

Cluster
Strategie, Beleid en Regie, Gemeente Arnhem

Omgevingsplan

Concept

Colofon

Plan:	Omgevingsplan Binnenstad en Singels
Gemeente:	Arnhem
Plannummer:	886
IMRO-identificatie:	NL.IMRO.0202.886-0201
Huidige status:	concept

Omgevingsplan Binnenstad en Singels

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding	7
1.1 Wat is een omgevingsplan?	7
1.2 Waarom een omgevingsplan?	7
1.3 Waar geldt dit omgevingsplan?	9
1.4 Welke plannen vervangt dit omgevingsplan?	10
Hoofdstuk 2 Onze visie op de Binnenstad	11
2.1 Inleiding	11
2.2 Kwaliteiten van de Arnhemse Binnenstad	13
2.2.1 Bewogen geschiedenis	13
2.2.2 Aansprekende bebouwing en een prettig verblijfsklimaat	17
2.2.3 Van place to buy naar place to meet	18
2.2.4 Centrale ligging en goede bereikbaarheid	20
2.3 Strategie voor de Arnhemse Binnenstad	20
Hoofdstuk 3 Uitleg van de Regels	27
3.1 Wat regelt dit omgevingsplan?	27
3.1.1 Algemeen	27
3.1.2 Focus van dit omgevingsplan	27
3.2 Functies	29
3.2.1 Beschermd monument	30
3.2.2 Cultuur	30
3.2.3 Gemengd	30
3.2.4 Groen	30
3.2.5 Kantoor	31
3.2.6 Kernwinkelgebied	31
3.2.7 Stadscentrum	32
3.2.8 Landschap en Park	32
3.2.9 Leiding-Riool	32
3.2.10 Maatschappelijk	33
3.2.11 Nutsvoorziening	33
3.2.12 Tuin	33
3.2.13 Verkeer	33
3.2.14 Waarde-Archeologie	34
3.2.15 Waarde-Beschermd stadsgezicht	35
3.2.16 Waarde-Geomorfologie	37
3.2.17 Waarde - Welstand Hoog	37
3.2.18 Water	37
3.2.19 Waterstaat-waterkering	38
3.2.20 Wonen	38
3.3 Handhaving	38

3.4	Exploitatie	39
-----	-------------	----

Hoofdstuk 4 Proces 41

4.1	Overleg met de stad	41
4.2	Vooroverleg	41
4.3	Terinzagelegging (ontwerp-omgevingsplan)	42

Bijlagen 43

Bijlage 1	Verslag PBA	43
-----------	-------------	----

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels 51

Artikel 1	Begrippen	51
Artikel 2	Wijze van meten	58

Hoofdstuk 2 Functies 59

Artikel 3	Cultuur	59
Artikel 4	Gemengd	59
Artikel 5	Groen	59
Artikel 6	Kantoor	59
Artikel 7	Kernwinkelgebied	60
Artikel 8	Landschap en Park	60
Artikel 9	Leiding - Riool	60
Artikel 10	Maatschappelijk	61
Artikel 11	Nutsvoorziening	61
Artikel 12	Stadscentrum	61
Artikel 13	Tuin	61
Artikel 14	Verkeer - wegverkeer	62
Artikel 15	Verkeer-verblijfsgebied	62
Artikel 16	Waarde - Archeologie - Waardevol gebied	62
Artikel 17	Waarde - Archeologie - Hoge verwachting	62
Artikel 18	Waarde - Archeologie - Middelhoge verwachting	63
Artikel 19	Waarde - Archeologie - Lage verwachting	63
Artikel 20	Waarde - Beschermd monument	63
Artikel 21	Waarde - Beschermd stadsgezicht	64
Artikel 22	Water	65
Artikel 23	Waterstaat - waterkering	65
Artikel 24	Wonen	65

Hoofdstuk 3 Activiteiten 67

Artikel 25	Activiteit kleinschalige bedrijvigheid	67
Artikel 26	Activiteit aannemingsbedrijf	67
Artikel 27	Activiteit ambachtelijk bedrijf	67
Artikel 28	Activiteit bedrijven	67
Artikel 29	Activiteit bioscoop	67
Artikel 30	Activiteit busstation	67

Artikel 31	Activiteit cultuur	68
Artikel 32	Activiteit detailhandel - supermarkt uitgesloten	68
Artikel 33	Activiteit detailhandel inclusief supermarkten	68
Artikel 34	Activiteit detailhandel op de verdieping(en)	69
Artikel 35	Activiteit dienstverlening	69
Artikel 36	Activiteit evenementen Eusebiuskerk	69
Artikel 37	Activiteit garagebox	69
Artikel 38	Activiteit gebouwde parkeervoorziening	69
Artikel 39	Activiteit horeca - 1	69
Artikel 40	Activiteit horeca - 2	70
Artikel 41	Activiteit horeca - 3	70
Artikel 42	Activiteit horeca - 4	70
Artikel 43	Activiteit horeca - 5	71
Artikel 44	Activiteit horeca op verdieping	71
Artikel 45	Activiteit horeca-2 - openbaar vervoersstation	72
Artikel 46	Activiteit horecabedrijven Varkensstraat	72
Artikel 47	Activiteit kantoren	72
Artikel 48	Activiteit lichte gezondheidszorg	72
Artikel 49	Activiteit maatschappelijk	72
Artikel 50	Activiteit ontspanning	73
Artikel 51	Activiteit openbaar vervoersstation	73
Artikel 52	Activiteit railverkeersvoorzieningen	73
Artikel 53	Activiteit sportschool	73
Artikel 54	Activiteit stadswinkel Willemsplein	73
Artikel 55	Activiteit supermarkt - Oude Stationsstraat Noord	74
Artikel 56	Activiteit supermarkt - Oude Stationsstraat Zuid	74
Artikel 57	Activiteit sauna	74
Artikel 58	Wonen	74
Hoofdstuk 4	Bouwen, werken en werkzaamheden	77
Artikel 59	Algemene bouwregels	77
Artikel 60	Bouwregel - archeologie - hoge verwachting	78
Artikel 61	Bouwregel - archeologie - lage verwachting	78
Artikel 62	Bouwregel - archeologie - middelhoge verwachting	79
Artikel 63	Bouwregel - archeologie - waardevol gebied	80
Artikel 64	Bouwregel - bijgebouwen	80
Artikel 65	Bouwregel - gebouwde terrassen	81
Artikel 66	Bouwregel - gevellijn	81
Artikel 67	Bouwregel - gevellijn - historisch	81
Artikel 68	Bouwregel luchtbrug	81
Artikel 69	Bouwregel - onderdoorgang	81
Artikel 70	Bouwregel - ondergronds bouwen	82
Artikel 71	Bouwregel - verblijfsgebied	82
Artikel 72	Bouwregel fontein	82
Artikel 73	Bouwregel welstand	82

Artikel 74	Werken en werkzaamhedenregel - Groenvoorziening	82
Artikel 75	Werken-en-werkzaamhedenregel - Archeologie - hoge verwachting	82
Artikel 76	Werken-en-werkzaamhedenregel - Archeologie - lage verwachting	83
Artikel 77	Werken-en-werkzaamhedenregel - Archeologie - middelhoge verwachting	84
Artikel 78	Werken-en-werkzaamhedenregel - Archeologisch waardevol gebied	85
Artikel 79	Werken-en-werkzaamhedenregel - Leiding Riool	86
Artikel 80	Werken-en-werkzaamhedenregel - Park	87
Hoofdstuk 5	Algemene regels	89
Artikel 81	Anti-dubbeltelregel	89
Artikel 82	Algemene aanduidingsregels	89
Artikel 83	Algemene afwijkingsregels activiteiten	90
Artikel 84	Algemene afwijkingsregels bouwen	90
Artikel 85	Strijdige activiteiten	91
Artikel 86	Duurzaamheid	91
Artikel 87	Overige regels	91
Artikel 88	Algemene afwijkingsregels	92
Hoofdstuk 6	Overgangs- en slotregels	93
Artikel 89	Overgangsrecht	93
Artikel 90	Slotregel	93

Toelichting

bij het omgevingsplan

'Chw Omgevingsplan Binnenstad en Singels'

(plannummer: NL.IMRO.0202.886-0201)

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



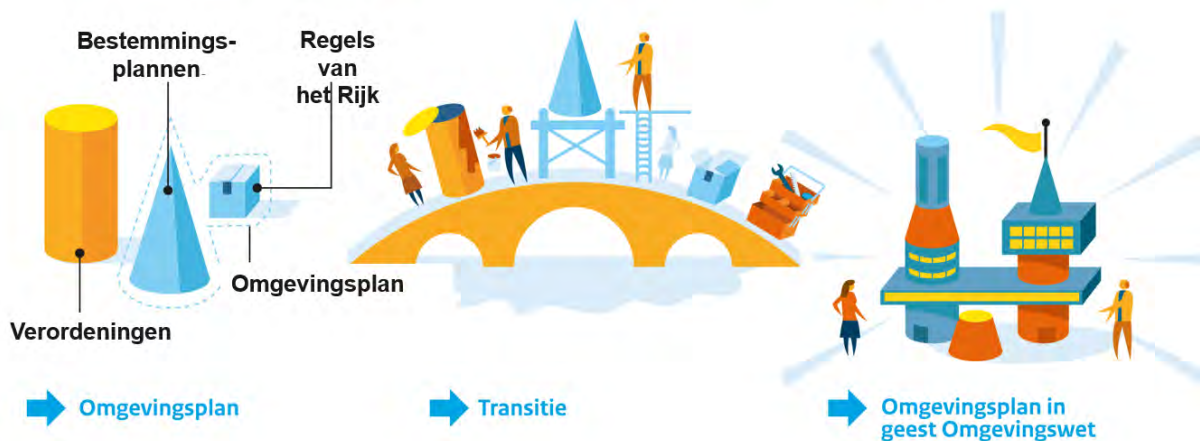
De Arnhemse binnenstad vanaf het zuiden

De Omgevingswet komt eraan!

Op 1 januari 2021 treedt de Omgevingswet in werking. Deze wet verplicht ons om regelgeving voor de fysieke leefomgeving te bundelen in één omgevingsplan voor het gehele gemeentelijke grondgebied. Dit betekent dat we regels over bijvoorbeeld, bouwen, welstand, erfgoed, milieu, mobiliteit, duurzaamheid en grote delen van de Algemeen Plaatselijke Verordening (APV) moeten integreren in onze bestaande bestemmingsplannen. Naast onze eigen bepalingen moeten we regels die het Rijk overheeft naar gemeenten, zoals bijvoorbeeld vergunningsvrij bouwen en delen van het Activiteitenbesluit, lokaal vertalen in het omgevingsplan. Met het omgevingsplan zorgen we er o.a. voor dat onze inwoners en ondernemers straks op eenvoudige en eenduidige wijze kunnen zien welke ontwikkelmogelijkheden er gelden op een perceel en voor welke activiteiten een vergunning nodig is.

Omdat de transitie naar het omgevingsplan een omvangrijke operatie is, willen we niet wachten tot 2021 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 bestemmingsplan 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.



1.4 Welke plannen vervangt dit omgevingsplan?

Dit omgevingsplan komt in de plaats van de bestemmingsplannen in de tabel hieronder. Dat betekent dat de regels uit deze plannen vervangen worden door de regels in dit omgevingsplan. Deze regels gaan definitief in op het moment dat het omgevingsplan onherroepelijk is.

Bestemmingsplannen	Vastgesteld op:
Eusebiusplein en omgeving	31-03-1976
Nieuwe Weerdjes	20-04-1976
Rijnkade - Paradijs	05-06-2000
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
Rijnboog - Paradijs	25-11-2013
Het Gelders Huis	30-03-2015
Bartok	13-07-2015
Bebouwing Kerkplein	21-03-2016
Bouwblok Trans - Broerenstraat	18-07-2016
Varkensstraat	27-11-2017
Parapluplan	Vastgesteld op:
Leemlagen	29-06-2015

Hoofdstuk 2 Onze visie op de Binnenstad

2.1 Inleiding

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 verminderde 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.

Reuring en Luwte

De afgelopen jaren hebben we kunnen zien dat het aantal winkels in de binnenstad afneemt. 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 **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 horeca, 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. Daarnaast zijn er de afgelopen jaren verschillende sectorale visies vastgesteld die zich richten op het verder versterken van de vitaliteit van de binnenstad.



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.



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.

