op de Rijnkade ligt de bestaande waterkering voor de Neder-rijn. Deze waterkering beschermt de stad tegen hoogwater. Om de waterkering te beschermen gelden ter plaatse van de kade aanvullende regels voor bouw en graafwerkzaamheden.

Waar geldt deze waarde?

Ter plaatse van de waterkering zelf en de zogenaamde beschermingszone ter hoogte van de Rijnkade.

Welke activiteiten zijn er binnen deze waarde mogelijk?

Deze waarde is altijd gekoppeld aan een gebruiksfunctie. De (bouw)activiteiten die binnen deze functie zijn toegestaan, kunnen in principe worden ontplooid maar er gelden voor sommige activiteiten wel extra regels.

3.3.24 Waarde - Waterloop

Wat is het doel van deze waarde?

De St. Jansbeek heeft niet alleen een belangrijke waterhuishoudkundige functie maar draagt ook bij aan het verminderen van hittestress en het verhogen van de aantrekkelijkheid van de binnenstad. Ter bescherming van deze waterloop heeft deze daarom ook een waarde gekregen.

Waar geldt deze waarde?

Deze waarde ligt op de gehele St. Jansbeek. De bovengrondse beek vangt aan op het kruispunt Beekstraat - St. Catharinaplaats en eindigt ter plaatse van de Rijn. De beek heeft een lengte van circa 750 meter en een breedte variërend tussen de circa 1 tot 6 meter. De beek loopt in verband met mobiliteit en bereikbaarheid (wegen en pleinen) gedeeltelijk ondergronds via duikers.

Welke activiteiten zijn er binnen deze waarde mogelijk?

Binnen deze waarde zijn alle activiteiten toegestaan die samenhangen met het beheer en de bescherming van het oppervlaktewater zolang deze het functioneren van de beek niet schaden.

3.3.25 Waarde - Welstand zwaar in afwijking van de welstandsnota

Wat is het doel van deze waarde

De binnenstad van Arnhem is een aantrekkelijke plek en het visitekaartje voor de rest van de stad. Om de aantrekkelijkheid van de stad te behouden en te versterken dragen we initiatiefnemers uit om iets moois voor zichzelf te maken maar ook een bijdrage te leveren aan de kwaliteit van de stad als geheel. De kenmerken van de binnenstad geven daar aanknopingspunten voor. Zo beschermen we de bestaande kwaliteit in de stad en geven we ruimte om de stad nog beter te maken.

Waar geldt deze waarde?

Deze waarde geldt voor de zuidelijke en oostelijke binnenstad. Met deze waarde zorgen we ervoor dat het huidige welstandsregime verhoogd wordt naar zwaar en daarmee aansluit bij de rest van de binnenstad.

Welke activiteiten zijn er binnen deze waarde mogelijk?

Binnen deze waarde zijn bouwactiviteiten toegestaan mits deze voldoen aan de welstandseisen die horen bij het zware regime.

3.4 Handhaving

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

De raad bepaalt ieder jaar in de begroting waar de handhavingsprioriteiten liggen. Het zorgdragen voor een aantrekkelijke, leefbare en veilige leefomgeving is onze inzet. Handhaving is daarbij geen doel op zich; maar één van de instrumenten om een leefbare en veilige leefomgeving te creëren. Door toe te zien op de naleving van regelgeving wordt een bijdrage geleverd aan de verschillende doelen van de gemeente op het gebied van de veiligheid en leefbaarheid.

Buiten de handhavingsprioriteiten heeft de gemeente in beginsel ook een handhavingsplicht als er een handhavingsverzoek wordt ingediend (de beginselplicht tot handhaving). De gemeente kijkt dan eerst of de overtreding te legaliseren valt. Is dat niet zo, dan wordt over gegaan tot handhaving.

3.5 Exploitatie

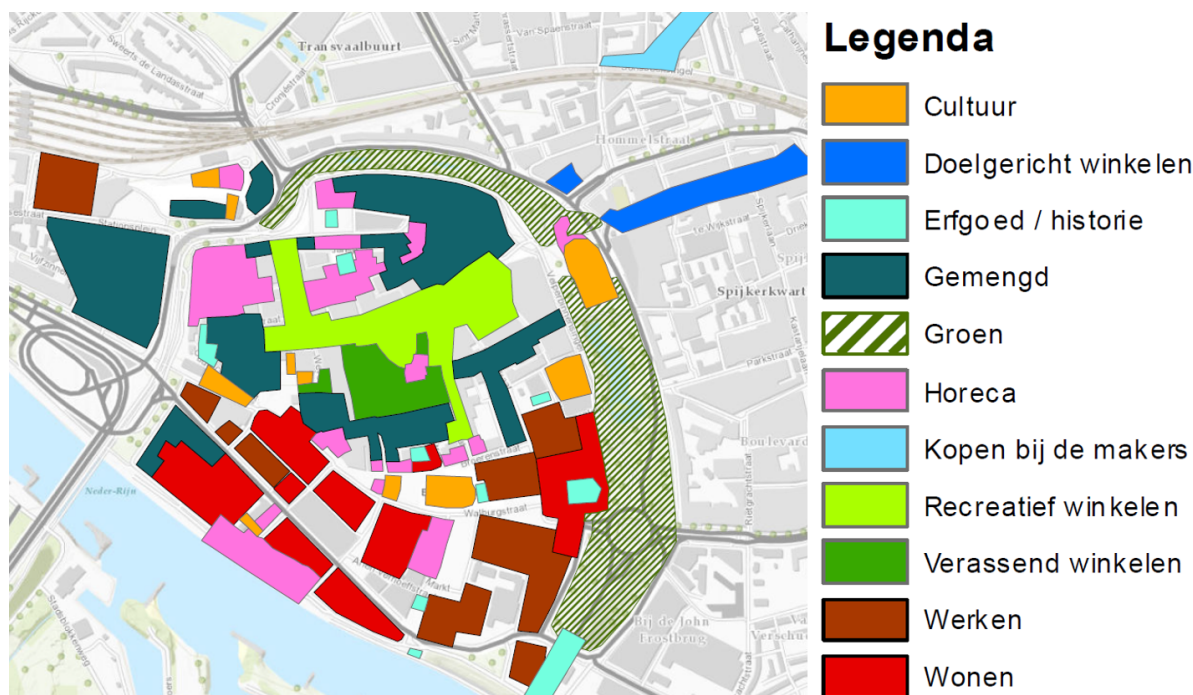
Het omgevingsplan 'Chw Binnenstad en Singels' is grotendeels beheersmatig van aard maar kent ook een aantal planologische wijzigingen die mogelijk kunnen leiden tot planschadeclaims. Deze wijzigingen neemt de gemeente niet lichtvaardig, maar zijn onderdeel van een heel pakket aan maatregelen om de binnenstad gezond, leefbaar en vitaal te houden (voor een nadere onderbouwing van deze wijzigingen verwijzen we naar paragraaf 3.1.2.). In de berekening van het benodigd weerstandsvermogen van de gemeente is rekening gehouden met dit risico. De omvang van het risico is in theorie groot maar de kans van optreden wordt laag ingeschat waardoor de impact op het gemeentelijk weerstandsvermogen beperkt is.

Hoofdstuk 4 Proces

4.1 Voorbereiding met de stad

Dit Omgevingsplan is in nauwe samenwerking met de werkgroep ruimtelijke ontwikkeling van het Platform Binnenstad Arnhem (PBA) voorbereid. PBA is een samenwerking van Ondernemers Kontakt Arnhem, Vereniging City Centrum Arnhem, Koninklijke Horeca Nederland afdeling Arnhem, Hotel Overleg Regio Arnhem, Cultuur Netwerk Arnhem en Vereniging van Eigenaren Citycenter Arnhem, het bewonersplatform Arnhem6811, Toerisme Veluwe Arnhem Nijmegen en de gemeente Arnhem zelf. Met een bestuur, regieteam en afvaardiging van meer dan 100 mensen uit de achterban van de samenwerkende partijen werkt het PBA continu aan een florerende Arnhemse Binnenstad.

In de voorbereiding hebben we in september en december 2018 samen met de werkgroep gekeken naar het huidige functioneren van de binnenstad en de directe omgeving. Dit hebben we gedaan door te kijken wat de dominante functies zijn binnen de verschillende deelgebieden. Deze informatie hebben we letterlijk is kaart gebracht in een zogenaamde digitale mappingtablesessie. Vervolgens is in de werkgroep besproken of de deelgebieden goed functioneren en wat er eventueel nodig is om deze gebieden beter tot hun recht te laten komen. Voor een overzicht van de uitkomsten van het overleg met de werkgroep verwijzen we naar het verslag in Bijlage 1.



4.2 Vooroverleg en inspraak

Artikel 3.1.1 Bro overleg

In het kader van artikel 3.1.1 Bro is het concept-omgevingsplan naar de Provincie en het Waterschap gestuurd. Daarnaast hebben we het omgevingsplan ter informatie naar de Gasunie, Rijkswaterstaat, ProRail en NS Railinfrastructuur gestuurd.

Publicatie voornemen ontwikkeling

Dit is een conserverend omgevingsplan dat geen ontwikkelingen mogelijk maakt. Het is daarom niet nodig het voornemen op grond van artikel 1.3.1. Bro te publiceren. Het vroegtijdig willen informeren van burgers en eventuele andere belanghebbenden is aanleiding geweest om toch tot publicatie over te gaan.

Terinzagelegging concept-omgevingsplan

Het omgevingsplan heeft gedurende een termijn van acht weken (20 maart 2020 tot en met 14 mei 2020) voor alle belangstellenden ter inzage gelegen met de mogelijkheid om te reageren. Ook na deze termijn hebben mensen nog de mogelijkheid gekregen om een reactie in te dienen. De geplande inloopavond over dit plan kon helaas niet doorgaan vanwege de maatregelen tegen verdere verspreiding van het coronavirus. Met een video en de mogelijkheid om telefonisch of via videobellen een toelichting te krijgen, hebben we de mogelijkheid geboden om met de stad het gesprek te kunnen blijven voeren.

Uiteindelijk hebben we 15 reacties gekregen op het concept-omgevingsplan. Voor een overzicht van de reacties en de eventuele gevolgen voor het omgevingsplan verwijzen we naar het inspraakverslag dat is opgenomen in Bijlage 2.

4.3 Terinzagelegging (ontwerp-omgevingsplan)

Het ontwerp bestemmingsplan 'Chw Omgevingsplan Binnenstad en Singels' heeft zes weken ter inzage gelegen van 25 maart tot en met 6 mei 2022. Naar aanleiding van de terinzagelegging zijn 11 zienswijzen op het bestemmingsplan ingediend. Voor de inhoud van de zienswijzen en de gevolgen van de zienswijzen op het omgevingsplan verwijzen we naar de zienswijzennota in Bijlage 4.

Bijlagen

Bijlage 1 Verslag PBA

Gehouden op : 2 mei 2019
Locatie : Bovenbeekstraat 21 Arnhem

Verslag van de uitkomsten van de overleggen tussen PBA en gemeente Arnhem over de kaders voor het bestemmingsplan Binnenstad

Aanwezig:

Marian van Hooy
Marcel van Empel
Evert den Outer
Paul van Rooy
Raymond Schuurman
Coen Peelen
Klaas van Haaften

Welke stappen zijn er gezet?

- In het kader van de actualisatie is in **september 2018** met de werkgroep Ruimtelijke Ontwikkeling van het PBA een sessie geweest met als resultaat een kaart met daarop de verschillende gebiedsprofileringen in de binnenstad op basis van de bestaande situatie.
- Op **19 november 2018** is een vervolgoverleg geweest met de werkgroep Ruimtelijke Ontwikkeling waarin door de gemeente is aangegeven dat de actualisatie van de binnenstad weer opgepakt wordt. Naast een inhoudelijk motief voor de actualisatie is er ook een procedurele reden: het is zeer wenselijk dat we voor de inwerkingtreding van de omgevingswet per 1 januari 2021 een ontwerp-bestemmingsplan in procedure is.
- Op **7 januari 2019** is met behulp van de maptable gekeken welke verschillende opgaven er zijn en hoe we het proces kunnen inrichten om samen met het PBA tot kaders voor het bestemmingsplan te komen. Gekozen is om op met behulp van de bestaande gebiedsprofielen van de binnenstad:
 - de opgaven in brede zin te benoemen
 - te bepalen welke opgaven relevant zijn voor het bestemmingsplan
 - te bepalen of het bestemmingsplan sturing moet geven aan bepaalde opgaven
- Op **26 maart** en **9 april 2019** zijn twee werksessies gehouden waarin per binnenstadskwartier de opgaven zijn benoemd.
- In het overleg op **2 mei 2019** zijn de opgaven en de gewenste wijze van sturing zoals opgehaald in de voorgaande twee sessies nog eens doorgenomen. Dit heeft geleid tot een aantal kaders en aandachtspunten voor het college van B&W die hierna worden weergegeven.

Welke kaders en aandachtspunten geeft PBA het college van B&W mee bij het opstellen van het bestemmingsplan Binnenstad?

- In algemene zin is de flexibiliteit in het huidige bestemmingsplan een groot goed. De dynamiek in de binnenstad vraagt om ruime kaders zodat ondernemers in kunnen spelen op ontwikkelingen in de markt. Met name in de gemengde gebieden rondom het kernwinkelgebied is planologische ruimte nodig.
- Uitzondering hierop vormt de omgeving van het Gele Rijdersplein. Het is wenselijk de detailhandelsfunctie in dit gebied uit te faseren. Dit draagt bij aan een compacter winkelgebied zoals opgenomen in de detailhandelsvisie en sluit aan bij de luwte die in dit gebied volgens de binnenstadsvisie wordt beoogd. Het gaat dan om het oostelijk deel van het Gele Rijdersplein, de Looierstraat en de Jansbinnensingel. Het nieuwe bestemmingsplan moet op de locaties waar geen detailhandel meer aanwezig is, de detailhandel niet langer mogelijk maken.
- Daarnaast is de wens om voor de Looierstraat de bezorghoreca te reguleren. Dat betekent dat de bestaande 4 bezorghorecabedrijven positief worden bestemd, maar dat de vestiging van nieuwe bezorghoreca alleen mogelijk is als dit zich verhoudt met de beoogde luwte/woonfunctie van dit gebied. In het bestemmingsplan kan voor deze vorm van horeca een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid voor B&W opgenomen worden.
- Het kernwinkelgebied moet bestaan uit de as Jansstraat, Grote Oord, Vijzelstraat, Ketelstraat, Roggestraat, de Rijnstraat tot aan de Kortestraat en de noordelijke delen van de Weverstraat, Bakkerstraat en Koningsstraat. In dit gebied moet de detailhandelsfunctie domineren en zijn alleen functies die de winkelfunctie ondersteunen mogelijk (naast detailhandel zijn dit horeca en dienstverlening). Voor het Musiskwartier is er nog twijfel of dit tot het kernwinkelgebied moet horen of dat hier juist een mix aan functies gewenst is.
- Buiten het kernwinkelgebied moet gekeken worden of in de aanloopstraten en de corridors aanvullende functies zoals bijvoorbeeld culturele, ambachtelijke of creatieve functies/bedrijven en dienstverlening mogelijk kunnen worden gemaakt, zoals bijvoorbeeld in het westelijk deel van de Rijnstraat.
- De kwartierenkaart waarin de verschillende sferen van de binnenstad worden geduid heeft een relatie met de functies die in het bestemmingsplan worden mogelijk gemaakt en het is wenselijk deze op te nemen in de toelichting van het bestemmingsplan.
- De woonfunctie wordt steeds belangrijker in de binnenstad, in het nieuwe bestemmingsplan moet daar rekening mee worden gehouden.

Welke kaders en aandachtspunten geeft PBA het college van B&W mee als het gaat om flankerend beleid of andere zaken?

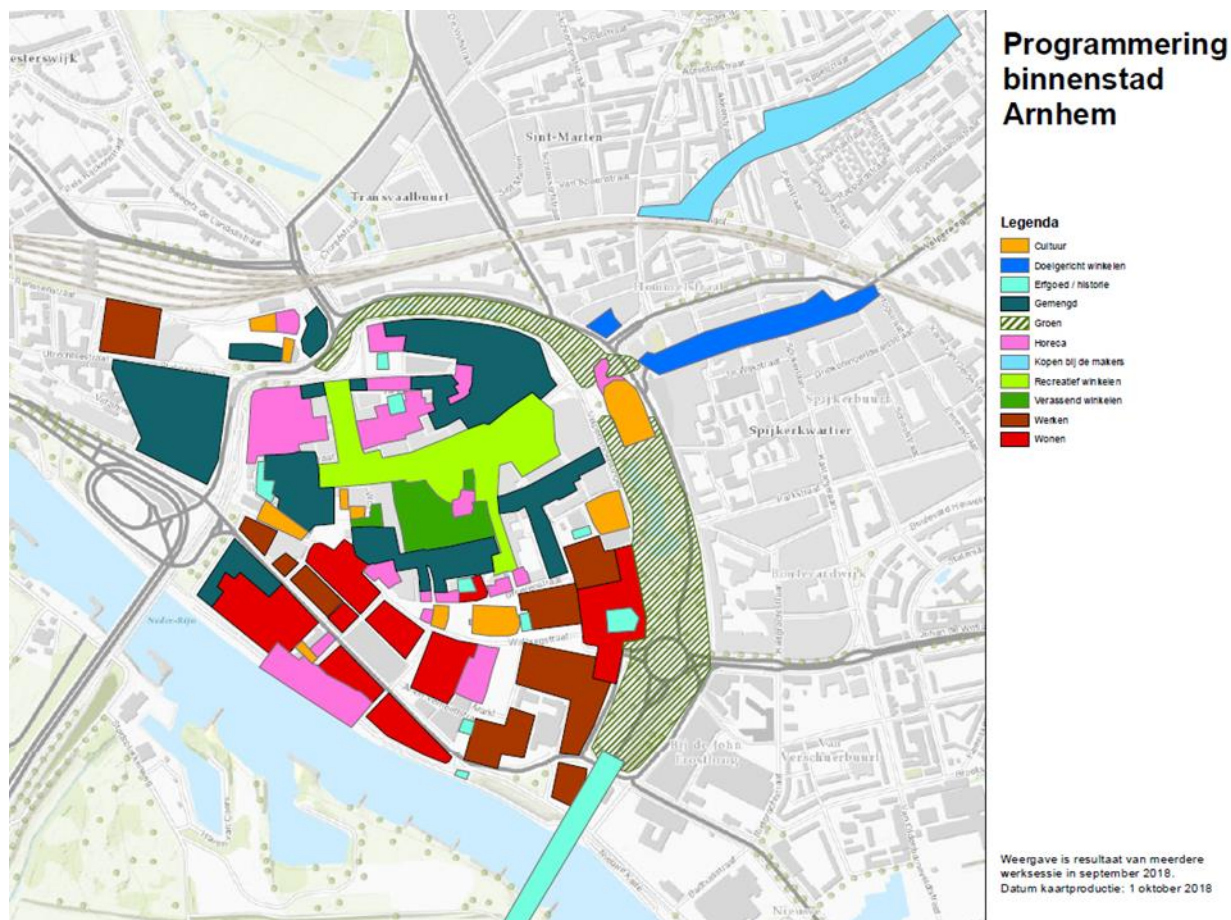
- Regulering middels het bestemmingsplan is slechts één van de instrumenten die bij kan dragen aan een bruisend stadshart, daarnaast is er ook behoefte aan stimuleringsregelingen (bijvoorbeeld een gevefonds). PBA verkent graag samen met de gemeente deze mogelijkheden.
- Een goed functioneren van de binnenstad houdt niet op bij de plangrens van dit bestemmingsplan, kijk daarom ook naar de bestemmingsplannen van de aangrenzende gebieden zoals Steenstraat, Modekwartier en Coehoorn.
- De functies die het bestemmingsplan mogelijk maakt hebben ook een relatie met de bereikbaarheid van de binnenstad.
- De wens is om door te gaan met het vergroenen van de binnenstad, ook op de Korenmarkt. Daarnaast moeten we zorgen dat het bestaande groen zoals de Singels beter beleefd/gebruikt kan worden door betere verbindingen.

Vervolg

- Dit concept-verslag wordt voorgelegd aan het PBA.
- Nadat het PBA met dit verslag heeft ingestemd worden deze kaders voorgelegd in het gesprek dat de ambtelijke projectgroep heeft met het college op dinsdag 28 mei.
- De uitkomsten van het overleg worden teruggekoppeld in de werkgroep van 27 juni.

Gebruikte kaarten:

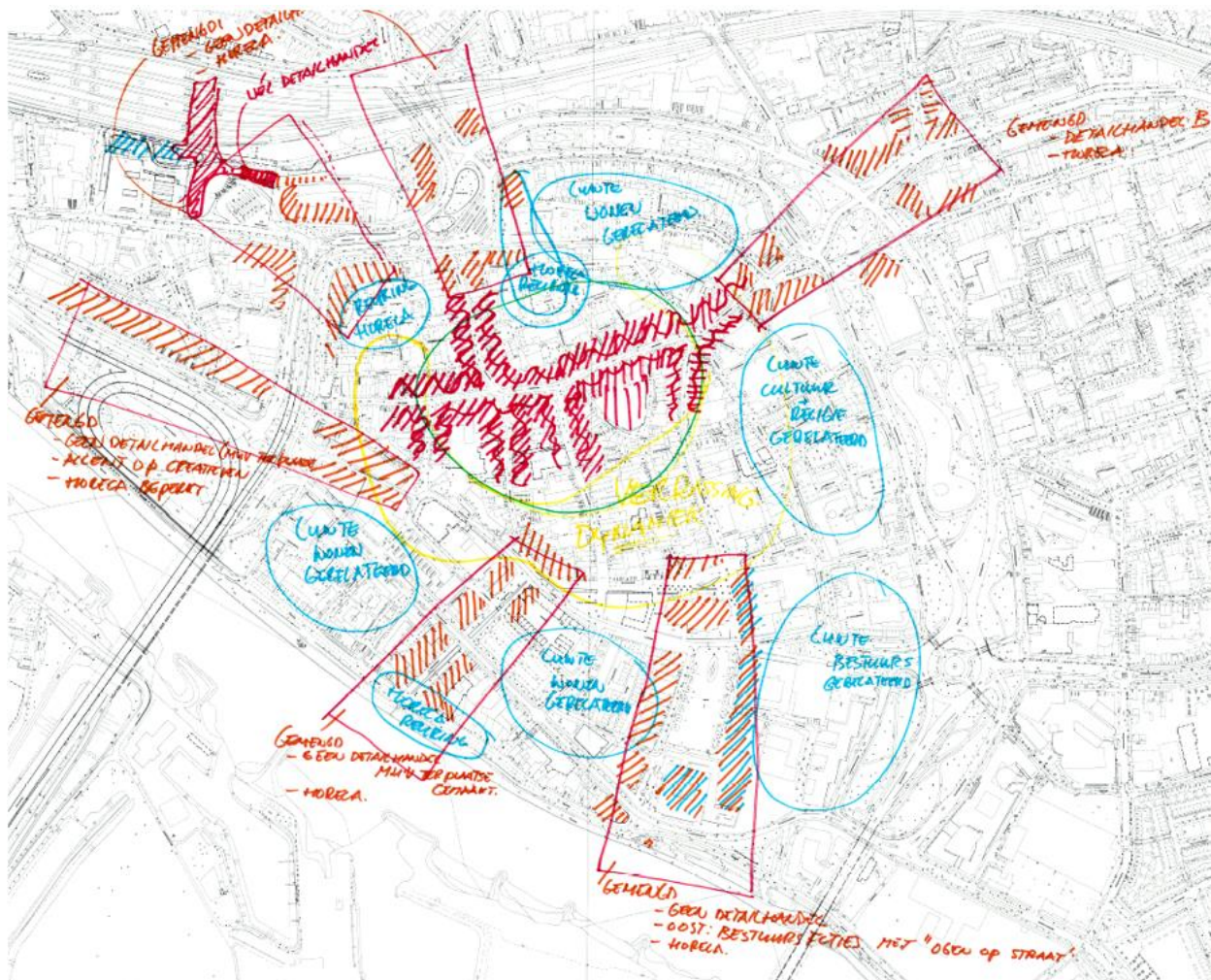
Vertrekpunt bestaande situatie



Visiekaart binnenstad



Concretiseringslag visiekaart Binnenstad



Kwartierenkaart

Kwartieren en pleinen op de kaart



Om het de bezoekers van de binnenstad makkelijker te maken en zich welkom te laten voelen, ontwikkelden we samen met de gemeente een plan waardoor de kwartieren on- en offline zichtbaar zijn. We gaven dit vorm in een nieuwe kwartierenkaart van de binnenstad, een set van pictogrammen voor de aanduiding van de kwartieren en in de nieuwe website. Bovendien heeft de gemeente Arnhem het meegenomen in het nieuwe bewegwijzeringplan dat in het laatste kwartaal van 2017 is uitgewerkt en in 2018 wordt geïmplementeerd.

