

Bestemmingsplan Varkensstraat

Toelichting

bij het bestemmingsplan
'Varkensstraat'
(plannummer: NL.IMRO.0202.917-0301)

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Situering en begrenzing plangebied	5
1.3	Opzet bestemmingsplan	6
1.4	Geldende plannen	6
Hoofdstuk 2	Beschrijving bestaande situatie	7
Hoofdstuk 3	Ruimtelijk beleid en regelgeving	9
3.1	Inleiding	9
3.2	Horecavisie 'Mise-en-place'	9
3.3	Korenkwartier, actielijnen naar de toekomst	9
3.4	Arnhemse woonprincipes 2025	12
3.5	Overige beleidsaspecten	12
3.5.1	Hinder	12
3.5.2	Cultuurhistorie	12
3.5.3	Archeologie	13
3.5.4	Coffeeshopbeleid	13
3.5.5	Prostitutiebeleid	13
Hoofdstuk 4	Ruimtelijke- en programmatische aspecten van de ontwikkelingen	15
4.1	Inleiding	15
4.2	Ruimtelijke argumenten	15
4.3	Toegestane functies	16
4.4	Uitsterfregeling avond- en nachthoreca	18
Hoofdstuk 5	Milieu- en omgevingsaspecten	21
5.1	Inleiding	21
5.2	Hinder	21
5.3	Cultuurhistorie	22
5.4	Archeologie	22

Hoofdstuk 6	Planbeschrijving en -verantwoording	25
6.1	Inleiding	25
6.2	Opzet van de regels	25
6.2.1	Inleidende regels	25
6.2.2	Bestemmingsregels	25
6.2.3	Algemene regels	26
6.2.4	Overgangs- en slotbepalingen	26
6.3	Verantwoording van de regels	26
6.3.1	Algemeen	26
6.3.2	Afzonderlijke bestemmingen	26
6.3.3	Centrum	27
6.3.4	Verkeer - verblijfsgebied	27
6.3.5	Dubbelbestemmingen	27
6.4	Handhaving	28
6.5	Exploitatie	29
Hoofdstuk 7	Procedure	31
7.1	Vooroverleg	31
7.2	Terinzagelegging (ontwerp-bestemmingsplan)	31

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In de nota "Korenkwartier, actielijnen naar de toekomst" (vastgesteld door het college van B&W op 11 oktober 2016) en de horecanota "Mise en place" (vastgesteld door de gemeenteraad op 30 januari 2017) is opgenomen dat de Varkensstraat geleidelijk uit het horecaconcentratiegebied zal worden gehaald.

Om deze transformatie op gang te brengen zijn door de gemeente twee besluiten genomen:

1. Er is door de gemeenteraad op 29 mei 2017 een voorbereidingsbesluit voor de Varkensstraat genomen. Dat betekent dat ingediende omgevingsvergunningen moeten worden aangehouden en het bestaande (horeca)gebruik wordt bevroren. Het voorbereidingsbesluit geldt voor één jaar.
2. De gemeenteraad heeft op 10 juli 2017 besloten om op de percelen aan weerszijde van de Varkensstraat een Wet voorkeursrecht gemeente te vestigen. Dit betekent dat eigenaren bij voorgenomen verkoop de betreffende onroerende zaken en beperkte rechten eerst aan de gemeente moeten aanbieden. Hiermee kan, in geval gronden aan de gemeente worden aangeboden, de gewenste transformatie van de Varkensstraat sneller worden verwezenlijkt.

Met dit bestemmingsplan wordt een vervolg gegeven aan bovenstaande besluiten. In dit bestemmingsplan wordt voor de panden aan de Varkensstraat de (avond en nacht) horecafunctie (waaronder tevens de categorieën discotheken en nachtclubs moeten worden verstaan) onder een uitsluiting gebracht. Dat betekent dat de huidige functie kan worden voortgezet, maar dat als deze horecafunctie meer dan één jaar niet in een pand aanwezig is, de mogelijkheid tot het exploiteren van de betreffende horecafunctie vervalt.

1.2 Situering en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt in de binnenstad van Arnhem en maakt onderdeel uit van het zogenaamde Korenkwartier. Het Korenkwartier wordt gevormd door de Korenmarkt en de straten daar direct omheen. Het plangebied bevat de percelen ten noorden en zuiden van de Varkensstraat. De begrenzing is op de verbeelding (plankaart) en afbeelding 1.1 weergegeven.