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, fontein en herenhuisen 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

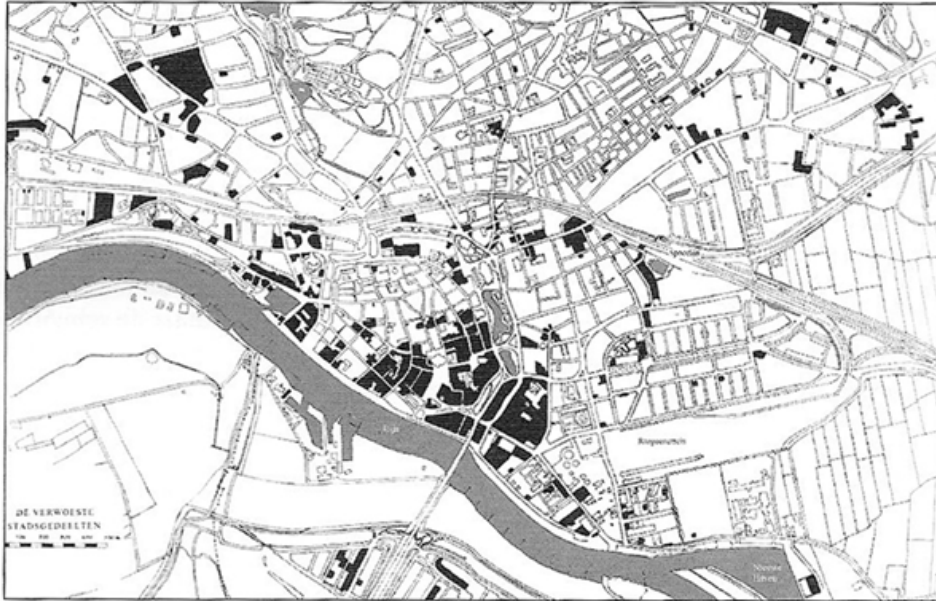


Vooroorlogs Arnhem vanaf het zuidwesten waarbij de Bakkerstraat doorliep tot aan de Rijn

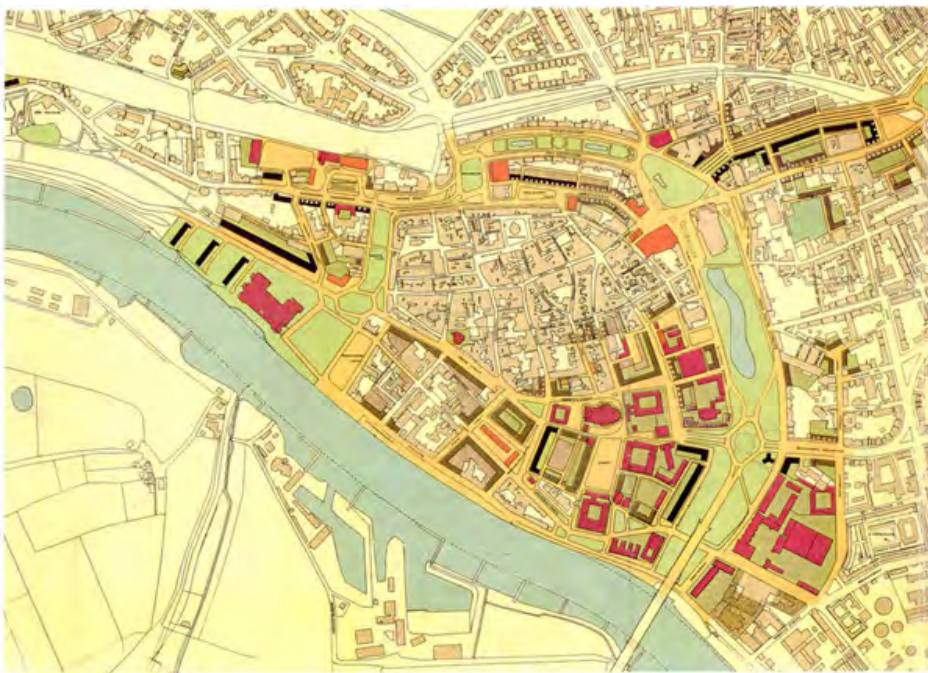
Slag om Arnhem en wederopbouw

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 en een gebouw als het Rembrandttheater.



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. 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 geheel.



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 vormen inspiratiebron voor nieuwe ontwikkelingen.

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 prettig verblijfsklimaat. 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. De nog aanwezige monumentale gebouwen zoals de Eusebiuskerk, De Waag en de Sabespoort 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. Waar voorheen functies als wonen, werken en recreëren gescheiden waren, vloeien functies in elkaar over en worden nieuwe functies toegevoegd. 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

Toch blijft Arnhem ook nog steeds een echte winkelstad: Landelijk gezien neemt zij de 7e plaats in van drukste winkelsteden. Uit de winkelpassantentelling van Locatus uit 2019 blijkt dat het aantal bezoekers dat de binnenstad per week bezoekt, met 5% is gestegen. In 2018 kwamen er 328.000 bezoekers per week naar de Arnhemse binnenstad; in 2019 bijna 344.000 bezoekers (dit aantal is inclusief personen die in de binnenstad werkzaam zijn). Hier loopt Arnhem voor op de landelijke trend waar de bezoekersaantallen gelijk zijn gebleven.



Horeca

De horeca is een sector van belang voor Arnhem en met name voor de Arnhemse binnenstad. De horeca zorgt voor werkgelegenheid van 2.830 FTE verdeeld over 4.050 banen. Daarmee is de horeca sector een belangrijke werkgever. 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 15 minuten).

Wonen

Wonen in de binnenstad is populair. Deze trend is ingezet door de vergrijzing en de toename van één- en tweepersoons huishoudens, maar ook gezinnen blijven steeds vaker in de stad wonen. 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 veel bewoners naar de binnenstad. Ook in de Arnhemse binnenstad is het aantal inwoners de afgelopen jaren gegroeid. Van 4.300 in 2005 naar 5.770 in 2018. Dat is een groei van maar liefst 34%. Deze cijfers onderschrijven de populariteit van wonen in de binnenstad.

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 het merendeel 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, renovatie Musis Sacrum en Stadstheater, repetitieruimtes Toneelgroep Oostpool, 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 Spijkerkwartier. Met het mobiliteitsknooppunt Arnhem-Centraal is de binnenstad van Arnhem goed bereikbaar met het OV. Arnhem heeft als enige gemeente buiten de Randstad een HST-station. Naast de internationale trein – de ICE – stoppen intercitytreinen noord-zuid en oost-west in Arnhem. 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.

Arnhem volgt daarnaast met belangstelling het Programma Hoogfrequent Spoorvervoer PHS, dat spoorboekloos reizen introduceert. 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 rijd 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.



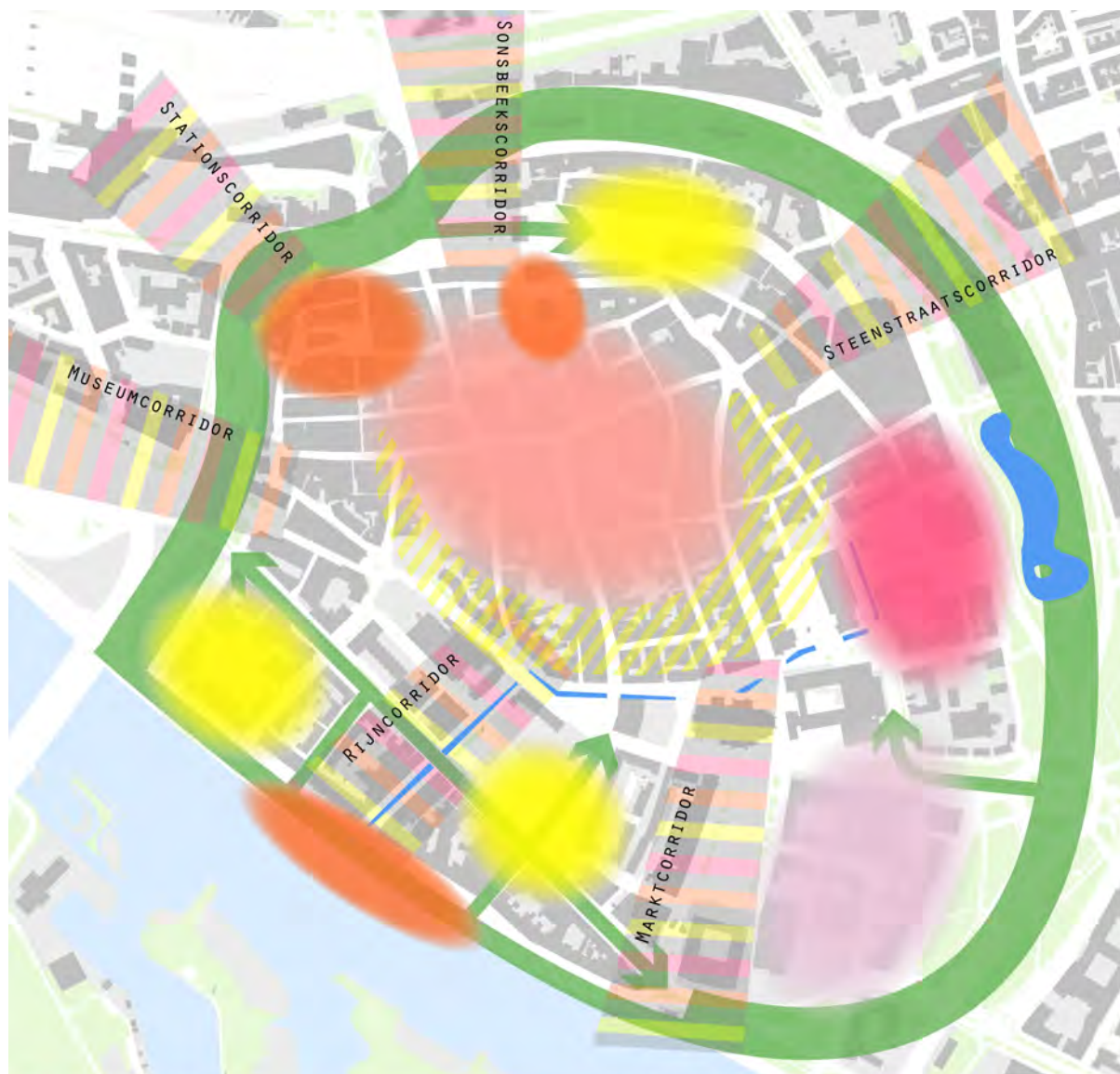
Arnhem Centraal met bussenplein vanaf het Nieuwe Plein

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 de afbeelding hieronder 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.



- Winkelreuring**
Continuëren dominante detailhandels-
functie met ondersteunende horeca en
dienstverlening
Woonfunctie boven de plint
- Horecareuring**
Versterken kwaliteit horeca gecombineerd
met andere publieke functies
- Luwte Cultuur**
Stimuleren cultureel-maatschappelijke
functies met binnenstedelijk wonen
- Luwte Wonen**
Versterken binnenstedelijke woonkwaliteit
door stimuleren functies beperkte
publieks- / mobiliteitsaantrekkende
werking
- Luwte Bestuur**
Versterken gemengd woon-werkmilieu
gericht op bestuurlijk-juridische functies
- Gemengd gebied**
Behouden en versterken mogelijkheden
voor uitwisseling van functies
- Groen en water**
Versterken en vergroten groenblauwe
kwaliteiten

- Corridors, functiemenging**
- Marktcorridor**
Versterken horeca westzijde
Gemengd woon-werkmilieu oostzijde
Woonfunctie boven de plint
- Rijn-corridor**
Versterken horeca en culturele en
ambachtelijke functies
Woonfunctie boven de plint
- Museumcorridor**
Versterken culturele en creatieve functies
Woonfunctie boven de plint
- Stationscorridor**
Continuëren gemengde functies:
detailhandel, horeca, kantoor,
dienstverlening en leisure
- Sonsbeekcorridor**
Versterken gemengde functies gericht op
horeca, kantoor en dienstverlening
Woonfunctie boven de plint
- Steenstraatcorridor**
Versterken gemengde functies gericht op
detailhandel, creativiteit, ambacht, horeca,
kantoor, dienstverlening en leisure

Winkelreuring: 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. Een compactere binnenstad betekent dat de straten daaromheen verder ingevuld kunnen worden met andere functies dan detailhandel. Deze straten dragen de Arnhemse identiteit uit door verschillende lokale ondernemers. We streven in de binnenstad naar een evenredige mix tussen ketens en verrassend winkelen bij lokale winkeliers. Daarnaast zetten we in op mengvormen tussen detailhandel en andere functies om de aantrekkelijkheid van de voorzieningen verder te versterken.

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 gedeelten aan (Korenkwartier, Rozetkwartier, Musiskwartier, Eusebiuskwartier, Janskwartier, Rijnkwartier, Zeven Straatjes). Dit draagt bij aan de herkenbaarheid van de binnenstad en zorgt voor onderscheidend vermogen.



'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.

Horecareuring: 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.

Luwtegebieden met een optimale mix tussen wonen, 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 luwte gebieden 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 de 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 luwtegebieden:

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 heus grasveld.
3. De omgeving van het Stadstheater en Politiebureau heeft potentie voor wonen en cultuur. 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 werklocatie die zich kan profileren als 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 kantooruren levendig blijft.

Corridors: 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 zogenaamde 'corridors': 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 gaat daarbij om:

- De **Rijn**corridor naar de kade met horecavoorzieningen en de uitmonding van de Sint Jansbeek en de pont over de Rijn richting Stadsblokken en Meinerswijk
- De **Markt**corridor naar Rijnkade met groen balkon, witte vloot (cruiseschepen) en de 'Wo II-strip' met de John Frostbrug en Airborne at the Bridge
- De **Steenstraat**corridor met de verbinding naar Spijkerkwartier, Van Muijlwijkstraat en Modekwartier
- De **Stations**corridor met de verbinding naar Arnhem-Centraal en Coehoorn

- De **Museumcorridor** naar het museum Arnhem, Artez en de Blauwe Golven
- De **Sonsbeekcorridor** waarbij Arnhem zijn groene karakter toont

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 luwe verblijfsgebieden en buitenruimten. 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 een

groot deel van de 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 Be 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.

Dijkversterking Rijnkade

In het kader van het Hoogwater Beschermingsprogramma moet de waterkering ter hoogte van de Rijnkade over een lengte van 1.2 kilometer versterkt worden. De versterking van de waterkering is een goed moment om de Rijnkade een impuls te geven en de aantrekkelijkheid en verbinding met de binnenstad verder te bevorderen. In 2018 is door de gemeente Arnhem en het waterschap het zogenaamde voorkeursalternatief 'Groene en Levendige Rijnkade' vastgesteld. Deze variant wordt uitgewerkt en in een apart bestemmingsplan planologisch mogelijk gemaakt.

