

Chw Zijdekwartier

Inhoudsopgave

Hoofdstuk1	Inleidende regels	4
Artikel 1	Begrippen	4
Artikel 2	Wijze van meten	8
Hoofdstuk2	Bestemmingsregels	9
Artikel 3	Gemengd	9
Artikel 4	Groen	10
Artikel 5	Groen - Landschap en park	11
Artikel 6	Verkeer - Verblijfsgebied	12
Artikel 7	Wonen	13
Hoofdstuk3	Algemene regels	17
Artikel 8	Anti-dubbeltelregel	17
Artikel 9	Algemene bouwregels	17
Artikel 10	Algemene gebruiksregels	17
Artikel 11	Algemene afwijkingsregels	17
Artikel 12	Overige regels	18
Hoofdstuk4	Overgangs- en slotregels	23
Artikel 13	Overgangsrecht	23
Artikel 14	Slotregel	23

Bijlage bij regels

Bijlage 1	Omgevingskwaliteitsplan
------------------	--------------------------------

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

Het bestemmingsplan Chw Zijdekwartier met identificatienummer NL.IMRO.0202.1031-0201 van de gemeente Arnhem.

1.2 bestemmingsplan

De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlage.

1.3 aanduiding

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

1.4 aanduidingsgrens

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 ambachtelijke bedrijf

Een bedrijf dat qua aard, omvang en hinder verenigbaar is met een woonomgeving waarin functiemenging plaatsvindt.

1.6 bebouwing

Eén of meer gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

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 beleidsregels natuurinclusief bouwen

Onder de Beleidsregels natuurinclusief bouwen van de gemeente Arnhem wordt verstaan: de 'Beleidsregels Natuurinclusief Bouwen', dan wel zoals deze beleidsregels komen te luiden na wijziging van deze beleidsregels.

1.10 beleidsregels parkeren van de gemeente Arnhem

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

1.11 beroep aan huis

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

1.12 bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.13 bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.14 bijbehorend bouwwerk

Uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aan gebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak.

1.15 bouwen

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

1.16 bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

1.17 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.

1.18 bouwperceel

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

1.19 bouwperceelgrens

Een grens van een bouwperceelgrens.

1.20 bouwvlak

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

1.21 bouwwerk

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

1.22 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.

1.23 creatief bedrijf

Een bedrijf uit de creatieve sector, hoofdzakelijk gericht op:

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

1.24 culturele functies

Expositieruimten, ateliers, muziek- en kunstonderwijs en naar de aard daarmee gelijk te stellen voorzieningen, met uitzondering van musea, muziektheaters, bioscopen en naar aard daarmee vergelijkbare voorzieningen.

1.25 cultuurhistorischewaarde

De aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis van dat bouwwerk of dat gebied heeft gemaakt.

1.26 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 wordt hieronder niet begrepen.

1.27 dienstverlenend bedrijf

Een bedrijf met een uitsluitend of in hoofdzaak dienstverlenende of verzorgende taak, met een baliefunctie, zoals een uitzendbureau, kapsalon, kopieerservicebedrijf, een autorijschool en dergelijke.. Detailhandel en garagebedrijven worden hieronder niet begrepen.

1.28 eerste bouwlaag

De bouwlaag op de begane grond.

1.29 gebouw

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

1.30 gestapelde woning

Een woning in een gebouw dat twee of meer geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen bevat.

1.31 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.

1.32 grondgebonden woning

Een gebouw, dat een vrijstaande woning of meerdere aaneengebouwde, uitsluitend naast elkaar en niet boven elkaar gelegen, woningen omvat.

1.33 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.

1.34 horeca - 1

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

1.35 horeca - 2

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

1.36 horeca - 3

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

1.37 horeca - 4

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

1.38 horecabedrijf

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

1.39 internetverkoop

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

1.40 kantoor

Een ruimte, of bij elkaar horende ruimten, die bestemd zijn om voornamelijk te worden gebruikt voor administratieve werkzaamheden of dienstverlening.

1.41 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.

1.42 onderbouw

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

1.43 overig bouwwerk

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

1.44 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.

1.45 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 bouwwerk, geen gebouw zijnde: 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.).

1.46 prostitutie

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

1.47 prostitué(e)

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

1.48 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.

1.49 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 seks- automatenhal, een sekstheater of parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.50 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.

1.51 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).