Afbeelding 1: Ligging van het plangebied

De Varkensstraat kenmerkt zich door de aanwezigheid van veel horecabedrijven die voornamelijk in bedrijf zijn in de avond- en nachtperiode. De openbare ruimte is rommelig en de panden zijn (deels) in slechte staat. Daarnaast is de veiligheidssituatie problematisch door onder andere de nachtfunctie en huidige type horeca.

1.3 Opzet bestemmingsplan

Een bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding (plankaart) en regels en gaat vergezeld van een toelichting. Op de kaart zijn de bestemmingen door middel van kleuren en tekens aangegeven. De regels bevatten de materiële inhoud van de bestemmingen. Deze bestemmingsplanonderdelen vormen tezamen het juridische toetsingskader voor ruimtelijke en functionele ontwikkelingen in het plangebied. De toelichting bevat met name de aan het plan ten grondslag liggende gedachten. Dit plan is conform de Wro vormgegeven volgens de SVBP (Standaard voor vergelijkbare Bestemmingsplannen) 2012. Het SVBP geeft voorschriften over inrichting van de kaart (kleuren en tekens) en de opbouw van de regels.

1.4 Geldende plannen

De locatie is gelegen binnen de begrenzing van het bestemmingsplan "Binnenstad en Singels". Dit bestemmingsplan is op 27 oktober 2005 vastgesteld door de gemeenteraad. In afbeelding 1.2 is een uitsnede van de verbeelding van dit bestemmingsplan opgenomen met daarin weergegeven het plangebied.



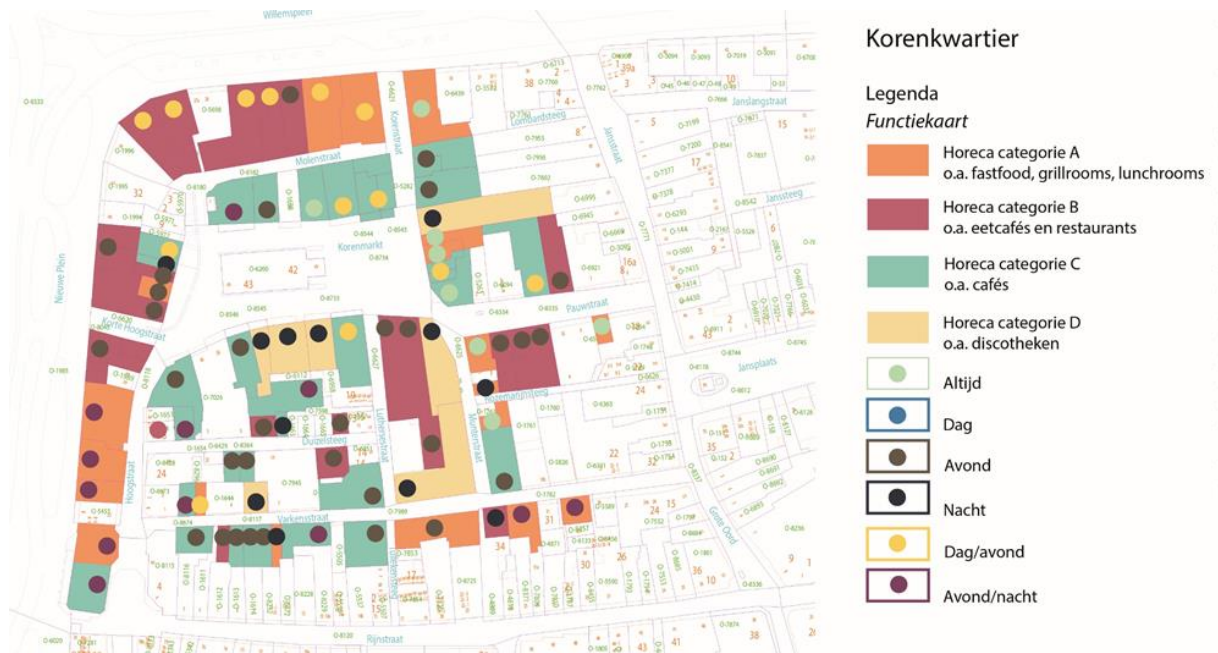
Afbeelding 1.2: Uitsnede verbeelding geldend bestemmingsplan "Binnenstad en Singels"