Bijlage 2 Inspraakverslag

Inspraakverslag concept-omgevingsplan Binnenstad en Singels

Reactie van	datum		Inhoud reactie	Antwoord gemeente	Wijziging in Ontwerp
1 Arnhems platform voor chronisch zieken en gehandicapte n (Apcg)	12-3-2020	1.a	Apcg vraagt aandacht voor het betrekken van haar achterban bij dit omgevingsplan. Ook in relatie tot het advies vanwege Corona om niet naar (publieke) bijeenkomsten te gaan. Apcg biedt aan om mee te denken hoe we de achterban het beste kunnen betrekken, ook wanneer fysieke bijeenkomsten niet mogelijk zijn.	De geplande inloopavond over het omgevingsplan is niet doorgegaan vanwege de maatregelen om verdere verspreiding van het coronavirus te beperken. Om belanghebbenden en belangstellenden toch in staat te stellen zich te informeren over het plan hebben we een video op de website geplaatst waarin een toelichting wordt gegeven op het concept-omgevingsplan en de wijzigingen ten opzichte van het huidige bestemmingsplan. Daarnaast bieden we de mogelijkheid om telefonisch of middels videobellen met de gemeente in gesprek te gaan over het plan.	Geen
	14-5-2020	1.b	Apcg wil als specifieke belangengroep deelnemen aan het participatieproces rondom de invoering van de Omgevingswet, ook in relatie tot de Arnhemse Standaard Toegankelijkheid (AST). Het is belangrijk dat in het participatieplan van de omgevingswet de wijze van presentatie van de omgevingsplannen wordt opgenomen.	N.a.v. dit verzoek is het platform in contact gebracht met de klankbordgroep Omgevingswet.	Geen
		1.c	Het concept-omgevingsplan is omvangrijk is en qua taalgebruik ingewikkeld. De video met uitleg is een goede toevoeging die standaard online moet komen te staan bij een nieuw plan. Verder worden enkele suggesties gedaan om de toegankelijkheid van de video iets te verbeteren.	Een omgevingsplan is inderdaad een omvangrijk document waarin ons beleid en onze regels voor onze leefomgeving samenkomen. In het omgevingsplan doen we een poging om deze materie zo eenvoudig mogelijk uit te leggen. We blijven hier mee door gaan en betrekken bij het maken van nieuwe video's de suggesties van Apcg	Bij het ontwerp-omgevingsplan voor de binnenstad en nieuwe plannen de suggesties betrekken
		1.d.	De plankaart is qua contrast en legenda slecht leesbaar. Geadviseerd wordt om Stichting Accessibility te benaderen voor advies over het toegankelijk maken van hun digitale middelen.	Bij het maken van ruimtelijke plannen zijn gemeenten momenteel gebonden aan een nationale standaard (Standaard Vergelijking Bestemmings Plannen). Deze standaard is bedoeld om de toegankelijkheid, leesbaarheid en uitwisselbaarheid te vergroten. De gedachte hierbij is dat de plankaart en legenda in ieder gemeente op een zelfde manier wordt opgebouwd en wordt gepubliceerd. Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet (beoogd op 1 juli 2022) komt er een nieuwe standaard. Hierbij geldt echter dat onder de Omgevingswet de plankaart	Geen

Inspraakverslag concept-omgevingsplan Binnenstad en Singels

				niet langer de centrale functie heeft in het omgevingsplan. Reden is dat er zoveel regels in het omgevingsplan samenkomen dat een heldere en leesbare plankaart met legenda niet meer mogelijk is. In het omgevingsplan staan om die reden de planregels centraal. Deze kunnen straks makkelijker worden bevraagd door het invoeren van een adres eventueel in combinatie met de activiteit die een initiatiefnemer wil verrichten (denk bijvoorbeeld aan bouwen, slopen kappen et cetera).	
		1.e.	De Arnhemse Standaard Toegankelijkheid (AST) moet worden genoemd in de omgevingsplannen. Daarnaast heeft gemeente de verantwoordelijkheid om externe partijen zoals projectontwikkelaars te attenderen op het belang van toegankelijk bouwen. Kleine ondernemers kunnen worden gewezen op de adviezen voor bouw en verbouw van MKB toegankelijk en op de folder die de gemeente heeft ontwikkeld.	De Arnhemse Standaard Toegankelijkheid (AST) is inmiddels beleid binnen de gemeente Arnhem en is ook als zodanig benoemd in de omgevingsvisie. Bij de verdere ontwikkeling van het omgevingsplan na inwerkingtreding van de Omgevingswet kijken we in hoeverre de AST door kan werken in de (bouw)regels van het omgevingsplan.	Niet in dit plan maar mogelijk in het toekomstige omgevingsplan
		1.f	De verbindingen tussen het kernwinkelgebied en andere delen van de stad zoals Sonsbeek, Rijnkade en Modekwartier naar de rustige delen van de binnenstad moeten voor een ieder toegankelijk worden gemaakt. Betrek hierbij het hoofdlooprouteplan van Openbare Ruimte.	We nemen deze suggestie mee bij de inrichting van de openbare ruimte.	Geen
		1.g	Voor mensen die door hun beperking extra gevoelig zijn voor prikkels is het belangrijk dat er rustiger plekken zijn, met groen, waar zij 'op adem kunnen komen'. Maak hiervoor ruimte in de aangeduide luwtegebieden.	Het beleid is erop gericht om deze plekken inderdaad in te richten als prettige verblijfsgebieden waar men kan ontsnappen aan de drukte van de stad. Denk bijvoorbeeld aan de groene inrichting van het Gele Riddersplein.	Geen
		1.h	Maak verbeteren van toegankelijkheid van monumentale gebouwen mogelijk, laat dit één van	Het toegankelijk maken van gebouwen voor mensen met een beperking is een ontwerp-opgave die altijd mogelijk is. Er zijn ons geen gevallen bekend waarbij	Geen

Inspraakverslag concept-omgevingsplan Binnenstad en Singels

			de uitzonderingen vormen. Hiervoor zijn goede voorbeelden te vinden in binnen- en buitenland.	toegankelijkheid werd gehinderd door regelgeving of welstandeisen.	
		1.i	Welstand mag nooit boven toegankelijkheid gaan	Voor de beantwoording verwijzen we naar het antwoord onder 1.h	Geen
2 Dhr. van Dam	20-3-2020	2.a	Verzoekt de gemeente om de procedure vanwege de corona-pandemie stil te leggen, in afwachting van een geschikt moment om het omgevingsplan in een publieke bijeenkomst aan de belanghebbenden voor te leggen, en belanghebbenden in de gelegenheid te stellen er met elkaar over in gesprek te gaan.	<p>N.a.v. de aangescherpte maatregelen als gevolg van het coronavirus hebben we uiteraard nagedacht over de gevolgen voor de informatieverstrekking en de mogelijkheid voor overleg. We hebben ervoor gekozen om door te gaan met de procedure.</p> <p>De gemeente vindt het belangrijk dat de inspanningen voor de stad, ook in deze moeilijke tijden, zoveel mogelijk door kunnen blijven gaan. Met de inzet van online communicatiemogelijkheden is een alternatief gevonden voor de inloopavond.</p> <p>Om meer achtergrond en uitleg te krijgen over het omgevingsplan is tevens een video gemaakt waarin een toelichting wordt gegeven op het concept-omgevingsplan. Ook wordt verteld wat de wijzigingen zijn en wat de aanleiding is om het plan te actualiseren.</p> <p>Daarnaast hebben we de mogelijkheid geboden om het concept-omgevingsplan telefonisch of via een conference call nader toe te toelichten. Ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp-omgevingsplan kijken we of de coronamaatregelen het toelaten een fysieke bijeenkomst te houden. Mocht dat niet het geval zijn zorgen we voor een digitaal alternatief.</p>	Geen
	24-3-2020	2.b	Indiener van de reactie vindt het spijtig dat zij niet in het voortraject zijn betrokken, terwijl het Musiskwartier één van de slechtst functionerende delen van de binnenstad is. Het is nodig met de betrokkenen in gesprek te gaan over de aspecten	Het concept-omgevingsplan is in nauw overleg met het Platform Binnenstad Arnhem (PBA) tot stand gekomen. In het PBA is ook het VECA vertegenwoordigd waarin verschillende vastgoedeigenaren zitten. Inmiddels is voor de 'De Gruyterpassage' een nieuwe huurder gevonden en wordt binnenkort met de verbouw gestart.	Geen

Inspraakverslag concept-omgevingsplan Binnenstad en Singels

			die debet zijn aan het mislukken van de doelstelling er een hoogwaardig winkelgebied van te maken.	Daarnaast is er in het ontwerp-omgevingsplan voor gekozen om de planologische ruimte voor detailhandel in een aantal delen van de binnenstad terug te brengen met als doel de detailhandel op de gewenste plekken van de binnenstad, waaronder het Musiskwartier, te stimuleren.	
	6-6-2020	2.c	De mogelijkheid voor kantoren moet beperkt worden tot de footprint van het voormalige V&D-warenhuis. Dit omdat de daken van de aangrenzende appartementen gebruikt worden als vermaak- en ontspanningsfunctie voor de kantoren met overlast voor de omwonenden tot gevolg. Bovendien laat de splitsingsakte dit niet toe.	We betreuren de genoemde overlast maar vinden dit geen reden om geen kantoren toe te staan. Dergelijke overlast kan in onderling overleg opgelost worden.	Geen
		2.d.	De Musisgarage is nodig voor de binnenstad, daarom ook terughoudendheid om hier kantoren toe te staan.	Het omgevingsplan is flexibel en laat bewust meerdere functies toe. De dynamiek in de binnenstad vraagt om ruime kaders zodat ingespeeld kan worden op ontwikkelingen in de markt. In centrumgebieden die per OV goed bereikbaar zijn zien we een toenemende vraag naar kantoorruimte. Om die reden is de mogelijkheid voor kantoren in het nieuwe omgevingsplan opgenomen. Daarbij merken we op dat ook in het huidige bestemmingsplan de Musisgarage niet exclusief is bestemd als parkeergelegenheid. Op deze locatie kunnen zowel de huidige als in de toekomst ook andere functies gevestigd worden.	Geen
		2.e.	Dit is het gevaar van ad hoc beleid (en een vervelend bij-effect) van de quarantaine-periode, waarin dingen anders lopen als anders.	De regels in dit bestemmingsplan ondersteunen de koers die al jaren geleden voor de binnenstad is ingezet om de transformatie van de binnenstad van place to buy naar place to meet verder te verwezenlijken. Dit is al vastgelegd in de visie De Arnhemse Binnenstad uit 2015. Daarnaast is het omgevingsplan in nauw overleg met het Platform Binnenstad Arnhem tot stand gekomen.	Geen
3 Mw. Maat	23-3-2020	3.a	De indiener van de reactie kan de link naar het omgevingsplan op www.ruimtelijkeplannen.nl niet openen	Als gemeente is de website 'ruimtelijkeplannen.nl' de door de rijksoverheid verplicht gestelde locatie voor gemeenten	We hebben een handreiking gemaakt die uitlegt hoe de website

Inspraakverslag concept-omgevingsplan Binnenstad en Singels

				<p>om ruimtelijke plannen te publiceren. Wij hebben als gemeente geen invloed op de wijze waarop de website wordt getoond.</p> <p>Alle inhoud van het omgevingsplan is hier echter te raadplegen.</p> <p>N.a.v. deze reactie hebben we de indiener per mail uitleg gegeven over de manier waarop het omgevingsplan via www.ruimtelijkeplannen.nl ingezien kan worden.</p>	werkt en wat de functionaliteiten zijn.
4 Dhr. Regtop	28-3-2020	4.a	Vraagt de gemeente de procedure tijdelijk op te schorten, zodat alsnog een inloop bijeenkomst kan worden gehouden zodat burgers goed geïnformeerd kunnen worden.	Voor de beantwoording verwijzen we naar het antwoord onder 2.a	Geen
		4.b	Wat zijn de argumenten om in het blok omsloten door Roggestraat, Beekstraat, Brouwerstraat, Brouwersplein en Walstraat voor een drietal specifieke panden de bestemming horeca categorie 4 te geven? Op welke wijze is hierbij rekening gehouden met het huidige én toekomstige woon- en leefgenot van direct omwonenden?	Het omgevingsplan is in dit gebied terughoudend als het gaat om de vestiging van nieuwe potentieel overlast gevende horeca zoals cafés maar respecteert wel de rechten van bestaande voorzieningen. Om die reden zijn de bestaande cafés als uitzondering zodanig aangeduid.	Geen
		4.c	In het huidige bestemmingsplan is het aantal horecazaken gelimiteerd. Wat is de reden dat dit aantal is losgelaten?	Dit aantal was opgenomen om het aantal horeca vestigingen ten aanzien van cafés en hotels te reguleren en slechts beperkte ruimte toe te staan. Inmiddels zijn deze maxima bereikt en kunnen er op basis van deze regelingen geen nieuwe vergunningen meer worden verleend. Op die reden is er voor gekozen deze regeling niet terug te laten komen in dit bestemmingsplan. Aanvragen voor nieuwe hotels of café kunnen daarmee uitsluitend via een buitenplanse procedure vergund worden. Bij deze afweging beoordelen we of de nieuwe functie ruimtelijk inpasbaar is en een kwalitatieve toevoeging is op het bestaande aanbod. Horeca 1, dit betreft de 'Lichte' horeca zoals lunchrooms (geen fastfood) zijn overal in het gebied toegestaan. Dit is ook al zo geregeld in het huidige bestemmingsplan	Geen
		4.d	In het omgevingsplan worden de eisen die aan de vestiging van coffeeshops gesteld worden gemist.	De verkoop van softdrugs is in Nederland verboden. Door deze wettelijke situatie kunnen we coffeeshops	Geen

Inspraakverslag concept-omgevingsplan Binnenstad en Singels

			<p>Dit zijn bij uitstek activiteiten die tot veel (rondhang en scooter) overlast zorgen. Op welke locaties in de Beekstraat is het volgens het omgevingsplan toegestaan een coffeeshop te (ver)plaatsen?</p>	<p>niet als zodanig benoemen/vastleggen in het omgevingsplan. Wel kunnen we coffeeshops gedogen als deze gevestigd zijn in een pand met een horecabestemming.</p> <p>Om de overlast van coffeeshops in de stad te beperken is het aantal coffeeshops dat we in de gemeente gedogen beperkt tot 11 vestigingen. Daarnaast geldt dat in de binnenstad in een straal van 100 meter slechts 1 coffeeshop aanwezig mag zijn en deze niet in de buurt van scholen gevestigd mogen worden. Daarnaast gelden nog verschillende andere criteria zoals de geschiktheid van een locatie uit het oogpunt van openbare orde, veiligheid en/of leefbaarheid.</p> <p>Een bestaande coffeeshop kan zich dus verplaatsen zolang deze gevestigd wordt in een pand met een horecabestemming en er binnen een straal van 100 meter geen andere coffeeshop aanwezig is.</p> <p>Voor meer informatie over het coffeeshop beleid verwijzen we naar onderstaande link:</p> <p>https://decentrale.regelgeving.overheid.nl/cvdr/XHTMLOutput/Actueel/Arnhem/CVDR457272.html</p>	
		4.e	<p>Mist voldoende waarborgen om het woon- en leefklimaat van bewoners te beschermen. Dit is met de door gemeente verwachte toename van bewoners in de binnenstad toch een fundamenteel uitgangspunt en wordt in uw plan ook omschreven als doelstelling voor de functie wonen: Belangrijkste doelstelling is het streven naar en het in standhouden van een goed woon- en leefklimaat.</p>	<p>Arnhem streeft naar een duurzame ontwikkeling van de stad, een optimale leefbaarheid in de stad en een gezonde, veilige en prettige leefomgeving. Arnhem hanteert hierbij een gebiedsgerichte aanpak die afhankelijk is van de functies in een bepaald gebied. In het centrum komen veel functies en verkeersmodaliteiten samen. Daarom accepteren we een hogere milieudruk dan in bijvoorbeeld een rustige woonwijk.</p>	<p>De vestiging van nieuwe afhaal/bezorg horeca, fastfood, snackbars en flitsbezorgingsdiensten wordt gereguleerd met het oog op een leefbare binnenstad.</p>

Inspraakverslag concept-omgevingsplan Binnenstad en Singels

				<p>Omdat het wonen in de binnenstad in trek is en we het wonen in de binnenstad ook willen stimuleren, moeten we ook zorgen voor rustige gebieden in de binnenstad. Om die reden maken we voor de binnenstad onderscheid tussen de gebieden met reuring zoals bijvoorbeeld het kernwinkelgebied, de horeca rondom de Korenmarkt, de Jansplaats en Jansplein en de Rijnkade en de luwtegebieden zoals de nieuwe woonbuurtjes in de zuidelijke binnenstad en de omgeving van het Gele Rijdersplein.</p> <p>Verder is de beleidsinzet om altijd minimaal te voldoen aan de wettelijke vereisten (de grenswaarden) voor alle milieuthema's. Daarnaast streeft Arnhem naar een verbetering van de huidige kwaliteit van de leefomgeving door in de gebieden waar veel gewoond (gaat worden) terughoudend te zijn met nieuwe potentieel overlastgevende functies zoals cafés, hotels, snackbars en fastfoodzaken.</p> <p>Dit omgevingsplan biedt buiten de horecaconcentratiegebieden Korenmarkt, Jansplaats/Jansplein, Rijnkade geen ruimte voor nieuwe cafés en restaurants. Daarnaast worden afhaal/bezorg horeca, fastfood, snackbars en flitsbezorgingsdiensten in dit plan gereguleerd. Dat betekent dat deze zich niet meer overal kunnen vestigen maar een vergunning moeten aanvragen. Het college kan daarmee afwegen of deze voorzieningen inpasbaar zijn en niet leiden tot overlast voor omwonenden.</p> <p>Daarnaast werkt Arnhem aan het verbeteren van de luchtkwaliteit door het instellen van de milieuzone op de Centrumring en hebben we als stad de ambitie om in 2025 te beschikken over een emissieloze stadsdistributie.</p> <p>Tevens blijven we inzetten op het verder vergroenen van de binnenstad en het bestaande groen te</p>	
--	--	--	--	---	--

Inspraakverslag concept-omgevingsplan Binnenstad en Singels

				beschermen. Dit laatste doen we door voor bestaande groenvoorzieningen en binnentuinen een regeling op te nemen dat deze niet bebouwd of verhard mogen worden.	
5 Bewonersgroep Arnhems Hart	9-4-2020	5.a	Vraagt om uitstel van de procedure omdat belanghebbenden vanwege de verscherpte Corona-maatregelen niet met elkaar in discussie kunnen gaan. Er is ook geen sprake van een goed plan met bewoners samen.	Voor de beantwoording verwijzen we naar het antwoord onder 2.a	Geen
6 Bewonersgroep Arnhem 6811	9-4-2020	6.a	Complimenten.	Dank daarvoor	Geen
7 Provincie Gelderland	14-4-2020	7.a.	We hebben uw plan met aandacht bestudeerd. De manier van bestemmen in het CHW bestemmingsplan is innovatief en door de beknopte regels duidelijker voor leken dan de traditionele bestemmingsplannen. Voor zover in het voorontwerp provinciale belangen spelen zijn die goed verwerkt.	We nemen kennis van deze reactie	Geen
		7.b.	Het plan heeft een conserverend karakter. In het plan worden groene ruimtes en groene daken in de stad beschermd. Ook voor ons zijn ruimte voor het veranderend klimaat en het behoud en herstel van biodiversiteit belangrijke doelen. Wij beoordelen het beschermen van groene daken en groene ruimtes dan ook als positief.	We nemen kennis van deze reactie	Geen
		7.c	Mocht u in de toekomst gaan werken aan een tweede fase van het terugbrengen van de St. Jansbeek in het stadscentrum dan denken wij graag mee vanuit klimaatadaptatie en biodiversiteit.	We nemen dit aanbod van harte aan in het geval we gaan werken aan een tweede fase.	Geen
8 ProRail	15-4-2020	8.a	ProRail verzoekt de gemeente om bij nieuwe planologische ontwikkelingen voor de aspecten Externe Veiligheid en Geluid in relatie tot Railverkeer gebruik te maken van de meest recente gegevens, en ook mogelijke trillingshinder hierbij te betrekken.	Dit omgevingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk, maar bij nieuwe planologische ontwikkelingen houden we rekening met deze gegevens en het aspect trillingshinder.	Geen
9	16-4-2020	9.a	Mist op de afbeelding in paragraaf 4.1 van de toelichting het bouwcomplex 'de Martinus' dat	De betreffende afbeelding stamt uit 2018 en om die reden staat het complex er niet op. Het kaartje heeft	Geen

Inspraakverslag concept-omgevingsplan Binnenstad en Singels

Dhr. De Jager			<p>recent gebouwd en bewoond is tussen het Focus filmtheater en de Eusebiuskerk.</p> <p>De indiener gaat er verder vanuit dat dit complex een woonbestemming heeft.</p>	<p>uitsluitend als doel om het doorlopen proces te illustreren en heeft geen juridische werking.</p> <p>Het complex heeft de functie Stadscentrum, binnen deze functie kunnen verschillende activiteiten ontplooid worden waaronder wonen.</p>	
		9.b	Ik zou alles nog eens door de spellingscontrollor halen want bij het scannen van de tekst kwam ik al twee taalfouten tegen.	We nemen deze aanbeveling over.	De toelichting en de regels zijn op spelling gecontroleerd en aangepast
10 Liander	20-4-2020	10.a	Liander vraagt de gasdrukmeet- en regelstations aan de Velperbuitensingel 21A, Walburgstraat 4 en Roermondsplein 35 te koppelen aan de functieaanduiding 'nutsvoorziening' op de verbeelding en te voorzien van de daarbij horende veiligheidscontour (Activiteitenbesluit - zone). Door deze wijze van bestemmen is de aanwezigheid van de gasdrukmeet- en regelstations voor derden zichtbaar en wordt beter geborgd dat de veiligheidsafstanden ten opzichte van respectievelijk kwetsbare objecten en beperkt kwetsbare objecten nu en in de toekomst in acht worden genomen.	<p>N.a.v. deze reactie is overleg gevoerd met Liander. Uiteindelijk is gezamenlijk geconcludeerd dat de veiligheidszones van deze voorzieningen al geregeld zijn in het Activiteitenbesluit en straks, na inwerkingtreding van de Omgevingswet in het Besluit Activiteiten Leefomgeving <u>BAL</u>. Zie § 4.29 <i>Gasdrukregelstation en gasdrukmeetstation</i>. Omdat het niet wenselijk is om zaken dubbel te regelen nemen we de veiligheidszone niet op in het omgevingsplan.</p> <p>Ook de nutsvoorziening zelf nemen we niet op als aanduiding in het omgevingsplan.</p>	Geen
11 Waterschap Rijn en IJssel	20-4-2020	11.a	<p>Rioolgemaal met zonering</p> <p>Het rijngemaal ligt net buiten het plangebied. Het gemaal heeft een zone met een straal van 30 meter.</p> <p>Algemene info hierbij:</p> <p>Het kan van belang zijn om rond de gebouwen voor de beheerstaak van het waterschap voldoende afstand in acht te nemen voor andere bestemmingen. Dit om eventuele hinder en overlast te voorkomen en om te voorkomen dat het waterschap aanvullende voorzieningen moet</p>	Het is niet nodig om de geluidszone op te nemen in het omgevingsplan. Het omgevingsplan laat geen gevoelige functies toe binnen de zone van het gemaal, aanvullende voorzieningen zijn voor het Waterschap dan ook niet aan de orde. Het is dan ook niet nodig	geen

Inspraakverslag concept-omgevingsplan Binnenstad en Singels

			nemen ter voorkoming van hinder of overlast. Voor rioolwaterzuiveringen en rioolgemaal geldt een milieuzonering.		
		11.b	Bij de Rijnkade is een waterkering. De kering en bijbehorende zonering dient als waterstaatwerk op de kaart aangegeven te staan. Uitgangspunt is: De kernzones, de beschermingszones en de zone profiel vrije ruimte van primaire en/of regionale waterkeringen in het bestemmingsplan opnemen met een enkelbestemming waterkering of met een dubbelbestemming.	In het bestemmingsplan is de dijk conform de eisen van het Waterschap beschermd.	Geen
		11.c	De Jansbeek is niet overal zichtbaar. Er is ook sprake van waterverbindingen met duikers. Deze duikerverbindingen zijn van cruciaal belang voor de waterafvoer. Deze willen we dan ook terugzien op de kaart in de vorm van een dubbelbestemming of anders via een functieaanduiding/gebiedsaanduiding.	We nemen de duikers op conform de eisen van het waterschap	Op de plankaart en in de regels zijn de duikers conform de eisen van het Waterschap opgenomen
12 Natuur en Milieu Gelderland	23-4-2020	12.a	De indiener vraagt zich af wat functie 'Gemengd' inhoudt en wat de randvoorwaarden zijn ten aanzien van bouwen en activiteiten.	Deze functie geldt voor de delen in de binnenstad waar we streven naar een beperkte mate van functiemenging, passend bij de luwte die we in dat gebied nastreven. De gemengde bestemmingen bestaan vaak uit een combinatie van wonen, en werken, deze activiteiten hoeven niet alle aanwezig te zijn. Op de digitale plankaart is exact te zien welke activiteiten zijn toegestaan en wat de bouwregels zijn.	Geen
13 Dhr. Post	13-5-2020	13.a	Waarom worden alle functies zoals ze nu gebruikt worden, nu vastgelegd en waarom worden gebieden niet gecombineerd? Bijvoorbeeld disco's en uitgaan in combinatie met kantoren of restaurants en coffee huizen met wonen en groen. Dat is eigenlijk nu ook al zo in het spijkerviertel en is heel gezellig.	Het omgevingsplan voor de binnenstad gaat juist uit van een grote mate van functiemenging. Hierbij wordt, geheel in lijn met het idee van de inspreker, gekeken welke functies goed met elkaar verenigbaar zijn. Zo zijn lichte horeca zoals lunchrooms en koffiehuizen vrijwel overal mogelijk in de binnenstad en kan er boven de winkels gewoond worden zodat de binnenstad ook na de sluitingstijden van de winkels levendig blijft.	Geen

Inspraakverslag concept-omgevingsplan Binnenstad en Singels

		13.b	Zorgen worden geuit over het stimuleren van kantoren omdat deze in de avond zorgen voor saaie buurten en daarnaast leiden tot parkeeroverlast.	<p>In centrumgebieden die per OV goed bereikbaar zijn zien we een toenemende vraag naar kantoorruimte. Om die reden is de mogelijkheid voor kantoren in het nieuwe omgevingsplan opgenomen.</p> <p>Het mogelijk maken van kantoren in het centrum moet gezien worden als een aanvulling. De centrale ligging, de goede OV-bereikbaarheid en de mogelijkheden om elkaar te ontmoeten zorgt dat de binnenstad een hele prettige werklocatie is. Door de goede bereikbaarheid is parkeeroverlast in of rondom het centrum niet te verwachten, temeer omdat in zowel het centrum als in de direct omliggende wijken het parkeren gereguleerd is.</p>	Geen
		13.c	Zijn er in het omgevingsplan normen over uitstoot opgenomen die ertoe kunnen leiden dat inwoners niet meer mogen rijden of alleen elektrisch mogen rijden?	<p>In dit omgevingsplan zijn geen normen over uitstoot opgenomen. Het is niet bekend of dit in de toekomst zal gebeuren. Wel geldt er in de Binnenstad een milieuzone. Dit betekent dat oudere dieselauto's het centrum niet in mogen. Voor meer informatie verwijzen we naar onderstaande link:</p> <p>https://www.arnhem.nl/stad_en_wijken/Wegen_en_vervoer/milieuzone</p>	Geen
14 Groote Sociëteit	14-5-2020	14.a	<p>De Groote Sociëteit gaat er van uit, dat er met de gewijzigde tekst van het omgevingsplan ten aanzien van de bestemming "maatschappelijk" geen belemmering zal ontstaan ten aanzien van de door de vereniging ter plaatse al sinds 1946 plaatsvindende geoorloofde activiteiten.</p> <p>Mocht zulks wel het geval zijn, dan wenst de vereniging zodanig aanpassing van het omgevingsplan, dat haar activiteiten ter plaatse onbelemmerd kunnen blijven plaatsvinden.</p>	Dit is inderdaad het geval	Geen
15 Platform Binnenstad Arnhem	1-7-2020	15.a.	Veel aanbevelingen uit de werkgroep Ruimtelijke Ontwikkeling zijn overgenomen en verankerd in het nieuwe bestemmingsplan. De participatie en inspraak hebben wij ook als prettig en constructief ervaren. Drie aanbevelingen hadden we graag	De positieve ervaringen over de samenwerking zijn geheel wederzijds.	Geen