1.52 wonen

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

1.53 woning

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de goothoogte van een bouwwerk

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

2.2 de inhoud van een van een bouwwerk

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

2.3 de bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.4 de oppervlakte van een bouwwerk

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Gemengd

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Gemengd aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke functies in de vorm van:
 1. gezondheids- en welzijnszorg;
 2. levensbeschouwelijke functies;
 3. politieke-, belangen- en ideële organisaties/verenigingen en hobbyclubs;
 4. openbare dienstverlening;
- b. horecafunctie in de vorm van horeca 1 en 3, met bijbehorende terrassen;
- c. ambachtelijke bedrijven, creatieve bedrijven en culturele functies;
- d. dienstverlenende bedrijven;
- e. ondergeschikte detailhandel, ondersteunend aan de hierboven genoemde functies; en ondergeschikt voor;
- f. voorzieningen ten behoeve van het verkeer, parkeervoorzieningen en straatmeubilair;
- g. ondergeschikte horeca.

3.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de genoemde bestemmingen worden gebouwd, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. gebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:
 1. de bouwhoogte bedraagt maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte.
- b. bouwwerken geen gebouwen zijnde voldoen aan de volgende kenmerken:
 1. de bouwhoogte bedraagt maximaal 3 meter.

3.3 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

3.3.1 Verbod

Het is ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' verboden om zonder een omgevingsvergunning bouwwerken geheel of gedeeltelijk te slopen.

3.3.2 Uitzonderingen omgevingsvergunningsplicht

Het bepaalde in lid 3.3.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan.

3.3.3 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien:

- a. de instandhouding van het bouwwerk geen bijdrage meer levert aan de cultuurhistorische waarde van het bouwwerk en de omgeving of;
- b. het bouwwerk niet meer beschikt over de eigenschappen die het de cultuurhistorische waarden heeft verschaft of;
- c. het delen van het pand betreft, die op zichzelf niet als karakteristiek zijn aan te merken en door sloop daarvan geen onevenredige aantasting van de karakteristiek veroorzaakt of;
- d. sprake is van een groot maatschappelijk belang en er redelijkerwijs geen alternatieven zijn voor de voorgestelde ingreep.

3.3.4 Onderzoeksplichten voorwaarden omgevingsvergunning

- a. De onder 3.3.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend nadat:
 1. een door deskundigen opgesteld rapport overlegd wordt, waarin de bouwhistorische waarden van de te slopen bouwwerken naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgelegd;
 2. naar het oordeel van het bevoegd gezag de cultuurhistorische waarden van de te slopen

- bouwwerken in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld, in welk geval het sub a. genoemde rapport niet nodig is.
- b. In de omgevingsvergunning kunnen nadere voorwaarden worden opgenomen in het belang van handhaving van en onderzoek/documentatie bouwhistorische zaken.

Artikel 4 Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. watergangen, waterpartijen, waterinfiltratievoorzieningen en andere voorzieningen voor de waterhuishouding;
- c. ontsluitingswegen en in- en uitritten, ten behoeve van de woningen;
- d. fiets- en wandelpaden, straatmeubilair (waaronder kunstwerken) en speelvoorzieningen;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. geluidwerende voorzieningen.
- g. balkons ten behoeve van aangrenzende woningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de genoemde bestemmingen worden gebouwd, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. gebouwen zijn uitsluitend toegestaan in de vorm van nutsvoorzieningen met een bouwhoogte van maximaal 4 meter;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 4 meter.

4.2.2 Balkons ten behoeve van aangrenzende woningen

Balkons zijn toegestaan mits:

- a. de doorrijhoogte onder een balkon minimaal 3,5 meter bedraagt;
- b. een balkon geen belemmering vormt voor de groei ruimte van de bomen;
- c. de overschrijding van het bouwvlak maximaal 2,5 meter bedraagt.

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

4.3.1 Verbod

Het is ter plaatse van de aanduiding 'bomenrij', ter bescherming van waardevolle bomen, verboden om:

- a. houtgewassen te vellen, te rooien of te beschadigen;
- b. de bestaande keermuur te slopen;

zonder of in afwijking van een vergunning van burgemeester en wethouders.

4.3.2 Uitzonderingen omgevingsvergunningsplicht

Het in lid 4.3.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden:

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

4.3.3 Toelaatbaarheid van werken en werkzaamheden

Werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 5.3.1 zijn slechts toelaatbaar, indien:

- a. wordt voldaan aan de bepalingen uit het omgevingskwaliteitsplan, opgenomen in Bijlage 1 van de regels, en
- b. deze verband houden met de doeleinden, die aan het desbetreffende bestemming zijn toegekend, en
- c. hierdoor dan wel door daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen de landschappelijke kwaliteiten en/of de beeldbepalende waarde van de keermuur niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast.

Artikel 5 Groen - Landschap en park

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen - Landschap en park' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. park- en groenvoorzieningen;
- b. watergangen, waterpartijen, waterinfiltratievoorzieningen en andere voorzieningen voor de waterhuishouding;
- c. fiets- en wandelpaden, straatmeubilair (waaronder kunstwerken) en speelvoorzieningen;
- d. nutsvoorzieningen;
- e. het behoud of herstel van de op deze gronden voorkomende dan wel daaraan eigen landschappelijke-, cultuurhistorische, ecologische- en natuurwaarden;
- f. ontsluitingsweg, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting' met dien verstande dat er maximaal één ontsluitingsweg is toegestaan met een maximum breedte van 6 meter.