Op basis van het bestemmingsplan zijn de gronden in het plangebied bestemd als 'Centrum'. Binnen deze bestemming zijn verschillende functies toegestaan. De centrumbestemming is verdeeld in meerdere sub-bestemmingen. Voor het plangebied gelden drie verschillende centrum-bestemmingen:

- Centrumdoeleinden-I: Deze bestemming is geldt vooral voor de belangrijke winkellassen. Het meest noordoostelijk deel van het plangebied kent nu deze bestemming. Binnen deze bestemming is onder andere detailhandel, lichte horeca (uitsluitend op de begane grond) en wonen toegestaan.
- Centrumdoeleinden-III: Deze bestemming geldt voor de ring buiten de Korenmarkt en voor het Jansplein. In het plangebied zijn de percelen ten zuiden van de Varkensstraat als zodanig bestemd. Binnen deze bestemming is horeca (met uitzondering van nachtclubs en discotheken), detailhandel (uitsluitend op de begane grond) en wonen (boven de begane grond) toegestaan.
- Centrumdoeleinden-IV: Deze bestemming geldt voor het horecaconcentratiegebied direct rond de Korenmarkt. De percelen ten noorden van de Varkensstraat zijn als centrumdoeleinden-IV bestemd. Binnen deze bestemming zijn alle horecavormen toegestaan (dus ook nachtclubs en discotheken). Wonen is hier niet toegestaan.

Hoofdstuk 2 Beschrijving bestaande situatie

De Varkensstraat maakt deel uit van het Korenkwartier, van oudsher het uitgangsbied van Arnhem. Het Korenkwartier ligt in het historische centrum van Arnhem dichtbij de belangrijke winkellussen en het centraal station. Het Korenkwartier is het horecaconcentratiegebied van de stad en kent een eenzijdig aanbod. Naast horeca heeft het Korenkwartier amper andere functies. De kaart met de huidige functies (afbeelding 2.1) illustreert dit. In het gebied zijn bijvoorbeeld veel dönerzaken, grillrooms en shisha-lounges. Deze zitten geconcentreerd bij elkaar, voornamelijk in de aanloopstraten en stegen zoals de Varkensstraat. Omdat het gebied momenteel overwegend een avond- en nachtfunctie heeft, is er weinig reuring overdag. Wel is er een groot aanbod aan terrassen.



Afbeelding 2.1 Functiekaart Korenkwartier (Bron: Korenkwartier, actielijnen naar de toekomst)

Het straatbeeld van het Korenkwartier geeft een gemengde indruk. Enerzijds kent het gebied uitnodigende plekken, met goed onderhouden panden en terrassen. De oostkant van de Korenmarkt en de Duizelsteeg zijn hier voorbeelden van. Anderzijds zijn er panden in slechte of matige staat van onderhoud. Dit zorgt voor een negatieve uitstraling op het gebied.

De leegstaande panden van Pubstone aan de Korenmarkt (voormalig Sakura en Woody's - met hun achterkant op het Nieuwe Plein aan de entree van de stad) maar ook leegstaande panden in het plangebied (zoals Hoogstraat 7) zijn hier een voorbeeld van. Daarnaast is de Varkensstraat een deelgebied in het Korenkwartier waar het straatbeeld een negatieve uitstraling heeft. Ook daar is een groot deel van de panden in slechte staat.



Afbeelding 2.1 De Varkensstraat

Afval, slechte verlichting en geparkeerde scooters en fietsen etc. zorgen voor een negatieve uitstraling op het Korenkwartier. Verder zijn er problemen met de veiligheidssituatie in het Korenkwartier.

Hoofdstuk 3 Ruimtelijk beleid en regelgeving

3.1 Inleiding

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het ruimtelijk rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid en de toepasselijke regelgeving. Dit bestemmingsplan beoogt enkel een transformatie van de panden langs de Varkensstraat. Het beschreven beleid en regelgeving is hier op gericht.