Inspraakverslag concept-omgevingsplan Binnenstad en Singels

			verankerd gezien in het bestemmingsplan, maar heeft u helaas niet overgenomen		
	15.b	Het toestaan van de afhaalhoreca, met de bijbehorende scooterbewegingen, in de Looierstraat is strijdig met het lichte uitgangspunt voor de nieuwe bewoners en ondernemers van het Gele Rijdersplein.	<p>In de huidige bestemmingsplannen voor de binnenstad zijn deze vormen van horeca nagenoeg overal toegestaan. Uiteraard past deze functie in de binnenstad maar we merken ook dat een clustering van deze functies de uitstraling van gebieden in negatieve zin kan beïnvloeden, waaronder in de Looierstraat. Daarnaast kan een clustering inderdaad op gespannen voet staan met de woonfunctie die de afgelopen jaren in de binnenstad fors is toegenomen. Om die reden zijn nieuwe vestigingen van fastfood, snackbars en bezorg- en afhaalhoreca in dit omgevingsplan alleen mogelijk met een vergunning. Op die manier kan het college een afweging maken of de functie ruimtelijk inpasbaar is en bijdraagt aan de kwaliteit van de binnenstad.</p> <p>Deze vergunningsplicht geldt daarnaast ook voor de bezorgdiensten. Deze functies voorzien in een behoefte, maar de meerwaarde voor een leefbare en uitnodigende binnenstad is beperkt of is er überhaupt niet. Deze vestigingen bestaan in feite alleen uit opslagdepots en zorgen voor extra verkeersbewegingen.</p>	De vestiging van nieuwe afhaal/bezorg horeca, fastfood, snackbars en flitsbezorgingsdiensten wordt gereguleerd met het oog op een leefbare binnenstad.	
	15.c	We zijn van mening dat het deel van de Rijnstraat vanaf de Kortestraat tot aan het Vue-theater zich uitstekend leent voor werken en wonen. En minder voor retail en horeca. Als we dit kunnen realiseren dan verkleinen we het kernwinkelgebied en kunnen we een natuurlijke overgang maken van de binnenstad naar de (rode loper) richting het museum.	Ook de gemeente ziet dit deel van de Rijnstraat niet langer als onderdeel van het kernwinkelgebied. We zien hier ook graag een verkleuring naar meer creatieve en culturele functies in combinatie met wonen. In het omgevingsplan is dit gebied daarom ook opgenomen als centrumgebied en niet langer als kernwinkelgebied. Binnen deze functie faciliteren we de komst van gewenste voorzieningen door niet alleen woningen maar ook creatieve, culturele en ambachtelijke functies mogelijk te maken en onder voorwaarden kantoren. Daarnaast beperken we, net als in de Looierstraat, de mogelijkheden voor snackbars en fastfood. Als gemeente vinden we het te ver gaan om ook detailhandel en lichte horeca in dit gebied te verbieden, omdat we de bestaande planologische rechten van	Geen	

Inspraakverslag concept-omgevingsplan Binnenstad en Singels

			eigenaars en ondernemers zoveel mogelijk willen respecteren.	
	15.d	De nieuwe plint op het Audrey Hepburnplein inrichten als kantoor of woonlocatie i.p.v. retail of horeca. In ieder geval een mix van functies zodat er, op dit inmiddels prachtig getransformeerde deel van de binnenstad, geen onnodige leegstand ontstaat met de onaardige aanblik van dien. De huidige coronacrisis versterkte deze gedachte.	De coronacrisis heeft gezorgd voor een versnelde toename in leegstand en afname in de diversiteit aan aanbod van winkels. Dit vraagt om een nieuwe balans in de functies voor een toekomstbestendige binnenstad. Het college is van mening dat we dit niet alleen kunnen overlaten aan de markt maar ook het planologische spoor moeten inzetten. In dit ontwerp-omgevingsplan wordt daarom een deel van de onbenutte planologische ruimte voor detailhandel weg gehaald. Hiermee komen we tegemoet aan het verzoek van PBA om onnodige leegstand te voorkomen. Voor meer informatie over deze wijzigingen verwijzen we naar paragraaf 3.1.2 van het ontwerp-omgevingsplan.	Ja als gevolg van deze reactie is in dit ontwerp-omgevingsplan een deel van de onbenutte planologische ruimte voor detailhandel weg gehaald.
	15.e	Uw college hanteert het uitgangspunt dat 'de markt zijn werk moet doen'. Op zich natuurlijk een uitstekende gedachte. Maar de markt soms een beetje richting geven zodat het overeenkomt met de visie van de binnenstad lijkt ons goed.	Ten aanzien van de marktwerking verwijzen we naar de beantwoording onder 15.d.	Ja zie 15.d

Inspraakverslag concept-omgevingsplan Binnenstad en Singels

	15.f	In het college is gesteld dat er wel via een projectmatige aanpak gewerkt kan worden. We zouden graag zien dat de bovenstaande aanbevelingen worden vertaald naar projectbeschrijvingen en een Plan van Aanpak.	Het college is volop bezig om te investeren in de Binnenstad en de directe omgeving, momenteel ligt de focus op het afronden van de zuidelijke binnenstad, het Korenkwartier, de vernieuwing van het museum Arnhem en de aanpak van het Gele Rijdersplein. Aanvullend op deze projecten gaan tevens aan de slag met het verder vergroenen en verbeteren van de binnenstad en de Van Muijlwijkstraat. In de omgevingsvisie is aangegeven dat er een ontwikkelperspectief voor de binnenstad moet worden opgesteld, evenals een verdichtingsvisie. Deze kunnen vertaald worden naar gebiedsvisies. Bijvoorbeeld voor Bestuurskwartier en omgeving Stadstheater (Gebiedsvisie Binnenstad Oost).	Geen.
--	------	---	--	-------

Bijlage 3 Handleiding viewer omgevingsplan

Hoe kom ik er achter welke regels in een gebied van toepassing zijn?

Er zijn twee manieren om aan deze informatie te komen:

- Via de kaart
- Via een adres

Via de kaart

Met de kaart bedoelen we de interactieve digitale plankaart zoals die door de viewer van www.ruimtelijkeplannen.nl getoond wordt.

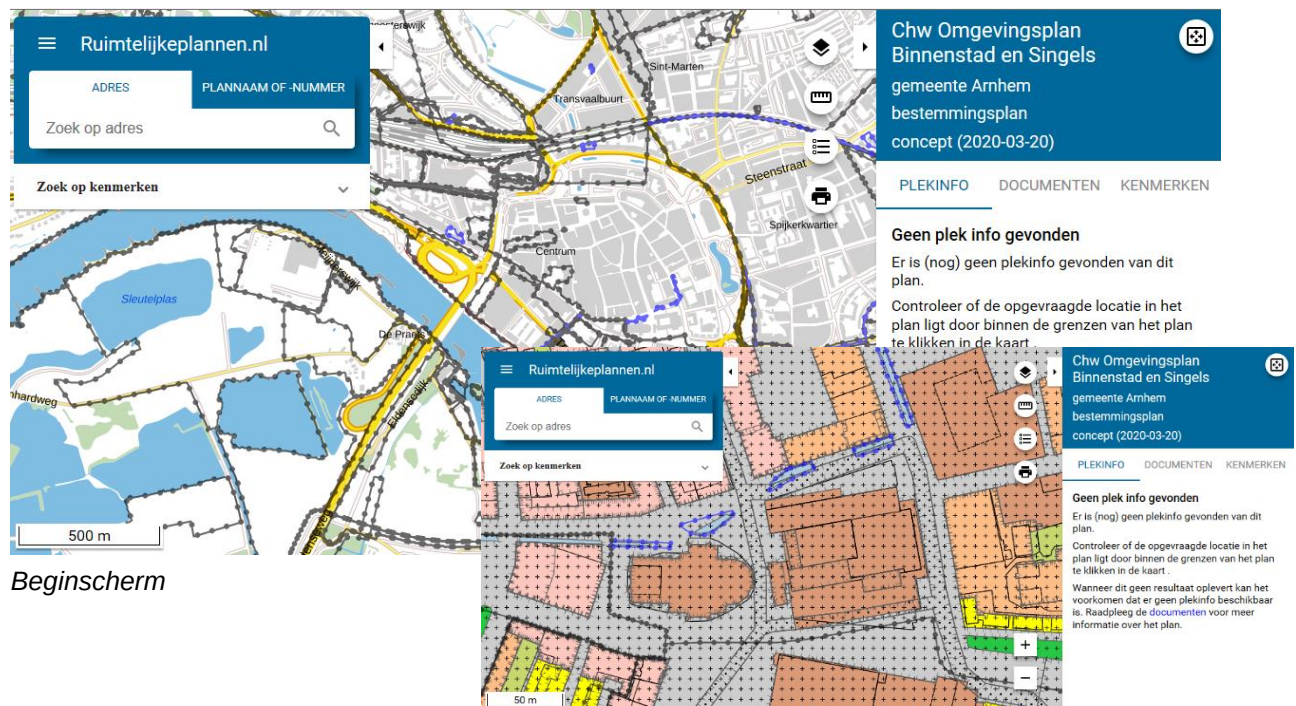
Stap 1:

U opent onderstaande link naar het Omgevingsplan Binnenstad en Singels

<https://www.ruimtelijkeplannen.nl/viewer/viewer?planidn=NL.IMRO.0202.886-0201>

Stap 2:

Onderstaand scherm verschijnt. U zoomt in op het gebied waar u informatie over wilt hebben.



Beginscherm

Ingezoomd vanuit beginscherm

Stap 3:

U klikt op het betreffende gebied of perceel. Rechts in beeld verschijnen verschillende blauwe kopjes met daaronder de Regels die hier van toepassing zijn. Gebruik de scrolbalk geheel rechts om alle Regels te kunnen zien. De volgende kopjes kunnen in beeld verschijnen:

Enkelbestemming

Het kopje Enkelbestemming geeft de hoofdfunctie van het betreffende gebied weer. Het gaat hier om duidelijk herkenbare hoofdfuncties die voorkomen in de stad en dominant zijn in een bepaald gebied zoals bijvoorbeeld de functies Wonen, Groen of Bedrijven.

Dubbelbestemming

Als in beeld het kopje Dubbelbestemming verschijnt dan betekent het dat er in het gebied nog specifieke waarden voorkomen zoals bijvoorbeeld ten aanzien van archeologie, beeldkwaliteit of cultuurhistorie. Om deze waarden te beschermen gelden ter plaatse aanvullende regels.

Gebiedsaanduiding

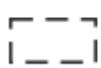
Onder het kopje Gebiedsaanduiding ziet u welke activiteiten op het perceel uitgevoerd kunnen worden. Het gaat hier om gebruiksactiviteiten en bouwactiviteiten. Op een perceel kunnen meerdere gebruiksactiviteiten mogelijk zijn.

Bouwvlak

Onderstaande figuren die in beeld verschijnen geven aan welk deel van het perceel bebouwd kan worden met hoofdgebouwen en tot welke hoogte.



Bouwvlak



Maatvoering

maximum goothoogte: 11,5 m

DOCUMENTEN

Onder het tabblad DOCUMENTEN vind u de toelichting op het omgevingsplan met daarin onder andere de gemeentelijke visie op het gebied en een nadere uitleg/motivering van de regels.

Klikken op het gebied waar u de informatie over wilt

Stap 4:

Door op de kopjes (Enkelbestemming, Dubbelbestemming, Gebiedsaanduiding) te klikken verschijnt de betreffende regel die voor de betreffende functie, waarde of activiteit geldt. Voor een volledig overzicht van de regels moet u dus alle kopjes aanklikken!

De regeling verschijnt in beeld

Via een adres

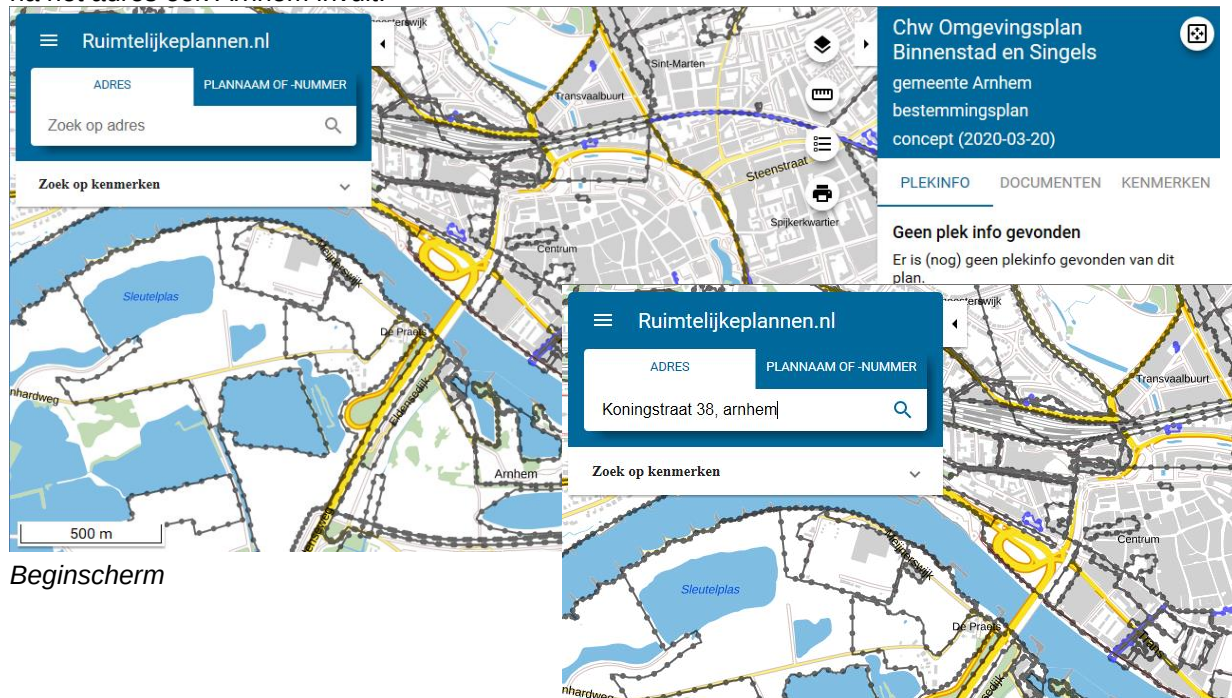
Stap 1:

U opent onderstaande link naar het Omgevingsplan Binnenstad en Singels

<https://www.ruimtelijkeplannen.nl/viewer/viewer?planidn=NL.IMRO.0202.886-0201>

Stap 2:

Onderstaand scherm verschijnt. U vult het adres in op de balk linksboven in beeld. Zorg ervoor dat u na het adres ook Arnhem invult.



Beginscherm

Invulscherm adres

Stap 3:

U klikt op het betreffende gebied of perceel. Rechts in beeld verschijnen in blauw verschillende kopjes met daaronder de Regels die hier van toepassing zijn. Gebruik de scrollbalk geheel rechts om alle Regels te kunnen zien. De volgende kopjes kunnen in beeld verschijnen:

Enkelbestemming

Het kopje Enkelbestemming geeft de hoofdfunctie van het betreffende gebied weer. Het gaat hier om duidelijk herkenbare hoofdfuncties die voorkomen in de stad en dominant zijn in een bepaald gebied zoals bijvoorbeeld de functies Wonen, Groen of Bedrijven.

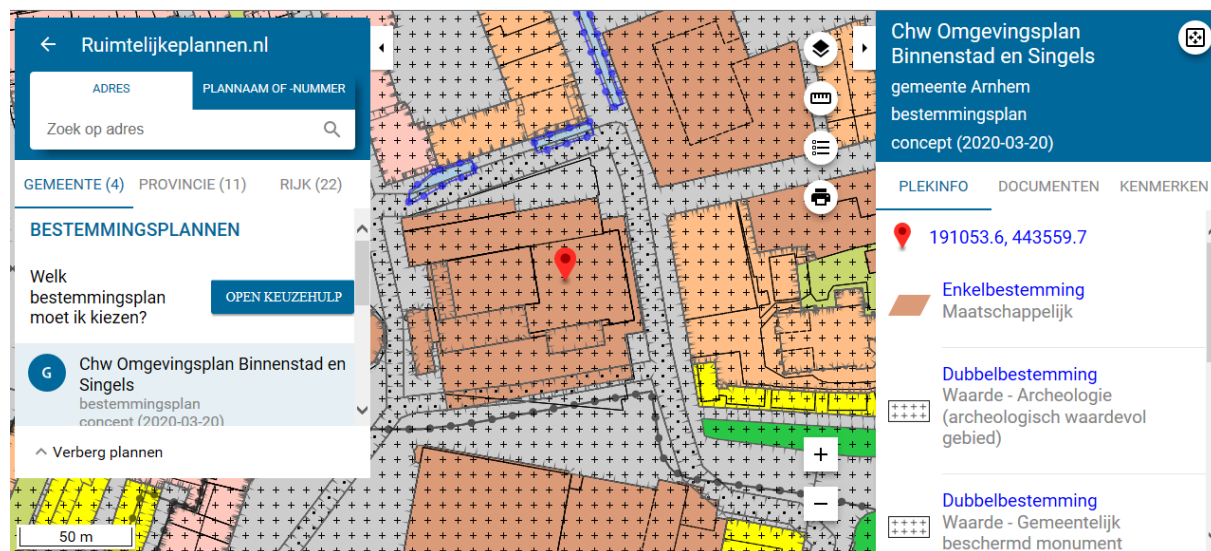
Dubbelbestemming

Als in beeld het kopje Dubbelbestemming verschijnt dan betekent het dat er in het gebied nog specifieke waarden voorkomen zoals bijvoorbeeld ten aanzien van archeologie, beeldkwaliteit of cultuurhistorie. Om deze waarden te beschermen gelden ter plaatse aanvullende regels.

Gebiedsaanduiding

Onder het kopje Gebiedsaanduiding ziet u welke activiteiten op het perceel uitgevoerd kunnen worden. Het gaat hier om gebruiksactiviteiten en bouwactiviteiten. Op een perceel kunnen meerdere gebruiksactiviteiten mogelijk zijn.

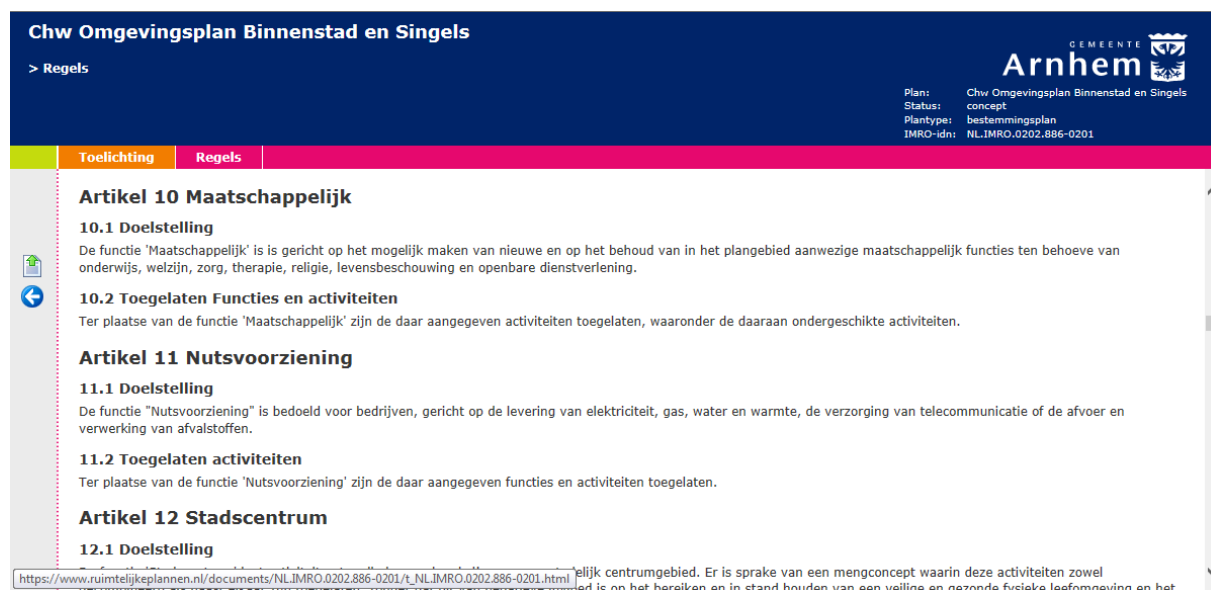
Onder het tabblad DOCUMENTEN vind u de toelichting op het omgevingsplan met daarin onder andere de gemeentelijke visie op het gebied en de uitleg van de regels.



Klikken op het gebied waar u de informatie over wilt

Stap 4:

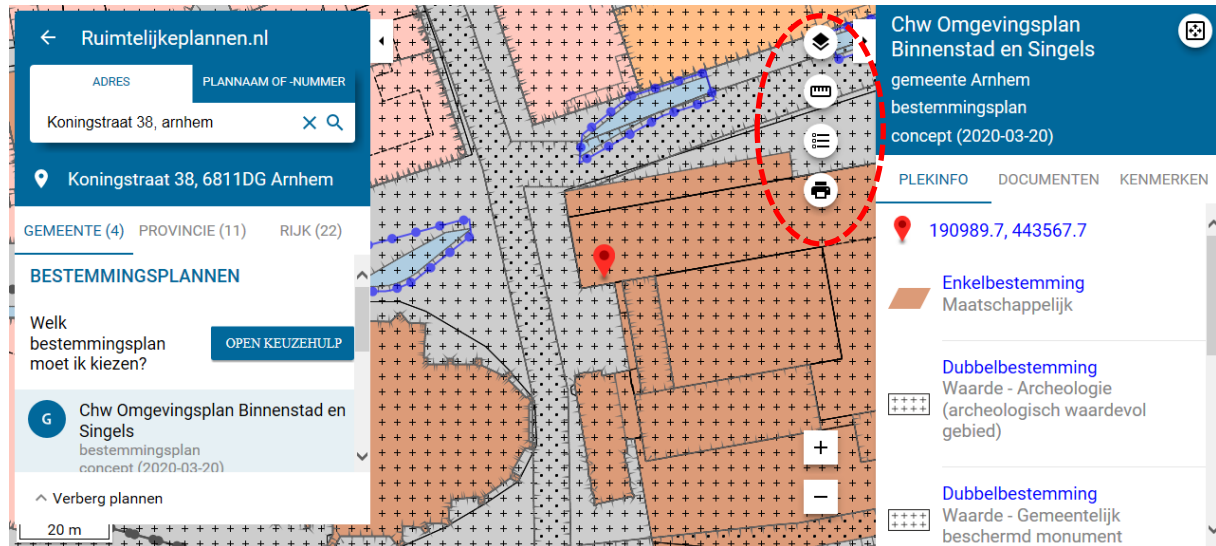
Door op de kopjes (Enkelbestemming, Dubbelbestemming, Gebiedsaanduiding) te klikken verschijnt de betreffende regel die voor de betreffende functie, waarde of activiteit geldt. Voor een volledig overzicht van de regels moet u dus alle kopjes aanklikken!



De regeling verschijnt in beeld

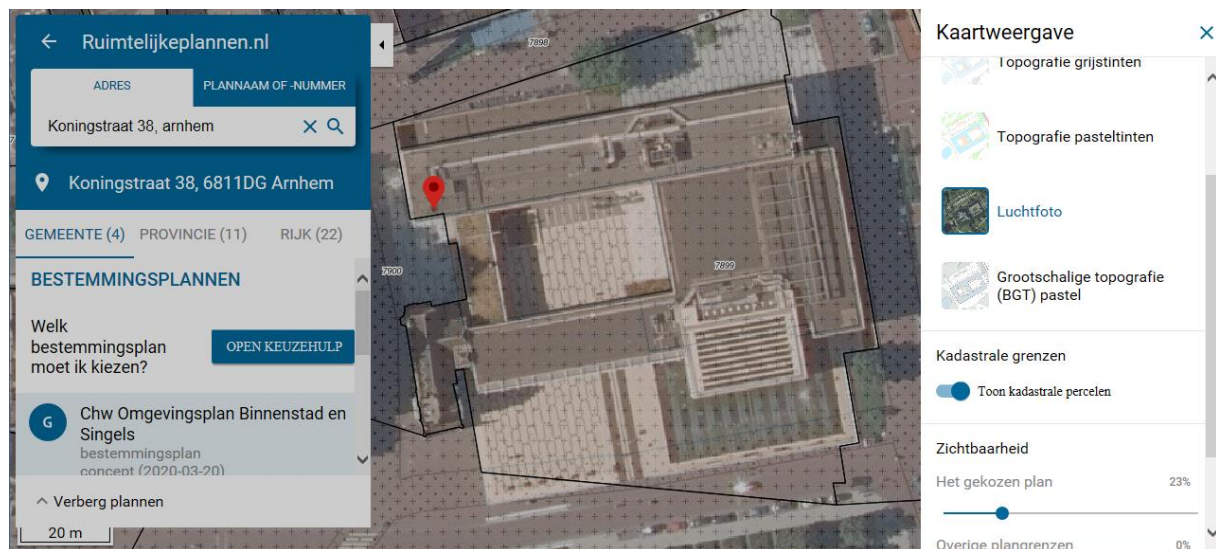
Wat kan de viewer nog meer?

Hieronder tonen we u nog een aantal functionaliteiten die u kunnen helpen met het interpreteren van de getoonde informatie. Deze functionaliteiten zijn te vinden via de icoontjes in het rood omcirkelde gebied.



Aanpassen Kaartweergave

Door op dit icoontje te klikken kunt u de kadastrale kaart of de luchtfoto zichtbaar maken. Hiervoor is het wel nodig dat u de zichtbaarheid van de plankkaart eerst verminderd tot ongeveer 25%. Voor het tonen van de kadastrale grenzen schuift u het schuifje naar rechts.