Hoofdstuk 3 Uitleg van de Regels

3.1 Wat regelt dit omgevingsplan?

3.1.1 Algemeen

In het omgevingsplan legt de gemeente vast welke functies waar 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 en de hoek Kortestraat/Kleine Oord maken we aparte plannen specifiek gericht op die locatie. Ook voor de versterking van de waterkering ter hoogte van de Rijnkade wordt straks een aparte planologische procedure gevolgd.

Bovenstaande betekent echter niet dat er in dit omgevingsplan geen wijzigingen zijn opgenomen. Deze wijzigingen hebben over het algemeen een beheersmatig karakter of zijn doorgevoerd om binnen de bestaande ruimtelijke en functionele structuur meer flexibiliteit te bewerkstelligen. Daarnaast kunnen wijzigingen voortkomen als gevolg van verleende vergunningen.

Wijzigingen als gevolg van nieuw beleid en (maatschappelijke) ontwikkelingen

Meer mogelijkheden voor culturele, creatieve en ambachtelijke activiteiten

Door deze planologische verruiming dragen we bij aan een positiever vestigingsklimaat voor ondernemers 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.

Meer ruimte voor kantoren

De goed bereikbare binnenstad leent zich uitstekend voor kantoren, de vraag naar kantoorruimten is de afgelopen jaren dan ook weer gestegen. Om aan deze vraag te voldoen biedt dit omgevingsplan nu meer ruimte voor kantoorfuncties via een binnenplanse vergunningsprocedure.

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 bewezen moet zijn dat het concept kans van slagen heeft.

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.

Afwegingskader voor nieuwe fastfoodzaken, snackbars, bezorg- en afhaalhoreca

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 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.

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.

Verhoging welstandsniveau voor de zuidelijke en oostelijke binnenstad

De zuidelijke en oostelijke 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 oostelijke binnenstad verhoogd naar 'zwaar'.

Bescherming bestaande groene daken die 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.

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 resp. cafés. Deze regelingen zijn gekoppeld aan een maximaal aantal bedden resp. vestigingen. Inmiddels zijn deze maxima bereikt en kunnen er op basis van deze regelingen geen nieuwe vergunningen meer worden verleend. Om 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.

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 bouw mogelijkheden 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 huidige systematiek met bestemmingen ontoereikend om de veelheid aan regelingen op een gebruiksvriendelijke manier te ontsluiten. In de systematiek van het omgevingsplan wordt daarom niet langer de bestemming centraal gesteld maar de activiteiten die je wil verrichten op een bepaald adres. Door je locatie te koppelen aan de gewenste activiteit: bijvoorbeeld 'bouwen' laat het digitale omgevingsplan straks uitsluitend de regels zien die op **die** locatie gelden voor **die** activiteit.

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

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

De 4 verbeteringen



De vier verbeterdoelen van de Omgevingswet

3.2 Functies

In het plangebied onderscheiden we de volgende functies:

3.2.1 Beschermd monument

Wat is het doel van deze functie?

In onze binnenstad en aan de 19^e-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 functie?

De functie Beschermd monument is van toepassing op alle gemeentelijke monumenten in het plangebied.

Welke activiteiten zijn er binnen deze functie mogelijk?

De functie 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.

3.2.2 Cultuur

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 culturele activiteiten worden ontplooid en kunnen evenementen worden gehouden.

3.2.3 Gemengd

Wat is het doel van deze functie?

Binnen de functie Gemengd kunnen de activiteiten die binnen die functie toegestaan zijn ontplooid worden.

Waar geldt deze functie?

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

Welke activiteiten zijn er binnen deze functie mogelijk?

De gemengde bestemmingen 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.

3.2.4 Groen

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 geveltuinten.

Welke activiteiten zijn er binnen deze functie mogelijk?

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

3.2.5 Kantoor

Wat is het doel van deze functie?

De afgelopen jaren is een groot deel van de kantoorlocaties in de binnenstad succesvol getransformeerd naar woningen. De afgelopen jaren merken we echter dat de kantorenmarkt weer aantrekt, met name kantoren die goed bereikbaar zijn met het OV. Om ervoor te zorgen dat we voldoende kantoorlocaties behouden 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.

3.2.6 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 regelt deze functie dat op de begane grond alleen detailhandel of winkelondersteunende functies waaronder lichte horeca en dienstverlening mogelijk zijn. Om ervoor te zorgen dat dit gebied ook buiten de openingstijden van de winkels levendig blijft, is ook de woonfunctie toegestaan. Op die manier kunnen de verdiepingen boven de winkels in gebruik worden genomen als woning. 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 het toevoegen van extra winkelruimtes op de verdiepingen. In principe willen we daarom alleen winkels op de begane grondlaag met daarboven woningen zodat de winkelstraten ook buiten de winkeltijden levendig blijven en we onze ruimten efficiënt gebruiken. Er zijn 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.

3.2.7 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 bestemming 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, 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.

3.2.8 Landschap en Park

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.

3.2.9 Leiding-Riool

Wat is het doel van deze functie?

Binnen het plangebied liggen een aantal belangrijke leidingen die van belang zijn voor de afvoer van vuil- en hemelwater. Om ervoor te zorgen dat deze leidingen kunnen blijven functioneren en niet worden beschadigd bij nieuwe ontwikkelingen genieten deze tracés en hun veiligheidszone planologische bescherming.

Waar geldt deze functie?

De belangrijke rioolpersleidingen in het plangebied.

Welke activiteiten zijn er binnen deze functie mogelijk?

De functie Leiding-Riool is altijd gekoppeld aan een gebruiksfunctie. De (bouw)activiteiten die binnen

deze functie zijn toegestaan zijn kunnen worden ontplooid zolang deze niet gevolgen hebben voor het functioneren van de leiding. Om te bepalen of dit het geval is moeten initiatiefnemers voor bepaalde ingrepen in de bodem een vergunning aanvragen.

3.2.10 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 zoals het stadhuis, provinciehuis en het Paleis van Justitie. Ook de Eusebiuskerk heeft 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.

3.2.11 Nutsvoorziening

Wat is het doel van deze functie?

Deze functie biedt de planologische basis voor verschillende nutsvoorzieningen in de binnenstad. De functie "Nutsvoorziening" is bedoeld voor bedrijven, gericht op de levering van elektriciteit, gas, water en warmte, de verzorging van telecommunicatie of de afvoer en verwerking van afvalstoffen.

Waar geldt deze functie?

Er zijn drie locaties waar deze nutsvoorzieningen aanwezig zijn.

Welke activiteiten zijn er binnen deze functie mogelijk?

Alle activiteiten die nodig zijn voor het goed kunnen functioneren van deze voorzieningen.

3.2.12 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.

3.2.13 Verkeer

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 singels en de Weerdjesstraat-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.

3.2.14 Waarde-Archeologie

Wat is het doel van deze functie?

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 functie?

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 dezes waarde aanwezig is.



Welke activiteiten zijn er binnen deze functie mogelijk?

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

3.2.15 Waarde-Beschermde stadsgezicht

Wat is het doel van deze functie?

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 Beschermde 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 parcelering 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 19^e-eeuwse 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 teruggaande 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 voorname 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 functie?

Deze functie 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 hieronder.



Welke activiteiten zijn er binnen deze functie mogelijk?

De functie 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 past 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.

3.2.16 Waarde-Geomorfologie

Wat is het doel van deze functie?

Arnhem is bekend om de verschillende beken in en om de stad. De beken zijn gezichtsbepalend voor Arnhem, maar zijn ook kwetsbaar. Ze worden meestal gevoed door lokaal grondwater: neerslag die binnen een paar honderd meter van de beek in de bodem trekt. De neerslag infiltreert in de zandige bodem en stuit daar op een harde, ondoorlatende laag: een leemlaag. Deze laag kan in alle richtingen liggen: horizontaal, verticaal en alles daartussen. Het water kan niet door de leemlaag heen zakken en stroomt over deze laag naar een plek waar het water (bijna) weer aan het oppervlak komt.

Zolang het water over een leemlaag stroomt, blijft het water beschikbaar voor de beek. Als de leemlaag ophoudt of beschadigd is, dan zakt het grondwater verder naar beneden en is het water verloren voor de beek. Bij een te grote beschadiging van de leemlaag zal de beek uiteindelijk ophouden te bestaan. Om het grote belang van de beken in Arnhem-Noord en de zeer kwetsbare watertoevoer beter te beschermen zijn leemlagen via deze functie in onze stad beschermd. Hiermee voorkomen we dat de ondergrond wordt gebruikt voor minder gewenste ingrepen en toepassingen in de bovengrond.

Waar geldt deze functie?

Deze functie geldt in de gebieden waar leemlagen aanwezig zijn, dit is in het plangebied met name het geval rondom Arnhem centraal.

Welke activiteiten zijn er binnen deze functie mogelijk?

Het omgevingsplan sluit ontwikkelingen in de ondergrond niet uit, maar staat deze pas toe als uit gedegen onderzoek blijkt dat de leemlaag intact blijft. In het omgevingsplan is hiervoor een verbod opgenomen voor werkzaamheden dieper dan 1,5 meter onder maaiveld.

3.2.17 Waarde - Welstand Hoog

Wat is het doel van deze functie

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 dagen 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 functie?

Deze functie geldt voor de gehele binnenstad.

Welke activiteiten zijn er binnen deze functie mogelijk?

Binnen deze functie zijn bouwactiviteiten toegestaan mits deze voldoen aan de ter palatse geldende welstandseisen.

3.2.18 Water

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.

3.2.19 Waterstaat-waterkering

Wat is het doel van deze functie?

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 functie?

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

Welke activiteiten zijn er binnen deze functie mogelijk?

Deze functie 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.

3.2.20 Wonen

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 overlastgevende functies. Denk hierbij aan functies die zorgen voor veel verkeer of loopstromen of die van zichzelf uit veel lawaai of andere hinder veroorzaken.

Waar geldt deze functie?

De woonbestemming ligt op de twee woonbuurtjes in de zuidelijke binnenstad: Het Paradijs met aangrenzend de woningen aan de Rodenburgstraat 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 het bestemmingsplan. Voorts mag door dit gebruik geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat (bijvoorbeeld beperkte reclamemogelijkheden) noch een onevenredige parkeerdruk ontstaan. Tot slot zijn er vormen van beroepsuitoefening expliciet uitgezonderd, omdat ze te veel overlast voor de omgeving veroorzaken (detailhandel, prostitutie, horeca-activiteiten en beroepen die milieuoverlast veroorzaken).

3.3 Handhaving

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

In de nota "beleidsuitgangspunten handhaving bestemmingsplannen" zijn de volgende uitgangspunten opgenomen:

- stringent beleid: als uitgangspunt geldt dat in principe elke overtreding wordt aangepakt;

- géén stilzwijgend gedogen;
- gewenste maar illegale ontwikkelingen zo mogelijk vooraf maar in ieder geval zo snel mogelijk legaliseren;
- gedogen van illegale gevallen alleen in uitzonderlijke gevallen, bij voorkeur alleen tijdelijk en met redenen omkleed.

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

3.4 Exploitatie

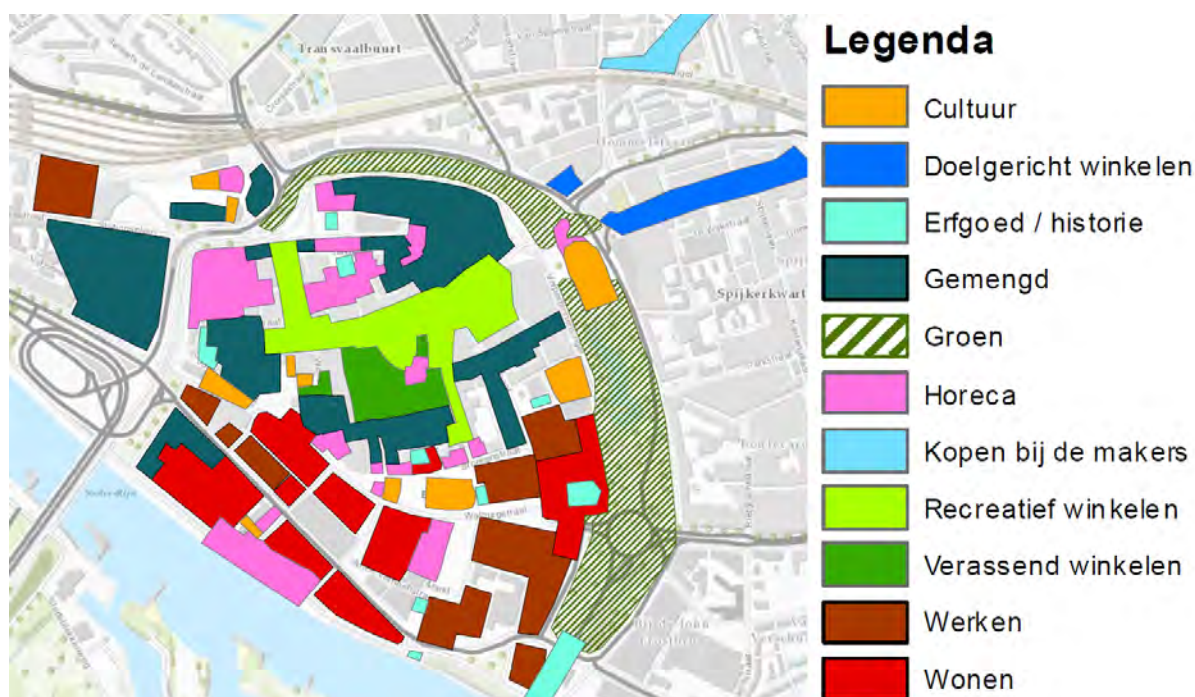
Het omgevingsplan 'Chw Binnenstad en Singels' is beheermatig van aard. Het opstellen en de procedure van het omgevingsplan brengt voor de gemeente alleen plankosten met zich mee. Hiervoor staan fondsen uit de algemene middelen ter beschikking.