5.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de genoemde bestemmingen worden gebouwd, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. gebouwen zijn uitsluitend toegestaan in de vorm van nutsvoorzieningen met een bouwhoogte van maximaal 4 meter;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 4 meter.

5.3 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.1 onder f. voor het aanleggen van de genoemde ontsluitingsweg maximaal 50 meter noordelijk van de aanduiding 'ontsluiting', mits:

- a. er maximaal één ontsluitingsweg wordt gerealiseerd;
- b. de breedte van de ontsluitingsweg maximaal 6 meter bedraagt;
- c. door een verkeersonderzoek wordt aangetoond dat de verkeers- en parkeersituatie niet onevenredig wordt aangetast;
- d. aangetoond wordt dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - de woonsituatie;
 - de sociale veiligheid;
 - de natuur- en milieusituatie;
 - de waterhuishoudkundige situatie;
 - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
 - cultuurhistorische waarde;

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

5.4.1 Verbod

Het is verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:

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

5.4.2 Uitzonderingen omgevingsvergunningsplicht

Het in lid 5.3.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden:

- a. ter realisering van de bestemming, zoals aangegeven in lid 5.1
- b. die op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt, in uitvoering zijn;
- c. die van geringe omvang zijn, dan wel het normale onderhoud betreffen.

5.4.3 Toelaatbaarheid van werken en werkzaamheden

Werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 5.3.1 zijn slechts toelaatbaar, indien:

- a. wordt voldaan aan de bepalingen uit het omgevingskwaliteitsplan, opgenomen in Bijlage 1 van de regels, en
- b. deze verband houden met de doeleinden, die aan het desbetreffende bestemming zijn toegekend, en
- c. hierdoor dan wel door daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen de landschappelijke kwaliteiten niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast.

Artikel 6 Verkeer - Verblijfsgebied

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. (woon)straten, buurtwegen, pleinen en trottoirs met een inrichting hoofdzakelijk gericht op bestemmingsverkeer en verblijfsfuncties;
- b. parkeervoorzieningen, met dien verstande dat uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage':
 1. een gebouwde parkeervoorziening is toegestaan;
 2. dienstverlenende bedrijven zijn toegestaan, uitsluitend in de eerste bouwlaag;
 3. ondergeschikte detailhandel, ondersteunend aan de hierboven genoemde dienstverlenende bedrijven, uitsluitend in de eerste bouwlaag;
- c. groenvoorzieningen;
- d. watergangen, waterpartijen, waterinfiltratievoorzieningen en andere voorzieningen voor de waterhuishouding;
- e. fiets- en wandelpaden, straatmeubilair (waaronder kunstwerken) en speelvoorzieningen;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. geluidwerende voorzieningen;
- h. terrassen ten behoeve van aangrenzende horecabedrijven;
- i. balkons ten behoeve van aangrenzende woningen;
- j. onderdoorgangen, alsmede toegangen tot ondergrondse voorzieningen ten behoeve van direct aangrenzende bestemmingen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de genoemde bestemmingen worden gebouwd, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de gebouwde parkeervoorziening ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' voldoet aan de volgende kenmerken:
 1. de bouwhoogte bedraagt maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte;
 2. de bouwhoogte inclusief geluidwerende voorziening bedraagt minimaal de ter plaatse van de aanduiding 'minimum bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte;
- b. geluidwerende voorzieningen voldoen aan de volgende kenmerken:
 1. de bouwhoogte bedraagt minimaal 12 meter;
- c. bouwwerken geen gebouwen zijnde, waaronder entrees tot parkeergarages voldoen aan de volgende kenmerken:
 1. de bouwhoogte bedraagt maximaal 5 meter.

6.2.2 Balkons ten behoeve van aangrenzende woningen

Balkons zijn toegestaan mits:

- a. de doorrijhoogte onder een balkon minimaal 3,5 meter bedraagt;
- b. een balkon geen belemmering vormt voor de groei ruimte van de bomen;
- c. de overschrijding van het bouwvlak maximaal 2,5 meter bedraagt.

6.2.3 Omgevingsvergunningvoor bouwen - beeldkwaliteit

- a. een omgevingsvergunning voor bouwen wordt uitsluitend verleend indien ten aanzien van het uiterlijk van bouwwerken wordt voldaan aan de bepalingen uit het omgevingskwaliteitsplan, opgenomen in Bijlage 1 van de regels;
- b. in afwijking van het gestelde onder sub a wordt, indien het gebouw is gerealiseerd niet meer getoetst aan het omgevingskwaliteitsplan en gelden de bepalingen behorende bij het op het plangebied toepasselijke toetsniveau zoals dat is aangegeven in de welstandsnota.