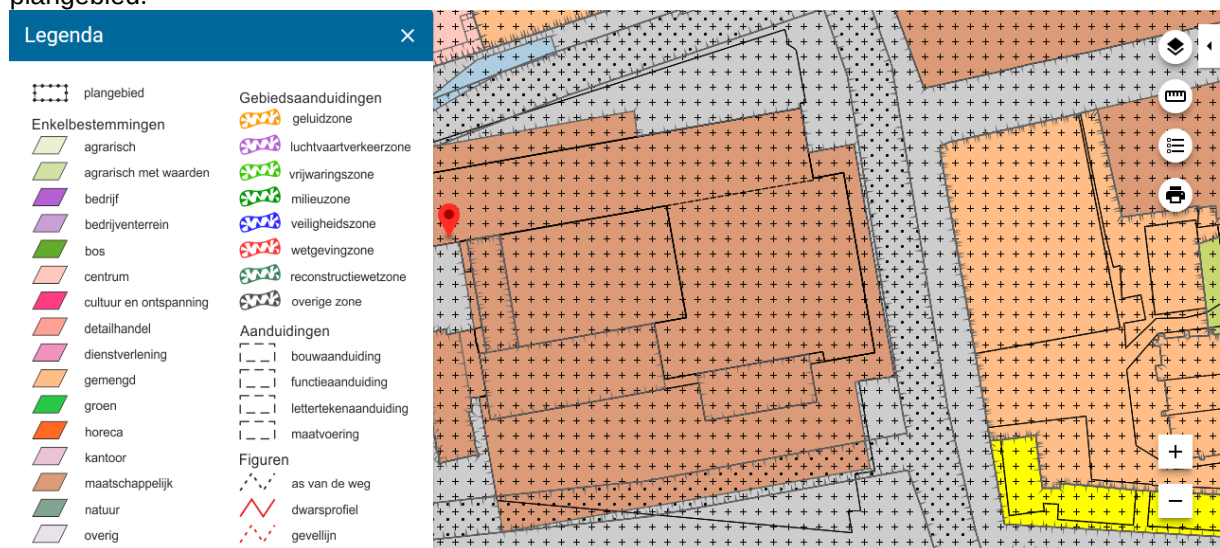
Afstand en oppervlakte meten

In de kaart navigeert u naar het beginpunt waar u wilt gaan meten. Met een klik legt u dit beginpunt vast, vervolgens gaat u naar het eindpunt en klikt opnieuw. De afstand verschijnt in beeld.



Legenda Tonen

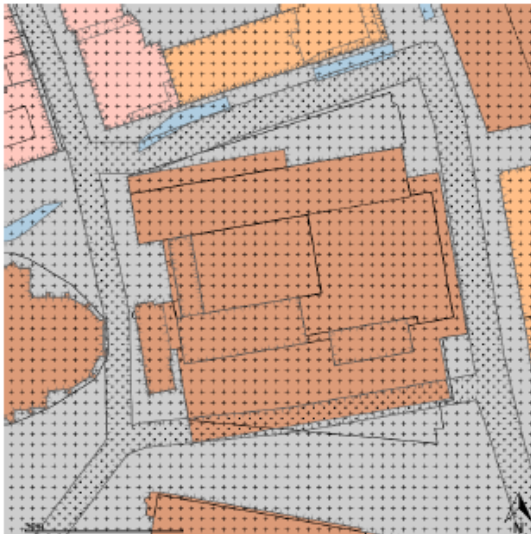
Door het gebruik van de legenda kunt u snel zien welke functies en activiteiten er gelden in het plangebied.



Uitsnede van de plankaart uitprinten of opslaan

Door het dit icoontje te klikken maakt de viewer automatisch een uitsnede van de plankaart en slaat deze op als PDF. Deze kunt u vervolgens opslaan of uitprinten.

Plannaam:	Chw Omgevingsplan Binnenstad en Singels	Datum afdruk:	2020-06-05
Naam overheid:	gemeente Arnhem	IMRO-versie:	IMRO2012
Type plan:	bestemmingsplan	Plan datum:	2020-03-20
Planid:	NL.IMRO.0202.886-0201	Planstatus:	concept
Dossierstatus:	In voorbereiding		



Disclaimer: Er kunnen op geen enkele wijze rechten worden ontleend aan, noch aanspraak gemaakt worden op de inhoud van deze afdruk. Hoewel bij de samenstelling van de inhoud van deze afdruk de grootst mogelijke zorgvuldigheid wordt betracht, bestaat de mogelijkheid dat bepaalde informatie (na verloop van tijd) verouderd is of niet (meer) correct is. Het Kadaster is niet aansprakelijk voor de eventuele schade die zou kunnen voortvloeien uit het gebruik van gegevens van de afdruk.

Staan alle regels in het Omgevingsplan?

In een Omgevingsplan staan alleen regels die zich richten op de fysieke leefomgeving. De 'fysieke leefomgeving' staat voor datgene wat je kunt ervaren met je zintuigen zoals bomen, gebouwen, het water, de bodem, de lucht, of het geluid van voorbij rijdende auto's. In dit omgevingsplan zijn nog niet al deze regels opgenomen. Wel vind je in dit omgevingsplan regels over het bouwen (waar mag ik bouwen? hoe hoog mag ik bouwen? welke welstandeisen zijn van toepassing) en het gebruik (mag ik hier wonen of een winkel beginnen? welk groen is beschermd?) Daarnaast bevat dit omgevingsplan regels voor archeologie (moet ik archeologisch onderzoek doen?), monumenten (heb ik te maken met een gemeentelijk monument?), het beschermd stadsgezicht (gelden er extra regels op mijn perceel vanwege bijzondere cultuurhistorische waarden?) en parkeren (moet ik op mijn perceel parkeerplaatsen realiseren?).

Dit zijn echter nog niet alle regels over de fysieke leefomgeving die van toepassing kunnen zijn. De komende jaren voegen we aan dit omgevingsplan stap voor stap steeds meer regels toe die bijdragen aan de kwaliteit van onze leefomgeving. Denk hierbij aan regels over bijvoorbeeld bodemkwaliteit, geluid, geur en klimaat. Deze regels staan nu nog verspreid over verschillende verordeningen en wetten. 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.

Bijlage 4 Zienswijzennota

Bijlage Zienswijzennota

*Zienswijzennota bestemmingsplan
'Chw Omgevingsplan Binnenstad en Singels'*

Inhoud

1. Inleiding	3
2. Reactie op hoofdlijnen	3
2.1 Toevoegen horeca van categorie 4 op Brouwersplein.....	3
3. Overzicht ingediende zienswijzen.....	4
3.1. Naam en adressen van de indieners zienswijzen.....	4
3.2 Overzicht ingediende zienswijzen	5

1. Inleiding

Het ontwerp bestemmingsplan 'Chw Omgevingsplan Binnenstad en Singels' heeft zes weken ter inzage gelegen van 25 maart tot en met 6 mei 2022.

Naar aanleiding van de terinzagelegging zijn 11 zienswijzen op het bestemmingsplan ingediend. Deze zienswijzennota maakt onderdeel uit van het raadsvoorstel tot vaststelling van dit bestemmingsplan.

Een aantal onderwerpen komt in meerdere zienswijzen terug. Ten behoeve van de leesbaarheid is ervoor gekozen om met name op deze onderwerpen in hoofdstuk 2 een reactie op hoofdlijnen te geven.

In de hoofdstuk 3 zijn de individuele zienswijzen samengevat met een reactie van de gemeente.

2. Reactie op hoofdlijnen

2.1 Toevoegen horeca van categorie 4 op Brouwersplein

Verschillende indieners maken bezwaar tegen het toevoegen van Horeca in de categorie 4 (cafés) op de begane grond van de hoek Walstraat/Brouwersplein.

Antwoord gemeente

De gemeente laat in het ontwerp-omgevingsplan op de locatie Brouwersplein 7 horeca in de categorie 4 toe. Dit is gedaan omdat op deze plek in het verleden een vergunning verleend is voor een boekencafé. De impact van dit literaire café op het woon- en leefklimaat was beperkt waardoor deze vergunning verleend kon worden. Inmiddels is het boekencafé niet meer gevestigd op dit adres en is er geen horeca aanwezig. Daarnaast kan de vestiging van een 'regulier' café op deze locatie de leefbaarheid van het gebied onder druk kan zetten.

Om die reden stelt het college de gemeenteraad voor om het omgevingsplan op dit punt gewijzigd vast te stellen en de activiteit voor horeca in de categorie 4 op deze locatie te verwijderen.

3. *Overzicht ingediende zienswijzen*

3.1. Naam en adressen van de indieners zienswijzen

	Naam	Straat/Postbus	Postcode	Plaats
1				
2				
3				
4				
5				
6				
7				
8				
9				
10				
11				

3.2 Overzicht ingediende zienswijzen

	Gronden	Reactie gemeente
Zienswijze #1	1. Indiener verzet zich tegen het toekennen van Horeca Categorie 4 op het Brouwersplein en om het huidige leegstaande pand met het adres Brouwersplein 7 met daarboven Brouwersplein 3 (Cosmo kappers). Indiener woont hierboven en vreest overlast en vindt dat een dergelijke bestemming past niet bij het karakter van het Brouwersplein en de Walstraat.	Zie voor reactie toevoegen horeca op het Brouwersplein 7 paragraaf 2.1.
Zienswijze #2	Achtergrond: Indiener is eigenaar van Jansbinnensingel 5a, 5b en 6. Indiener heeft een vergunning om Jansbinnensingel 5a – 5b te splitsen van één winkelpand naar twee units en voor het plaatsen van een nieuwe winkelpui. Het gebruik van de panden van indiener ten behoeve van detailhandel is in het nieuwe plan, anders dan in het voorheen geldende plan, verboden zonder omgevingsvergunning. Indiener verzoekt om de activiteit detailhandel toe te voegen aan de activiteiten die rechtstreeks zijn toegestaan.	
	1. Er is sprake van een bestaand recht. In de toelichting wordt aangegeven dat er zoveel mogelijk rekening is gehouden met de bestaande rechten. Volgens indiener is ter hoogte van de Jansbinnensingel 5a – 5b sprake van zo'n bestaand recht. Indiener heeft namelijk een omgevingsvergunning voor het splitsen van het winkelpand. De aangevraagde verbouwing ten behoeve van twee winkelunits is ook daadwerkelijk door indiener uitgevoerd. Dat beide panden momenteel niet als winkel (maar voor andere activiteiten) in gebruik zijn, doet niet af aan het feit dat bij Jansbinnensingel 5a – 5b van bestaande rechten sprake is. waarmee de gemeente rekening had moeten houden.	Zoals indiener zelf al aangeeft houdt het omgevingsplan zoveel mogelijk rekening met bestaande rechten. Dit houdt concreet in dat bestaande winkels kunnen blijven voortbestaan. Op de plekken waar winkels verdwenen zijn vervalt de planologische mogelijkheid. De eerder verleende omgevingsvergunning voor winkelunits is - zonder een daadwerkelijke invulling als winkel - geen basis voor het continueren van het recht op detailhandel op die locatie.
	2. Het rechtstreeks toestaan van detailhandel past in de opbouw/ doet geen afbreuk aan de visie. De panden 5a, 5b, 6 en 7 sluiten op elkaar aan, zouden elkaar- zoals dat in het verleden ook al gebeurde toen Ter Horst-Van Geel er nog zat, elkaar kunnen versterken en passen beter in de ruimtelijke en functionele opbouw van de omgeving dan de keuzes die nu gemaakt zijn, waarbij (kennelijk uitgaande van de bestaande feitelijke situatie)	Het omgevingsplan richt zich op het weghalen van onbenutte planologische ruimte voor detailhandel op een aantal locaties buiten het kernwinkelgebied waaronder de Jansbuitensingel. Deze locatie zien we niet langer als een kansrijk winkelgebied. Door de niet gebruikte planologische ruimte weg te halen stimuleren we ondernemers om zich te vestigen aan de goedlopende en kansrijke winkelstraten en houden we ons winkelhart vitaal. Omdat we de bestaande rechten van

	<p>willekeurig bepaald is waar detailhandel wel en niet rechtstreeks is toegestaan. Een avondwinkel zou bijvoorbeeld ook uitstekend op deze locatie, waar u ook het wonen wilt stimuleren, passen.</p>	<p>ondernemers zoveel mogelijk respecteren kunnen bestaande winkels blijven bestaan. Om die reden zijn deze winkels voorzien van de aanduiding 'detailhandel'. Het is dus niet willekeurig bepaald maar op basis van het feit of op het adres nog daadwerkelijk een winkel gevestigd is.</p> <p>Het omgevingsplan biedt de mogelijkheid om tot twee jaar na inwerkingtreding van het omgevingsplan een vergunning aan te vragen voor een detailhandelsactiviteit. Mochten er concrete plannen zijn voor bijvoorbeeld een avondwinkel dan kan een aanvraag worden ingediend.</p> <p>Omdat we willen dat de vitaliteit van de gebieden waar de detailhandel wordt beperkt zo groot mogelijk blijft hebben we in dit omgevingsplan gezorgd voor alternatieve invullingen waaronder creatieve en ambachtelijke activiteiten. Daarnaast blijven functies zoals kantoor, wonen, dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen toegestaan op deze locaties</p>
	<p>3. De eis m.b.t. levensvatbaarheid. Indiener verzoekt de eis uit artikel 138.2 met betrekking tot levensvatbaarheid te laten vervallen. Het vereiste van een bedrijfsplan zal veel ondernemers bovendien afschrikken (kost (onder meer) tijd, geen bereidheid om bedrijfsgevoelige informatie te delen) en zal er in de praktijk toe leiden dat zich geen gegadigden voor deze locatie melden.</p> <p>Tot slot vraagt indiener zich af of een voorwaarde als deze wel voldoende samenhangt vertoont met de belangen van de fysieke leefomgeving. Hoe en door wie wordt eigenlijk beoordeeld of er sprake is van levensvatbaarheid? Wordt aanvrager daar ook nog in gekend?</p>	<p>We beseffen dat we om een extra inspanning vragen van de initiatiefnemer, maar deze eis is nodig om te zorgen dat de invulling daadwerkelijk bijdraagt aan wat het omgevingsplan beoogd: een vitale binnenstad met een sterk winkelhart.</p> <p>Het belang voor de fysieke leefomgeving betreft een vitale en leefbare binnenstad. Met het criterium kan het college beoordelen of een detailhandelsfunctie op die plek daadwerkelijk kans van slagen heeft of dat beter uitgeweken kan worden naar het kernwinkelgebied en de directe omgeving. Uiteraard wordt de aanvrager hierin gekend.</p>
	<p>4. Voorwaarde dat de functie past binnen de ruimtelijke en functionele opbouw van de omgeving is overbodig. Blijkens art. 138.2, lid 1, kan een omgevingsvergunning voor "detailhandel" alleen verleend worden als deze activiteit ook al in het vorige plan was toegestaan. Gelet op dat vereiste lijkt mij de voorwaarde dat (...) <i>de functie past in</i></p>	<p>De coronacrisis heeft gezorgd voor een versnelde toename in leegstand en afname in de diversiteit aan aanbod in winkels. Het is van belang dat we blijven inzetten op een sterk en compact winkelhart met voldoende bezoekers. Dit omgevingsplan draagt daar aan bij door de planologische ruimte voor detailhandel in de minder kansrijke gebieden van</p>

	<p><i>de ruimtelijke en functionele opbouw van de omgeving (...)</i> (vgl. art. 138.2, lid 3) overbodig. Waarom zou detailhandel daar, anders dan voorheen, niet meer in passen?</p> <p>Onduidelijk is wanneer aan art.138.2, lid 3, is voldaan. Als u de voorwaarde wilt handhaven dan zou verduidelijkt moeten worden wanneer sprake is van een bij de ruimtelijke en functionele opbouw van de omgeving passende functie.</p> <p>Het begrip “functie” is hier niet passend. Detailhandel is, in de systematiek van dit plan, geen functie, maar een activiteit</p>	<p>de binnenstad te verkleinen. Dat is de reden waarom we detailhandel aan onder andere de Jansbuitensingel tegenwoordig minder goed passend vinden, maar ook aan het Gele Rijdersplein, de Looierstraat, Beekstraat en delen van de zuidelijke binnenstad.</p> <p>Het college is het met u eens dat deze criteria verduidelijkt kunnen worden. Om die reden stelt het college de gemeenteraad voor om in paragraaf 3.3.2 van de toelichting een aanvullende tekst op te nemen waarin meer uitleg wordt gegeven over de wijze waarop aan deze criteria getoetst wordt.</p> <p>Dit is correct opgemerkt en we stellen de gemeenteraad voor het plan op dit punt gewijzigd vast te stellen en het betreffende artikel aan te passen.</p>
	<p>5. Periode van twee jaar is onduidelijk. De mogelijkheid voor verlening van een omgevingsvergunning koppelen aan een periode van twee jaar is onduidelijk. Als het opnemen van een periode al gerechtvaardigd zou zijn vanuit het oogpunt van de fysieke leefomgeving, dan verzoekt indiener een langere periode te kiezen, bijvoorbeeld van tien jaar.</p>	<p>Omdat we beseffen dat het wegnemen van de detailhandelsfunctie ingrijpt op bestaande rechten van eigenaren en ondernemers is gekozen voor een overgangsperiode. Dit houdt in dat het omgevingsplan tot twee jaar na inwerkingtreding van het plan de mogelijkheid biedt om een binnenplanse omgevingsvergunning (omgevingsplanactiviteit) aan te vragen voor detailhandel. Met deze overgangsregeling hebben eigenaren of ondernemers nog twee jaar de tijd om een winkel te beginnen. Bij deze aanvraag beoordelen we of de betreffende invulling van het pand levensvatbaar is en bijdraagt aan de vitaliteit van de binnenstad.</p> <p>Eigenaren en/of ondernemers met een kansrijk winkelconcept dat meerwaarde heeft voor de binnenstad kunnen deze activiteit op die manier alsnog uitvoeren. Het college vindt twee jaar een redelijke termijn om tot een ondernemersplan en aanvraag te komen.</p>

		<p>Met een termijn van twee jaar laat het college zien dat de gemeente kiest voor een duidelijke beweging naar een compact winkelgebied binnen een afzienbare periode.</p> <p>Deze helderheid is nodig omdat de dalende vraag naar winkelruimte zich naar verwachting voor zal blijven zetten. Een termijn van vijf of tien jaar sluit onvoldoende aan bij die ontwikkeling.</p>
	<p>6. Hoe om te gaan met vergunde situaties Tot slot is mij niet duidelijk hoe dit artikel gelezen moet worden in situaties zoals die van mij, waarin (in 2016) omgevingsvergunning voor het maken van twee winkelunits is verleend. Moet indiener dan nog steeds een omgevingsvergunning als bedoeld in art. 138.2 aanvragen of blijven zijn rechten op basis van de omgevingsvergunning uit 2016 voortbestaan? Als dat laatste het geval is, dan zou het toch in de rede liggen om, in ieder geval voor Jansbinnensingel 5a en 5b, detailhandel als activiteit toe te voegen aan activiteiten die ter plaatse rechtstreeks zijn toegestaan.</p>	<p>Ja, het is inderdaad zo dat de indiener er een vergunning moet aanvragen voor detailhandel. Zoals aangegeven bij het antwoord onder 1 is de eerder verleende omgevingsvergunning voor winkelunits is - zonder een daadwerkelijke invulling als winkel - geen basis voor het continueren van het recht op detailhandel op die locatie.</p>
Zienswijze #3	<p>Achtergrond: Getir heeft een zienswijze ingediend. Getir is een snelle bezorgdienst van boodschappen voor consumenten. Een belangrijk onderdeel van het business model is volgens hen dat zij op locaties dichtbij hun klanten zitten, zodat zij de boodschappen binnen korte tijd bij de klant kunnen bezorgen. De aard van Getir's dienstverlening, en de wijze van bezorging (e-bikes en shooters) maakt dat locaties in de stad noodzakelijk zijn. Getir geeft in zijn zienswijze vervolgens haar ambities op het gebied van lokaal acteren, duurzaamheid, veiligheid van de bezorger en de standaardmaatregelen die worden toegepast om rekening te houden met de omwonenden van de vestigingen.</p> <p>Het ontwerpbestemmingsplan bevat specifieke definities waar dark stores worden uitgesloten, en in de toelichting staat aangegeven dat er in principe geen ruimte is voor fliitsbezorgdiensten in het centrum. Getir maakt hier bezwaar tegen; de gevolgen zijn volgens indiener voor hun bedrijfsvoering onevenredig groot.</p> <p>Het ontwerpbestemmingsplan geeft geen afdoende motivering voor deze verstrekkende inbreuk op de vestiging van onze dienstverlening in de binnenstad. Daarnaast ontbreekt iedere gedegen onderbouwing.</p>	
	<p>1. Definitie van 'bezorgdienst' Getir merkt op dat het ontwerpbestemmingsplan een zeer specifieke en afgebakende definitie van 'detailhandel' en 'dienstverlenende bedrijven' bevat waarbij 'bezorgdiensten</p>	<p>De definitiebepalingen voor detailhandel en dienstverlening zijn gebaseerd op de huidige jurisprudentie waaruit volgt dat fliitsbezorging geen detailhandel en geen dienstverlening is. Van actieve uitsluiting is dan ook geen sprake, in de definities</p>

	<p>zoals darkstores' worden uitgesloten. Een eenduidige definitie van bezorgdiensten ontbreekt volgens Getir. Het ontwerpbestemmingsplan ziet enkel en uitsluitend op de vier afgebakende groep bedrijven die zich richten op flitsbezorging. Het ontwerpbestemmingsplan bevat hiermee een zeer streng regime voor een zeer specifieke markt.</p>	<p>van het huidige bestemmingsplan is flitsbezorging namelijk ook niet toegestaan.</p>
	<p>2. Vrije vestiging binnen panden met activiteit detailhandel niet langer mogelijk</p> <p>Veel van Getirs panden zitten op locaties met de activiteit detailhandel omdat zij zich dicht bij de klanten willen vestigen. Het uitsluiten van panden met de activiteit detailhandel heeft verstrekende gevolgen voor de bedrijfsvoering van Getir. In de toelichting wordt aangegeven dat als een ondernemer zich wil vestigen in de binnenstad afgeweken moet worden van het bestemmingsplan en het college kan afwegen of deze functie ruimtelijk inpasbaar is en bijdraagt aan de leefbaarheid en kwaliteit van de binnenstad. Het ontwerpbestemmingsplan biedt in geen enkel opzicht duidelijkheid over de voorwaarden waaraan een locatie zou moeten voldoen om hiervoor in aanmerking te komen. Hiermee wordt de bedrijfsvoering van Getir potentieel nagenoeg geheel onmogelijk gemaakt.</p>	<p>Op basis van huidige jurisprudentie moet flitsbezorging beschouwd worden als (klein) distributiecentrum en is het geen vorm van detailhandel. Daaruit volgt dat deze activiteit het beste gehuisvest kan worden op een bedrijventerrein. Temeer omdat het college vindt dat flitsbezorging niet direct bijdraagt aan de doelstelling voor een leefbare en vitale binnenstad. Dat komt omdat deze vestigingen in feite alleen bestaan uit opslagdepots en zorgen voor extra verkeersbewegingen en mogelijke overlast voor omwonenden.</p> <p>Tegelijkertijd beseft het college dat flitsbezorging onderdeel uitmaakt van een veranderend consumentengedrag en voorziet in een behoefte. Ook ziet het college in dat de impact van een flitsbezorgdienst niet direct gelijk is aan de impact van een distributiecentrum. Het college sluit flitsbezorgingsdiensten dan ook niet uit, maar wil hieraan, met het oog op de leefbaarheid, wel voorwaarden kunnen verbinden.</p> <p>Om te zorgen voor een goede balans tussen leefbaarheid enerzijds en de maatschappelijke behoefte anderzijds heeft het college in mei 2022 een koers voor flitsbezorging vastgesteld (Koers omgang met flitsbezorgers en darkstores d.d. 24 mei 2022 met nummer 665573). Deze koers houdt in dat flitsbezorgers en darkstores zich in de stad kunnen vestigen mits dit ruimtelijk aanvaardbaar is. Hierbij wordt bijvoorbeeld gekeken naar de inpasbaarheid in de omgeving en de impact van de verkeersbewegingen.</p> <p>De meest wenselijke plek blijft in principe een bedrijventerrein. Mocht een initiatiefnemer zich willen vestigen op een andere plek in de stad dan kan hiervoor een vergunning aangevraagd</p>

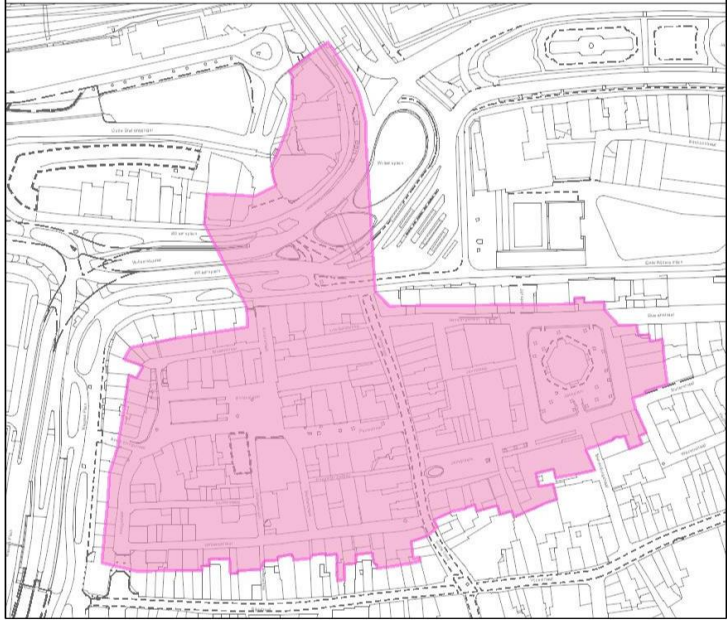
		<p>worden. Bij de aanvraag toetst het college of de activiteit ruimtelijk inpasbaar is en niet leidt tot overlast. In het kader van de vergunning hebben belanghebbenden de mogelijkheid bezwaar te maken tegen het besluit op de aanvraag.</p> <p>Omdat het college in woonwijken en centrumgebieden wil kunnen blijven sturen op een goede inpassing in de omgeving kiest het college er bewust voor om in het omgevingsplan geen nieuwe vestigingen voor flitsbezorging mogelijk te maken.</p> <p>Daarnaast heeft het college de afweging gemaakt of de bestaande twee flitsbezorgdiensten aan de Nieuwstad 41 en Beekstraat 71 gelegaliseerd kunnen worden. Bij deze afweging zijn de verschillende belangen betrokken.</p> <p>Ten aanzien van de flitsbezorgdiensten zijn meldingen gedaan van overlast. Deze meldingen gingen onder andere over de verkeersbewegingen (bevoorrading en koeriers) en de strijdigheid van de functie met het bestemmingsplan. Een aandachtspunt is dat flitsbezorgers (nog) niet voldoen aan de definities uit de Winkeltijdenwet. Ze kunnen daarom niet gehouden worden aan de winkeltijden. Een deel van de overlast wordt juist na 22:00 uur ervaren. Er zijn in het eerste kwartaal van 2022 (kennismakings)gesprekken gevoerd met de flitsbezorgdiensten. Deze gesprekken hebben geleid tot aanpassingen in en rondom de darkstores, zodat overlast wordt voorkomen en beperkt en de opslagdepots er aantrekkelijker uit zien. In vervolggesprekken hebben de flitsbezorgdiensten aangegeven verdere aanpassingen aan de darkstores te willen doen als er zicht is op legalisatie. Daarnaast is in de afweging de behoefte uit de stad en de continuering van de bedrijfsvoering van de ondernemingen betrokken.</p> <p>Uiteindelijk heeft de afweging ertoe geleid dat het college de raad voorstelt om de twee bestaande flitsbezorgdiensten te legaliseren. Deze legalisatie acht het college verantwoord omdat de betreffende ondernemers zich hebben aangepast en</p>
--	--	--

		<p>overlast zo veel mogelijk proberen te voorkomen¹. Beide locaties liggen in een gebied die al een hoge mate van functiemenging kent en de dynamiek van verkeersbewegingen die daarbij hoort. De legalisatie houdt in dat de zittende ondernemingen hun activiteiten kunnen voortzetten. Hierbij is gekozen voor een zogenaamde 'uitsterfconstructie'. Dat betekent dat wanneer de activiteiten voor een jaar of langer gestaakt zijn de planologische mogelijkheid vervalt. Voor de exacte regeling wordt verwezen naar de Regels van dit omgevingsplan.</p>
	<p>3. Het uitsluiten van flitsbezorgers is in strijd met de Dienstenrichtlijn. Binnen de EU geldt vrijheid van dienstverlening als uitgangspunt. Alleen onder strenge voorwaarden is een inperking hiervan mogelijk. Het ontwerpbestemmingsplan voorziet in een vergaande en onevenredige beperking van de vrije vestigingsmogelijkheden voor de uitoefening van onze dienstverlening, zonder afdoende en deugdelijke motivering. Het ontwerpbestemmingsplan is op dit punt dan ook geheel in strijd met artikel 15 van de Dienstenrichtlijn. Dit artikel heeft rechtstreekse werking. Met het volledig onmogelijk maken van vestiging op plaatsen die voor onze bedrijfsvoering van essentieel belang zijn kan de conclusie niet anders zijn dan dat de voorgestelde regeling geen stand kan houden vanwege strijd met de Dienstenrichtlijn.</p>	<p>Zoals hiervoor aangegeven volgt uit huidige jurisprudentie dat flitsbezorging beschouwd moet worden als een (klein) distributiecentrum. Deze activiteit stonden we niet toe in het huidige bestemmingsplan en staan we ook niet toe in het nieuwe omgevingsplan. Van een inperking is met dit omgevingsplan dan ook geen sprake. De nieuwe definitiebepalingen volgen uitsluitend de huidige jurisprudentie. Van strijdigheid met de dienstenrichtlijn kan dan ook geen sprake zijn.</p>
	<p>4. Branchering in het bestemmingsplan is niet toegestaan. Branchering in een bestemmingsplan is niet toegestaan. Een gemeente mag slechts sturen op algemene ruimtelijke aspecten, maar niet op specifieke bedrijven. Gelet op de zeer beperkte definitie van "detailhandel" en "dienstverlening", het feit dat horecabezorgdiensten met vergunning wel zijn toegestaan en de ontbrekende definitie van "bezorgdienst" wordt ten onrechte nu specifiek</p>	<p>Zoals uit de beantwoording bij 3 al volgt is van een branchering van flitsbezorgdiensten in dit omgevingsplan geen sprake omdat de activiteit flitsbezorging op basis van jurisprudentie zowel in het huidige als het toekomstige planologische regime al niet mogelijk was/is. Met de vastgestelde 'Koers omgang met flitsbezorgers en darkstores' zoals genoemd in de beantwoording bij 1 hanteert het college een heldere lijn die zorgt voor een balans tussen de belangen van de omgeving en de kwaliteit van de stad</p>

- ¹ op het moment van schrijven (21 februari 2022) is de laatste melding van overlast geweest op 22 augustus 2022 voor flitsbezorger Gorillas aan de Nieuwstad.