Hoofdstuk 4 Proces

4.1 Overleg 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.



Informatieavond

In februari houden we een informatieavond waarbij iedereen kennis kan nemen van het omgevingsplan en reacties kan geven op het plan. Reacties kunnen aanleiding geven om het concept aan te passen.

4.2 Vooroverleg

Artikel 3.1.1 Bro overleg en bewonersoverleg

In het kader van artikel 3.1.1 Bro sturen we het concept-omgevingsplan op naar de Provincie en het Waterschap. Daarnaast sturen we het omgevingsplan ter informatie op naar de Gasunie, Rijkswaterstaat, ProRail, NS Railinfrastructuur en de (bewoners)overleggroepen binnen het plangebied.

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.

4.3 Terinzagelegging (ontwerp-omgevingsplan)

We leggen het ontwerp-omgevingsplan "Chw Omgevingsplan Binnenstad en Singels" voor een periode van zes weken ter inzage. Een ieder kan tijdens deze periode zijn of haar zienswijze tegen het plan kenbaar maken.

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:
 - o de opgaven in brede zin te benoemen
 - o te bepalen welke opgaven relevant zijn voor het bestemmingsplan
 - o 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 binnenstadvisie 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?

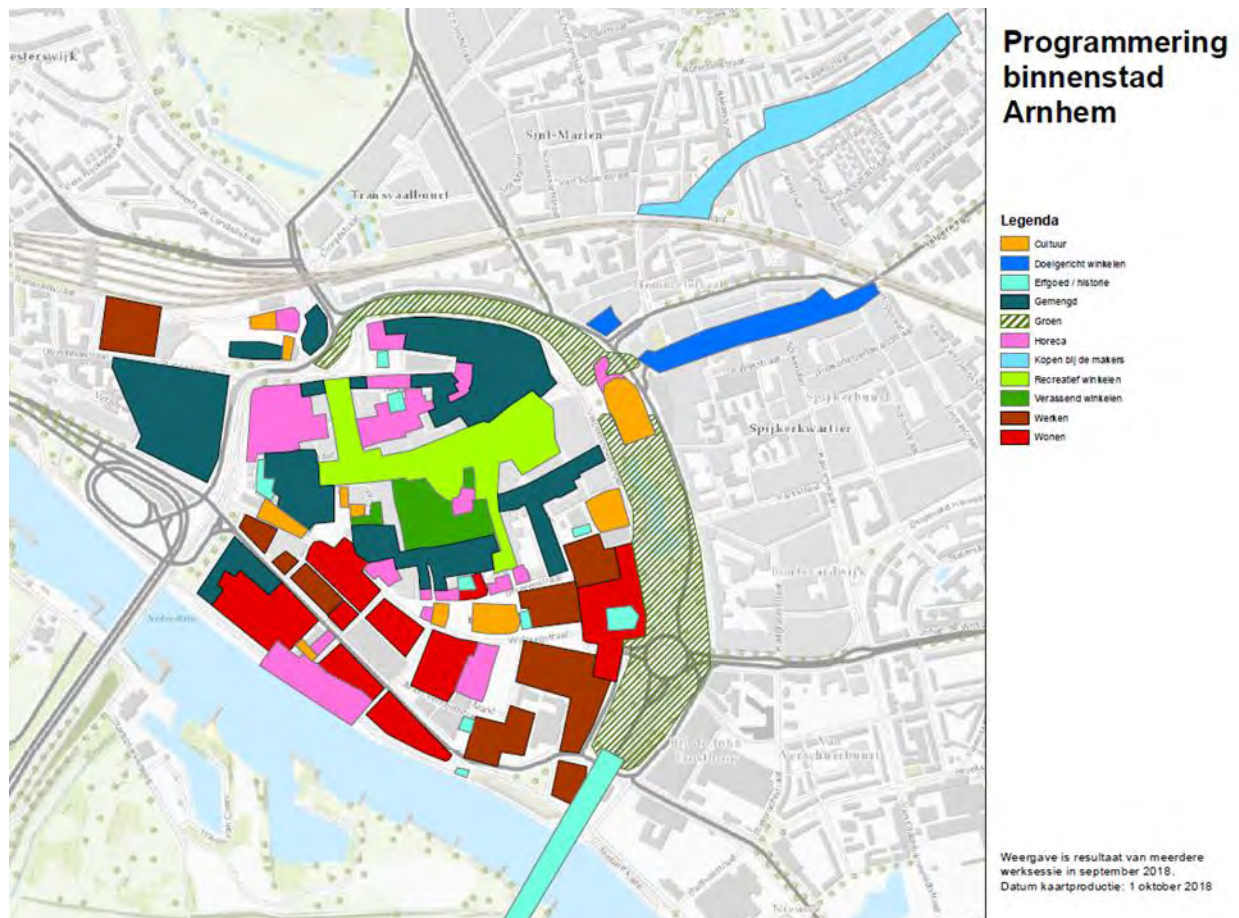
- Regulering middels het bestemmingsplan is slechts één van de instrumenten die bij kan dragen aan een bruisend stadshart, daarnaast is er ook behoefte aan stimuleringsregelingen (bijvoorbeeld een gevefonds). PBA verkent graag samen met de gemeente deze mogelijkheden.
- Een goed functioneren van de binnenstad 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:

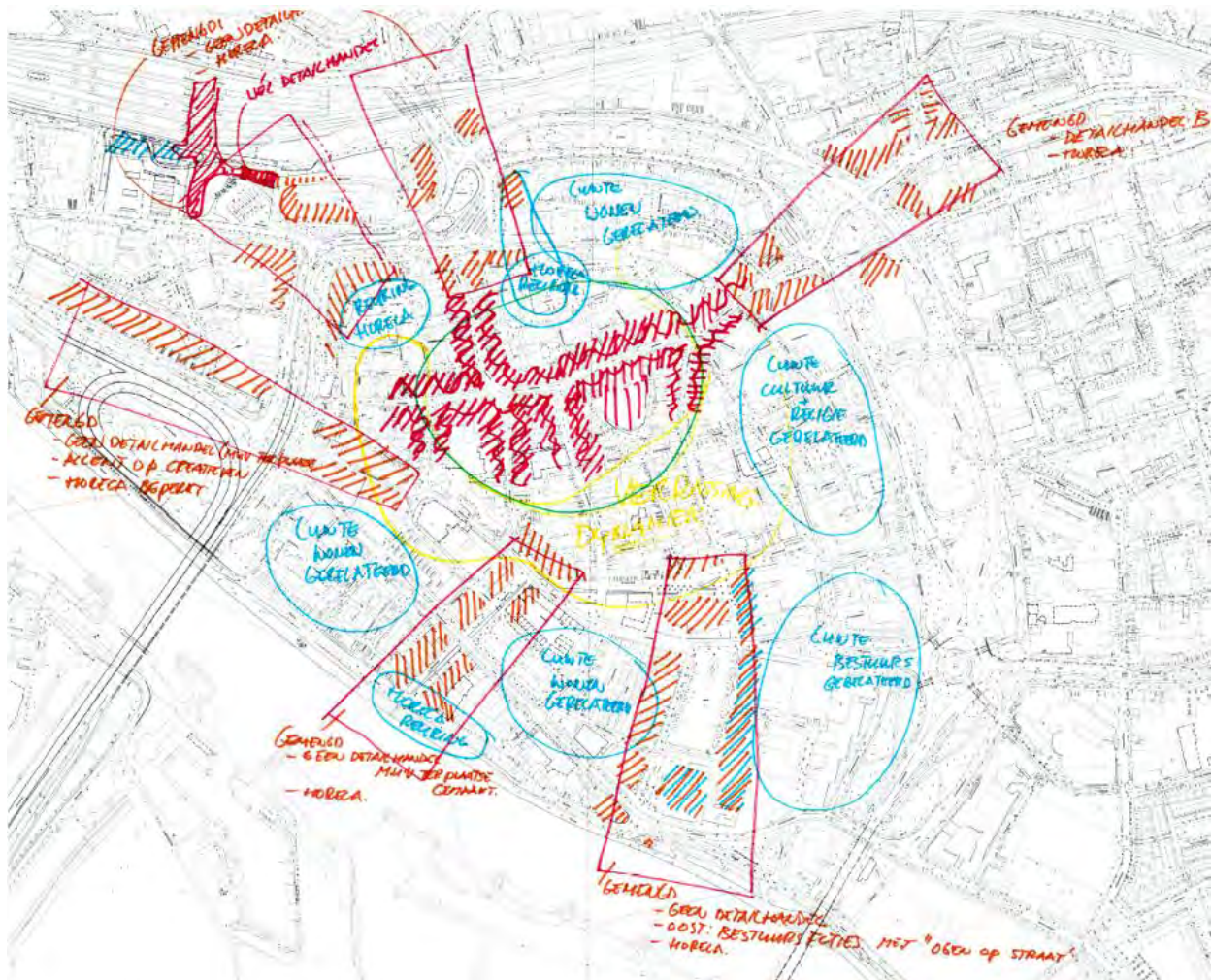
Vertrekpunt bestaande situatie



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.

Regels

van het omgevingsplan

Chw Omgevingsplan Binnenstad en Singels
(plannummer: NL.IMRO.0202.886-0201)

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 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.

1.2 aanduidingsgrens

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.3 ambachtelijk bedrijven

bedrijven gericht op het geheel of overwegend door middel van handwerk vervaardigen, bewerken of herstellen van goederen;

1.4 amusementsbedrijf

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

1.5 bebouwing

Eén of meer gebouwen of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

1.6 bebouwingspercentage

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

1.7 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.

1.8 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.

1.9 bedrijf geschikt voor functiemenging

bedrijf, dat qua aard en invloed op de omgeving past binnen een gemengd gebied met wonen, ook indien gevoelige objecten zijn gelegen:

a direct naast het bedrijf;

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

1.10 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.

1.11 bedrijven uit de creatieve sector

bedrijven hoofdzakelijk gericht op:

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

1.12 Beleidsregels Parkeren van de gemeente Arnhem

Onder de Beleidsregels Parkeren van de gemeente Arnhem wordt verstaan: de 'Beleidsregels voor toepassing van artikel 2.5.30 van de Bouwverordening gemeente Arnhem 2003', dan wel zoals deze beleidsregels komen te luiden na wijziging ervan.

1.13 beroep aan huis

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

1.14 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.

1.15 bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.16 bestemmingsplan

De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels *en de daarbij behorende bijlagen*;

1.17 bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak meenzelfde functie

1.18 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.

1.19 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.

1.20 bioscoop

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

1.21 bouwen

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

1.22 bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

1.23 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.

1.24 bouwperceel

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

1.25 bouwperceelgrens

Een grens van een bouwperceel.

1.26 bouwvlak

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

1.27 bouwwerk

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

1.28 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.

1.29 culturele functies

Voor de werking van dit bestemmingsplan wordt onder culturele functies verstaan: 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.

1.30 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.

1.31 detailhandel

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

1.32 dienstverlenende bedrijven

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

1.33 dunning

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

1.34 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.

1.35 gebouw

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

1.36 gemeentelijke monumentenactiviteit

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;

1.37 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.

1.38 hoofdgebouw

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

1.39 horeca - 1

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

1.40 horeca - 2

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

1.41 horeca - 3

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

1.42 horeca - 4

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

1.43 horeca - 5

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

1.44 horeca - 6

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

1.45 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.

1.46 horecabedrijven Varkensstraat

de op het moment van terinzegelgging van het ontwerp van dit bestemmingsplan aanwezige horecabedrijven in de omgeving van de Varkensstraat in categorieën 2, 4 en 5, zoals opgenomen in onderstaande tabel: (info Coen ivm actualiteit afwachten)

Adres	Horecabedrijf	Horecacategorie
Varkensstraat 4	Salsa Contigo Dance Club	Horeca 4
Varkensstraat 17	The Move	Horeca 4
Varkensstraat 33	Kebab Delight	Horeca 2
Varkensstraat 36	Dalia lounge	Horeca 4
Varkensstraat 40-42	Dubbel10	Horeca 4
Varkensstraat 43	Cafe Rio	Horeca 4
Varkensstraat 46	Stichting Creas	Horeca 4
Varkensstraat 47	Cafe meneer van Dijk	Horeca 4
Varkensstraat 48	Murphy's Home	Horeca 4
Varkensstraat 50	Feestbeestencafe	Horeca 4
Hoogstraat 12	Crystal Cine Café & Restaurant	Horeca 4
Hoogstraat 13	Mardin Ocakabasi	Horeca 2
Nieuwe Plein 8	Café Entree	Horeca 4

1.47 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).

1.48 internetverkoop

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

1.49 kantoor

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

1.50 kerkelijk monument

kerkelijk monument zoals bedoeld in artikel 1.1 van de Erfgoedwet

1.51 maatschappelijk

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

1.52 monument

monument zoals bedoeld in artikel 1.1 van de Erfgoedwet

1.53 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

1.54 nutsbedrijven

Bedrijven die uitsluitend of in hoofdzaak zijn gericht op

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

c. de afvoer en verwerking van afvalstoffen;

1.55 onderbouw

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

1.56 onderwijs

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

1.57 ontspanning

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

1.58 openbare dienstverlening

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

1.59 overig bouwwerk

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

1.60 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.