6.3 Specifieke gebruiksregels

6.3.1 Maximum oppervlakte

Het bruto vloeroppervlak van de dienstverlenende bedrijven ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' mag gezamenlijk niet meer bedragen dan 250 m².

Artikel 7 Wonen

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maximaal 600 woningen;
- b. beroepen aan huis;
- c. tuinen en erven;
- d. (woon)straten, buurtwegen, pleinen en trottoirs met een inrichting hoofdzakelijk gericht op bestemmingsverkeer en verblijfsfuncties;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. watergangen, waterpartijen, waterinfiltratievoorzieningen en andere voorzieningen voor de waterhuishouding;
- h. fiets- en wandelpaden, straatmeubilair (waaronder kunstwerken) en speelvoorzieningen;
- i. nutsvoorzieningen;
- j. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'gemengd' tevens voor
 1. maatschappelijke functies in de vorm van:
 - a. gezondheids- en welzijnszorg;
 - b. levensbeschouwelijke functies;
 - c. politieke-, belangen- en ideële organisaties/verenigingen en hobbyclubs;
 - d. openbare dienstverlening;
 2. horecafunctie in de vorm van horeca 1 en 3;
 3. ambachtelijke bedrijven, creatieve bedrijven en culturele functies;
 4. dienstverlenende bedrijven;
 5. ondergeschikte detailhandel, ondersteunend aan de hierboven genoemde functies;

met dien verstande dat de functies onder j sub 1 tot en met 5 uitsluitend zijn toegestaan in de eerste bouwlaag en ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - 1' tevens op de tweede bouwlaag.

7.2 Bouwregels

Binnen deze bestemming mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

7.2.1 Gestapeldewoningen

Gebouwen voor gestapelde woningen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' en voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. de voorgevel van een gebouw wordt gebouwd ter plaatse van of tot maximaal 5 meter achter de aanduiding 'gevellijn';
- b. per bestemmingsvlak dient een oppervlakte van minimaal 1.000 m² te worden vrijgehouden voor een binnentuin op begane grond niveau dan wel een daktuin boven op de eerste bouwlaag;
- c. de bouwhoogte bedraagt maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte, met dien verstande dat:
 1. de bouwhoogte niet de over het hele aanduidingsvlak de maximumwaarde mag zijn, een deel van de gebouwen moet worden gebouwd met een lagere bouwhoogte;
 2. het bepaalde onder c.1 niet geldt ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - 1';
- d. de bouwhoogte bedraagt minimaal de ter plaatse van de aanduiding 'minimum bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 2' bedraagt de netto-hoogte van de eerste bouwlaag minimaal 3,5 meter, met dien verstande dat deze netto-hoogte niet van toepassing is op ruimten die zijn bedoeld voor berging en stalling en technische ruimten;
- f. de afstand tussen de gevels van gebouwen bedraagt minimaal 5 meter;
- g. balkons zijn toegestaan mits:
 1. ter plaatse van de aanduiding 'gemengd' de doorrijhoogte onder een balkon minimaal 3,5 meter bedraagt;
 2. een balkon geen belemmering vormt voor de groei ruimte van de bomen;
 3. de overschrijding van het bouwvlak maximaal 2,5 meter bedraagt.
- h. bijbehorende bouwwerken mogen worden gebouwd, met inachtneming van de volgende bepalingen:
 1. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal 3 m;
 2. de oppervlakte van bijbehorende bouwwerken bedraagt per bijbehorend bouwwerk maximaal 35 m².

7.2.2 Grondgebonden woningen

Gebouwen voor grondgebonden woningen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' en voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. de grondgebonden woningen worden gebouwd in minimaal 3 en maximaal 5 vierkante of rechthoekige clusters van gebouwen die een onderlinge afstand van voor- en zijgevel tot voor- en zijgevel hebben van minimaal 10 meter;
- b. bouwhoogte van hoofdgebouwen bedraagt maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte;
- c. de bouwhoogte bedraagt minimaal de ter plaatse van de aanduiding 'minimum bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte;
- d. bijbehorende bouwwerken mogen worden gebouwd, met inachtneming van de volgende bepalingen:
 1. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal 3 m;
 2. de oppervlakte van bijbehorende bouwwerken bedraagt per hoofdgebouw maximaal 35 m².

7.2.3 Uitzondering woningtype en bouwhoogte

In afwijking van het bepaalde in artikel 7.2.2 mag ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' maximaal 10% van de oppervlakte van de aanduiding worden gebruikt voor gestapelde woningen met een bouwhoogte van maximaal 16 meter.