	<p>gestuurd op de vier spelers van de snelle boodschappenbezorgdiensten.</p> <p>Dit klemmt te meer nu vast staat dat de ruimtelijke aspecten van onze bedrijfsvoering zeer beperkt zijn. Wij verkopen en bezorgen boodschappen bij klanten met e-bikes en e-scooters, niet meer en niet minder. Vanuit een gemiddelde vestiging zullen ongeveer 10 bezorgers op hetzelfde moment actief zijn. Zij zijn weliswaar zoveel mogelijk op pad om de bestellingen bij de klanten te bezorgen, maar deze verkeersbewegingen zijn niet significant. Een gemiddelde winkel zal met een gelijk aantal bezoekers en verkeersbewegingen te maken hebben. Ook qua laden- en lossen is sprake van een vergelijkbare situatie als bij reguliere detailhandel. Reguliere detailhandel zal ook meerdere keren per week bevoorraad worden. Het is ook gelet hierop duidelijk dat de voorgestelde regeling geen stand kan houden.</p>	<p>enerzijds en het belang van de behoefte aan flitsbezorging anderzijds.</p>
	<p>5. Visie voor een regeling in het bestemmingsplan.</p> <p>Getir wenst dat de gemeente vooraf heldere uitgangspunten formuleert waaronder een snelle boodschappenbezorgdienst goed inpasbaar is in de stad, ook in woonbuurten, en ook toegestaan zou moeten worden onder een detailhandelsbestemming. Getir doet hier in zijn zienswijze een voorzet voor.</p> <p>Voor de volledigheid wijst Getir erop dat op grond van het Activiteitenbesluit milieubeheer al geluidsnormen voor inrichtingen gelden. Deze zijn strenger in het geval van aangrenzende woonruimte. Hiermee heeft de wetgever al rekening gehouden.</p> <p>Getir wenst met de gemeente in gesprek te gaan over deze opzet en zou graag samen met de gemeente een aantal locaties met de detailhandel bestemming bekijken. De ene detailhandelslocatie is immers de andere niet.</p>	<p>In lijn met de vastgestelde 'Koers omgang met flitsbezorgers en darkstores' vraagt deze activiteit om maatwerk. Om die reden beperken we de planologische ruimte voor deze activiteit in het omgevingsplan. Wel stelt het college aan de gemeenteraad voor om in paragraaf 3.1.9 van de toelichting een aantal uitgangspunten toe te voegen waaraan we toekomstige aanvragen voor flitsbezorgdiensten gaan toetsen.</p> <p>Deze constatering nemen we voor kennisgeving aan.</p> <p>De gemeente gaat graag met Getir in gesprek over mogelijk geschikte locaties.</p>
Zienswijze # 4	<p>Indiener is tegen de komst van nog meer lawaaigevende activiteiten, waaronder de zware horeca, in het Musiskwartier. De komst van meer horeca zou het woon-</p>	<p>Zie voor reactie toevoegen horeca op het Brouwersplein/ Musiskwartier paragraaf 2.1.</p>

	<p>en leefklimaat nog meer verstoord dan de laatste tijd al het geval is. Indiciers geven aan dat het woonplezier de laatste 2 jaar is afgenomen vanwege toenemend lawaai (Laden/lossen Action, lawaai Unibar en lawaai rondom het plateau bij de boom op het Brouwersplein door de aanwezigheid van coffeeshopbezoekers, junks en ander (uitgaans)volk.</p>	
Zienswijze # 5	<p>1. Indiciers maakt bezwaar tegen het toevoegen van Horeca in de categorie 4 op het Brouwersplein. Indiciers ondervindt hier als bewoners overlast van na 20:00.</p>	<p>Zie voor reactie toevoegen horeca op het Brouwersplein/ Musiskwartier paragraaf 2.1.</p>
Zienswijze # 6	<p>Achtergrond: Het gaat om een zienswijze namens Aspen Valley B.V., 5th Avenue Arnhem B.V., Horeca Arnhem Centraal (hierna: HAC) en Korenmarkt 26 Arnhem B.V. Dit zijn gebruikers en exploitanten van de in het plangebied gelegen uitgaansgelegenheden Aspen Valley en 5th Avenue, alsmede eigenaar van het pand Korenmarkt 26. HAC behartigt de belangen van de bij de vereniging aangesloten horecagelegenheden in het centrum van Arnhem.</p> <p>De horecagelegenheden zijn gelegen aan de Korenmarkt. Dit gebied is van oudsher het centrale uitgaansgebied van Arnhem. Ter plaatse is zowel in het oude als in het nieuwe plan het gebruik als discotheek of nachthoreca toegestaan.</p> <p>Het ontwerpbestemmingsplan laat gezondheids- en welzijnszorg toe ter plaatse van het horecaconcentratiegebied. Het ontwerpplan staat hiermee volgens indiciers toe dat, bij wijze van voorbeeld, instellingen zoals verpleeg- en verzorgingshuizen, dag- en nachtvoorzieningen voor psychiatrische zorg en maatschappelijke opvang inclusief overnachting zich midden in het uitgaansgebied van Arnhem vestigen.</p>	
	<p>1. Het toestaan van gezondheids- en welzijnszorg naast nachthoreca is onwenselijk Bij de exploitatie van nacht- en uitgaanshoreca is het onvermijdelijk, en bovendien ook toegestaan, dat een zekere mate van (muziek)geluid vrijkomt, op momenten dat de meeste mensen slapen. Als het gaat om kwetsbare groepen, waarvan sprake is bij gezondheids- en welzijnszorg, moet overlast door nachtelijke muziek zo veel mogelijk worden voorkomen. De beste manier daarvoor is om dergelijke functies niet toe te staan in het horecaconcentratiegebied.</p>	<p>Het betreft hier een bestaand planologisch recht dat al toegestaan is in het huidige bestemmingsplan. Om die reden zijn deze activiteiten in dit plan overgenomen.</p> <p>Desondanks is het college het eens met de stelling van de indiciers dat het toestaan van bepaalde vormen van gezondheids- en welzijnszorg naast nachthoreca onwenselijk en ruimtelijk niet aanvaardbaar is.</p> <p>Het college stelt daarom aan de gemeenteraad voor om het omgevingsplan op dit onderdeel gewijzigd vast te stellen. Dit betekent dat de regels zo worden aangepast dat geluidgevoelige functies binnen de gezondheids- en welzijnszorg in het horecaconcentratiegebied en de directe</p>

		<p>omgeving niet langer zijn toegestaan. Concreet worden daarmee de volgende activiteiten uitgesloten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • onderwijsgebouwen • ziekenhuizen en verpleeghuizen • verzorgingstehuizen • psychiatrische inrichtingen • kinderdagverblijven <p>Zone waarbinnen de <i>activiteit gezondheids- en welzijnszorg niet-geluidsgevoelig</i> valt</p>  <p><i>In rood de ligging van het gebied waar de gewijzigde regeling wordt voorgesteld</i></p>
	<p>2. Het toevoegen van gevoelige functies beperkt exploitatiemogelijkheden. Immers, los van de planologische situatie hebben cliënten (vooral nog) te maken met de algemene normen uit het Activiteitenbesluit waaraan moet worden voldaan. Cliënten</p>	<p>Met de onder 1 genoemde aanpassing worden de exploitatiemogelijkheden niet meer beperkt en komen we tegemoet aan dit onderdeel van de zienswijze.</p>

	<p>vrezen dus voor hun eigen goede ondernemersklimaat en voor het woon- en leefklimaat van eventuele personen die binnen dit horecaconcentratiegebied in een gezondheidsinstelling zouden verblijven. Ook leidt het opnemen van deze gebruiksmogelijkheid mogelijk tot planschade (nadeelcompensatie).</p>	
	<p>3. Onderbouwing ontbreekt. Tot slot blijkt op geen enkele wijze dat een planologische afweging is gemaakt over het toevoegen van de gevoelige functies. Ook zijn er geen (planologische) maatregelen getroffen om de ruimtelijke aanvaardbaarheid te waarborgen, voor zover dat al mogelijk zou zijn. Cliënten hebben dan ook de indruk dat deze nieuwe gebruiksmogelijkheid mogelijk per abuis in het ontwerpplan is opgenomen, in ieder geval voor het horecaconcentratiegebied rond de Korenmarkt.</p>	<p>Zoals aangegeven bij het antwoord onder 1 betreft het een bestaande planologisch recht dat al toegestaan is in het huidige bestemmingsplan. Er is echter geen grond om deze planologische mogelijkheid te handhaven.</p>
Zienswijze #7	<p>Indiener is het niet eens met het voornemen voor het toestaan van zwaardere horeca in het gebied Musiskwartier West, omdat dit een woongebied is.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Rondom het Brouwersplein, in de Walstraat en in de Beekstraat wonen vele bewoners in een appartement of in een andere woonvorm. Het gebied is heel gehorig door de aanwezigheid van veel steen en weinig groen. - Het is daardoor een klankkast. - Pratende stadbezoekers geven al veel geluidsoverlast. - Tijdens de uitgaansavonden (donderdag, vrijdag en weekend) is het voor ons al noodzakelijk om deuren dicht te houden, omdat anders slapen niet mogelijk is door het lawaai van het uitgaanspubliek. Het napraten van het uitgaanspubliek in de Walstraat geeft door het klankkasteffect veel overlast. - Door het toestaan van horeca 4 in het Musiskwartier West wordt dit gebied gelijk een omgeving zoals de Korenmarkt. 	<p>Zie voor reactie toevoegen horeca in het Musiskwartier/ Brouwersplein paragraaf 2.1.</p>

	<ul style="list-style-type: none"> - Wonen op de Korenmarkt is onmogelijk door de overlast van lawaai door de horeca en van het uitgaanspubliek. - Er zijn geluidsnormen waaraan een woongebied moet voldoen. - Wet van 16 februari 1979, houdende regels inzake het voorkomen of beperken van geluidhinder. Geluidsoverlast in de wet: regels en normen Geluidsoverlast kan gezondheid en woongenot schaden. Daarom zijn er regels en geluidsnormen. - Waardeverlaging van de woning. - Een woning zal minder waard worden of zelfs niet verkoopbaar zijn, omdat de geluidsnormen voor woongenot worden overschreden. <p>Indiener heeft in een latere zienswijze ook de zienswijze #10 toegevoegd. Zienswijze #8 luidt hetzelfde</p>	
Zienswijze #8 en zienswijze #10	<p>1.Op de hoek Walstraat/Brouwersplein wordt op de begane grond horeca categorie 1 en 4 en op de verdieping horeca 1, 2 en 4 voorgesteld. Overigens voor het hele Brouwersplein kan er horeca komen. Opmerkelijk want nu is het alleen winkelbestemming en privaatrechtelijk in strijd met de splitsingsakte. Horeca 1 wordt nu gedoogd. Ervaringen uit het verleden met Libertas (gedoogd, horeca categorie 4) open tot 24.00 uur op de hoek Walstraat/Brouwersplein bracht geluidsoverlast met zich mee. Dat is logisch want het Brouwersplein is een stenige omgeving met gevels van 18 tot 21 m hoogte. Dat maakt dat geluid weerkaatst, wordt versterkt en binnen in de woningen hoorbaar is.</p> <p>De stedenbouwkundige opzet is niet geschikt voor horeca 4 dat is een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse en gaat ten koste van het woongenot en gezondheid van bewoners. Het fenomeen van geluidsoverlast door terugkaatsing en versterking op de gevels is bekend; bijvoorbeeld het Jan van Riebeeckplein. Dit plein is mede daarom heringericht.</p>	Zie voor reactie toevoegen horeca op het Brouwersplein/ Musiskwartier paragraaf 2.1.

	<p>2. Binnen het gebied bevinden zich 3 cafés. Wat is de toegevoegde waarde van nummer 4? Immers, het ligt in de bedoeling categorie 4 horeca te concentreren op de Korenmarkt en de Jansplaats.</p> <p>Horeca 4 toelaten betekent geluidsoverlast tot 02.00 uur 's nachts terwijl 's ochtends om 07.00 uur de bevoorrading van de winkels begint.</p> <p>Dit staat haaks op het gemeentebestuur om het wonen boven winkels te stimuleren en te beschermen. De regels zijn erg flexibel en het belang van de bewoners wordt onvoldoende beschermd door onduidelijke, niet objectieve toets kaders voor de behandeling van de aanvraag omgevingsvergunning (los nog van de handhaving, hoe zal dat gaan dat in de praktijk?).</p> <p>Horeca met openingstijden overwegend tijdens de dag periode gekoppeld aan winkelsluitingstijden is zeker denkbaar maar kan niet ten koste gaan de belangen van de bewoners. Horeca is een activiteit, maar met enige creativiteit zijn er ook andere activiteiten te bedenken dan horeca.</p>	<p>Zie voor reactie toevoegen horeca op het Brouwersplein/ Musiskwartier paragraaf 2.1.</p>
	<p>4. Publiekrechtelijk vaststellen van het omgevingsplan ondermijnt de privaatrechtelijke positie van bewoners (gemeente is geen partij).</p> <p>De voorgestelde activiteit horeca 1 tot en met 4 is privaatrechtelijk in strijd met de splitsingsakte. Het heeft de voorkeur dat bewoners eerst met de (vastgoed)eigenaar van de winkels privaatrechtelijk afspraken te maken. Tot op heden is dat niet gebeurd.</p> <p>Ik begrijp de situatie van de winkeleigenaar. Maar het lijkt dat de belangen van de vastgoed eigenaar prevaleren boven de belangen van de bewoners. Dat lijkt mij niet de bedoeling van de Crisis en herstelwet en het Omgevingsplan Binnenstad en Singels. De gemeente is er voor de inwoners en ondernemers. Ik vraag u</p>	

	verantwoordelijkheid te nemen en in dit spoor invloed uit te oefenen op de vastgoedeigenaar.	
Zienswijze #9	<p>Uit het ontwerp begrijpt indiener dat er voor de regio Walstraat/Brouwersplein plannen zijn om horeca categorie 1, 2 en 4 toe te staan. Dit gebied (begane grond en verdieping) heeft momenteel alleen winkelbestemming. In de splitsingsacte tussen de bewoners van de WE Euterpe en de WE Erato (regio Walstraat / Brouwersplein) en de vastgoedondernemer van de onderliggende panden/winkels is ook afgesproken dat horeca hier niet toegestaan is. Momenteel wordt horeca categorie 1 gedoogd.</p> <p>Een proef met een hogere categorie horeca (Libertas - open tot 24.00 uur) resulteerde in veel geluidsoverlast voor de aan de Brouwersplein aangrenzende woningen. Na diverse klachten is deze proef ook stopgezet. Het geluid op het Brouwersplein weerkaatst en galmt waardoor gesprekken op het plein soms letterlijk te volgen zijn in huis. Vermoedelijk wordt het geluid door de gevels zelfs versterkt.</p> <p>Indiener woont aan de Walstraat, maar zijn slaapkamer grenst aan het Brouwersplein. 's Ochtends is er dan al overlast door het laden en lossen van de winkels. Daarnaast is er sinds September 2021 ook veel overlast door bouwwerkzaamheden. De overlast ten behoeve van de winkels hoort nu eenmaal bij wonen in de stad, maar indiener heeft bewust gekozen om op een plek te gaan wonen waar het na winkelsluitingstijd ook rustig is. Het toevoegen van horeca zal niet ten goede komen van de nachtrust en gezondheid.</p>	Zie voor reactie toevoegen horeca op het Brouwersplein/ Musiskwartier paragraaf 2.1.
Zienswijze #11	<p>Het gaat specifiek om de locatie Brouwersplein/ Walstraat.</p> <p>Het lijkt erop alsof de gemeente de bestemming (zware) horeca aan een of meerdere panden aan de zijde Brouwersplein/Walstraat wenst te geven. Het lijkt daarbij te gaan om de panden waar voorheen en/of op dit moment:</p>	Zie voor reactie toevoegen horeca op het Brouwersplein/ Musiskwartier paragraaf 2.1.

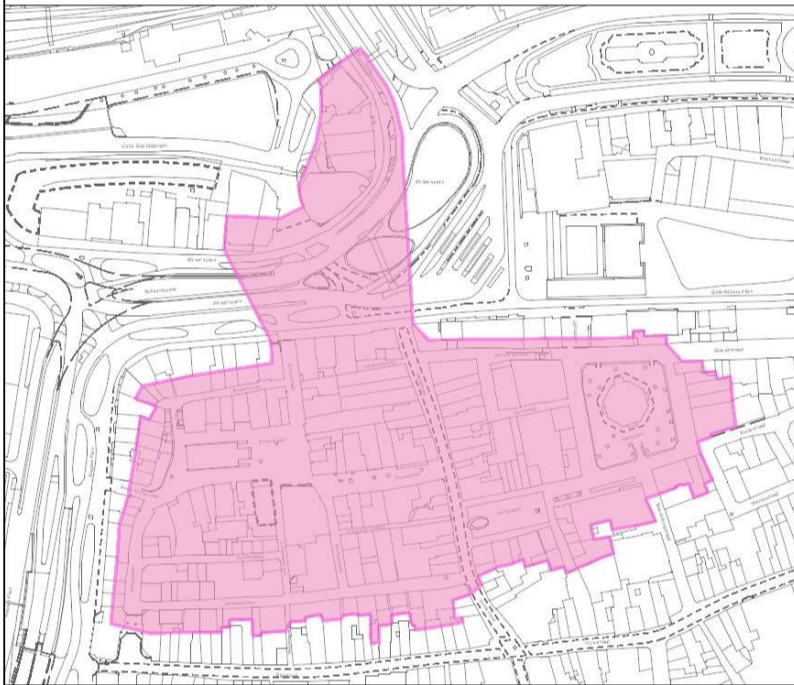
	<p>Rawsome, Cosmo zaten/zitten. Tijdelijk heeft op die hoek ook een Boekencafé gezeten.</p> <p>Indiener maakt bezwaar om de volgende redenen:</p> <p>1] Het Brouwersplein heeft een ernstig akoestisch probleem waardoor geluiden zonder noemenswaardige demping tot aan de bovenste woningen gelegen aan het Brouwersplein hoorbaar zijn. Geluidsoverlast door horeca tast de leefbaarheid ernstig aan.</p> <p>2] In de herinrichting van het Brouwersplein waarbij zware investeringen worden gedaan om opnieuw retail aan te trekken, past (zware) horeca niet.</p> <p>3] De betreffende panden behoren tot een Vve. De splitsingsakte van deze Vve staan een andere invulling van de panden dan retail eenvoudigweg niet toe. Het opnemen van een horeca mogelijkheid in het omgevingsplan zou een ondernemer alleen maar op het verkeerde ben zetten en tot een teleurstellend resultaat leiden op het moment dat de Vve een besluit moet nemen over de inpasbaarheid van de ondernemer.</p> <p>4] Mogelijkerwijs is de horeca mogelijkheid ontstaan door de tijdelijke vestiging van het boekencafé. Deze ondernemer heeft er alleen maar tijdelijk mogen zitten om leegstaand en inbreekschade te voorkomen. Nimmer is er sprake geweest van een permanente bezetting.</p>	
--	--	--

Voorstel college:

De zienswijzen geven aanleiding om het omgevingsplan gewijzigd vast te stellen ten aanzien van de volgende onderdelen

Brouwersplein 7	Verwijderen planologische mogelijkheid voor horeca 4 (café)
Beekstraat 71 en Nieuwstad 41	Legaliseren bestaande flitsbezorgdiensten met uitsterfconstructie
Horecaconcentratiegebied en directe omgeving	Uitsluiten van de planologische mogelijkheden voor geluidgevoelige functies binnen de gezondheids- en welzijnzorg in het horecaconcentratiegebied en de directe omgeving.

Zone waarbinnen de activiteit gezondheids- en welzijnszorg niet-geluidsgevoelig valt



Regels

van het omgevingsplan

Chw Omgevingsplan Binnenstad en Singels
(plannummer: NL.IMRO.0202.886-0301)

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

Het bestemmingsplan Chw Omgevingsplan Binnenstad en Singels met identificatienummer NL.IMRO.0202.886-0301 van de gemeente Arnhem.

1.2 omgevingsplan

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

1.3 aanduiding

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

1.4 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.

1.5 ambulante handel

het ter uitoefening van de detailhandel goederen te koop aanbieden, verkopen of verstrekken vanuit een op een voor het publiek toegankelijk en in de open lucht gelegen locatie geplaatste kraam, verkoopwagen of enig ander middel.

1.6 amusementsbedrijf

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

1.7 bebouwing

Eén of meer gebouwen of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

1.8 bebouwingspercentage

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

1.9 bed and breakfast

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

1.10 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.

1.11 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 toegelaten.

1.12 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.

1.13 bedrijven creatieve sector

Bedrijven hoofdzakelijk gericht op:

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

1.14 Beleidsregels Parkeren van de gemeente Arnhem

Onder de Beleidsregels Parkeren van de gemeente Arnhem wordt verstaan: de 'Beleidsregels parkeren Arnhem 2022', dan wel zoals deze beleidsregels komen te luiden na wijziging ervan.

1.15 beroep aan huis

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

1.16 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.

1.17 bestaand(e)

- a. bij bouwwerken: legale bouwwerken die aanwezig of in uitvoering zijn op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerp van het omgevingsplan en bouwwerken die mogen worden gebouwd krachtens een vergunning;
- b. bij gebruik: legaal gebruik van grond en opstallen zoals aanwezig tijdens de inwerkingtreding van het omgevingsplan dat na de inwerkingtreding van het plan niet langer onderbroken is dan een jaar.

1.18 bestaande flitsbezorgdiensten binnenstad en singels

De op het moment van terinzagelegging van het ontwerp aanwezige flitsbezorgdiensten op de volgende adressen:

1. Nieuwstad 41
2. Beekstraat 71.

1.19 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.

1.20 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.

1.21 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.

1.22 bioscoop

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

1.23 bouwen

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

1.24 bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

1.25 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.

1.26 bouwperceel

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

1.27 bouwperceelgrens

Een grens van een bouwperceel.

1.28 bouwvlak

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

1.29 bouwwerk

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

1.30 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.

1.31 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.

1.32 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.

1.33 detailhandel

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

1.34 dienstverlenende bedrijven

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

1.35 dunning

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

1.36 evenement

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

1.37 filmtheater

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

1.38 flitsbezorgdiensten

Een opslag-, distributie-, magazijnlocatie, al dan niet voorzien van een afhaaloket, niet of slechts in beperkte mate toegankelijk voor publiek, van waaruit zeer snel in hoofdzaak dagelijkse boodschappen worden geleverd bij klanten die op afstand hun bestelling plaatsen.

1.39 functiegrens

De grens van een functievlak.

1.40 functievlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde functie.

1.41 gebiedsaanduidingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde gebiedsaanduiding.

1.42 gebouw

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

1.43 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

1.44 gemeentelijk monument

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

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

1.45 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.

1.46 hoofdgebouw

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

1.47 horeca - 1

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

1.48 horeca - 2

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

1.49 horeca - 3

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

1.50 horeca - 4

Een horecabedrijf gericht op het verstrekken van (niet)-alcoholische drank als hoofdfunctie met daaraan ondersteunend het verstrekken van etenswaren met openingstijden zowel tijdens de dag- als avond- en nachtperiode, zoals café's, cocktail-bars, wijnbars en shisha-lounges.

1.51 horeca - 5

Een 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.

1.52 horeca - 6

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

1.53 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.