1.61 peil

1. voor een gebouw , waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg of pad grenst: de hoogte van die weg of dat pad ter plaatse van de hoofdtoegang;
2. voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het afgewerkte terrein ter plaatse van de hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
3. voor een ander bouwwerk: de hoogte van het afgewerkte terrein ter plaatse bij voltooiing van de bouw.
4. voor zover als zodanig aangegeven in de bestemmingsregels: Normaal Amsterdams Peil (N.A.P.)

1.62 plan

Het bestemmingsplan Chw Omgevingsplan Binnenstad en Singels met identificatienummer NL.IMRO.0202.886-0201 van de gemeente Arnhem.

1.63 productiegebonden detailhandel

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

1.64 prostitutie

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

1.65 prostitué(e)

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

1.66 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.

1.67 seksinrichting

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

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

1.68 stadswinkel

een gebouw of een ruimte in een gebouw, dat door zijn inrichting kennelijk bedoeld is voor detailhandel in (hoofdzakelijk) een grote verscheidenheid aan levensmiddelen, voornamelijk door middel van zelfbediening, in combinatie met consumptie ter plaatse en de bezorging van levensmiddelen met een bedrijfsvloeroppervlak van maximaal 500 m².

1.69 woonwagenstandplaats

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

1.70 straatmeubilair

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

1.71 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).

1.72 vegetatiedak

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

1.73 vestigingsbeleid

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

1.74 volumineuze detailhandel

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

1.75 werken, werkzaamheden van geringe omvang

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

1.76 werkplek

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

1.77 wijk

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

1.78 winkel

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

1.79 wonen

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

1.80 woning

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

1.81 woonwagen

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

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.

2.6 de hoogte van een windturbine

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

Hoofdstuk 2 Functies

Artikel 3 Cultuur

3.1 Doelstelling

De functie 'Cultuur en ontspanning' is gericht op het mogelijk maken van culturele activiteiten op de daarvoor aangewezen locaties.

3.2 Toegelaten activiteiten

Ter plaatse van de functie 'Cultuur en ontspanning' zijn de daar aangegeven activiteiten toegelaten.

Artikel 4 Gemengd

4.1 Doelstelling

De functie 'Gemengd' is gericht op het continueren van minimaal twee buiten het werkingsgebied van de functie Centrum op dezelfde locatie toegelaten combinaties van stedelijke activiteiten.

4.2 Toegelaten activiteiten

Ter plaatse van de functie 'Gemengd' zijn daar aangegeven activiteiten toegelaten.

Artikel 5 Groen

5.1 Doelstelling

De functie 'Groen' is gericht op het behoud en de versterking van de in het plangebied aanwezige groenvoorzieningen.

5.2 Toegelaten activiteiten

Ter plaatse van de functie 'Groen' zijn de daar aangegeven activiteiten toegelaten.

- a. groenvoorzieningen;
- b. watergangen, waterpartijen, waterinfiltratievoorzieningen en andere voorzieningen voor de waterhuishouding;
- c. fiets- en wandelpaden, straatmeubilair en speelvoorzieningen.
- d. evenementen

Artikel 6 Kantoor

6.1 Doelstelling

De functie 'Kantoor' is gericht op het continueren van de in het plangebied bestaande kantooractiviteiten.

6.2 Toegelaten activiteiten

Ter plaatse van de functie 'Kantoor' zijn de daar aangegeven activiteiten toegelaten.

Artikel 7 Kernwinkelgebied

7.1 Doelstelling

De functie 'Kernwinkelgebied' is gericht op het continueren van de bestaande mogelijkheden voor detailhandelsactiviteiten in het kernwinkelgebied. Naast detailhandel als dominante functie zijn ook ondersteunende functies als lichte horeca en dienstverlening mogelijk. Voorts is ook wonen mogelijk, zowel op de begane grond als op de verdiepingen

7.2 Toegelaten activiteiten

Ter plaatse van de functie 'Kernwinkelgebied' zijn de daar aangegeven activiteiten toegelaten.

Artikel 8 Landschap en Park

8.1 Doelstelling

De functie Landschap en Park is gericht op de instandhouding en bescherming van in het plangebied aanwezige groen-, landschappelijke en cultuurhistorische waarden zoals tot uitdrukking komend in de parken, plantsoenen en aanwezige monumentale bomen.

8.2 Toegelaten activiteiten

- a. park- en groenvoorzieningen, waaronder recreatieve- en speel- en ontmoetingsvoorzieningen;
- b. watergangen, waterpartijen, waterinfiltratievoorzieningen en andere voorzieningen voor de waterhuishouding;
- c. fiets- en wandelpaden;
- d. ontsluitingswegen voor langzaam verkeer;
- e. evenementen;

8.3 Verboden activiteiten

- a. Onder gebruik van de gronden in strijd met de functie, 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 9 Leiding - Riool

9.1 Doelstelling

De functie "Leiding - Riool" is, naast de daar toegelaten andere activiteiten gericht op de bescherming van de aanwezige leidingen voor transport van afvalwater.

9.2 Toegelaten activiteiten

Ter plaatse van de functie 'Leiding - Riool' zijn de gronden primair aangewezen voor het transport van afvalwater door een hoofdtransportleiding, met de daarbij behorende belemmeringenstrook

Artikel 10 Maatschappelijk

10.1 Doelstelling

De functie 'Maatschappelijk' is gericht op het mogelijk maken van nieuwe en op het behoud van in het plangebied aanwezige maatschappelijk functies ten behoeve van onderwijs, welzijn, zorg, therapie, religie, levensbeschouwing en openbare dienstverlening.

10.2 Toegelaten Functies en activiteiten

Ter plaatse van de functie 'Maatschappelijk' zijn de daar aangegeven activiteiten toegelaten, waaronder de daaraan ondergeschikte activiteiten.

Artikel 11 Nutsvoorziening

11.1 Doelstelling

De functie "Nutsvoorziening" is bedoeld voor bedrijven, gericht op de levering van elektriciteit, gas, water en warmte, de verzorging van telecommunicatie of de afvoer en verwerking van afvalstoffen.

11.2 Toegelaten activiteiten

Ter plaatse van de functie 'Nutsvoorziening' zijn de daar aangegeven functies en activiteiten toegelaten.

Artikel 12 Stadscentrum

12.1 Doelstelling

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

12.2 Toegelaten activiteiten

Ter plaatse van de functie Stadscentrum zijn de daar aangegeven activiteiten toegelaten.

Artikel 13 Tuin

13.1 Doelstelling

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

13.2 Bouwverbod

Ter plaatse van de functie 'Tuin' mag niet worden gebouwd

Artikel 14 Verkeer - wegverkeer

14.1 Doelstelling

De functie 'Verkeer- wegverkeer' omvat de infrastructurele voorzieningen met een doorgaand karakter, zoals wegen, fiets- en voetpaden en de daarbij behorende voorzieningen.

14.2 Toegelaten functies en activiteiten

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

Artikel 15 Verkeer-verblijfsgebied

15.1 Doelstelling

De functie 'Verkeer-verblijfsgebied' omvat de infrastructurele voorzieningen in het verkeersluwe, op verblijf gerichte gedeelte plangebied zoals woonstraten, pleinen, voetgangersgebieden en parkeervoorzieningen.

15.2 Toegelaten functies en activiteiten

Op de voor 'Verkeer - verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn naast de daar aangegeven functies en activiteiten de volgende functies en activiteiten toegelaten:

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

Artikel 16 Waarde - Archeologie - Waardevol gebied

16.1 Doelstelling

Deze functie is gericht op het bescherming en veiligstelling van archeologische waarden in een archeologisch waardevol gebied met bekende archeologische vindplaatsen

Artikel 17 Waarde - Archeologie - Hoge verwachting

17.1 Doelstelling

Deze functie is gericht op het bescherming en veiligstelling van archeologische waarden in een gebied meteen hoge kans op aanwezige archeologische waarden.

17.2 Toegelaten functies en activiteiten

Artikel 18 Waarde - Archeologie - Middelhoge verwachting

18.1 Doelstelling

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

Artikel 19 Waarde - Archeologie - Lage verwachting

19.1 Doelstelling

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

Artikel 20 Waarde - Beschermd monument

20.1 Toepassingsbereik

- a. De regels in dit lid zijn van toepassing op gemeentelijke monumentenactiviteiten op de gronden binnen de 'aanduiding 'gemeentelijk beschermd monument'.
- b. Voor het plangebied van dit omgevingsplan blijven de artikelen 1 en 12 tot en met 16 van de Erfgoedverordening gemeente Arnhem 2017, zoals deze luidt bij vaststelling van dit omgevingsplan, 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.

20.2 Specifieke zorgplicht

Degene die een gemeentelijke monumentenactiviteit 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.

20.3 Toegelaten activiteiten

De volgende gemeentelijke monumentenactiviteiten zijn toegestaan:

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

20.4 Omgevingsvergunning

Het is verboden zonder omgevingsvergunning een gemeentelijke monumentenactiviteit te verrichten, anders dan de activiteiten als bedoeld in sublid 20.3.

20.5 Advisering

Voordat burgemeester en wethouders een besluit nemen op een aanvraag om omgevingsvergunning als bedoeld in sublid 20.4 winnen zij advies in bij het gemeentelijke Team Welstand en Monumenten.

20.6 Beoordelingsregels

- a. De omgevingsvergunning wordt alleen verleend als de activiteit in overeenstemming is met het belang van de monumentenzorg.
- b. Bij de beslissing op de aanvraag houden burgemeester en wethouders rekening met de volgende beginselen:
 1. het voorkomen van ontsiering, beschadiging of sloop van monumenten en archeologische monumenten;
 2. het voorkomen van verplaatsing van monumenten of een deel daarvan, tenzij dit dringend vereist is voor het behoud van die monumenten;
 3. het bevorderen van het gebruik van monumenten, zo nodig door wijziging van die monumenten, rekening houdend met de monumentale waarden; en
 4. het conserveren en in stand houden van archeologische monumenten, bij voorkeur in situ.
- c. Onverminderd het bepaalde in de voorgaande leden wordt de omgevingsvergunning met betrekking tot een kerkelijk monument, waarbij wezenlijke belangen van het belijden van de godsdienst of levensovertuiging in dat monument in het geding zijn, alleen verleend in overeenstemming met de eigenaar.
- d. Bij de beslissing op de aanvraag houden burgemeester en wethouders rekening met het advies van het gemeentelijke Team Welstand en Monumenten.

20.7 Maatwerkvoorschriften

Burgemeester en wethouders kunnen maatwerkvoorschriften stellen als blijkt dat een gemeentelijke monumentenactiviteit als bedoeld in lid 20.3 kan leiden tot aantasting van het monument. Deze voorschriften kunnen mede inhouden een afwijking van het verbod, bedoeld in sublid 20.4.

20.8 Intrekken van de omgevingsvergunning

De omgevingsvergunning, bedoeld in sublid 20.4, kan door burgemeester en wethouders worden ingetrokken:

- a. als de verlening berust op onjuiste of onvolledige gegevens en de juiste of volledige gegevens tot een ander besluit zou hebben geleid;
- b. 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.
- c. niet binnen twee jaar na de dag waarop de vergunning is verleend van de vergunning gebruik wordt gemaakt.
- d. de voorschriften als bedoeld in sublid 20.7 niet worden nageleefd.

20.9 Weigeringsgronden

- a. De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend als het belang van de monumentenzorg zich daartegen niet verzet.
- b. Een omgevingsvergunning voor een 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.

Artikel 21 Waarde - Beschermd stadsgezicht

21.1 Doelstelling

De voor 'waarde - beschermd stadsgezicht' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende functies en activiteiten, mede aangewezen voor het behoud, het herstel en de versterking van de op deze gronden voorkomende architectonische, stedenbouwkundige en groene kwaliteiten van het gemeentelijk beschermd stadsgezicht Binnenstad.

Artikel 22 Water

22.1 Doelstelling

De functie 'Water' is gericht op het behoud en bescherming van de in het plangebied aanwezige waterpartijen en watergangen, zoals de Jansbeek.

22.2 Toegelaten functies en activiteiten

- a. Watergangen met een waterhuishoudkundige of waterstaatkundige functie;
- b. Waterpartijen.

Artikel 23 Waterstaat - waterkering

23.1 Doelstelling

De functie 'Waterstaat - waterkering' is gericht op het behoud en de bescherming van de in het plangebied aanwezige waterstaatkundige functies zoals de waterkering langs de Rijn.

23.2 Toegelaten functies en activiteiten

Een waterkering en de daarvoor benodigde voorzieningen.

Artikel 24 Wonen

24.1 Doelstelling

De functie 'Wonen' ziet op die delen van het plangebied waar het wonen de hoofdactiviteit betreft. Belangrijkste doelstelling is het streven naar en het in standhouden van een goed woon- en leefklimaat.

24.2 Toegelaten functies en activiteiten

Ter plaatse van de functie 'Wonen zijn de daar aangegeven activiteiten toegelaten.

Hoofdstuk 3 Activiteiten

Artikel 25 Activiteit kleinschalige bedrijvigheid

25.1 Toegelaten activiteiten

Op de voor 'kleinschalige bedrijvigheid' aangewezen locaties zijn bedrijf geschikt voor functiemenging met de daarbij behorende voorzieningen toegelaten.

Artikel 26 Activiteitaannemingsbedrijf

26.1 Toegelaten activiteiten

Op de voor Activiteit - aannemingsbedrijf aangewezen locaties zijn aannemingsbebedrijven met de daarbij behorende voorzieningen toegelaten.