7.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. de bouwhoogte bedraagt maximaal 3 meter;
- b. het gestelde onder a geldt niet voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ter geleiding, begeleiding en regeling van het verkeer en overkappingen;
- c. in afwijking van het gestelde onder a mag de bouwhoogte van palen en masten niet meer dan 6 meter bedragen.

7.2.5 Omgevingsvergunning voor bouwen - natuurinclusief

- a. een omgevingsvergunning voor bouwen ten behoeve van woningen wordt uitsluitend verleend indien

- voldoende natuurinclusieve maatregelen worden getroffen;
- b. aan het bepaalde onder sub a wordt geacht te zijn voldaan, indien het bouwen voldoet aan het puntensysteem voor natuurinclusief bouwen zoals opgenomen in de 'Beleidsregels Natuurinclusief Bouwen';
 - c. voor zover de beleidsregels voor natuurinclusief bouwen zoals bedoeld onder sub b van dit lid gedurende de planperiode worden gewijzigd, gelden deze wijzigingen vanaf het tijdstip van bekendmaking van de wijziging;
 - d. de genomen maatregelen met betrekking tot natuurinclusief bouwen in het kader van de vergunningverlening moeten in stand worden gehouden.

7.2.6 Omgevingsvergunningvoor bouwen - beeldkwaliteit

- a. een omgevingsvergunning voor bouwen wordt uitsluitend verleend indien ten aanzien van het uiterlijk van bouwwerken wordt voldaan aan de bepalingen uit het omgevingskwaliteitsplan, opgenomen in Bijlage 1 van de regels;
- b. in afwijking van het gestelde onder sub a wordt, indien het hoofdgebouw is gerealiseerd niet meer getoetst aan het omgevingskwaliteitsplan en gelden de bepalingen behorende bij het op het plangebied toepasselijke toetsniveau zoals dat is aangegeven in de welstandsnota.

7.2.7 Omgevingsvergunningvoor bouwen - hogere waarde Wet geluidhinder

Een omgevingsvergunning voor bouwen wordt uitsluitend verleend indien wordt voldaan aan de voorwaarden in lid 12.1.

7.3 Specifieke gebruiksregels

7.3.1 Oppervlakteaanduiding 'gemengd'

Het bruto vloeroppervlak van de niet-wonen functies ter plaatse van de aanduiding 'gemengd' mag gezamenlijk niet minder bedragen dan 375 m² en niet meer bedragen dan 400 m².

7.3.2 Oppervlakte groen bij de grondgebonden woningen

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' dient minimaal 25% van het bestemmingsoppervlak te worden ingericht met groen in overeenstemming met het bepaalde in Artikel 4.

7.3.3 Ontsluiting grondgebonden woningen

Onder gebruik van de gronden en opstallen in strijd met de bestemming wordt ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' mede verstaan het ontsluiten van het verkeer van meer dan 35 woningen op de Beeldhouwerstraat.

7.3.4 Specifieke gebruiksregels

- a. Onder gebruik van de gronden en opstallen in strijd met de bestemming wordt in elk geval begrepen gebruik als beroeps- of bedrijfsmatige werk- of opslagruimte.
- b. Het bepaalde in lid 7.3.2 onder a is niet van toepassing op het gedeelte van een woning in gebruik ten behoeve van beroep aan huis, hieronder mede begrepen bed and breakfast, door de bewoner, mits dit gedeelte niet meer bedraagt dan 1/3 van de vloeroppervlakte van de woning. Voorts mag door dit gebruik geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse, noch een onevenredige parkeerdruk ontstaan en mag het geen detailhandel, internetverkoop hiervan uitgezonderd, prostitutie of horeca betreffen.

7.3.5 Waterberging voorwaardelijke verplichting

Onder gebruik in strijd met de bestemming wordt mede verstaan het gebruik van het en het in gebruik laten nemen van bouwwerken overeenkomstig lid 7.1 onder a, voor zover niet binnen 3 jaar na in gebruik name een waterbergende voorziening binnen het plangebied is aangelegd en in stand wordt gehouden, met een omvang van tenminste 1.050 m³, naar rato van het aantal in gebruik genomen woningen, teneinde te komen tot een goede waterhuishoudkundige situatie.

7.3.6 Vegetatiedak voorwaardelijke verplichting

Onder gebruik in strijd met de bestemming wordt mede verstaan het gebruik van het en het in gebruik laten nemen van bouwwerken overeenkomstig lid 7.1 onder a, zonder de realisatie en instandhouding van een vegetatiedak of een vergelijkbaar systeem dat ervoor zorgt dat een bui van 40mm kan worden opgevangen en verwerkt in het plangebied.