3.2 Horecavisie 'Mise-en-place'

In de horecanota "Mise en place" (vastgesteld door de gemeenteraad op 30 januari 2017) wordt aangegeven dat horeca steeds belangrijker is als drager van verblijfskwaliteit en beleving in de stad. Het gaat de consument in toenemende mate om dynamiek, lifestyle, cultuur, beleven en shoppen. Horeca geeft invulling aan deze consumentenbehoefte met als gevolg dat we een toename zien van het horeca aanbod in de stad. Daarom is onderzoek gedaan naar de gewenste horecaontwikkeling in zowel kwalitatieve als kwantitatieve zin. Dit heeft geresulteerd in een ruimtelijk-economische horecavisie die een horecaontwikkeling stimuleert die bijdraagt aan de kwaliteit en identiteit van de stad. De visie is tevens bedoeld als toetsingskader waardoor ondernemers, bewoners en andere belanghebbenden weten waar ze aan toe zijn. Hierin ligt een spanningsveld besloten tussen flexibiliteit en zekerheid. De behoefte om te kunnen innoveren en inspelen op wijzigende marktomstandigheden vraagt om een flexibel beleid. Anderzijds willen bewoners, ondernemers en andere belanghebbenden juist zoveel mogelijk zekerheid over de ontwikkelingen die ze in hun omgeving kunnen verwachten.

In de horecavisie is het juiste midden gezocht tussen flexibiliteit en zekerheid door:

- Per focusgebied in de stad een kwaliteitsbeeld van de gewenste horeca te schetsen;
- Voor de onderscheiden focusgebieden naast kwalitatieve kaders ook kwantitatieve parameters op te stellen aan de horecaontwikkeling (gedefinieerd in ontwikkelen, consolideren, terugdringen);
- Voor innovatieve en bijzondere concepten geen beperkingen op te leggen.

Dit richtinggevend kader geeft invulling aan de ambitie om de actuele vraag naar horeca te faciliteren, een kwaliteitsimpuls te geven aan de bestaande en nieuwe horeca en levert een bijdrage aan de doelstelling om te behoren tot de Top-10 van meest aantrekkelijke binnensteden van Nederland.

De visie voor het Korenkwartier is:

- Versterken imago: 'Dé uitgaansplaats van de regio'.
- Culturele link met Modestad / Sexy / Appeal verduidelijken.
- Kwaliteitsverhoging van fastservice aanbod.

Er wordt in de nota specifiek ingegaan op de Varkensstraat waarbij het doel is om:

- Een mix van wonen, cultuur, leisure en 'daghoreca' moet bijdragen aan zowel het straatbeeld, openbare orde, veiligheid en levendigheid van het gebied.
- Varkensstraat geleidelijk uit het horecaconcentratiegebied halen.

Toetsing van het bestemmingsplan aan de horecavisie

In dit bestemmingsplan wordt het bestaande horecagebruik (met een avond- en nachtfunctie) onder een uitsterfregeling gebracht. Hiermee vormt het de uitwerking van het beleid opgenomen in de horecavisie.

3.3 Korenkwartier, actielijnen naar de toekomst

De Korenmarkt en omgeving ('Korenkwartier') is van oudsher hét uitgaansgebied van Arnhem. Maar de uitstraling en het imago van het gebied gaat de laatste jaren achteruit. Om dit aan te pakken is de nota 'Korenkwartier, actielijnen naar de toekomst' in overleg met diverse stakeholders opgesteld en vastgesteld door het college.

Het Korenkwartier heeft diverse problemen, variërend van een gebrekkige uitstraling en een eenzijdig aanbod tot veiligheidsproblemen. Daarnaast wordt de potentie van dit karaktervolle en historische deel van het centrum niet ten volle benut. Dat terwijl landelijk gezien de 'Korenmarkt' nog steeds een begrip is. Een verdere achteruitgang van het gebied is zeer onwenselijk.

Bij de ondernemers is de bereidheid om te investeren beperkt, onder meer omdat ze klem zitten in de dubbelrol van brouwerij ABInBev als bierleverancier en als grootste vastgoedverhuurder.