Artikel 27 Activiteit ambachtelijk bedrijf

27.1 Toegelaten activiteiten

Op de voor Activiteit ambachtelijk bedrijf aangewezen locaties zijn ambachtelijk bedrijven met de daarbij behorende voorzieningen toegelaten.

Artikel 28 Activiteit bedrijven

28.1 Toegelaten activiteiten

Op de voor Activiteit bedrijven aangewezen locaties zijn bedrijven met de daarbij behorende voorzieningen toegelaten.

Artikel 29 Activiteit bioscoop

29.1 Toegelaten activiteiten

Op de voor Activiteit bioscoop aangewezen locaties zijn bioscopen, filmtheaters en filmhuizen toegelaten.

Artikel 30 Activiteit busstation

30.1 Toegelaten activiteiten

Op de voor 'Busstation' aangewezen locaties zijn busstations met de daarbij behorende voorzieningen toegelaten.

Artikel 31 Activiteit cultuur

31.1 Toegelaten activiteiten

Op de voor Cultuur aangewezen locaties zijn:

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

toegelaten.

Artikel 32 Activiteit detailhandel - supermarkt uitgesloten

32.1 Toegelaten activiteiten

- a. Op de voor Activiteit detailhandel - supermarkt uitgesloten" aangewezen locaties is detailhandel met de daarbij behorende voorzieningen, uitsluitend op de begane-grondverdieping, toegelaten, tenzij het bepaalde in artikel 34 van toepassing is.
- b. Op deze locaties zijn supermarkten niet toegelaten.

32.2 Afwijking van de toegelaten activiteiten

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 32.1 voor het toelaten van detailhandel op de boven de begane grond gelegen verdiepingen mits:

- a. dit gebruik is gekoppeld aan het ter plaatse op de begane grond bestaande detailhandelsgebruik;
- b. er sprake is van een onderscheidend concept (toevoeging bestaande aanbod)
- c. het voor detailhandel gebruikte vloeroppervlak van de verdieping(en) per verdieping niet meer bedraagt dan het voor detailhandel gebruikte vloeroppervlak van de begane-grondverdieping;
- d. het aantal woningen in het plangebied door het verlenen van de afwijking niet afneemt.

Artikel 33 Activiteit detailhandel inclusief supermarkten

33.1 Toegelaten activiteit

Op de voor 'Activiteit detailhandel inclusief supermarkten' aangewezen locaties is detailhandel inclusief supermarkten met de daarbij behorende voorzieningen toegelaten, uitsluitend op de begane-grondverdieping, tenzij het bepaalde in artikel 34 van toepassing is.

33.2 Afwijking van de toegelaten activiteiten

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 33.1 voor het toelaten van detailhandel op de boven de begane grond gelegen verdiepingen mits:

- a. dit gebruik is gekoppeld aan het ter plaatse op de begane grond bestaande detailhandelsgebruik;
- b. er sprake is van een onderscheidend concept (toevoeging bestaande aanbod)
- c. het voor detailhandel gebruikte vloeroppervlak van de verdieping(en) per verdieping niet meer bedraagt dan het voor detailhandel gebruikte vloeroppervlak van de begane-grondverdieping;
- d. het aantal woningen in het plangebied door het verlenen van de afwijking niet afneemt.

Artikel 34 Activiteit detailhandel op de verdieping(en)

34.1 Toegelaten activiteiten

Op de voor 'Detailhandel op verdieping' aangewezen locaties is detailhandel tevens op de boven de begane-grondverdieping gelegen verdiepingen toegestaan.

Artikel 35 Activiteit dienstverlening

35.1 Toegelaten activiteiten

Op de voor Activiteit dienstverlening aangewezen locaties zijn dienstverlenende bedrijven met de daarbij behorende voorzieningen toegelaten.

Artikel 36 Activiteit evenementen Eusebiuskerk

36.1 Toegelaten activiteiten

Op de voor 'Evenementen Eusebiuskerk' aangewezen locatie zijn in pandige evenementen toegestaan.

Artikel 37 Activiteit garagebox

37.1 Toegelaten activiteit

Op de voor 'Activiteit gebouwde garagebox' aangewezen locaties zijn voorzieningen voor autostalling en opslag van goederen ten behoeve van hert wonen toegelaten.

Artikel 38 Activiteit gebouwde parkeervoorziening

38.1 Toegelaten activiteit

Op de voor 'Activiteit gebouwde parkeervoorziening' aangewezen locaties zijn gebouwde parkeervoorzieningen in de vorm van parkeergarages en dergelijke toegelaten.

Artikel 39 Activiteit horeca - 1

39.1 Toegelaten activiteiten

Op de voor horeca - 1 aangewezen locaties zijn horecabedrijven in de categorie 1 op de begane-grondverdieping toegelaten met de daarbij behorende voorzieningen.

39.2 Afwijking van de toegelaten activiteiten

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 39.1 voor het gebruik van de boven de begane grond gelegen verdiepingen ten behoeve van horeca mits:

- a. 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 voor het afwijken niet toeneemt;
- b. het aantal woningen in het plangebied door het verlenen van vrijstelling niet afneemt;
- c. de afwijking geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse tot gevolg heeft.

Artikel 40 Activiteit horeca - 2

40.1 Toegelaten activiteiten

Op de voor horeca - 2 aangewezen locaties zijn horecabedrijven van categorie 2 op de begane grond toegelaten met de daarbij behorende voorzieningen.

40.2 Afwijking van de toegelaten activiteiten

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 40.1 voor

- a. het gebruik van de boven de begane grond gelegen verdiepingen ten behoeve van horeca 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 voor het afwijken niet toeneemt;
 - 2. het aantal woningen in het plangebied door het verlenen van vrijstelling niet afneemt;
 - 3. de afwijking geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse tot gevolg heeft.
- b. het toelaten van nieuwe horecabedrijven, mits:
 - 1. dit gebruik geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse tot gevolg heeft;
 - 2. PM

Artikel 41 Activiteit horeca - 3

41.1 Toegelaten activiteiten

Op de voor horeca - 3 aangewezen locaties zijn horecabedrijven van categorie 3 op de begane grond toegelaten met de daarbij behorende voorzieningen.

41.2 Afwijking van de toegelaten activiteiten

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 41.1 voor het gebruik van de boven de begane grond gelegen verdiepingen ten behoeve van horeca mits:

- a. 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 voor het afwijken niet toeneemt;
- b. het aantal woningen in het plangebied door het verlenen van vrijstelling niet afneemt;
- c. de afwijking geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse tot gevolg heeft.

Artikel 42 Activiteit horeca - 4

42.1 Toegelaten activiteiten

Op de voor horeca - 4 aangewezen locaties zijn horecabedrijven van categorie 4 op de begane grond toegelaten met de daarbij behorende voorzieningen.

42.2 Afwijking van de toegelaten activiteiten

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 42.1 voor het gebruik van de boven de begane grond gelegen verdiepingen ten behoeve van horeca mits:

- a. 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 voor het afwijken niet toeneemt;
 - b. het aantal woningen in het plangebied door het verlenen van vrijstelling niet afneemt;
- de afwijking geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse tot gevolg heeft.

Artikel 43 Activiteit horeca - 5

43.1 Toegelaten activiteiten

Op de voor horeca - 5 aangewezen locaties zijn horecabedrijven van categorie 5 op de begane grond toegelaten met de daarbij behorende voorzieningen.

43.2 Afwijking van de toegelaten activiteiten

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 43.1 voor het gebruik van de boven de begane grond gelegen verdiepingen ten behoeve van horeca mits:

- a. 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 voor het afwijken niet toeneemt;
- b. het aantal woningen in het plangebied door het verlenen van vrijstelling niet afneemt;
- c. de afwijking geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse tot gevolg heeft.

Artikel 44 Activiteit horeca op verdieping

44.1 Horeca - 1 op verdieping

Ter plaatse van de aanduiding 'horeca op verdieping - 1' zijn horecabedrijven van categorie 1 op de boven de begane grond gelegen verdiepingen toegelaten.

44.2 Horeca - 2 op verdieping

Ter plaatse van de aanduiding 'horeca op verdieping - 2' zijn horecabedrijven van categorie 2 op de boven de begane grond gelegen verdiepingen toegelaten.

44.3 Horeca - 3 op verdieping

Ter plaatse van de aanduiding 'horeca -3 op verdieping' zijn horecabedrijven van categorie 3 op de boven de begane grond gelegen verdiepingen toegelaten.

44.4 Horeca - 4 op verdieping

Ter plaatse van de aanduiding 'horeca -4 op verdieping' zijn horecabedrijven van categorie 4 op de boven de begane grond gelegen verdiepingen toegelaten.

44.5 Horeca - 5 op verdieping

Ter plaatse van de aanduiding 'horeca - 5 op verdieping' zijn horecabedrijven van categorie 5 op de boven de begane grond gelegen verdiepingen toegelaten.

Artikel 45 Activiteit horeca-2 - openbaar vervoersstation

45.1 Toegelaten activiteiten

Op de voor horeca-2 - openbaar vervoersstation aangewezen locatie is maximaal één horecabedrijf van categorie 2 toegelaten.

Artikel 46 Activiteit horecabedrijven Varkensstraat

46.1 Toegelaten activiteiten

- a. Ter plaatse van de locatie 'horecabedrijven - Varkensstraat' zijn uitsluitend horecabedrijven in de omgeving Varkensstraat', in de categorieën, zoals aangegeven in artikel 1, lid 1.46 toegelaten;
- b. Het gebruik van de locaties ter plaatse van de aanduiding 'overig: Varkensstraat' als horecabedrijf, zoals bedoeld onder a. mag niet worden hervat indien dit gebruik gedurende een onafgebroken periode van ten minste één jaar gestaakt is geweest.

Artikel 47 Activiteit kantoren

47.1 Toegelaten activiteiten

Op voor 'kantoren' aangewezen locaties zijn op de boven de begane-grondverdieping gelegen verdiepingen kantoorvoorzieningen toegelaten.

47.2 Afwijking van de toegelaten activiteiten

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 47.1 voor het tevens toelaten van kantoorvoorzieningen op de begane-grondverdieping indien deze zijn voorzien van een publiekgerichte baliefunctie.

Artikel 48 Activiteit lichte gezondheidszorg

48.1 Toegelaten activiteiten

Op de voor 'gezondheidszorg' aangewezen locaties zijn voorzieningen voor niet-institutionele gezondheidszorg (huisartspraktijken, apothekers en dergelijke) en paramedische praktijken (fysiotherapie en ergotherapie en dergelijke) toegelaten met de daarbij behorende voorzieningen.

Artikel 49 Activiteit maatschappelijk

49.1 Toegelaten activiteiten

Op de voor Activiteit maatschappelijk aangewezen locaties zijn de volgende activiteiten toegelaten:

- a. onderwijs en zaalsport;
- b. gezondheids- en welzijnszorg;
- c. levensbeschouwelijke functies;
- d. politieke-, belangen-, en ideële organisaties/ verenigingen en hobbyclubs;
- e. openbare dienstverlening;
- f. functies vergelijkbaar met die genoemd onder a tot en met e van dit lid.

en ondergeschikt voor;

i. kleinschalige horeca en detailhandel, uitsluitend ten dienste van bovengenoemde bestemmingsomschrijvingen.

Artikel 50 Activiteit ontspanning

50.1 Toegelaten activiteiten

Op de voor 'ontspanning' aangewezen locaties zijn activiteiten gericht op ontspanning toegelaten met de daarbij behorende voorzieningen.

50.2 Afwijking van de toegelaten activiteiten

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 50.1 voor het toelaten van activiteiten gericht op ontspanning op andere locaties mits de activiteit:

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

Artikel 51 Activiteit openbaar vervoersstation

Op de voor 'openbaar vervoersstation' aangewezen locaties zijn voorzieningen toegelaten ten behoeve van een spoorwegstation en een gebouwde busstation, waaronder in ieder geval begrepen:

- overkappingen;
- fietsenstallingen;
- *wachtruimten*;
- kunstwerken;
- informatievoorzieningen;
- technische installaties;
- luifels;
- stijgpunten;
- toegangsgebouwen en trappartijen;
- een ondergrondse parkeergarage;

Artikel 52 Activiteit railverkeersvoorzieningen

52.1 Toegelaten activiteiten

Op de voor 'railverkeersvoorzieningen' aangewezen locatie zijn voorzieningen voor railverkeer toegelaten.

Artikel 53 Activiteit sportschool

53.1 Toegelaten activiteiten

Op de voor 'sportschool' aangewezen locaties zijn voorzieningen voor fitness- en conitietraining toegelaten.

Artikel 54 Activiteit stadswinkel Willemsplein

54.1 Toegelaten activiteiten

Op de voor 'Stadswinkel Willemsplein' aangewezen locatie is naast detailhandel tevens een stadswinkel met de daarbij behorende voorzieningen toegelaten tot een vloeroppervlak van maximaal 350 m².

Artikel 55 Activiteit supermarkt - Oude Stationsstraat Noord

55.1 Toegelaten activiteiten

Op de voor 'Supermarkt - Oude Stationsstraat-Noord' aangewezen locatie is naast detailhandel tevens een supermarkt met de daarbij behorende voorzieningen toegelaten indien wordt voldaan aan de volgende regels:

- a. Uit distributie-planologisch onderzoek is gebleken dat deze activiteit niet leidt tot duurzame ontwrichting van het voorzieningenniveau in Arnhem;
- b. Het vloeroppervlak mag maximaal (*het op de verbeelding gegeven aantal*) 1450 m² bedragen.