1.54 horecabedrijven Varkensstraat

De op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van dit omgevingsplan aanwezige horecabedrijven in de omgeving van de Varkensstraat in de categorieën 2, 4 en 5 zoals opgenomen in onderstaande tabel:

Adres	Horecabedrijf	Horecacategorie
Varkensstraat 33	De keuken van India	Horeca 2
Varkensstraat 36	Ten 11 Lounge/Dalia lounge	Horeca 4
Varkensstraat 40-42	Dubbel10	Horeca 4
Varkensstraat 46	Stichting Creas	Horeca 4
Varkensstraat 48	Murphy's Home	Horeca 4
Varkensstraat 50	Feestbeestencafe	Horeca 4

Hoogstraat 12	Imparator	Horeca 4
Hoogstraat 13	Imparator	Horeca 4

1.55 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.

1.56 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).

1.57 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.

1.58 internetverkoop

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

1.59 kamergewijze bewoning

Een gebouw waarin zich 3 onzelfstandige wooneenheden of meer bevinden.

1.60 kantoor

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

1.61 maatschappelijk

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

1.62 normaal onderhoud, gebruik en beheer

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

1.63 nutsbedrijven

Bedrijven die uitsluitend of in hoofdzaak zijn gericht op

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

1.64 omgevingsplanactiviteit gemeentelijk monument

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

1.65 onderbouw

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

1.66 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.

1.67 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.

1.68 leisure

Voorzieningen ter zake van recreatie en ontspanning hoofdzakelijk binnen gebouwen, zoals bowling-, snooker- en biljartcentra, speel- en vermaakvoorzieningen, sauna's, ballet-, dans- en sportscholen, bioscopen en daarmee naar hun aard vergelijkbare voorzieningen, met bijbehorende kantinevoorzieningen uitsluitend als ondergeschikte nevenactiviteit; Onder deze voorzieningen zijn in ieder geval niet begrepen seksinrichtingen en daarmee naar hun aard vergelijkbare voorzieningen.

1.69 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.

1.70 openbare dienstverlening

- openbaar bestuur en overheidsdiensten zoals een politiebureau, gemeentehuis, gerechtsgebouw, brandweerkazerne, bibliotheek en penitentiare inrichting;
- uitvaartverzorging, crematoria en begraafplaatsen.

1.71 overig bouwwerk

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

1.72 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.

1.73 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 regels: Normaal Amsterdams Peil (N.A.P.)

1.74 productiegebonden detailhandel

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

1.75 prostitutie

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

1.76 prostitué(e)

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

1.77 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.

1.78 seksinrichting

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

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

1.79 stadswinkel

Een gebouw of een ruimte in een gebouw, met een bedrijfsvloeroppervlak van maximaal 500 m² voor zover in de regels geen ander maximumoppervlak is gegeven, dat door zijn inrichting kennelijk bedoeld is voor detailhandel in (hoofdzakelijk) een grote verscheidenheid aan levensmiddelen, voornamelijk door middel van zelfbediening, in combinatie met consumptie ter plaatse en - in verband met de detailhandelfunctie en als nevenactiviteit van ondergeschikt belang – de bezorging van levensmiddelen.

1.80 straatmeubilair

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

1.81 thuisprostitutie

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

1.82 vegetatiedak

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

1.83 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.

1.84 vestigingsbeleid

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

1.85 volumineuze detailhandel

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

1.86 werken, werkzaamheden van geringe omvang

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

1.87 werkplek

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

1.88 wijk

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

1.89 winkel

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

1.90 wonen

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

1.91 woning

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

1.92 woonwagen

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

1.93 woonwagenstandplaats

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

1.94 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 dakhelling

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.2 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.

2.3 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.

2.4 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.

2.5 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 Cultuurgebied

3.1 Toegelaten activiteiten

Ter plaatse van de functie Cultuurgebied 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 tot en met 9 voor de afzonderlijke activiteiten gegeven regels.

Artikel 4 Gemengd gebied

4.1 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 tot en met 9 voor de afzonderlijke activiteiten gegeven regels.

Artikel 5 Groengebied

5.1 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 tot en met 9 voor de afzonderlijke activiteiten gegeven regels.

Artikel 6 Kantoorgebied

6.1 Toegelaten activiteiten

Ter plaatse van de functie Kantoorgebied 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 tot en met 9 voor de afzonderlijke activiteiten gegeven regels.

Artikel 7 Kernwinkelgebied

7.1 Toegelaten activiteiten

Ter plaatse van de functie Kernwinkelgebied 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 tot en met 9 voor de afzonderlijke activiteiten gegeven regels.

Artikel 8 Maatschappelijk

8.1 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 tot en met 9 voor de afzonderlijke activiteiten gegeven regels.

Artikel 9 Openbaar gebied

9.1 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 9 voor de afzonderlijke activiteiten gegeven regels.

Artikel 10 Oppervlaktewater

10.1 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 hoofdstuk 5 tot en met 9 voor de verschillende activiteiten gegeven regels.

Artikel 11 Parkgebied

11.1 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 3 genoemde waarden en de in de hoofdstukken 5 tot en met 9 voor de afzonderlijke activiteiten gegeven regels.

Artikel 12 Spoorgebied

12.1 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 tot en met 9 voor de afzonderlijke activiteiten gegeven regels.

Artikel 13 Stadscentrum

13.1 Toegelaten activiteiten

Ter plaatse van de functie Stadscentrum 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 9 voor de afzonderlijke activiteiten gegeven regels.

Artikel 14 Tuin

14.1 Toegelaten activiteiten

Ter plaatse van de functie Tuin 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 tot en met 9 voor de afzonderlijke activiteiten gegeven regels.

Artikel 15 Woongebied

15.1 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 2 genoemde genoemde waarden en de in de hoofdstukken 5 en 9 voor de afzonderlijke activiteiten gegeven regels.

Hoofdstuk 3 Waarden

Artikel 16 Waarde - Archeologie - Verwachting

16.1 Doelstelling

1. De gebieden met de aanduiding 'Waarde-Archeologie-Verwachting' hebben een Archeologische verwachtingswaarde.
2. Deze waarde is gericht op de bescherming en veiligstelling van de aanwezige archeologische waarde.
3. Voor de gronden met een archeologische verwachting gelden aanvullende regels voor bouwen en voor werken en werkzaamheden.

Artikel 17 Waarde - Archeologie - Waardevol gebied

17.1 Doelstelling

1. De gebieden met de aanduiding 'Waarde-Archeologie-Waardevol gebied' zijn archeologisch waardevol.
2. Deze waarde is gericht op het bescherming en veiligstelling van archeologische waarden in een archeologisch waardevol gebied met bekende archeologische vindplaatsen.
3. Voor de gronden met een archeologisch waardevol gebied gelden aanvullende regels voor bouwen en voor werken en werkzaamheden.

Artikel 18 Waarde - Bomenrij

18.1 Doelstelling

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

Artikel 19 Waarde - Boom

19.1 Doelstelling

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

Artikel 20 Waarde - Gemeentelijk beschermd stadsgezicht - Binnenstad en singels

20.1 Doelstelling

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

beschermd stadsgezicht.

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

Artikel 21 Waarde - Gemeentelijk monument

21.1 Doelstelling

De 'Waarde gemeentelijk beschermd monument' is gericht op het behoud van (cultuurhistorische en monumentale waarden van) de in het plangebied als 'gemeentelijk beschermd monument' aangewezen gebouwen, andere bouwwerken en gronden.

Artikel 22 Waarde - Geomorfologie

22.1 Doelstelling

1. Ter plaatse van de aanduiding 'Waarde - Geomorfologie' hebben de gebieden geomorfologische waarde.
2. Deze waarde is gericht op bescherming en instandhouding van de aanwezige leemlagen en de doorstroming van beken.
3. Voor de gronden met deze waarde gelden aanvullende regels voor bouwen en voor werken en werkzaamheden.

Artikel 23 Waarde - Landschap en natuur

23.1 Doelstelling

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

Artikel 24 Waarde - Rijksmonument

24.1 Doelstelling

De 'Waarde Rijksmonument' is gericht op het behoud van (cultuurhistorische en monumentale waarden van) de in het plangebied als 'rijks beschermd monument' aangewezen gebouwen, andere bouwwerken en gronden.

24.2 Toepassingsbereik

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

Artikel 25 Waarde - Rioolleiding

25.1 Doelstelling

1. Ter plaatse van de gebieden met de aanduiding 'Waarde - Rioolleiding' bevindt zich een rioolleiding.

2. Deze waarde is gericht op het beschermen van de rioolleiding.
3. Voor de gronden met deze waarde gelden aanvullende regels voor bouwen en voor werken en werkzaamheden.

Artikel 26 Waarde - Tuin

26.1 Doelstelling

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

Artikel 27 Waarde - Waterkering

27.1 Doelstelling

1. Ter plaatse van de gebieden met de aanduiding 'Waarde - Waterkering' bevindt zich een waterkering.
2. Deze waarde is gericht op het behoud en de bescherming van de in het plangebied aanwezige waterstaatkundige functies.
3. Voor de gronden met deze waarde gelden aanvullende regels voor bouwen en voor werken en werkzaamheden.

27.2 Voorrangsbepaling

Indien strijd ontstaat tussen het belang zoals bedoeld in lid 1 van dit artikel en het bepaalde in de overige artikelen prevaleert de 'Waarde - Waterkering'.

Artikel 28 Waarde- Waterloop

28.1 Doelstelling

1. Ter plaatse van de gebieden met de aanduiding 'Waarde - Waterloop' bevindt zich een waterloop.
2. Deze waarde is gericht op het behoud en herstel van de drinkwatervoorziening waaronder begrepen de winning van drinkwater.
3. Voor de gronden met deze waarde gelden aanvullende regels voor bouwen en voor werken en werkzaamheden.

Artikel 29 Waarde - Welstand zwaar in afwijking van de Welstandsnota

29.1 Doelstelling

De 'Waarde - Welstand zwaar in afwijking van de Welstandsnota' is gericht op de bescherming van de in het plangebied aanwezige waarden op het vlak van architectonische en ruimtelijke kwaliteit, vorm- en kleurgeving van bouwwerken en inpassing daarvan in de omgeving.

Hoofdstuk 4 Activiteiten

Artikel 30 Algemene regels over activiteiten

30.1 Gebruik conform maatvoering

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

30.2 Bijbehorende activiteiten

De volgende activiteiten zijn in het gehele plangebied toegestaan:

1. groen en watervoorzieningen;
2. overige voorzieningen en bijbehorende activiteiten, die qua aard, oppervlakte en ruimtelijke uitstraling ondergeschikt zijn aan de hoofdactiviteit, zoals fitnessvoorzieningen en kinderopvang ten behoeve van de hoofdactiviteit. Hieronder worden geen ondergeschikte horeca, niet zijnde bedrijfskantines, en detailhandel verstaan.
3. voor parkeren geldt dat dit uitsluitend is toegestaan als bijbehorende activiteit indien:
 - a. dit binnen de gronden met 'Waarde Landschap en Natuur' of 'Waarde - Tuin' als dit expliciet is aangegeven;
 - b. op andere gronden indien in deze regels geen beperkingen gelden ten aanzien van parkeren.

Artikel 31 Activiteit aannemersbedrijf

31.1 Toegelaten activiteiten

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone-Activiteit aannemersbedrijf' is een aannemersbedrijf toegestaan.

Artikel 32 Activiteit ambachtelijke bedrijven

32.1 Toegelaten activiteiten

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone Activiteit ambachtelijke bedrijven' is een ambachtelijk bedrijf toegestaan.

Artikel 33 Activiteit ambachtelijke bedrijven begane grond

33.1 Toegelaten activiteiten

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

Artikel 34 Activiteit ambulante handel

34.1 Toegelaten activiteiten

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

Artikel 35 Activiteit bedrijf geschikt voor functiemenging

35.1 Toegelaten activiteiten

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

- a. het produceren, bewerken, herstellen, installeren of inzamelen van goederen;
- b. verhuur, opslag en distributie van goederen;
- c. bouwnijverheid, hoveniersbedrijven of daarmee vergelijkbare bedrijven;
- d. onderzoek en ingenieursbedrijven;
- e. groothandel.

35.2 Verboden activiteiten

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

- a. distributiecentra;
- b. agrarische bedrijven.

35.3 Specifieke gebruiksregels

Voor het gebruik gelden de volgende regels:

1. Tot een met de omgeving 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 omgevingsplan 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 L_{Amax} 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

1. de in tabel 2 genoemde waarden in in- en aanpandige gevoelige gebouwen, gelden slechts in geluidsgevoelige ruimten en verblijfsruimten.
 2. het bepalen van de langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus 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 geluidsniveaus 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.

35.4 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 36 Activiteit bedrijf geschikt voor functiemenging begane grond

36.1 Toegelaten activiteiten

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

- a. het produceren, bewerken, herstellen, installeren of inzamelen van goederen;
- b. verhuur, opslag en distributie van goederen;
- c. bouwnijverheid, hoveniersbedrijven of daarmee vergelijkbare bedrijven;
- d. onderzoek en ingenieursbedrijven;
- e. groothandel.

36.2 Verboden activiteiten

In afwijking van het bepaalde in lid 36.1 zijn de volgende bedrijven niet toegestaan:

- a. distributiecentra;
- b. agrarische bedrijven.

36.3 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 L_{Amax} 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

1. de in tabel 2 genoemde waarden in in- en aanpandige gevoelige gebouwen, gelden slechts in geluidsgevoelige ruimten en verblijfsruimten.
 2. het bepalen van de langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus 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 geluidsniveaus 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 invoeren 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.

36.4 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 37 Activiteit bedrijven creatieve sector

37.1 Toegelaten activiteiten

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

Artikel 38 Activiteit bedrijven creatieve sector begane grond

38.1 Toegelaten activiteiten

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

Artikel 39 Activiteit bestaande flitsbezorgdiensten

39.1 Toegelaten activiteiten

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'activiteit bestaande flitsbezorgdiensten' zijn de bestaande flitsbezorgdiensten toegestaan.

39.2 Uitsterfregeling flitsbezorgdiensten

Het gebruik van de gronden als flitsbezorgdienst, als bedoeld in lid 39.1 mag niet worden hervat indien dit gebruik gedurende een onafgebroken periode van ten minste één jaar gestaakt is geweest.

Artikel 40 Activiteit bioscoop

40.1 Toegelaten activiteiten

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - Activiteit bioscoop' zijn bioscopen en filmtheaters toegestaan.

Artikel 41 Activiteit cultuur

41.1 Toegelaten activiteiten

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

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

Artikel 42 Activiteit cultuur begane grond

42.1 Toegelaten activiteiten

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

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

Artikel 43 Activiteit detailhandel - exclusief supermarkt

43.1 Toegelaten activiteiten

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - Activiteit detailhandel - exclusief supermarkt' is detailhandel toegestaan met dien verstande dat detailhandel op de verdiepingen uitsluitend is toegestaan waar dit op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan aanwezig is;
- b. Op deze gronden zijn supermarkten niet toegestaan.

Artikel 44 Activiteit detailhandel - inclusief supermarkt

44.1 Toegelaten activiteiten

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - Activiteit detailhandel -inclusief supermarkt' is detailhandel inclusief supermarkt toegestaan met dien verstande dat detailhandel op de verdiepingen uitsluitend is toegestaan waar dit op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan aanwezig is.

Artikel 45 Activiteit detailhandel begane grond - exclusief supermarkt

45.1 Toegelaten activiteiten

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

Artikel 46 Activiteit detailhandel begane grond - inclusief supermarkt

46.1 Toegelaten activiteiten

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

Artikel 47 Activiteit dienstverlening

47.1 Toegelaten activiteiten

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

Artikel 48 Activiteit dienstverlening begane grond

48.1 Toegelaten activiteiten

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

Artikel 49 Activiteitevenement

49.1 Toegelaten activiteiten

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

Artikel 50 Activiteit filmtheater

50.1 Toegelaten activiteiten

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone-Activiteit filmtheater' is een filmtheater toegestaan.

Artikel 51 Activiteit garagebox

51.1 Toegelaten activiteiten

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

Artikel 52 Activiteit gebouwde parkeervoorziening

52.1 Toegelaten activiteiten

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

Artikel 53 Activiteit gemeentelijk monument

53.1 Toepassingsbereik

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

53.2 Specifieke zorgplicht

Degene die een activiteit zoals bedoeld in lid 53.3 of een omgevingsplanactiviteit gemeentelijk monument verricht en weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat die activiteit kan leiden tot het beschadigen of vernielen van een gemeentelijk monument, is verplicht alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van diegene kunnen worden gevraagd om deze beschadiging of vernieling te voorkomen.

53.3 Toegelaten activiteiten

De volgende activiteiten met betrekking tot gemeentelijk monumenten zijn toegestaan:

- a. noodzakelijke onderhoudswerkzaamheden die zijn gericht op het behoud van de monumentale waarden, mits detaillering, profilering, vormgeving, materiaalsoort en kleur niet worden gewijzigd en voor zover de aanleg van een tuin, park of andere aanleg niet wijzigt;
- b. inpassende wijzigingen van een onderdeel van het gemeentelijk monument, voor zover het een onderdeel daarvan betreft dat vanuit het oogpunt van monumentenzorg zonder betekenis is.

Artikel 54 Activiteitgezondheids- en welzijnszorg

54.1 Toegelaten activiteiten

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

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

Artikel 55 Activiteitgezondheids- en welzijnszorg begane grond

55.1 Toegelaten activiteiten

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

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

Artikel 56 Activiteitgezondheids- en welzijnszorg niet - geluidgevoelig

56.1 Toegelaten activiteiten

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

- a. gezondheids- en welzijnszorg en daarmee te vergelijken activiteiten voor zover hier geen sprake is van onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en verpleeghuizen, verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen en kinderdagverblijven
- b. ondergeschikte kleinschalige horeca en detailhandel uitsluitend ten dienste van bovengenoemde activiteiten.

Artikel 57 Activiteit groen

57.1 Toegelaten activiteiten

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

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

Artikel 58 Activiteit historische kelders

58.1 Toegelaten activiteiten

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone-activiteit historische kelders' zijn beneden peil evenementen toegestaan.

Artikel 59 Activiteit horeca van categorie 1

59.1 Toegelaten activiteiten

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

Artikel 60 Activiteit horeca van categorie 1 begane grond

60.1 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 61 Activiteit horeca van categorie 2

61.1 Toegelaten activiteiten

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

Artikel 62 Activiteit horeca van categorie 2 begane grond

62.1 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 63 Activiteit horeca van categorie 3

63.1 Toegelaten activiteiten

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

Artikel 64 Activiteit horeca van categorie 3 begane grond

64.1 Toegelaten activiteiten

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

Artikel 65 Activiteit horeca van categorie 4

65.1 Toegelaten activiteiten

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

Artikel 66 Activiteit horeca van categorie 4 begane grond

66.1 Toegelaten activiteiten

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

Artikel 67 Activiteit horeca van categorie 5

67.1 Toegelaten activiteiten

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - 'activiteit horeca van categorie 5' zijn horecabedrijven van categorie horeca - 5 toegestaan.

Artikel 68 Activiteit horeca van categorie 5 begane grond

68.1 Toegelaten activiteiten

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - 'activiteit horeca van categorie 5' zijn op de begane grond horecabedrijven van categorie horeca - 5 toegestaan.

Artikel 69 Activiteit horeca van categorie 6

69.1 Toegelaten activiteiten

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

Artikel 70 Activiteit horecabedrijven Varkensstraat

70.1 Toegelaten activiteiten

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone-activiteit horecabedrijven Varkensstraat' zijn uitsluitend de horecabedrijven in de categorie 2 en 4 toegestaan zoals aangegeven in artikel 1 lid 1.54 horecabedrijven Varkensstraat;
- b. Het gebruik van de bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'overige zone-activiteit horecabedrijven - Varkensstraat' als horecabedrijf in de categorie 2 en 4, zoals bedoeld onder a. mag niet worden hervat indien dit gebruik gedurende een onafgebroken periode van ten minste één jaar gestaakt is geweest.

Artikel 71 Activiteit kantoor

71.1 Toegelaten activiteiten

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

Artikel 72 Activiteit kantoor op verdieping

72.1 Toegelaten activiteiten

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone-activiteit kantoor op verdieping' zijn uitsluitend op de boven de beganegrondverdieping gelegen verdiepingen kantoorvoorzieningen toegestaan.

Artikel 73 Activiteit leisure

73.1 Toegelaten activiteiten

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

Artikel 74 Activiteit levensbeschouwing

74.1 Toegelaten activiteiten

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

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

Artikel 75 Activiteit levensbeschouwing begane grond

75.1 Toegelaten activiteiten

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

- a. instellingen en organisaties op levensbeschouwelijk en religieus gebied en daarmee te vergelijken activiteiten;

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

Artikel 76 Activiteit maatschappelijke organisaties

76.1 Toegelaten activiteiten

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

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

Artikel 77 Activiteit maatschappelijke organisaties begane grond

77.1 Toegelaten activiteiten

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

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

Artikel 78 Activiteit nutsvoorziening

78.1 Toegelaten activiteiten

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

Artikel 79 Activiteit onderwijs en educatie

79.1 Toegelaten activiteiten

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

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

Artikel 80 Activiteit onderwijs en educatie begane grond

80.1 Toegelaten activiteiten

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

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

Artikel 81 Activiteit ontspanning

81.1 Toegelaten activiteiten

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

Artikel 82 Activiteit ontspanning begane grond

82.1 Toegelaten activiteiten

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

Artikel 83 Activiteit openbaar vervoersstation

83.1 Toegelaten activiteiten

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone-activiteit openbaar vervoersstation' aangewezen locaties zijn voorzieningen toegestaan ten behoeve van een spoorwegstation en een busstation, waaronder in ieder geval begrepen:

- a. overkappingen;
- b. fietsenstallingen;
- c. wachtruimten;
- d. kunstwerken;
- e. informatievoorzieningen;
- f. technische installaties;
- g. luifels;
- h. stijgpunten;
- i. toegangsgebouwen en trappartijen;
- j. een ondergrondse parkeergarage;

Artikel 84 Activiteit openbare dienstverlening

84.1 Toegelaten activiteiten

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

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

Artikel 85 Activiteit openbare dienstverlening begane grond

85.1 Toegelaten activiteiten

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

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

Artikel 86 Activiteit park

86.1 Toegelaten activiteiten

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

- a. aanleg, beheer, onderhoud en gebruik van groen- en park voorzieningen;
- b. aanleg, beheer, onderhoud en gebruik van fiets- en wandelpaden, straatmeubilair en speelvoorzieningen.

86.2 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 87 Activiteit railverkeer

87.1 Toegelaten activiteiten

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

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

Artikel 88 Activiteit rioolleiding

88.1 Toegelaten activiteiten

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

Artikel 89 Activiteitsauna

89.1 Toegelaten activiteiten

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone-activiteit sauna' is een sauna toegestaan, waarbij tevens op de eerste verdieping een tv-/videoruimte en op de tweede verdieping relaxruimten zijn toegelaten.

Artikel 90 Activiteitsportschool

90.1 Toegelaten activiteiten

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone-sportschool' zijn voorzieningen voor fitness- en conditietraining toegestaan.

Artikel 91 Activiteit stadswinkel

91.1 Toegelaten activiteiten

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

Artikel 92 Activiteit tuin

92.1 Toegelaten activiteiten

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

92.2 Verboden activiteiten

- a. Onder gebruik van de gronden in strijd met de functie, wordt in ieder geval begrepen gebruik van gronden voor:
 1. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen, tenzij het gaat om een ondergeschikte oppervlakte aan functionele verharding;
 2. het gebruik van een tuin voor parkeeractiviteiten.
- 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 93 Activiteit vegetatiedak

93.1 Toegelaten activiteiten

Ter plaatse van de aanduiding 'activiteit vegetatiedak' wordt ten behoeve van hemelwaterberging een vegetatiedak in stand gehouden.

Artikel 94 Activiteit verblijfsgebied

94.1 Toegelaten activiteiten

Ter plaatse van de aanduiding '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 functies of activiteiten.

Artikel 95 Activiteit water

95.1 Toegelaten activiteiten

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

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

Artikel 96 Activiteit wegverkeer

96.1 Toegelaten activiteiten

Ter plaatse van de aanduiding '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 97 Activiteit wonen

97.1 Toegelaten activiteiten

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - activiteit wonen' zijn de volgende activiteiten toegelaten:

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

97.2 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.

97.3 Verboden activiteiten

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

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

Artikel 98 Activiteitwonen op verdieping

98.1 Toegelaten activiteiten

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

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

98.2 Specifieke gebruiksregels

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

- a. geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse of een onevenredige parkeerdruk;
- b. het geen detailhandel, internetverkoop hiervan uitgezonderd, prostitutie of horeca betreft.

98.3 Verboden activiteiten

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

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

Hoofdstuk 5 Bouwen

Artikel 99 Algemene bouwregels

99.1 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.

99.2 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.
- b. Indien geen bouwvlak is aangegeven, mag uitsluitend worden gebouwd voor zover daartoe in de betreffende functie- dan wel activiteitenregel uitdrukkelijk mogelijkheden zijn opgenomen.

99.3 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-, verplichte dan wel andere maten, zoals bepaald door deze aanduidingen.
- b. Voor een locatie waar geen maatvoeringsaanduidingen op de verbeelding zijn opgenomen, mag uitsluitend worden gebouwd met inachtneming van de eventueel in de regels opgenomen maten, die van toepassing zijn op de betreffende locatie.

99.4 Bebouwingspercentage

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

99.5 Bouwen boven gothoogte

Voor zover op de verbeelding een maatvoeringsaanduiding met betrekking tot een maximumgothoogte is aangegeven, mogen boven deze maat uitsluitend worden gebouwd:

- a. een kapconstructie of
- b. een bouwlaag
 1. waarvan het oppervlak maximaal 66% van het vloeroppervlak van de zich direct daar onder bevindende bouwlaag bedraagt,
 2. met een hoogte van maximaal 3 m boven de maximumgothoogte en
 3. op een afstand van minimaal 1,5 m van de langs de openbare weg gelegen gevel(s).

99.6 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 maatvoeringsaanduidingen op de plankaart of van de maatvoeringbepalingen 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 168 niet van toepassing.

Artikel 100 Bouwregel archeologie - hoge verwachting

100.1 Bouwregels

Met inachtneming van het bepaalde in artikel 99 en de eventuele overige ter plaatse geldende bouwregels mogen ter plaatse van de aanduiding 'overige zone-Bouwregel archeologie hoge verwachting:

- a. bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd die voor archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn;
- b. bouwwerken ten behoeve van de andere, voor deze gronden aangewezen 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. bouwwerken waarvan de oppervlakte ten hoogste 200 m² bedraagt of
 - 3. bouwwerken waarvan de oppervlakte meer dan 200 m² bedraagt, de daarmee gepaard gaan bodemingrepen niet dieper zijn dan 40 cm en die zonder heiwerkzaamheden kunnen worden gebouwd.