7.3.7 Warmte- en koudepompen

- a. Ter plaatse van de gestapelde woningen wordt onder gebruik in strijd met de bestemming mede verstaan het gebruik van en het in gebruik laten nemen van een installatie voor warmte- of koudeopwekking, die is opgesteld buiten de uitwendige scheidingsconstructie van een bouwwerk, waarbij ter plaatse van een te openen raam of deur van een niet-gemeenschappelijk verblijfsgebied van een aangrenzende woonfunctie sprake is van een gecumuleerd geluidniveau van installaties voor warmte- of koudeopwekking van meer dan 45 dB, bepaald volgens de Handleiding Meten en Rekenen Industrielawaai.
- b. Ter plaatse van de grondgebonden woningen wordt onder gebruik in strijd met de bestemming mede verstaan het gebruik van en het in gebruik laten nemen van een installatie voor warmte- of koudeopwekking, die is opgesteld buiten de uitwendige scheidingsconstructie van een bouwwerk, waarbij op de perceelsgrens met een perceel voor een andere woonfunctie sprake is van een geluidniveau van meer dan 40 dB, bepaald volgens de Handleiding Meten en Rekenen Industrielawaai.

7.3.8 Trillingen voorwaardelijke verplichting

Een omgevingsvergunning voor het bouwen van hoofdgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - trillingen voorwaardelijke verplichting' kan niet eerder worden verleend dan nadat is aangetoond dat de trillingen in de gebouwen beperkt blijven tot de in de SBR richtlijn weergegeven waarden.

7.3.9 Geluid voorwaardelijke verplichting

Een omgevingsvergunning voor bouwen ten behoeve van woningen wordt uitsluitend verleend, indien met een akoestisch onderzoek is aangetoond dat het binnenniveau van deze woningen maximaal 33 dB bedraagt vanwege de gecumuleerde geluidsbelasting, eventueel door het treffen van maatregelen, waarbij bronmaatregelen de voorkeur hebben.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 8 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 9 Algemene bouwregels

9.1 Bouwen binnen bouwvlak

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

9.2 Bebouwingspercentage

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

Artikel 10 Algemene gebruiksregels

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

- a. het gebruik van bijbehorende bouwwerken als zelfstandige woning;
- b. het gebruik van de gronden ten behoeve van thuisprostitutie, raamprostitutie en seksinrichtingen;
- c. het gebruik van een open haard of houtkachel ten behoeve van de verwarming van woonhuizen.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

11.1 Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. de in deze regels opgenomen bebouwingsregels, voor zover betreffende de minimum bouwhoogte, maximum bouwhoogte, het maximum oppervlak en de maximum inhoud, mits de afwijking niet meer bedraagt dan 10% van de in de regels vastgelegde maten en met dien verstande dat de afwijking van maximum bouwhoogte niet meer dan 1 meter mag bedragen;
- b. de bestemmingsbepalingen voor het oprichten van:
 1. kunstobjecten en niet voor bewoning bestemde bouwwerken van openbaar nut, zoals transformatorstations, rioolgemalen, schakelhuisjes, telefooncellen voor zover met een inhoud groter dan 3 m³, en haltes van vervoersdiensten, alle met een inhoud van maximaal 75 m³ per bouwwerk;
 2. sirenemasten met een hoogte van maximaal 18 meter;
 3. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van (tele)communicatie:
 - a. voor zover vrijstaand, met een hoogte van maximaal 20 meter;
 - b. voor zover op of aan een ander bouwwerk te plaatsen, met een hoogte van maximaal 8 meter boven de aangegeven maximum bouwhoogte;
 4. geluidwerende voorzieningen voor zover deze noodzakelijk zijn ingevolge de bepalingen van de

Wet geluidhinder.

- c. 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 1,5 meter boven de maximaal toegestane bouwhoogte, mits:
 - 1. dit passend is in het bebouwingsbeeld van de omringende bebouwing en
 - 2. de belangen van omwonenden met betrekking tot privacy, uitzicht en bezonning niet onevenredig worden geschaad.

11.2 Afwegingskader

De in lid 11.1 genoemde omgevingsvergunningen worden slechts verleend, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de woonsituatie;
- c. de verkeerssituatie;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de natuur- en milieusituatie;
- f. de waterhuishoudkundige situatie;
- g. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- h. cultuurhistorische waarde.

Artikel 12 Overige regels

12.1 Hogere waarden nieuwe woningen spoorweglawaaai

- a. Met het vaststellen van het voorliggende bestemmingsplan worden de volgende hogere waarden ingevolge de Wet geluidhinder vastgesteld.