Artikel 56 Activiteit supermarkt - Oude Stationsstraat Zuid

56.1 Toegelaten activiteiten

Op de voor 'Supermarkt - Oude Stationsstraat-Zuid' aangewezen locatie is naast detailhandel tevens een supermarkt met de daarbij behorende voorzieningen toegelaten indien wordt voldaan aan de volgende regels:

- a. Uit distributie-planologisch onderzoek is gebleken dat dit gebruik niet leidt tot duurzame ontwrichting van het voorzieningenniveau in Arnhem;
- b. Het vloeroppervlak mag maximaal 350 m² bedragen.

Artikel 57 Activiteit sauna

Op de voor 'sauna' aangewezen locatie is een sauna toegelaten, waarbij tevens op de eerste verdieping een tv-/videoruimte en op de tweede verdieping relaxruimten zijn toegelaten.

Artikel 58 Wonen

58.1 Toegelaten activiteiten

Op de voor wonen aangewezen locaties zijn de volgende activiteiten toegelaten:

- a. het wonen, hieronder niet begrepen bewoning van woonwagens of woonschepen; en daaraan ondergeschikt voor:
- b. de daarbij behorende voorzieningen -
- c. verblijfsgebieden;
- d. beroep aan huis

58.2 Specifieke gebruiksregels

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'Activiteit horecabedrijven Varkensstraat' is wonen uitsluitend toegestaan indien:
 - 1. in hetzelfde gebouw geen horecabedrijven in de categorie D aanwezig zijn;
 - 2. er sprake is van een bouwkundige afscheiding tussen de woning en een horecabedrijf in de categorie D.
- b. Beroep aan huis, waaronder mede begrepen bed and breakfast is uitsluitend toegelaten tot maximaal 33% van het vloeroppervlakte van de woning, mits:
 - 1. geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse of een onevenredige parkeerdruk;
 - 2. het geen detailhandel, internetverkoop hiervan uitgezonderd, prostitutie of horeca mag betreffen.

58.3 Verboden activiteiten

- a. Onder gebruik van de locaties en opstallen in strijd met het wonen wordt in elk geval begrepen gebruik als beroeps- of bedrijfsmatige werk- of opslagruimte;

Hoofdstuk 4 Bouwen, werken en werkzaamheden

Artikel 59 Algemene bouwregels

59.1 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.

59.2 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.

59.3 Bouwen conform maatvoering

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

59.4 Bebouwingspercentage

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

59.5 Bouwen boven goothoogte

Voor zover op de verbeelding een maximumgoothoogte is aangegeven, mogen boven deze hoogte 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 meter boven de maximumgoothoogte en
 3. op een afstand van minimaal 1,5 meter van de langs de openbare weg gelegen gevel(s).

59.6 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 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 89 niet van toepassing.

59.7 Bouwen buiten bouwvlak

PM

59.8 Kapvormen

(tbv kapvormen Cult-historische waardenkaart) PM

Artikel 60 Bouwregel - archeologie - hoge verwachting

60.1 Bouwregels

Op de voor 'Archeologie - hoge verwachting' aangewezen gronden mogen:

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

60.2 Afwijken van de bouwregels

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd af te wijken van het bepaalde in lid 60.1 met inachtneming van de voor deze gronden geldende overige bouwregels.
- b. Afwijken als bedoeld in lid 60.2 sub a. kan, indien op basis van archeologisch onderzoek of naar het oordeel van een archeologische deskundige is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.
- c. Afwijken als bedoeld in lid 60.2 sub a. kan voorts, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie de archeologische waarden door de bouwwerkzaamheden niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het afwijken regels te verbinden gericht op:
 1. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. het doen van opgravingen;
 3. begeleiding van de bouwwerkzaamheden door een archeologisch deskundige.

Artikel 61 Bouwregel - archeologie - lage verwachting

61.1 Bouwregels

Op de voor 'Archeologie - lage verwachting' aangewezen gronden mogen:

- a. bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd die voor archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn;
- b. bouwwerken ten behoeve van de andere, voor deze gronden aangewezen bestemmingen worden gebouwd, indien het betreft:
 1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte voor zover gelegen op of onder peil niet wordt uitgebreid of
 2. een bouwwerk waarvan de binnen de bestemming gelegen oppervlakte ten hoogste 2000 m²

- bedraagt en
3. het een bouwwerk betreft dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 40 centimeter en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

61.2 Afwijken van de bouwregels

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd af te wijken van het bepaalde in lid 61.1 met inachtneming van de voor deze gronden geldende overige bouwregels.
- b. Afwijken als bedoeld in artikel 61.2 sub a. is mogelijk, indien op basis van archeologisch onderzoek of naar het oordeel van een archeologische deskundige is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.
- c. Afwijken als bedoeld in artikel 61.2 sub a. is voorts mogelijk, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie de archeologische waarden door de bouwwerkzaamheden niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het afwijken regels te verbinden gericht op:
 1. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. het doen van opgravingen;
 3. begeleiding van de bouwwerkzaamheden door een archeologisch deskundige.

Artikel 62 Bouwregel - archeologie - middelhoge verwachting

62.1 Bouwregels

Op de voor 'Archeologie - middelhoge verwachting' aangewezen gronden mogen:

- a. bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd die voor archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn;
- b. bouwwerken ten behoeve van de andere, voor deze gronden aangewezen bestemmingen worden gebouwd, indien het betreft:
 1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte voor zover gelegen op of onder peil niet wordt uitgebreid of
 2. een bouwwerk waarvan de binnen de bestemming gelegen oppervlakte ten hoogste 500 m² bedraagt en
 3. het een bouwwerk betreft dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 40 centimeter en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

62.2 Afwijken van de bouwregels

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd af te wijken van het bepaalde in lid 62.1 met inachtneming van de voor deze gronden geldende overige bouwregels.
- b. Afwijken als bedoeld in lid 62.2 sub a. kan, indien op basis van archeologisch onderzoek of naar het oordeel van een archeologische deskundige is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.
- c. Afwijken als bedoeld in lid 62.2 sub a. kan voorts, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie de archeologische waarden door de bouwwerkzaamheden niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het afwijken regels te verbinden gericht op:
 1. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. het doen van opgravingen;
 3. begeleiding van de bouwwerkzaamheden door een archeologisch deskundige.

Artikel 63 Bouwregel - archeologie - waardevol gebied

63.1 Bouwregels

Binnen de voor deze bestemming aangewezen gronden mogen:

- a. bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd die voor archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn;
- b. bouwwerken ten behoeve van de andere, voor deze gronden aangewezen bestemmingen worden gebouwd, indien het betreft:
 1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte voor zover gelegen op of onder peil niet wordt uitgebreid of
 2. een bouwwerk waarvan de binnen de bestemming gelegen oppervlakte ten hoogste 50 m² bedraagt en
 3. het een bouwwerk betreft dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 40 centimeter en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

63.2 Afwijken van de bouwregels

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd af te wijken van het bepaalde in lid 63.1 met inachtneming van de voor deze gronden geldende overige bouwregels.
- b. Afwijken als bedoeld in lid 63.2 sub a. kan, indien op basis van archeologisch onderzoek of naar het oordeel van een archeologische deskundige is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.
- c. Afwijken als bedoeld in lid 63.2 sub a. kan voorts, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie de archeologische waarden door de bouwwerkzaamheden niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het afwijken regels te verbinden gericht op:
 1. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. het doen van opgravingen;
 3. begeleiding van de bouwwerkzaamheden door een archeologisch deskundige.

Artikel 64 Bouwregel - bijgebouwen

64.1 Bouwregels

Op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' mogen:

1. bijbehorende bouwwerken worden gebouwd, 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 centimeter ten behoeve van isolatie of afschot;
 - b. andere bijbehorende bouwwerken, met een maximumbouwhoogte gelijk aan de goothoogte van het hoofdgebouw, waarbij de goothoogte van vrijstaande bouwwerken niet meer mag bedragen dan de hoogte van de begane-grondbouwlaag van de hoofdbebouwing;
 - c. bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd, passend binnen de bestemming, met een maximumbouwhoogte van 3 meter

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

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

64.2 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in het in lid 64.1 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 65 Bouwregel - gebouwde terrassen

65.1 Bouwregels

Op de voor 'Gebouwde terrassen' aangewezen locaties zijn gebouwde terrassen toegelaten ten behoeve van de aangrenzende horecafuncties tot een hoogte van maximaal de hoogte van de begane grond-bouwlaag van de aangrenzende bebouwing.

Artikel 66 Bouwregel - gevellijn

66.1 Bouwregel

Ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' dient een gebouw in de gevellijn te worden gebouwd, met dien verstande dat dit niet geldt ter plaatse van een aanduiding onderdoorgang.

Artikel 67 Bouwregel - gevellijn - historisch

Ter plaatse van de aanduiding 'Gevellijn - historisch' gelden voor het bouwen van bouwwerken, naast de daarvoor de in deze regels opgenomen andere regels, de volgende bepalingen:

- a. bouwwerken mogen slechts in de bestaande gevellijn worden gebouwd;
- b. voor zover de gevellijn als hierboven onder a. bedoeld is onderbroken, mag een eventueel bestaande afwijking van deze gevellijn niet worden vergroot.

Artikel 68 Bouwregel luchtbrug

Ter plaatse van de aanduiding 'Bouwregel luchtbrug' mag een luchtbrug als verbinding tussen twee aangrenzende gebouwen worden gebouwd vanaf een hoogte zoals op de verbeelding met de aanduiding 'minimale hoogteligging' is aangegeven.

Artikel 69 Bouwregel - onderdoorgang

Ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' mag tot een hoogte van 5 meter niet worden gebouwd, met uitzondering van ondersteunende bouwdelen zoals pilaren, kolommen en dergelijke.

Artikel 70 Bouwregel - ondergronds bouwen

70.1 Historische kelders

Ter plaatse van de aanduiding 'cultuur' mogen ondergrondse bouwwerken in de vorm van kelders worden opgericht en in stand worden gehouden te behoeve van culturele en cultuurhistorische evenementen.

Artikel 71 Bouwregel - verblijfsgebied

Ter plaatse van de 'Bouwregel - verblijfsgebied' gelden de volgende regels:

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

Artikel 72 Bouwregel fontein

Ter plaatse van de aanduiding 'fontein' mag een gebouwde fontein worden opgericht.

Artikel 73 Bouwregel welstand

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'Welstand-zwaar' mogen bouwwerken uitsluitend worden opgericht indien wordt voldaan aan redelijk eisen van welstand.
- b. Aan het bepaalde onder a. 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.
- c. Voor zover de beleidsregels voor welstand bedoeld onder b. van dit lid gedurende de planperiode worden gewijzigd, gelden deze wijzigingen vanaf het tijdstip van bekendmaking.

Artikel 74 Werken en werkzaamhedenregel - Groenvoorziening

Op de voor 'Groenvoorziening' aangewezen locatie dient minimaal 55 % van het grondoppervlak te worden ingericht als groenvoorziening.

Artikel 75 Werken-en-werkzaamhedenregel - Archeologie - hoge verwachting

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

75.1.1 Verboden werkzaamheden

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

- a. grondwerkzaamheden dieper dan 40 centimeter, waartoe worden gerekend het afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het vergraven, verruimen of

dempen van sloten, vijvers en andere wateren, het verwijderen van funderingen en het aanleggen van drainage;

- b. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- c. het aanleggen 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.

75.1.2 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden, waarvoor het verbod van lid 75.1.1 geldt, zijn slechts toelaatbaar, indien op basis van archeologisch onderzoek of naar het oordeel van een archeologisch deskundige is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad of mogelijk schade kan worden voorkomen door aan de vergunning regels te verbinden gericht op:

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

75.1.3 Uitzonderingen

Het verbod, als bedoeld in lid 75.1.1 sub a, is niet van toepassing indien:

- a. de werken die, voor zover deze zijn gelegen binnen deze bestemming, een oppervlakte hebben tot ten hoogste 200 m² of een omvang van 200 m¹;
- b. de werken of werkzaamheden mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning voor het bouwen, omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden of een ontgrondingvergunning;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van in werking treden van het plan;
- d. behoren tot het normale onderhoud en beheer van de gronden;
- e. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

75.2 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

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

Artikel 76 Werken-en-werkzaamhedenregel - Archeologie - lage verwachting

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

76.1.1 Verboden werkzaamheden

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

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

76.1.2 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden, waarvoor het verbod van artikel 76.1.1 geldt, zijn slechts toelaatbaar, indien op basis van archeologisch onderzoek of naar het oordeel van een archeologisch deskundige is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad of mogelijk schade kan worden voorkomen door aan de vergunning regels te verbinden gericht op:

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

76.1.3 Uitzonderingen

Het verbod, als bedoeld in artikel 76.1.1 sub a, is niet van toepassing indien:

- a. de werken die, voor zover deze zijn gelegen binnen deze bestemming, een oppervlakte hebben tot ten hoogste 2000 m² of een omvang van 2000 m¹;
- b. de werken of werkzaamheden mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning voor het bouwen, omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden of een ontgrondingsvergunning;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van in werking treden van het plan;
- d. behoren tot het normale onderhoud en beheer van de gronden;
- e. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

76.2 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

Het is verboden binnen de voor 'Waarde - Archeologie (lage verwachting)' aangewezen gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning (omgevingsvergunning) bouwwerken te slopen indien het oppervlak groter is dan 2000 m² en deze liggen in een beschermd stadsgezicht.