Een actieve aanpak is daarom gewenst. Dit moet een stevige aanpak zijn, die er op gericht is om een transformatie van het gebied tot stand te brengen. Hierbij moeten binnen een gezamenlijke strategie ondernemers en overheid elk hun verantwoordelijkheid nemen. Een actieve aanpak van het Korenkwartier zet in op:

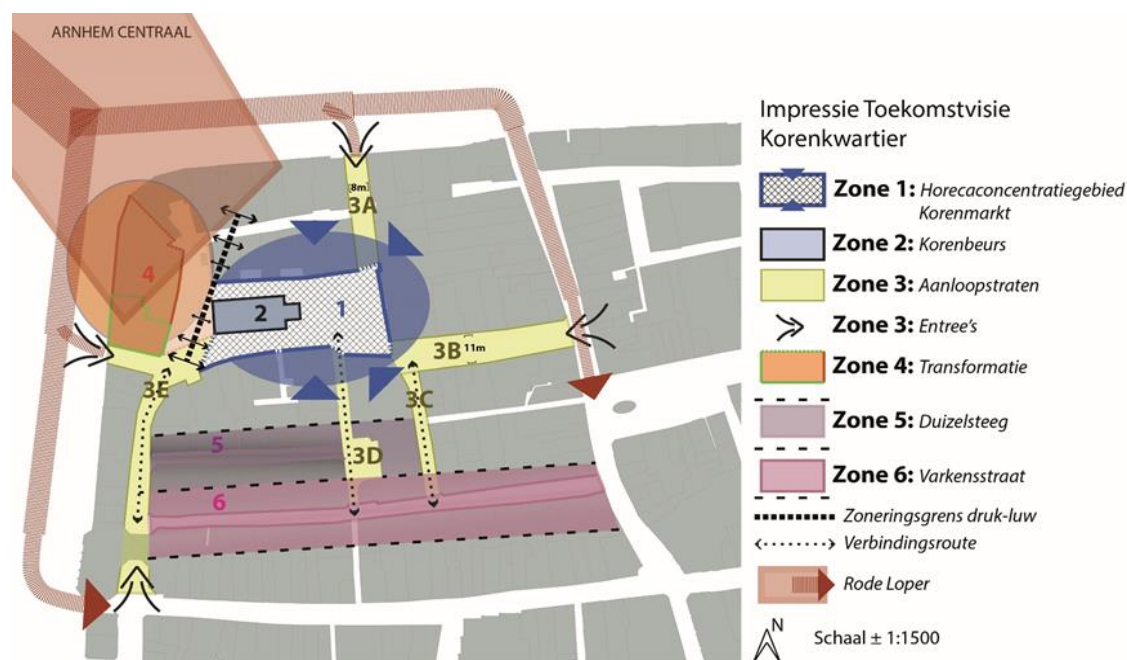
- Tot stand brengen van een menging van functies die hoort bij een binnenstad (horeca, wonen, detailhandel, cultuur etc.)
- Vergroten van de diversiteit van de horeca en versterken van de dagfunctie
- Verbeteren van de uitstraling van openbare ruimte en de panden
- Vergroten van de veiligheid
- Verbeteren ondernemersklimaat

Belangrijk neven-effect is dat deze aanpak ook een positief effect zal hebben op de beleving van het gevoel van veiligheid. Een goede uitstraling van de panden, de straten en het gebied, hebben een positief effect op de bezoekersbeleving en op het soort ondernemer dat zich in dit gebied vestigt. Met alleen faciliteren vanuit de overheid zal dat niet worden bereikt.

De nota stelt een zonering van het gebied voor, waarbij binnen elke zone op de op die plek meest passende manier wordt bijgedragen aan bovengenoemde doelstellingen. De bestaande potentie die verschillende gebieden al hebben is hierbij als uitgangspunt genomen. Deze potentie wordt benut en verder uitgewerkt.

Op afbeelding 3.1 is de zonering te zien. In de uitwerking is uitgegaan van de wens om verschillende functies in het gebied terug te laten komen. Elke zone wordt apart uiteengezet, met daarin een voorbeeld hoe het kan worden, een beschrijving van de huidige en toekomstige situatie en een indicatie van het bijbehorende instrumentarium. De rol van de gemeente is hierbij te verdelen faciliteren, stimuleren en regisseren.

De toekomst van het Korenkwartier valt of staat met de actieve inzet van zowel de gemeente als de ondernemers, vastgoedeigenaren, politie, bewoners en alle overige aanwezige partijen. Om het gebied te verbeteren en de benodigde kwalitatieve impuls te geven, is samenwerking tussen alle partijen essentieel.