Deelgebied (zie onderstaande afbeelding)	Vast te stellen hogere grenswaarde ten gevolge van de spoorlijn Arnhem - Zutphen en Arnhem - Duiven	Gevel (zie onderstaande afbeelding)	Vanaf verdieping appartementencomple x en hoger
1	61	1.A	n.v.t.
1	63	1.B	n.v.t.
2	58	2.A	5
2	56	2.B	6
2	58	2.C	5
3	56	3.A	19, 20
3	56	3.B	18, 19, 20



- b. de hogere waarden zoals bepaald onder a zijn toelaatbaar mits bij een geluidbelasting van 59 dB of meer:
1. sprake is van minimaal één geluidluwe gevel;
 2. sprake is van minimaal één geluidluwe (gezamenlijke) buitenruimte.

12.2 Parkeren

12.2.1 Omgevingsvergunning

- a. Een omgevingsvergunning voor het bouwen van gebouwen wordt slechts verleend indien bij de aanvraag om een omgevingsvergunning wordt aangetoond dat gelet op de omvang of de bestemming van het gebouw in voldoende mate wordt voorzien in ruimte voor het parkeren of stallen van auto's in, op of onder het gebouw, op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort dan wel binnen het plangebied. Indien het wijzigen van het gebruik van gronden en/of bouwwerken - waarvoor een omgevingsvergunning is benodigd - daartoe aanleiding geeft, moet, voor wat betreft de toename in de parkeer- of stallingsbehoefte, in voldoende mate ruimte zijn aangebracht op die gronden of op de bij die bouwwerken behorende en daartoe bestemde gronden;
- b. de onder a bedoelde 'in voldoende mate' wordt geacht te zijn aangetoond als minimaal voldaan wordt aan de volgende normen:
1. Huurappartement < 50 m² gebruiksoppervlakte: 0,5 parkeerplaats per woning, inclusief 0,2 voor bezoekers, mits geen sprake is van vaste (privé) parkeerplaatsen voor bewoners. In het geval wel sprake is van vaste (privé)plekken 1,2 parkeerplaats per woning;
 2. Huurappartement 50 m² t/m 75 m² gebruiksoppervlakte: 0,8 parkeerplaats per woning, inclusief 0,2 voor bezoekers, mits geen sprake is van vaste (privé) parkeerplaatsen voor bewoners. In het geval wel sprake is van vaste plekken 1,2 parkeerplaats per woning
 3. Koopappartement < 75 m² gebruiksoppervlakte: 1,0 parkeerplaats per woning, inclusief 0,2 voor bezoekers, mits geen sprake is van vaste (privé) parkeerplaatsen voor bewoners. In het geval

- wel sprake is van vaste plekken 1,2 parkeerplaats per woning.
4. Koopappartement 75 m² t/m 85 m² gebruiksoppervlakte: 1,2 parkeerplaats per woning, inclusief 0,2 voor bezoekers.
 5. Koopappartement 85 m² gebruiksoppervlakte en groter: 1,4 parkeerplaats per woning, inclusief 0,2 voor bezoekers, mits geen sprake is van meer dan 1 vaste (privé) parkeerplaats voor bewoners. Indien sprake is van 2 vaste parkeerplaatsen is de norm 2,2 parkeerplaats per woning.
 6. Grondgebonden woning: 1,3 parkeerplaats per woning, inclusief 0,2 voor bezoekers, mits geen sprake is van meer dan 1 vaste (privé) parkeerplaats voor bewoners. Indien sprake is van 2 vaste parkeerplaatsen is de norm 2,2 parkeerplaats per woning.
 7. Rolstoelwoning: 1,2 parkeerplaats per woning, inclusief 0,2 voor bezoekers.
 8. Detailhandel/ commerciële ruimte: 3,0 parkeerplaats per 100 m² bruto vloeroppervlakte.
- c. Bij de berekening van de parkeerbehoefte voor het bouwplan mag rekening worden gehouden met de navolgende aanwezigheidspercentages, voor zover het niet toegewezen parkeerplaatsen betreffen:

	werkdag					zaterdag		zondag
	ochtend	middag	avond	koopavond	nacht	middag	avond	middag
bewoners	50%	50%	90%	80%	100%	60%	80%	70%
bezoekers	10%	20%	80%	70%	0%	60%	100%	70%
detailhandel	30%	60%	10%	75%	0%	100%	0%	0%

- d. Indien (contractueel) geborgd is dat voorafgaand aan de ingebruikname van de woningen deelauto's beschikbaar zijn en blijven gelden bij de bepaling van het benodigde aantal parkeerplaatsen voor een aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen de volgende regels:
 1. 10% reductie op de middels sub b en c berekende parkeerbehoefte van bewoners;
 2. 1 deelauto vervangt 4 gereduceerde parkeerplaatsen van bewoners.
- e. de onder a bedoelde ruimte voor het parkeren van personenauto's moet afmetingen hebben die zijn afgestemd op gangbare personenauto's;
- f. aan het bepaalde onder a wordt eveneens 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.