76.3 Wijzigingsbevoegdheid

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

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

Artikel 77 Werken-en-werkzaamhedenregel - Archeologie - middelhoge verwachting

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

77.1.1 Verboden werkzaamheden

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

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

77.1.2 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden, waarvoor het verbod van lid 77.1.1 geldt, zijn slechts toelaatbaar, indien op basis van archeologisch onderzoek of naar het oordeel van een archeologisch deskundige is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad of mogelijk schade kan worden voorkomen door aan de vergunning regels te verbinden gericht op:

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

77.1.3 Uitzonderingen

Het verbod, als bedoeld in lid 77.1.1 sub a, is niet van toepassing indien:

- a. de werken die, voor zover deze zijn gelegen binnen deze bestemming, een oppervlakte hebben tot ten hoogste 500 m² of een omvang van 500 m¹;
- b. de werken of werkzaamheden mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning voor het bouwen, omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden of een ontgrondingvergunning;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van in werking treden van het plan;
- d. behoren tot het normale onderhoud en beheer van de gronden;
- e. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

77.2 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

Het is verboden binnen de voor 'Archeologie - middelhoge verwachting' aangewezen gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning (omgevingsvergunning) reeds aanwezige bouwwerken te slopen indien het oppervlak groter is dan 500 m², de verstoringsdiepte daarbij meer dan 40 cm bedraagt en deze liggen in een beschermd stadsgezicht.

Artikel 78 Werken-en-werkzaamhedenregel - Archeologisch waardevol gebied

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

78.1.1 Verboden werkzaamheden

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

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

78.1.2 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden, waarvoor het verbod van lid 78.1.1 geldt, zijn slechts toelaatbaar, indien op basis van archeologisch onderzoek of naar het oordeel van een archeologisch deskundige is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad of mogelijk schade kan worden voorkomen door aan de vergunning regels te verbinden gericht op:

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

78.1.3 Uitzonderingen

Het verbod, als bedoeld in lid 78.1.1 sub a, is niet van toepassing indien:

- a. de werken die, voor zover deze zijn gelegen binnen deze bestemming, een oppervlakte hebben tot ten hoogste 50 m² of een omvang van 50 m¹;
- b. de werken of werkzaamheden mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning voor het bouwen, omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden of een ontgrondingvergunning;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van in werking treden van het plan;
- d. behoren tot het normale onderhoud en beheer van de gronden;
- e. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

78.2 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

Het is verboden binnen de voor 'Archeologisch waardevol gebied' aangewezen gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning (omgevingsvergunning) reeds aanwezige bouwwerken te slopen indien het oppervlak groter is dan 50 m², de verstoringsdiepte daarbij meer dan 40 cm bedraagt en deze liggen in een beschermd stadsgezicht.

Artikel 79 Werken-en-werkzaamhedenregel - Leiding Riool

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

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) ter plaatse van het werkingsgebied van de functie Leiding - Riool, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

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

79.1.1 Uitzonderingen omgevingsvergunningsplicht

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

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

79.1.2 Toelaatbaarheid werken en werkzaamheden

Werken en werkzaamheden als bedoeld in lid 79.1 zijn slechts toelaatbaar, indien door de uitvoering daarvan, dan wel de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen:

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

Artikel 80 Werken-en-werkzaamhedenregel - Park

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

Het is verboden om zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) ter plaatse van het werkingsgebied van de functie Landschap en Park de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het vellen, rooien en beschadigen van houtgewassen;
- b. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse leidingen, constructies, installaties of andere apparatuur;
- c. het aanleggen of aanbrengen van beschoeiingen en puinstortingen;
- d. het graven, dichten, verdiepen of verbreden van greppels, sloten, vijvers, beken en andere watergangen;
- e. het verlagen van de bodem of het afgraven van locaties waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist;
- f. het ophogen van locaties;
- g. het aanleggen, verbreden of verharderen van voet- en rijwielpaden.
- h. het aanbrengen van oppervlakte verharding groter dan 25 m²;*

80.1.1 Uitzonderingen omgevingsvergunningsplicht

Het in lid 80.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van:

- a. werken of werkzaamheden ter realisering van de functie zoals aangegeven in Artikel 8;
- b. werken of werkzaamheden, welke op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt, in uitvoering zijn;
- c. werken of werkzaamheden die van geringe omvang zijn, dan wel het normale onderhoud betreffen.

80.1.2 Toelaatbaarheid van werken en werkzaamheden

Werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 80.1 zijn slechts toelaatbaar, indien:

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

Hoofdstuk 5 Algemene regels

Artikel 81 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 82 Algemene aanduidingsregels

82.1 Waardevolle boom

Ter plaatse van de aanduiding 'waardevolle boom' zijn de locaties, naast de daarvoor aangewezen andere bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van waardevolle bomen.

82.1.1 *Bouwregel*

Ter plaatse van de aanduiding 'waardevolle boom' dient de afstand van bebouwing tot het hart van de als zodanig aangewezen boom tenminste 10 meter te bedragen.

82.1.2 *Afwijken van de bouwregels*

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het in lid 82.1.1 bepaalde ten behoeve van het verkleinen van de genoemde afstand tot ten minste 5 meter uit het hart van de boom, mits dit geen wezenlijke negatieve gevolgen heeft voor de boom.

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

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

- a. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
- b. de aanleg van leidingen;
- c. het egaliseren, ophogen, verharden en afgraven van locaties binnen 5 meter uit het hart van een waardevolle boom.

82.1.4 *Uitzonderingen omgevingsvergunningsplicht*

De in lid 82.1.3 vervatte verboden gelden niet voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden:

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

82.1.5 *Toelaatbaarheid werken en werkzaamheden*

Werken en werkzaamheden als bedoeld in lid 82.1.3 zijn slechts toelaatbaar, indien door die werken en werkzaamheden dan wel door de daarvan direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, de waarde of functie van de in lid 82.1 bedoelde locaties, die het plan beoogt te beschermen, niet onevenredig wordt of kan worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarde of functies niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

Artikel 83 Algemene afwijkingsregels activiteiten

83.1 Ontspanning (leisure)

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 50.1 voor het toelaten van activiteiten gericht op ontspanning mits de activiteit:

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

83.2 Seksinrichtingen

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 85 voor de vestiging van maximaal één seksinrichting per wijk onder voorwaarde dat:

- a. het geen raamprostitutie betreft;
- b. de aanvraag past binnen de ruimtelijk relevante aspecten van het vestigingsbeleid prostitutie;
- c. het aantal seksinrichtingen, niet zijnde raamprostitutiebedrijven, op het grondgebied van de gemeente Arnhem na het afwijken van de regels niet meer dan acht zal bedragen;
- d. er in de wijk nog geen seksinrichting is;
- e. de seksinrichting niet in een appartementengebouw wordt gevestigd;
- f. het woon- en leefklimaat niet onevenredig wordt aangetast;
- g. er geen onevenredige vergroting van de parkeerdruk ontstaat;
- h. de afstand tot de dichtstbijzijnde seksinrichting hemelsbreed tenminste 250 meter bedraagt;
- i. de inrichting niet meer dan acht werkplekken bevat.

Artikel 84 Algemene 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 de afwijking niet meer bedraagt dan 10% van de in de regels vastgelegde maten;
2. de verplichting tot het bouwen binnen het bouwvlak, zoals bedoeld in artikel 59.2 mits:
 - a. de overschrijding van het bouwvlak niet meer bedraagt dan twee meter, de bestemmingsgrens niet wordt overschreden en het de bouw betreft van erkers, luifels, balkons, keldergaten (koekoeken) of galerijen;
 - b. het de bouw van volledig beneden peil gelegen bouwwerken betreft, mits:
 - een diepte van 6 meter niet wordt overschreden;
 - het maaiveld wordt afgewerkt op een wijze die past binnen de bestemming;
 - geen onevenredige toename van de parkeerdruk plaatsvindt;
 - de bestemmingsgrens niet wordt overschreden;
3. de bestemmingsbepalingen voor het oprichten van:
 - a. kunstobjecten en niet voor bewoning bestemde bouwwerken van openbaar nut, zoals transformatorstations, rioolgemaal, schakelhuisjes, telefoocellen 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 meter;
 - c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van (tele)communicatie:
 - voorzover vrijstaand, met een hoogte van maximaal 20 meter;
 - voorzover op of aan een ander bouwwerk te plaatsen, met een hoogte van maximaal 8 meter boven de aangegeven maximumbouwhoogte;
 - d. geluidwerende voorzieningen voor zover deze noodzakelijk zijn ingevolge de bepalingen van de Wet geluidhinder.
4. de in deze regels opgenomen bepalingen omtrent de maximum bouwhoogte voor het oprichten van hekwerken ten behoeve van het gebruik van platte daken als dakterras tot een maximum van 1 meter boven de maximaal toegestane bouwhoogte mits:

- a. dit passend is in het bebouwingsbeeld van de omringende bebouwing en
- b. de belangen van omwonenden met betrekking tot privacy, uitzicht en bezonning niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 85 Strijdige activiteiten

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

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

Artikel 86 Duurzaamheid

86.1 Algemeen

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

86.2 Vegetatiedaken

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

Artikel 87 Overige regels

87.1 Parkeren

87.1.1 Normering

- a. Indien de omvang of bestemming van een gebouw of terrein daartoe aanleiding geeft, dient, onverminderd het bepaalde elders in de regels van dit plan, ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's in voldoende mate ruimte zijn aangebracht in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.
- b. De onder a. bedoelde ruimte voor het parkeren van personenauto's moet afmetingen hebben die zijn afgestemd op gangbare personenauto's.
- c. Aan het bepaalde onder a. wordt geacht te zijn voldaan indien de ruimte voor parkeren of stallen voldoet aan de in de Beleidsregels Parkeren van de gemeente Arnhem daartoe opgenomen normen.

Voor zover deze regels gedurende de planperiode worden gewijzigd, gelden deze wijzigingen vanaf het tijdstip van bekendmaking.

87.1.2 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.

87.1.3 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in de leden 87.1.1 en 87.1.2:

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

bezwaren stuit.

Artikel 88 Algemene afwijkingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van:

1. de in deze regels opgenomen bebouwingsregels, voor zover betreffende de maximum bouwhoogte, de maximumgoothoogte, het maximumoppervlak en de maximuminhoud, mits de afwijking niet meer bedraagt dan 10% van de in de regels vastgelegde maten;
2. de verplichting tot het bouwen binnen het bouwvlak, zoals bedoeld in lid 59.2 mits:
 - a. de overschrijding van het bouwvlak niet meer bedraagt dan twee meter, de bestemmingsgrens niet wordt overschreden en het de bouw betreft van erkers, luifels, balkons, keldergaten (koekoeken) of galerijen;
 - b. het de bouw van volledig beneden peil gelegen bouwwerken betreft, mits:
 - een diepte van 6 meter niet wordt overschreden;
 - het maaiveld wordt afgewerkt op een wijze die past binnen de bestemming;
 - geen onevenredige toename van de parkeerdruk plaatsvindt;
 - de bestemmingsgrens niet wordt overschreden;
3. de bestemmingsbepalingen voor het oprichten van:
 - a. kunstobjecten en niet voor bewoning bestemde bouwwerken van openbaar nut, zoals transformatorstations, rioolgemalen, schakelhuisjes, telefooncellen voorzover met een inhoud groter dan 3 m³, en haltes van vervoersdiensten, alle met een inhoud van maximaal 75 m³;
 - b. sirenemasten met een hoogte van maximaal 18 meter;
 - c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van (tele)communicatie:
 - voorzover vrijstaand, met een hoogte van maximaal 20 meter;
 - voorzover op of aan een ander bouwwerk te plaatsen, met een hoogte van maximaal 8 meter boven de aangegeven maximumbouwhoogte;
 - d. geluidwerende voorzieningen voor zover deze noodzakelijk zijn ingevolge de bepalingen van de Wet geluidhinder.
4. de in deze regels opgenomen bepalingen omtrent de maximum bouwhoogte voor het oprichten van hekwerken ten behoeve van het gebruik van platte daken als dakterras tot een maximum van 1 meter boven de maximaal toegestane bouwhoogte mits:
 - a. dit passend is in het bebouwingsbeeld van de omringende bebouwing en
 - b. de belangen van omwonenden met betrekking tot privacy, uitzicht en bezonning niet onevenredig worden geschaad.
5. het bepaalde in artikel 85 voor de vestiging van maximaal één seksinrichting per wijk onder voorwaarde dat:
 - a. het geen raamprostitutie betreft;
 - b. de aanvraag past binnen de ruimtelijk relevante aspecten van het vestigingsbeleid prostitutie;
 - c. het aantal seksinrichtingen, niet zijnde raamprostitutiebedrijven, op het grondgebied van de gemeente Arnhem na het afwijken van de regels niet meer dan acht zal bedragen;
 - d. er in de wijk nog geen seksinrichting is;
 - e. de seksinrichting niet in een appartementengebouw wordt gevestigd;
 - f. het woon- en leefklimaat niet onevenredig wordt aangetast;
 - g. er geen onevenredige vergroting van de parkeerdruk ontstaat;
 - h. de afstand tot de dichtstbijzijnde seksinrichting hemelsbreed tenminste 250 meter bedraagt;
 - i. de inrichting niet meer dan acht werkplekken bevat.

Hoofdstuk 6 Overgangs- en slotregels

Artikel 89 Overgangsrecht

89.1 Overgangsrecht bouwwerken

89.1.1 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.

89.1.2 Afwijken

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van sublid 89.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in sublid 89.1.1 met maximaal 10%.

89.1.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Het bepaalde in lid 89.1.1 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.

89.2 Overgangsrecht gebruik

89.2.1 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.

89.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 89.2.1 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.

89.2.3 Verbod hervatten strijdig gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid 89.2.1 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.

89.2.4 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Het bepaalde in lid 89.2.1 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 90 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Chw Omgevingsplan Binnenstad en Singels.