Afbeelding 3.1 Zonering Korenkwartier (Bron: Korenkwartier, actielijnen naar de toekomst)

Het doel van deze aanpak is om een verdere achteruitgang van de Korenmarkt en omgeving (Korenkwartier) tegen te gaan. Hierbij gelden de volgende uitgangspunten:

1. Horecaconcentratie voor en naast de Korenbeurs
Er is te weinig aanbod van kwalitatief goede horeca om het gehele Korenkwartier leuk en levendig te laten zijn. Door concentratie van horeca op de Korenmarkt (vóór en naast de Korenbeurs) ontstaat één kwalitatief horeca- en uitgaansgebied binnen het Korenkwartier. Daarbij wordt gebruik gemaakt van de (reeds aanwezige) naamsbekendheid én potentie van de Korenmarkt. Bijkomend voordeel van concentratie is dat in andere delen van het Korenkwartier, waar onder de Varkensstraat, meer ruimte ontstaat voor menging van stedelijke functies. Hierbij is het van belang te kiezen voor een invulling die de dagfunctie ter plekke versterkt?
2. Korenbeurs vormt een sleutelpositie
Als Focus Filmtheater naar het Kerkplein verhuist, is de Korenbeurs beschikbaar voor een nieuwe functie. De Korenbeurs is in eigendom van de gemeente, waardoor deze een belangrijke troef in handen heeft om het gebied een positieve impuls te geven. De Korenbeurs vervult een sleutelpositie om de gewenste mix van functies te bereiken. De gemeente zal op zoek gaan naar een nieuwe exploitant voor het gebouw.
3. Aanloopstraten en entrees
Verschillende aanloopstraten verkeren in slechte staat of kampen met veiligheidsproblemen en zijn daarmee geen uitnodigende entree tot de Korenmarkt. Deze aanloopstraten moeten zo worden verbeterd dat bezoekers naar de Korenmarkt worden 'getrokken'. Daarnaast moet de openbare orde en veiligheidssituatie in de aanloopstraten verbeterd worden. De voornaamste inzet is gericht op het verbeteren van de attractiviteit en het uitnodigend maken van de Korenstraat, Pauwstraat, Munterstraat, Luthersestraat, Hoogstraat en Korte Hoogstraat.?
4. Transformatie
Delen van het gebied maken een desolate indruk door de hoge mate van leegstand. De panden zijn in slechte staat. Met het oog op veiligheid is een woonfunctie in het gebied wenselijk vanwege de ogen op straat. De begane grond invullen met commerciële ruimte voor een dagfunctie (flexwerken / winkels etc.), met daarboven woonruimte. Het behouden van historische gevels is wenselijk.?
5. Duizelsteeg
Ontwikkelen van een attractieve restaurantstraat. De focus ligt op kleinschalige, intieme en sfeervolle restaurantjes. De potentie en onderlinge samenwerking tussen de ondernemers is al aanwezig, maar deze kan verder worden benut en uitgebreid.?
6. Varkensstraat
Een mix van wonen, horeca, cultuur en leisure moet bijdragen aan zowel het straatbeeld, openbare orde, veiligheid en levendigheid van het gebied en moet het gebied (ook) overdag leven geven.

Eén van de zones is dus de Varkensstraat. Voor de Varkensstraat is het voorstel om een mix van wonen, horeca, cultuur en leisure te creëren. Door deze mix ontstaat er meer dagfunctie en levendigheid in het gebied. Dit moet bijdragen aan zowel het straatbeeld, openbare orde, veiligheid en levendigheid van het gebied. Om dit te bereiken wordt de Varkensstraat geleidelijk uit het horecaconcentratiegebied gehaald. Daarnaast is het idee om meer woningen toe te voegen. Cultuur en leisure zijn functies die ook goed passen in het toekomst beeld. Deze functies dragen bij aan de attractiviteit en levendigheid van het gebied en maken deze zone meer onderscheidend ten opzichte van de Korenmarkt en Duizelsteeg. Hiermee kan aangesloten worden op de creatieve sector van Arnhem.

De concrete actielijnen voor de Varkensstraat zijn:

- Aankondigen (functie-)wijziging in bestemmingsplan;
- Geleidelijk uit het horecaconcentratiegebied halen;
- Pilot terrassen uitnutten;
- Aanbrengen groen;
- Afval uit het zicht;
- Aanpak dagkaart-ontheffingen;
- Openbare verlichting;
- Aanpak fietsparkeren;
- Nadrukkelijk blijven sturen op gebruikers;
- Onderhoud panden op niveau.