12.2.2 Laden en 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.

12.2.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in elk geval gerekend het gebruiken of laten gebruiken van gronden of bouwwerken waarbij niet in voldoende mate ruimte is aangebracht en in stand wordt gehouden op eigen terrein voor het genoemde in lid 12.2.1. overeenkomstig de beleidsregels als bedoeld in lid 12.2.6.

12.2.4 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in de leden 12.2.1 en 12.2.2:

- a. indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit, of;
- b. voor zover op andere wijze in de benodigde parkeer- of stallingsruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien, waaronder mede wordt verstaan het toepassen van deelmobiliteit.

12.2.5 Voorwaarden voor afwijken

Afwijken van de regels, als bedoeld in de leden 12.2.1 en 12.2.2 is slechts mogelijk, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

12.2.6 Beleidsregels

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

12.3 Windhinder voorwaardelijke verplichting

Een omgevingsvergunning voor het bouwen van hoofdgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - windhinder voorwaardelijke verplichting' kan niet eerder worden verleend dan nadat is aangetoond dat ter plaatse van de aanduiding een acceptabel verblijfklimaat kan worden gerealiseerd met het oog op windhinder, al dan niet met toepassing van maatregelen.

12.4 Woningsplitsingen verkamering

12.4.1 Omgevingsvergunning woningsplitsingen verkamering

Het is verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning planologisch strijdig gebruik) de volgende activiteiten uit te voeren:

- a. het splitsen van een (gedeelte van een) gebouw waar wonen is toegestaan naar twee of meerdere zelfstandige woningen;
 - b. het verkameren van een (gedeelte van een) gebouw waar wonen is toegestaan (vanaf drie onzelfstandige wooneenheden);
- tenzij het een bestaande situatie betreft.

12.4.2 Uitzonderingen omgevingsvergunningplicht hospes/hospita

Het onder lid 12.4.1 onder b, vervatte verbod geldt niet wanneer sprake is van het verkameren door een hospes/hospita.

12.4.3 Voorwaarden woningsplitsing

- a. Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning zoals bedoeld in lid 12.4.1, onder a, verlenen indien:
- b. de gebruiksoppervlakte van de bestaande woning gelijk is aan of groter is dan 110 m², en;
 1. de gebruiksoppervlakte van elke zelfstandige woning die als gevolg van splitsing ontstaat niet kleiner is dan 50 m², en;
 2. de gesplitste woningen over een bergingsruimte met een oppervlakte van ten minste 5 m² per woning en;
 3. de gesplitste woningen beschikken over een buitenruimte.

12.4.4 Voorwaarden verkamering

- a. Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning zoals bedoeld in lid 12.4.1, onder b, verlenen indien:
 1. de gebruiksoppervlakte van de bestaande woning gelijk is aan of groter is dan 110 m², en;
 2. het gebouw niet opgedeeld wordt in meer dan één onzelfstandige wooneenheid per 18 m² gebruiksoppervlakte; en;
 3. het verkamerede gebouw minimaal beschikt over een bergingsruimte met een oppervlakte van ten minste 3 m² ten behoeve van de stalling van fietsen, afvalcontainer(s) of afvalzakken. Vanaf 4 onzelfstandige wooneenheden geldt als aanvullende eis dat 1 m² bergingsruimte per wooneenheid wordt toegevoegd.
- b. De omgevingsvergunning zoals bedoeld in lid 12.4.1, onder b, wordt in ieder geval niet verleend indien:
 1. sprake is van verkameren met als doel het verschaffen van kortdurend verblijf van maximaal 3 maanden, te vergelijken met logies, al dan niet als onderdeel van de arbeidsvoorwaarden, aan

- werknemers; of
2. zich door het verkameren een niet-verkamerd gebouw wordt ingesloten door legale kamergewijze bewoning van gebouwen aan dezelfde straat; of
 3. indien een bijgebouw in gebruik wordt genomen als onzelfstandige wooneenheid.

12.4.5 Strijdig gebruik kamergewijze bewoning

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

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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 Overgangsrecht bouwwerken

13.1.1 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.

13.1.2 Afwijken

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van lid 13.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 13.1.1 met maximaal 10%.

13.1.3 Uitzondering op het overgangsrechtbouwwerken

Het bepaalde in lid 13.1.1 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.

13.2 Overgangsrechtgebruik

13.2.1 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.

13.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 13.2.1 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.

13.2.3 Verbod hervatten strijdig gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid 13.2.1 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.

13.2.4 Uitzondering op het overgangsrechtgebruik

Het bepaalde in lid 13.2.1 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 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Chw Zijdekwartier'.