Artikel 101 Bouwregel archeologie - middelhoge verwachting

101.1 Bouwregels

Met inachtneming van het bepaalde in artikel 99 en de eventuele overige ter plaatse geldende bouwregels mogen ter plaatse van de aanduiding 'Bouwregel archeologie - middelhoge verwachting':

- a. bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd die voor archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn;
- b. bouwwerken ten behoeve van de andere, voor deze gronden aangewezen 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. bouwwerken waarvan de oppervlakte ten hoogste 500 m² bedraagt of
 - 3. bouwwerken waarvan de oppervlakte meer dan 500 m² bedraagt, de daarmee gepaard gaan bodemingrepen niet dieper zijn dan 40 cm en dat zonder heiwerkzaamheden kan worden gebouwd.

Artikel 102 Bouwregel archeologie - waardevol gebied

102.1 Bouwregels

Met inachtneming van het bepaalde in artikel 99 en de eventuele overige ter plaatse geldende bouwregels mogen ter plaatse van de aanduiding 'Bouwregel archeologie - waardevol gebied:

- a. bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd die voor archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn;
- b. bouwwerken ten behoeve van de andere, voor deze gronden aangewezen 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. bouwwerken waarvan de binnen de oppervlakte ten hoogste 50 m² bedraagt of
 - 3. bouwwerken waarvan de binnen de oppervlakte meer dan 50 m² bedraagt, de daarmee gepaard

gaan bodemingrepen niet dieper zijn dan 40 cm en dat zonder heiwerkzaamheden kan worden gebouwd.

Artikel 103 Bouwregel bijbehorende bouwwerken

103.1 Bouwregels

Met inachtneming van het bepaalde in artikel 99 en de eventuele overige ter plaatse geldende bouwregels zijn ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - bouwregel bijbehorende bouwwerken' bijbehorende bouwwerken toegelaten, voor zover het betreft:

- a. uitbreiding van de de hoofdbebouwing, tot een maximumbouwhoogte gelijk aan de hoogte van de begane-grondbouwlaag van de hoofdbebouwing, vermeerderd met maximaal 40 cm 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 activiteit, met een maximumbouwhoogte van 3 m

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

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

103.2 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in het in lid 103.1 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 m² met maximaal 25 m² 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 104 Bouwregel bouwverbod boom

104.1 Bouwregels

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

Artikel 105 Bouwregel bouwverbod park

105.1 Bouwregels

Met inachtneming van het bepaalde in artikel 99 en de eventuele overige ter plaatse geldende bouwregels mag ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - bouwregel bouwverbod park' niet worden gebouwd.

Artikel 106 Bouwregel bouwverbod tuin

106.1 Bouwregels

Met inachtneming van het bepaalde in artikel 99 en de eventuele overige ter plaatse geldende bouwregels mag ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone-bouwregel bouwverbod tuin' niet worden gebouwd.

Artikel 107 Bouwregel gebouwde terrassen

107.1 Bouwregels

Met inachtneming van het bepaalde in artikel 99 en de eventuele overige ter plaatse geldende bouwregels zijn ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - bouwregel gebouwde terrassen' gebouwde terrassen toegelaten ten behoeve van de aangrenzende horeca-activiteiten tot een hoogte van maximaal de hoogte van de begane grond-bouwlaag van de aangrenzende bebouwing.

Artikel 108 Bouwregel geomorfologie

108.1 Bouwregels

met inachtneming van het bepaalde in artikel 99 en de eventuele overige ter plaatse geldende bouwregels mogen ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'bouwregel - geomorfologie' bouwwerken niet dieper dan 1,5 m beneden maaiveld worden gebouwd.

Artikel 109 Bouwregel groen

109.1 Bouwregel

Met inachtneming van het bepaalde in artikel 99 en de eventuele overige ter plaatse geldende bouwregels mogen ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - bouwregel groen' uitsluitend in de activiteiten passende bouwwerken worden gebouwd, zoals speeltoestellen en verlichting.

Artikel 110 Bouwregel historische rooilijn Binnenstad

110.1 Bouwregel

1. Met inachtneming van het bepaalde in artikel 99 en de eventuele overige ter plaatse geldende bouwregels geldt ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone- bouwregel historische rooilijn binnenstad' voor het bouwen van bouwwerken, dat de naar het openbaar gebied gekeerde gevel van bouwwerken slechts mag worden gebouwd op de historische rooilijn zoals opgenomen in Bijlage 1
2. In afwijking van het bepaalde onder 1. geldt voor bestaande afwijkingen dat deze niet mogen worden

vergroot.

Artikel 111 Bouwregel historische rooilijn wederopbouwperiode

1. Met inachtneming van het bepaalde in artikel 99 en de eventuele overige ter plaatse geldende bouwregels geldt ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone- bouwregel historische rooilijn wederopbouwperiode' voor het bouwen van bouwwerken, dat de naar het openbaar gebied gekeerde gevel van bouwwerken slechts mag worden gebouwd op de historische rooilijn zoals opgenomen in Bijlage 1
2. In afwijking van het bepaalde onder 1. geldt voor bestaande afwijkingen dat deze niet mogen worden vergroot.

Artikel 112 Bouwregel kapvormen, hoogte en gevelindeling

Met inachtneming van het bepaalde in artikel 99 en de eventuele overige ter plaatse geldende bouwregels geldt ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - bouwregel kapvormen, hoogte en gevelindeling' voor het bouwen van hoofdgebouwen dat de bestaande kapvormen en goot- en bouwhoogten, alsmede de bestaande gevelindeling dienen te worden gehandhaafd, tenzij het gebouwen of andere bouwwerken betreft waarvoor reeds een sloopvergunning voor het slopen van het gehele gebouw is verleend en de sloop is uitgevoerd.

Artikel 113 Bouwregel kiosk

Met inachtneming van het bepaalde in artikel 99 en de eventuele overige ter plaatse geldende bouwregels mag ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - bouwregel kiosk' een kiosk worden gebouwd.

Artikel 114 Bouwregel luchtbrug

Met inachtneming van het bepaalde in artikel 99 en de eventuele overige ter plaatse geldende bouwregels mag ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - bouwregel luchtbrug' een voetgangersbrug met bouwhoogte van maximaal 7 m worden gebouwd.

Artikel 115 Bouwregel luchtbrug Huis der Provincie

Met inachtneming van het bepaalde in artikel 99 en de eventuele overige ter plaatse geldende bouwregels zijn ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - bouwregel luchtbrug Huis der Provincie' maximaal vier luchtbruggen als verbinding tussen twee aangrenzende gebouwen toegelaten vanaf een minimale hoogte van 17 m + N.A.P. met een buitenwerks gemeten breedte van maximaal 8,5 m per luchtbrug en een hoogte, gemeten vanaf de vloer van de luchtbrug, van maximaal 4,70 m.

Artikel 116 Bouwregel onderdoorgang

Met inachtneming van het bepaalde in artikel 99 en de eventuele overige ter plaatse geldende bouwregels mag ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - bouwregel onderdoorgang' tot een hoogte, zoals met een bouwaanduiding aangegeven op de plankaart, niet worden gebouwd, met uitzondering van ondersteunende bouwdelen zoals pilaren, kolommen en dergelijke.

Artikel 117 Bouwregel ondergrondse waterloop

117.1 Bouwregels

Met inachtneming van het bepaalde in artikel 99 en de eventuele overige ter plaatse geldende bouwregels zijn ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - bouwregel ondergrondse waterloop' zijn uitsluitend bouwwerken ten dienste van de ondergrondse waterloop toegestaan.

Artikel 118 Bouwregel railverkeer

118.1 Bouwregels

Met inachtneming van het bepaalde in artikel 99 en de eventuele overige ter plaatse geldende bouwregels gelden ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone bouwregel railverkeer' 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 119 Bouwregel rioolleiding

119.1 Bouwregels

Met inachtneming van het bepaalde in artikel 99 en de eventuele overige ter plaatse geldende bouwregels mogen ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone- bouwregel rioolleiding' uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd tot een hoogte van maximaal 2 meter ten behoeve van de rioolleiding.

Artikel 120 Bouwregel verblijfsgebied

120.1 Bouwregels

Met inachtneming van het bepaalde in artikel 99 en de eventuele overige ter plaatse geldende bouwregels gelden ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone-Bouwregel verblijfsgebied' de volgende regels:

1. op deze gronden mogen, met inachtneming van de op de verbeelding aangegeven maximumbouwhoogte en voor zover aangegeven, het bebouwingspercentage uitsluitend in de gegeven functie of activiteit passende bouwwerken worden gebouwd;
2. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals entrees tot parkeergarages en straatmeubilair mag ten hoogste 5 m bedragen.

Artikel 121 Bouwregel water

121.1 Bouwregels

Met inachtneming van het bepaalde in artikel 99 en de eventuele overige ter plaatse geldende bouwregels mogen ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - Bouwregel water' uitsluitend in de toegelaten activiteiten passende bouwwerken geen gebouw zijnde, worden gebouwd, zoals bruggen, dammen en duikers.

Artikel 122 Bouwregel waterkering

Met inachtneming van het bepaalde in artikel 99 en de eventuele overige ter plaatse geldende bouwregels mogen ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - Bouwregel waterkering' uitsluitend bouwwerken worden gebouwd ten dienste van de waterkering.

Artikel 123 Bouwregel wegverkeer

123.1 Bouwregels

Met inachtneming van het bepaalde in artikel Algemene bouwregels en de eventuele overige ter plaatse geldende bouwregels gelden ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - Bouwregel verkeer wegverkeer' de volgende bouwregels:

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

Artikel 124 Bouwregel welstand-zwaar in afwijking van de Welstandsnota

1. Met inachtneming van het bepaalde in artikel 99 en de eventuele overige ter plaatse geldende bouwregels mogen ter plaatse van de aanduiding 'Bouwregel welstand-zwaar' bouwwerken uitsluitend worden opgericht indien wordt voldaan aan redelijk eisen van welstand.
2. Aan het bepaalde in lid 1 van dit artikel wordt geacht te zijn voldaan, indien het bouwen voldoet aan de in paragraaf 2.7 van de als beleidsregel aan te merken Arnhemse Welstandsnota 2015 opgenomen welstandscriteria.
3. Voor zover de beleidsregels voor welstand zoals bedoeld in lid 2 van dit artikel gedurende de planperiode worden gewijzigd, gelden deze wijzigingen vanaf het tijdstip van bekendmaking van de wijziging.

Hoofdstuk 6 Maatwerkvoorschriften

Artikel 125 Maatwerkvoorschrift bomenrij

125.1 Maatwerkvoorschriften

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

Artikel 126 Maatwerkvoorschrift gemeentelijk monument

126.1 Maatwerkvoorschriften

Burgemeester en wethouders kunnen maatwerkvoorschriften stellen als blijkt dat een activiteit als bedoeld in artikel 53.3 kan leiden tot aantasting van een gemeentelijk monument.

Artikel 127 Maatwerkvoorschrift gemeentelijk beschermd stadsgezicht

127.1 Maatwerkvoorschriften

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

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

Hoofdstuk 7 Omgevingsnormen

Artikel 128 Omgevingsnorm maximum bedrijfsvloeroppervlak stadswinkel 350m²

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'omgevingsnorm maximum bedrijfsvloeroppervlak stadswinkel 350m²' bedraagt het maximum bedrijfsvloeroppervlak van een stadswinkel 350m².

Hoofdstuk 8 Omgevingsplanactiviteiten

Artikel 129 Algemene omgevingsplanactiviteit

129.1 Afwijkingsregels bouwen

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
 - a. de afwijking niet meer bedraagt dan 10% van de in de regels vastgelegde maten en;
 - b. geen onevenredig afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de privacy van omwonenden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
2. de verplichting tot het bouwen binnen het bouwvlak, zoals bedoeld in artikel 99 mits:
 - a. de overschrijding van het bouwvlak niet meer bedraagt dan 2 m, 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:
 1. een diepte van 6 m niet wordt overschreden;
 2. het maaiveld wordt afgewerkt op een wijze die past binnen de bestemming;
 3. geen onevenredige toename van de parkeerdruk plaatsvindt;
 4. 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 m³, en haltes van vervoersdiensten, alle met een inhoud van maximaal 75 m³;
 - b. sirenemasten met een hoogte van maximaal 18 m;
 - c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van (tele)communicatie:
 1. voorzover vrijstaand, met een hoogte van maximaal 20 m;
 2. voorzover op of aan een ander bouwwerk te plaatsen, met een hoogte van maximaal 8 m 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 m 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.

129.2 Seksinrichtingen

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 167 voor de vestiging van maximaal één seksinrichting per wijk onder voorwaarde dat:

1. het geen raamprostitutie betreft;
2. de aanvraag past binnen de ruimtelijk relevante aspecten van het vestigingsbeleid prostitutie;
3. 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;
4. er in de wijk nog geen seksinrichting is;
5. de seksinrichting niet in een appartementengebouw wordt gevestigd;
6. het woon- en leefklimaat niet onevenredig wordt aangetast;
7. er geen onevenredige vergroting van de parkeerdruk ontstaat;
8. de afstand tot de dichtstbijzijnde seksinrichting hemelsbreed tenminste 250 m bedraagt;
9. de inrichting niet meer dan acht werkplekken bevat.

Artikel 130 Omgevingsplanactiviteit ambachtelijke bedrijven op verdieping

130.1 Aanwijzing vergunningplichtige activiteiten:

Het is verboden om ter plaatse van de aanduiding 'overige zone-omgevingsplanactiviteit ambachtelijke bedrijven op verdieping' zonder omgevingsvergunning bouwwerken te gebruiken voor ambachtelijke bedrijven op de boven de begane grond gelegen verdiepingen.

130.2 Beoordelingsregels

Een omgevingsvergunning als bedoeld onder lid 130.1 kan worden verleend ten behoeve van het gebruik voor ambachtelijke bedrijven op de de boven de begane grond gelegen verdiepingen mits:

1. dit gebruik is gekoppeld aan het ambachtelijk bedrijf op de begane grond.
2. het aantal woningen in het plangebied door het verlenen van de afwijking niet afneemt en
3. dit gebruik geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse tot gevolg heeft.

Artikel 131 Omgevingsplanactiviteit archeologie - hoge verwachting

131.1 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

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

1. de volgende werken geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
 - a. grondwerkzaamheden dieper dan 40 cm, 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.
2. af te wijken van het bepaalde in artikel 100.1 met inachtneming van de voor deze gronden geldende overige bouwregels;
3. een reeds aanwezig bouwwerk te slopen indien het oppervlak groter is dan 200 m², de verstoringdiepte daarbij meer dan 40 cm bedraagt en dit ligt in een beschermd stadsgezicht.

131.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het verbod, als bedoeld in lid 131.1 onder 1 is niet van toepassing indien:

1. de werken die, voor zover deze zijn gelegen binnen deze bestemming, een oppervlakte hebben tot ten hoogste 200 m² of een omvang van 200 m¹;
2. 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;
3. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van in werking treden van het plan;
4. behoren tot het normale onderhoud en beheer van de gronden;
5. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

131.3 Beoordelingsregels

1. De omgevingsvergunning, bedoeld in lid 131.1, onder 1 en 2, kan worden verleend 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:

- a. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - b. het doen van opgravingen;
 - c. begeleiding van de bouwwerkzaamheden door een archeologisch deskundige.
2. Voorts kan een omgevingsvergunning, bedoeld in lid 131.1, onder 2 worden verleend 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.

Artikel 132 Omgevingsplanactiviteit archeologie - middelhoge verwachting

132.1 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

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

1. de volgende werken geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
 - a. grondwerkzaamheden dieper dan 40 cm, 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.
2. af te wijken van het bepaalde in artikel 101.1 met inachtneming van de voor deze gronden geldende overige bouwregels;
3. een reeds aanwezig bouwwerk te slopen indien het oppervlak groter is dan 500 m², de verstoringsdiepte daarbij meer dan 40 cm bedraagt en dit ligt in een beschermd stadsgezicht.

132.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het verbod, als bedoeld in lid 132.1 onder 1 is niet van toepassing indien:

1. de werken die, voor zover deze zijn gelegen binnen deze bestemming, een oppervlakte hebben tot ten hoogste 500 m² of een omvang van 500 m¹;
2. 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;
3. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van in werking treden van het plan;
4. behoren tot het normale onderhoud en beheer van de gronden;
5. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

132.3 Beoordelingsregels

1. De omgevingsvergunning, bedoeld in lid 132.1, onder 1 en 2, kan worden verleend 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:
 - a. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - b. het doen van opgravingen;
 - c. begeleiding van de bouwwerkzaamheden door een archeologisch deskundige.
2. Voorts kan een omgevingsvergunning, bedoeld in lid 132.1, onder 2 worden verleend indien op basis van archeologisch onderzoek of naar het oordeel van een archeologische deskundige is aangetoond de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.

Artikel 133 Omgevingsplanactiviteit archeologie - waardevol gebied

133.1 Aanwijzing vergunningplichtige activiteiten:

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

1. de volgende werken geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
 - a. grondwerkzaamheden dieper dan 40 cm, 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.
2. af te wijken van het bepaalde in artikel 102.1 met inachtneming van de voor deze gronden geldende overige bouwregels;
3. een reeds aanwezig bouwwerk te slopen indien het oppervlak groter is dan 30 m², de verstoringdiepte daarbij meer dan 40 cm bedraagt en dit ligt in een beschermd stadsgezicht.

133.2 Uitzonderingen vergunningsplicht

Het verbod, als bedoeld in lid 133.1 onder 1 is niet van toepassing indien:

1. de werken die, voor zover deze zijn gelegen binnen deze bestemming, een oppervlakte hebben tot ten hoogste 50 m² of een omvang van 50 m¹;
2. 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;
3. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van in werking treden van het plan;
4. behoren tot het normale onderhoud en beheer van de gronden;
5. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

133.3 Beoordelingsregels

1. De omgevingsvergunning, bedoeld in lid 133, onder 1 en 2, kan worden verleend 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:
 - a. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - b. het doen van opgravingen;
 - c. begeleiding van de bouwwerkzaamheden door een archeologisch deskundige.
2. Voorts kan een omgevingsvergunning, bedoeld in 133, onder 2 worden verleend indien op basis van archeologisch onderzoek of naar het oordeel van een archeologische deskundige is aangetoond de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.

Artikel 134 Omgevingsplanactiviteit bijbehorende bouwwerken

134.1 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

Het is verboden om ter plaatse van de 'overige zone-omgevingsplanactiviteit bijbehorende bouwwerken' zonder omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 103.1 ten behoeve van een verhoging van de maximale grootte van bouwwerken voor percelen waarbij de bebouwbare zone groter is dan 1000 m² met maximaal 25 m².

134.2 Beoordelingsregels

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 134.1 kan worden verleend indien:

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

Artikel 135 Omgevingsplanactiviteit bedrijven creatieve sector op verdieping

135.1 Aanwijzing vergunningplichtige activiteiten:

Het is verboden om ter plaatse van de aanduiding 'overige zone-omgevingsplanactiviteit bedrijven creatieve sector op verdieping' zonder omgevingsvergunning bouwwerken te gebruiken voor bedrijven creatieve sector op de boven de begane grond gelegen verdiepingen.

135.2 Beoordelingsregels

Een omgevingsvergunning als bedoeld onder lid 135.1 kan worden verleend ten behoeve van het gebruik voor bedrijven in de creatieve sector op de de boven de begane grond gelegen verdiepingen mits:

1. dit gebruik is gekoppeld aan het bedrijf in de creatieve sector op de begane grond.
2. het aantal woningen in het plangebied door het verlenen van de afwijking niet afneemt en
3. dit gebruik geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse tot gevolg heeft.

Artikel 136 Omgevingsplanactiviteit bomenrij

136.1 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

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

136.2 Uitzonderingen vergunningsplicht

Het verbod, als bedoeld in lid 136.1 is niet van toepassing indien:

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

136.3 Beoordelingsregels

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 136.1 mag alleen worden verleend indien:

1. deze verband houden met de doeleinden, die aan de desbetreffende bestemmingen zijn toegekend en
2. hierdoor dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen de landschappelijke waarden en kwaliteiten van de gronden onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

Artikel 137 Omgevingsplanactiviteit boom

137.1 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

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

1. de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:
 - a. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
 - b. de aanleg van leidingen;
 - c. het egaliseren, ophogen, verharden en afgraven van gronden binnen 12 meter uit het hart van een boom.
2. van het bepaalde in artikel 104 af te wijken voor het bouwen van bouwwerken.

137.2 Uitzonderingen vergunningsplicht

Het in lid 137.1 onder 1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden:

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

137.3 Beoordelingsregels

1. Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 137.1 onder 1. kan worden verleend indien door die werken en werkzaamheden dan wel door de daarvan direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, de waarde van de aanwezige boom of bomen die dit omgevingsplan beoogt te beschermen, niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarde niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.
2. een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 137.1 onder 2. kan worden verleend voor het bouwen tot op een afstand van tenminste 10 meter uit het hart van de boom, mits dit geen wezenlijke negatieve gevolgen heeft voor de boom.

Artikel 138 Omgevingsplanactiviteit detailhandel op verdieping-exclusief supermarkt

138.1 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

Het is verboden zonder omgevingsvergunning ter plaatse van de aanduiding 'overige zone-omgevingsplanactiviteit detailhandel op verdieping-exclusief supermarkt' de boven de boven de beganegrondverdieping gelegen verdiepingen te gebruiken of te laten gebruiken voor 'detailhandel'.

138.2 Beoordelingsregels

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 138.1 kan worden verleend voor het gebruik als 'detailhandel' op de boven de beganegrondverdieping gelegen verdiepingen indien:

1. dit gebruik is gekoppeld aan het detailhandelsgebruik ter plaatse op de begane grond;
2. er sprake is van een onderscheidend concept (toevoeging bestaande aanbod)
3. het voor 'detailhandel' gebruikte vloeroppervlak van de verdieping(en) per verdieping niet meer bedraagt dan het voor 'detailhandel' gebruikte vloeroppervlak van de beganegrondverdieping;
4. het aantal woningen in het plangebied door het verlenen van de afwijking niet afneemt;
5. er geen sprake is van gebruik in de vorm van een supermarkt.

Artikel 139 Omgevingsplanactiviteit detailhandel solitair

139.1 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

Het is verboden zonder omgevingsvergunning ter plaatse van de aanduiding 'overige zone-omgevingsplanactiviteit detailhandel solitair' gronden of bouwwerken te (laten) gebruiken voor detailhandel.

139.2 Beoordelingsregels

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 139.1 kan worden verleend voor het gebruik als detailhandel indien:

1. het gebruik als detailhandel ook al in het voorheen geldende bestemmingsplan was toegestaan;
2. een concreet verzoek daartoe binnen twee jaar na inwerkingtreding van dit omgevingsplan wordt ingediend, waaronder een bedrijfsplan waaruit de levensvatbaarheid blijkt;
3. de activiteit past in de ruimtelijke en functionele opbouw van de omgeving;
4. in voldoende mate kan worden voorzien in de parkeerbehoefte, zoals bedoeld in lid 1 van artikel 166.

Artikel 140 Omgevingsplanactiviteit detailhandel verdieping-inclusief supermarkt

140.1 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

Het is verboden zonder omgevingsvergunning ter plaatse van de aanduiding 'overige zone-omgevingsplanactiviteit detailhandel op verdieping-inclusief supermarkt' de boven de beganegrondverdieping gelegen verdiepingen te gebruiken of te laten gebruiken voor 'detailhandel'

140.2 Beoordelingsregels

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 140.1 kan worden verleend voor het gebruik als 'detailhandel' indien:

1. dit gebruik is gekoppeld aan het detailhandelsgebruik ter plaatse op de begane grond;
2. er sprake is van een onderscheidend concept (kwalitatieve toevoeging bestaande aanbod)
3. het voor 'detailhandel' gebruikte vloeroppervlak van de verdieping(en) per verdieping niet meer bedraagt dan het voor 'detailhandel' gebruikte vloeroppervlak van de beganegrondverdieping;
4. het aantal woningen in het plangebied door het verlenen van de afwijking niet afneemt.

Artikel 141 Omgevingsplanactiviteit detailhandel op verdieping(en)-inclusief supermarkt 2

141.1 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

Het is verboden zonder omgevingsvergunning ter plaatse van de aanduiding 'overige zone-omgevingsplanactiviteit detailhandel op verdieping(en)-inclusief supermarkt' de boven de beganegrondverdieping gelegen verdiepingen te gebruiken of te laten gebruiken voor 'detailhandel'

141.2 Beoordelingsregels

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 141.1 kan worden verleend voor het gebruik als 'detailhandel' indien:

1. dit gebruik is gekoppeld aan het detailhandelsgebruik ter plaatse op de begane grond;
2. een concreet verzoek daartoe binnen twee jaar na inwerkingtreding van dit omgevingsplan wordt ingediend, waaronder een bedrijfsplan waaruit de levensvatbaarheid blijkt;
3. het voor 'detailhandel' gebruikte vloeroppervlak van de verdieping(en) per verdieping niet meer

- bedraagt dan het voor 'detailhandel' gebruikte vloeroppervlak van de beganegrondverdieping;
4. het aantal woningen in het plangebied door het verlenen van de afwijking niet afneemt.

Artikel 142 Omgevingsplanactiviteit gemeentelijk monument

142.1 Omgevingsvergunning

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

142.2 Uitzonderingen vergunningsplicht

Het in lid 142.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van werkzaamheden als bedoeld in artikel 53.3.

142.3 Advisering

Voordat burgemeester en wethouders een besluit nemen op een aanvraag om omgevingsvergunning als bedoeld in lid 142.1 winnen zij advies in bij het gemeentelijke Team Welstand en Monumenten.

142.4 Beoordelingsregels

1. De omgevingsvergunning als bedoeld in lid 142.1 wordt alleen verleend als de activiteit in overeenstemming is met het belang van de monumentenzorg.
2. Bij de beslissing op de aanvraag houden burgemeester en wethouders rekening met de volgende beginselen:
 - a. het voorkomen van ontsiering, beschadiging of sloop van monumenten en archeologische monumenten;
 - b. het voorkomen van verplaatsing van monumenten of een deel daarvan, tenzij dit dringend vereist is voor het behoud van die monumenten;
 - c. het bevorderen van het gebruik van monumenten, zo nodig door wijziging van die monumenten, rekening houdend met de monumentale waarden; en
 - d. het conserveren en in stand houden van archeologische monumenten, bij voorkeur in situ.
3. Bij de beslissing op de aanvraag houden burgemeester en wethouders rekening met het advies van het gemeentelijke Team Welstand en Monumenten.

142.5 Weigeringsgronden

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

142.6 Intrekken omgevingsvergunning

De omgevingsvergunning, bedoeld in lid 142.1, kan door burgemeester en wethouders worden ingetrokken:

1. als de verlening berust op onjuiste of onvolledige gegevens en de juiste of volledige gegevens tot een ander besluit zou hebben geleid;
2. voor zover veranderde omstandigheden of feiten met betrekking tot de activiteit waarvoor de omgevingsvergunning is verleend, zich in overwegende mate tegen voortzetting of ongewijzigde voortzetting van die activiteit verzetten.
3. niet binnen twee jaar na de dag waarop de vergunning is verleend van de vergunning gebruik wordt gemaakt.
4. de voorschriften als bedoeld in lid 126.1 niet worden nageleefd.

Artikel 143 Omgevingsplanactiviteit geomorfologie

143.1 Aanwijzing vergunningplichtige activiteiten:

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

1. de volgende werken geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
 - a. het afgraven van gronden;
 - b. het wijzigen van de grondwaterstand door drainage, grondwateronttrekking of andere wijze;
 - c. het verrichten van boringen dieper dan 1,5 m beneden het maaiveld.
2. van het bepaalde in artikel 108 af te wijken.

143.2 Uitzonderingen vergunningsplicht

De in lid 143.1 onder 1, vervatte verboden gelden niet voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden:

1. die van geringe omvang zijn, dan wel het normale onderhoud en beheer betreffen;
2. werken of werkzaamheden die op het moment van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan in uitvoering waren of konden worden uitgevoerd krachtens een vóór dat tijdstip geldende of aangevraagde vergunning.

143.3 Beoordelingsregels

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 143.1 mag alleen worden verleend indien:

1. met onderzoek kan worden aangetoond dat in de bodem geen leemlagen aanwezig zijn met een relevante waterremmende werking;
2. is aangetoond dat door de werkzaamheden de waterremmende werking van de leemlagen niet geschaad zal worden;
3. afdichting van de betreffende leemlagen na boring volledig is gegarandeerd;
4. naar het oordeel van het bevoegd gezag andere belangen het belang van de bescherming van de leemlagen overstijgen.

Artikel 144 Omgevingsplanactiviteit horeca van categorie 1 op verdieping

144.1 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

Het is verboden om ter plaatse van de aanduiding 'overige zone-omgevingsplanactiviteit horeca van categorie 1 op verdieping' zonder omgevingsvergunning bouwwerken te gebruiken voor horeca van categorie 1 op de boven de begane grond gelegen verdiepingen.

144.2 Beoordelingsregels

Een omgevingsvergunning als bedoeld onder lid 144.1 kan worden verleend ten behoeve van het gebruik voor horeca van categorie 1 op de de boven de begane grond gelegen verdiepingen mits:

1. dit gebruik is gekoppeld aan het ter plaatse toegelaten horecabedrijf op de begane-grondverdieping en het totaal aantal horecabedrijven in het plangebied door het verlenen van een omgevingsvergunning niet toeneemt;
2. het aantal woningen in het plangebied door het verlenen van de afwijking niet afneemt en
3. geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse tot gevolg heeft.

Artikel 145 Omgevingsplanactiviteit horeca van categorie 2

145.1 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

Het is verboden zonder omgevingsvergunning ter plaatse van de aanduiding 'overige zone-omgevingsplanactiviteit horeca van categorie 2' gronden of bouwwerken te (laten) gebruiken door horeca - 2.

145.2 Beoordelingsregels

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 145.1 kan worden verleend voor het gebruik door horeca van categorie 2 indien het gebruik:

1. ook al in het voorheen geldende bestemmingsplan was toegestaan;
2. uitsluitend betrekking heeft op de begane-grondverdieping;
3. geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse tot gevolg heeft en
4. past in het gemeentelijk horecabeleid.

Artikel 146 Omgevingsplanactiviteit horeca van categorie 3 op verdieping

146.1 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

Het is verboden om ter plaatse van de aanduiding 'overige zone-omgevingsplanactiviteit horeca van categorie 3 op verdieping' zonder omgevingsvergunning bouwwerken te gebruiken voor horeca van categorie 3 op de boven de begane grond gelegen verdiepingen.

146.2 Beoordelingsregels

Een omgevingsvergunning als bedoeld onder lid 146.1 kan worden verleend ten behoeve van het gebruik voor horeca van categorie 3 op de boven de begane grond gelegen verdiepingen mits:

1. dit gebruik is gekoppeld aan het ter plaatse toegelaten horecabedrijf op de begane-grondverdieping en het totaal aantal horecabedrijven in het plangebied door het verlenen van een omgevingsvergunning niet toeneemt;
2. het aantal woningen in het plangebied door het verlenen van de afwijking niet afneemt en
3. dit gebruik geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse tot gevolg heeft.

Artikel 147 Omgevingsplanactiviteit horeca van categorie 4 op verdieping

147.1 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

Het is verboden om ter plaatse van de aanduiding 'overige zone-omgevingsplanactiviteit horeca van categorie 4 op verdieping' zonder omgevingsvergunning bouwwerken te gebruiken voor horeca van categorie 4 op de boven de begane grond gelegen verdiepingen.

147.2 Beoordelingsregels

Een omgevingsvergunning als bedoeld onder lid 147.1 kan worden verleend ten behoeve van het gebruik voor horeca van categorie 4 op de boven de begane grond gelegen verdiepingen mits:

1. dit gebruik is gekoppeld aan het ter plaatse toegelaten horecabedrijf op de begane-grondverdieping en het totaal aantal horecabedrijven in het plangebied door het verlenen van een omgevingsvergunning niet toeneemt;
2. het aantal woningen in het plangebied door het verlenen van de afwijking niet afneemt en
3. het gebruik afwijking geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse tot

gevolg heeft.

Artikel 148 Omgevingsplanactiviteit horeca van categorie 5 op verdieping

148.1 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

Het is verboden om ter plaatse van de aanduiding 'overige zone-omgevingsplanactiviteit horeca van categorie 5 op verdieping' zonder omgevingsvergunning bouwwerken te gebruiken voor horeca van categorie 5 op de boven de beganegrondverdieping gelegen verdiepingen.

148.2 Beoordelingsregels

Een omgevingsvergunning als bedoeld onder lid 148.1 kan worden verleend ten behoeve van het gebruik voor horeca van categorie 5 op de boven de beganegrondverdieping gelegen verdiepingen mits dit gebruik:

1. is gekoppeld aan het ter plaatse toegelaten horecabedrijf op de beganegrondverdieping en het totaal aantal horecabedrijven in het plangebied door het verlenen van een omgevingsvergunning niet toeneemt en
2. geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse tot gevolg heeft.
3. is gekoppeld aan het ter plaatse toegelaten horecabedrijf op de beganegrondverdieping en het totaal aantal horecabedrijven in het plangebied door het verlenen van een omgevingsvergunning niet toeneemt en
4. geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse tot gevolg heeft.

Artikel 149 Omgevingsplanactiviteit kantoor begane grond

149.1 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

Het is verboden om ter plaatse van de aanduiding 'overige zone-omgevingsplanactiviteit kantoor begane grond' in afwijking van de regels uit dit plan zonder omgevingsvergunning bouwwerken te gebruiken als kantoor op de beganegrondverdieping.

149.2 Beoordelingsregels

Een omgevingsvergunning als bedoeld onder 149.1 kan worden verleend ten behoeve van het gebruik voor kantoor op de begane grond mits:

1. er in de directe omgeving niet al andere kantooractiviteiten aanwezig zijn
2. de activiteit geen onevenredig negatieve gevolgen heeft voor het publieke en levendige karakter voor het gebied
3. de activiteit niet leidt tot een dicht of gesloten gevelbeeld.

Artikel 150 Omgevingsplanactiviteit landschap en natuur

150.1 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

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

- a. het vellen, rooien en beschadigen van houtgewassen
- b. het aanbrengen van beplantingen
- c. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse leidingen, constructies, installaties of andere apparatuur;
- d. het verlagen van de bodem of het afgraven van gronden waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist

- e. het ophogen van gronden;
- f. het gebruik van groeistoffen, stoorstoffen of kunstmest
- g. het aanleggen, verbreden of verharden van voet-, rijwielpaden, ontsluitingswegen en parkeerplaatsen
- h. het aanbrengen van oppervlakte verharding groter dan 25 m².
- i. het aanbrengen van recreatievoorzieningen (incl. raster, wildroosters en ruitervoorzieningen)
- j. het graven, dichten, verdiepen of verbreden van greppels, sloten, vijvers, beken en andere watergangen;
- k. het aanleggen van reservoirs.

150.2 Uitzonderingen vergunningsplicht

Het verbod, als bedoeld in lid 150.1 is niet van toepassing indien:

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

150.3 Beoordelingsregels

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 150.1 mag alleen worden verleend indien:

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

Artikel 151 Omgevingsplanactiviteit leisure

151.1 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

Het is ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone-omgevingsplanactiviteit leisure' verboden om zonder een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in deze regels voor het toelaten van activiteiten gericht op leisure.

151.2 Beoordelingsregels

Een omgevingsvergunning als bedoeld onder 151.1 kan worden verleend indien is aangetoond dat de activiteit:

- a. aanvullend is op het bestaande aanbod of;
- b. een bijdrage levert aan het toegankelijk maken van het Arnhemse erfgoed of
- c. het een ontwikkeling op een strategische sleutellocatie betreft.

Artikel 152 Omgevingsplanactiviteit ondergrondse waterloop

152.1 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

Het is ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone-omgevingsplanactiviteit ondergrondse waterloop' verboden om zonder omgevingsvergunningen bouwwerken te bouwen ten dienste van de overige toegestane activiteiten als de ondergrondse waterloop.

152.2 Beoordelingsregels

Een omgevingsvergunning als bedoeld onder 152.1 kan worden verleend indien de watervoerende functie van de waterloop hierdoor niet wordt belemmerd, gehoord de waterbeheerder.

Artikel 153 Omgevingsplanactiviteit park

153.1 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

Het is verboden om ter plaatse van de 'overige zone-omgevingsplanactiviteit park' zonder omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde uit artikel 105.

153.2 Beoordelingsregels

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 153.1 mag alleen worden verleend indien:

- a. deze bouwwerken passen binnen de functies dan wel activiteiten zoals omschreven in deze regels;
- b. geen onevenredig afbreuk wordt gedaan op stedenbouwkundige, landschappelijke, ecologische, cultuurhistorische en natuurwaarden.

Artikel 154 Omgevingsplanactiviteit parkeren en laden/lossen

154.1 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 166.1 en 166.2 ten aanzien van het realiseren van parkeergelegenheid, dan wel laad- of losruimte:

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

154.2 Beoordelingsregels

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 155.1 kan alleen worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

Artikel 155 Omgevingsplanactiviteit rioolleiding

155.1 Aanwijzing vergunningplichtige activiteiten:

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

1. de volgende werken geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
 - a. het egaliseren en ophogen van gronden en/of het anderszins ingrijpend wijzigen van de bodemstructuur;
 - b. het uitvoeren van graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm;
 - c. het in de grond brengen van voorwerpen dieper dan 30 cm;
 - d. het aanleggen van oppervlakteverhardingen;
 - e. het planten van bomen en het aanbrengen van andere beplantingen die dieper wortelen of kunnen wortelen dan 30 cm.
2. van het bepaalde in artikel 119 af te wijken.

155.2 Uitzonderingen vergunningsplicht

De in lid 155.1 onder 1 vervatte verboden gelden niet voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden:

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

155.3 Beoordelingsregels

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

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

Artikel 156 Omgevingsplanactiviteit supermarkt Oude Stationsstraat Noord

156.1 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

Het is verboden om ter plaatse van de aanduiding 'overige zone-omgevingsplanactiviteit supermarkt Oude Stationsstraat Noord' zonder omgevingsvergunning bouwwerken te gebruiken voor detailhandel in de vorm van een supermarkt.

156.2 Beoordelingsregels

Een omgevingsvergunning als bedoeld onder 156.1 kan worden verleend ten behoeve van detailhandel in de vorm van een supermarkt, indien:

- a. Uit distributie-planologisch onderzoek is gebleken dat deze activiteit niet leidt tot duurzame ontwrichting van het voorzieningenniveau in Arnhem;
- b. Het vloeroppervlak niet meer bedraagt dan 1450 m² bvo.

Artikel 157 Omgevingsplanactiviteit supermarkt Oude Stationsstraat Zuid

157.1 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

Het is verboden om ter plaatse van de aanduiding 'overige zone-omgevingsplanactiviteit supermarkt Oude Stationsstraat Zuid' zonder omgevingsvergunning bouwwerken te gebruiken voor detailhandel in de vorm van een supermarkt.

157.2 Beoordelingsregels

Een omgevingsvergunning als bedoeld onder 157.1 kan worden verleend ten behoeve van detailhandel in de vorm van een supermarkt, indien:

- a. Uit distributie-planologisch onderzoek is gebleken dat deze activiteit niet leidt tot duurzame ontwrichting van het voorzieningenniveau in Arnhem;
- b. Het vloeroppervlak niet meer bedraagt dan 350 m² bvo.

Artikel 158 Omgevingsplanactiviteit tuin

158.1 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

Het is verboden om ter plaatse van de aanduiding 'overige zone-omgevingsplanactiviteit tuin' in afwijking van het bepaalde in artikel 92.2 oppervlakteverhardingen aan te brengen.

158.2 Beoordelingsregels

Een omgevingsvergunning als bedoeld onder 158.1 kan worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de cultuurhistorische waarde of de waardevolle groenelementen binnen de tuin.

Artikel 159 Omgevingsplanactiviteit verkamering

159.1 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

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

159.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het verbod, als bedoeld in lid 159.1 is niet van toepassing indien sprake is van verkameren door een hospita.

159.3 Beoordelingsregels

1. Een omgevingsvergunning als bedoeld onder 159.1 kan worden verleend ten behoeve van verkamering, indien:
 - a. de gebruiksoppervlakte van de bestaande woning gelijk is aan of groter is dan 110 m², en;
 - b. het gebouw niet opgedeeld wordt in meer dan één onzelfstandige wooneenheid per 18m² gebruiksoppervlakte; en;
 - c. het verkamerede gebouw minimaal beschikt over een bergingsruimte met een oppervlakte van ten minste 3 m² ten behoeve van de stalling van fietsen, afvalcontainer(s) of afvalzakken. Vanaf 4 onzelfstandige wooneenheden geldt als aanvullende eis dat 1m² bergingsruimte per wooneenheid wordt toegevoegd.
2. De omgevingsvergunning wordt in ieder geval niet verleend indien:
 - a. 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
 - b. indien zich door het verkameren een niet-verkamerd gebouw wordt ingesloten door legale kamergewijze bewoning van gebouwen aan dezelfde straat; of
 - c. indien een bijgebouw in gebruik wordt genomen als onzelfstandige wooneenheid.

Artikel 160 Omgevingsplanactiviteit waterkering

160.1 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

Het is verboden om ter plaatse van de aanduiding 'overige zone-omgevingsplanactiviteit waterkering' zonder omgevingsvergunning bouwwerken te bouwen ten dienste van de overige toegestane activiteiten dan de waterkering.

160.2 Beoordelingsregels

Een omgevingsvergunning als bedoeld onder 160.1 kan worden verleend indien de waterkerende functie niet wordt geschaad, gehoord de waterbeheerder.

Artikel 161 Omgevingsplanactiviteit wonen begane grond

161.1 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

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

161.2 Beoordelingsregels

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 161.1 kan worden verleend voor het toelaten van woonfuncties op de beganegrondverdieping, indien is gebleken dat vestiging van de overige ter plaatse toegelaten activiteiten in redelijkheid niet haalbaar zijn, mits wordt voldaan aan de voorkeurswaarde of een verkregen hogere waarde voor geluid;

Artikel 162 Omgevingsplanactiviteit woningsplitsing 1

162.1 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

Het is verboden om ter plaatse van de aanduiding 'overige zone-omgevingsplanactiviteit woningsplitsing 1' zonder omgevingsvergunning een (gedeelte) van een gebouw te splitsen naar twee of meerdere zelfstandige woningen.

162.2 Beoordelingsregels

Een omgevingsvergunning als bedoeld 162.1 kan worden verleend ten behoeve van woningsplitsing, indien de gebruiksoppervlakte van elke zelfstandige woning die als gevolg van splitsing ontstaat niet kleiner is dan 40 m².

Artikel 163 Omgevingsplanactiviteit woningsplitsing 2

163.1 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

Het is verboden om ter plaatse van de aanduiding 'overige zone-omgevingsplanactiviteit woningsplitsing 2' zonder omgevingsvergunning een (gedeelte) van een gebouw te splitsen naar twee of meerdere zelfstandige woningen.

163.2 Beoordelingsregels

Een omgevingsvergunning als bedoeld onder 163.1 kan worden verleend ten behoeve van woningsplitsing, indien:

1. de gebruiksoppervlakte van de bestaande woning gelijk is aan of groter is dan 110 m²; en;
2. de gebruiksoppervlakte van elke zelfstandige woning die als gevolg van splitsing ontstaat niet kleiner is dan 70 m²; en;
3. de gesplitste woningen over een bergingsruimte met een oppervlakte van ten minste 5 m² per woning en;
4. de gesplitste woningen beschikken over een buitenruimte.

Hoofdstuk 9 Algemene regels

Artikel 164 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 165 Duurzaamheid

165.1 Algemeen

Duurzaamheidsvoorzieningen die in het kader van een verleende omgevingsvergunning zijn genomen worden in stand gehouden.

Artikel 166 Overige regels

166.1 Parkeren

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

166.2 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.

166.3 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 166.1 overeenkomstig de beleidsregels als bedoeld in lid 155.8.

166.4 Beleidsregels

- a. Burgemeester en wethouders passen deze regels toe met inachtneming van de door hen vastgestelde beleidsregels met betrekking tot het parkeren, zoals die gelden op het tijdstip van indiening van de aanvraag om een omgevingsvergunning.
- b. Indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, wordt rekening gehouden met de wijziging.

Artikel 167 Strijdige activiteiten

Onder gebruik van locaties in strijd met het omgevingsplan wordt in ieder geval verstaan:

- a. het gebruik van bijgebouwen als zelfstandige woning;
- b. het gebruik van de locaties ten behoeve van thuisprostitutie, raamprostitutie en seksinrichtingen;

Hoofdstuk 10 Overgangs- en slotregels

Artikel 168 Overgangsrecht

168.1 Overgangsrecht bouwwerken

168.1.1 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.

168.1.2 Afwijken

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van sublid 168.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in sublid 168.1.1 met maximaal 10%.

168.1.3 Uitzondering op het overgangsrechtbouwwerken

Het bepaalde in lid 168.1.1 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.

168.2 Overgangsrecht gebruik

168.2.1 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.

168.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 168.2.1 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.

168.2.3 Verbod hervatten strijdig gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid 168.2.1 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.

168.2.4 Uitzondering op het overgangsrechtgebruik

Het bepaalde in lid 168.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

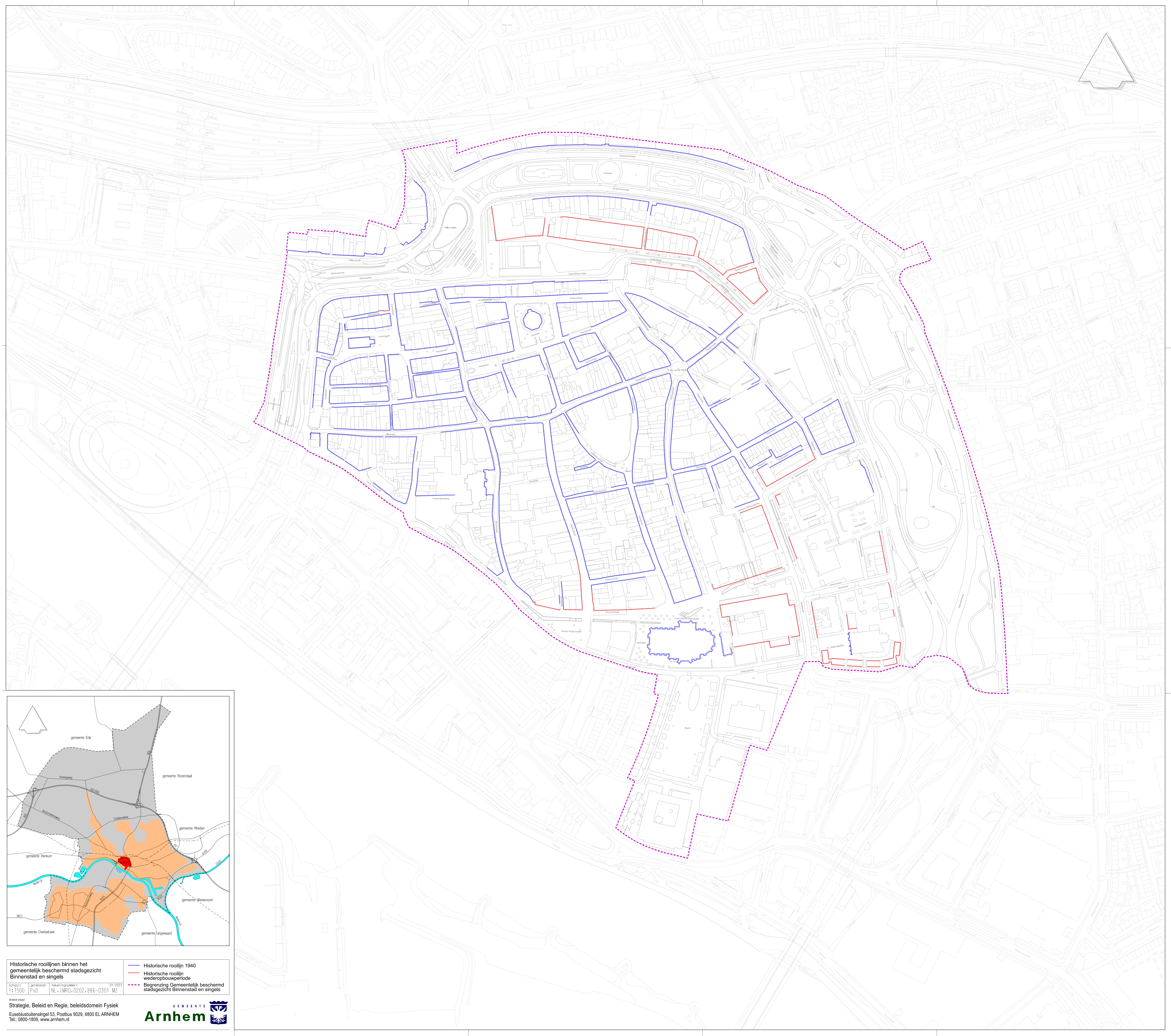
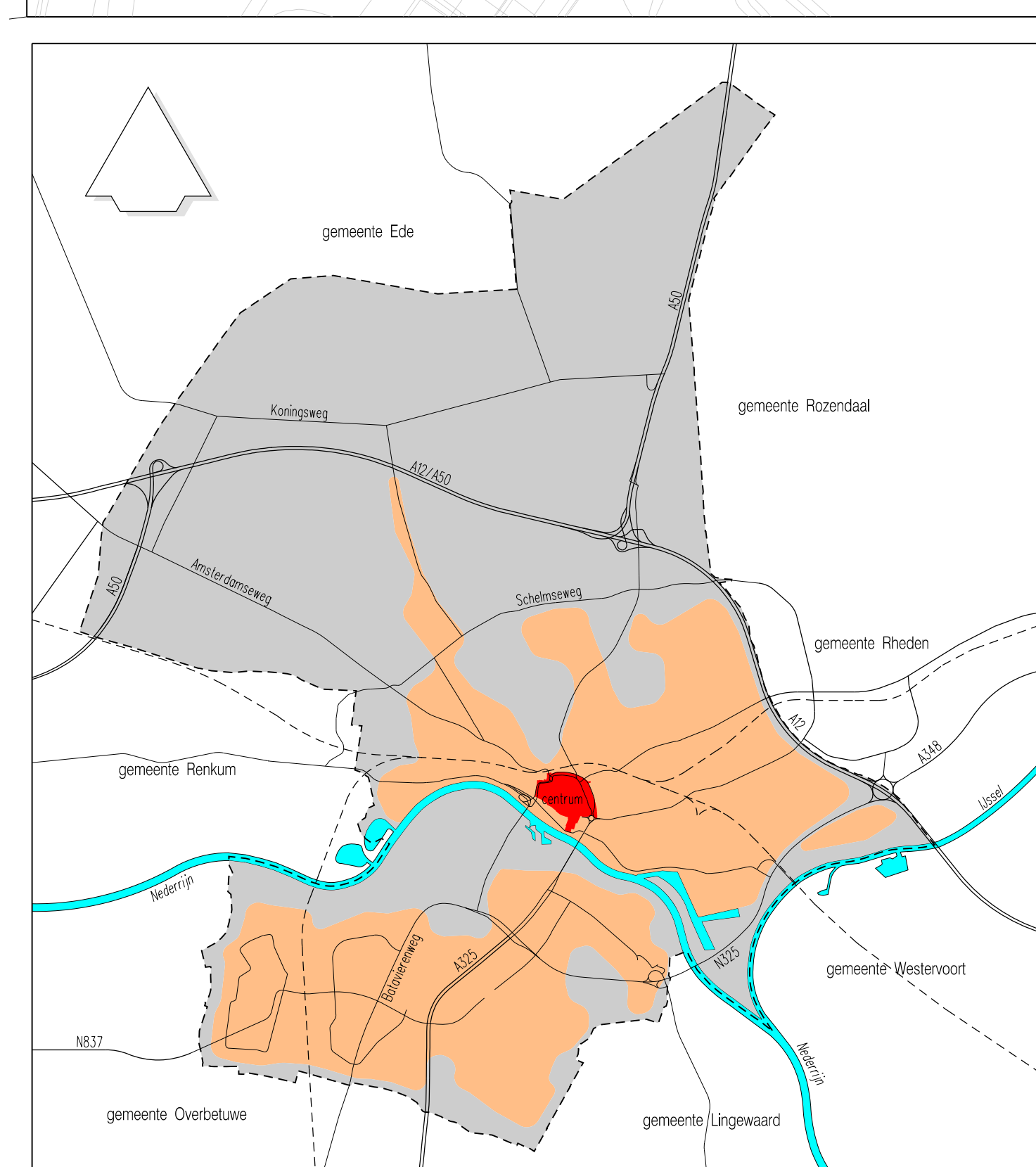
Artikel 169 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Chw Omgevingsplan Binnenstad en Singels.

Bijlagen

Bijlage 1 Kaart historische rooilijnen



Historische rooillijnen binnen het gemeentelijk beschermd stadsgezicht Binnenstad en singels	 Historische roolijn 1940 Historische roolijn wederopbouwperiode
--	--

school:	getekend:	tekeningnummer:	01-2023
1:1500	Pvd	NL.IMRO.0202.886-0301 M2	

Číslo stránky: 1

Strategie, Beleid en Regie, beleidsdomein Fysiek

Eusebiusbultensingel 53, Postbus 9029, 6800 EL ARNHEM
Tel.: 0800-1809, www.arnhem.nl

Arnhem

GEEMEENTE