Toetsing van het bestemmingsplan aan de nota 'Korenkwartier, actielijnen naar de toekomst'

Deze bestemmingsplanwijziging wordt aangekondigd in deze nota en vormt dus de uitwerking van dit beleid.

3.4 Arnhemse woonprincipes 2025

De Arnhemse Woonprincipes 2025 (de Arnhemse woonvisie) met brede participatie uit de stad tot stand gekomen. Deze Woonprincipes vormen tezamen de actualisering van de Woonvisie 2015 en de strategische koers die er voor moet zorgen dat Arnhem ook in de toekomst een woonstad blijft waar het voor iedereen aantrekkelijk is om te wonen, te leren, te werken en te leven. Bij het opstellen van de Woonprincipes is rekening gehouden met wet- en regelgeving en beleidskaders van andere overheden.

Een belangrijk uitgangspunt van de Arnhemse woonprincipes is het benutten van de onderscheidende kwaliteiten van de stad. De woonmilieus in Arnhem hebben een hoge woonaantrekkelijkheid voor de huidige en nieuwe inwoners. De bijzondere ruimtelijke kwaliteiten van de stad zijn daarbij zichtbaar: aan de rand van de Veluwe en Betuwe, met de Rijn en groene lobben (de stadsparken) en haar groene wijken. Een speerpunt hierbij is het versterken van de 'huiskamerfunctie' van de binnenstad, door uitgaansfuncties, verblijfsklimaat en festiviteiten. Verder versterken we de woonaantrekkelijkheid in de binnenstad. De binnenstad is vanwege de mix van functies vooral aantrekkelijk voor jonge huishoudens en studenten.

Toetsing van het bestemmingsplan aan de Arnhemse woonprincipes 2015

Dit bestemmingsplan maakt meer wonen in de Varkensstraat mogelijk. Dit is conform de Arnhemse woonprincipes om de woonaantrekkelijkheid van de binnenstad te vergroten. De Varkensstraat zal voor een bepaalde doelgroep (vooral jongeren en studenten) een aantrekkelijke plek zijn om te wonen.

3.5 Overige beleidsaspecten

3.5.1 Hinder

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

In paragraaf 5.2 wordt dit bestemmingsplan getoetst aan de VNG-publicatie en onderbouwd dat dit bestemmingsplan hieraan voldoet.

3.5.2 Cultuurhistorie

Erfgoedwet

Cultuurhistorische objecten die zeldzaam of schaars zijn en die voor mensen in hoge mate het beeld van Nederland bepalen, worden aangewezen als monumenten. In de Monumentenwet 1988 is vastgelegd hoe monumenten van bouwkunst en archeologie en stads- en dorpsgezichten moeten worden beschermd. De Monumentenwet 1988 is het belangrijkste instrument voor de bescherming van het cultuurhistorisch erfgoed in Nederland. Per december 2015 maakt de Monumentenwet 1988 deel uit van de Erfgoedwet, een bundeling van wetten met betrekking tot het erfgoed.

Besluit ruimtelijke ordening

Cultuurhistorie moet op basis van de gewijzigde Bro (art 3.1.6) goed in bestemmingsplannen verankerd worden. Dit behelst niet alleen een beschrijving van de aanwezige en te verwachten cultuurhistorische waarden, maar ook een waardering ervan en een advies over toekomstige omgang ermee, gelet op de ruimtelijke opgave die in het bestemmingsplan aan de orde is. Aangegeven moet worden hoe met de cultuurhistorische waarden rekening is gehouden in het bestemmingsplan.

De binnenstad is aangewezen als gemeentelijk beschermd stadsgezicht en daarvoor is een bescherming in dit bestemmingsplan opgenomen. Meer hierover is te vinden in paragraaf 5.3.

3.5.3 Archeologie

Verdrag van Valletta en de Wet op de archeologische monumentenzorg

De bescherming van het archeologische erfgoed in de bodem en de inbedding ervan in de ruimtelijke ontwikkeling is het onderwerp van het Europese Verdrag van Valletta (Malta). In 1992 ondertekenden twintig Europese staten, waaronder Nederland, dit verdrag. De belangrijkste uitgangspunten van het verdrag zijn:

- archeologische waarden dienen zoveel mogelijk (in situ) in de bodem bewaard te blijven en beheermaatregelen dienen genomen te worden om dit te bewerkstelligen;
- vroeg in de ruimtelijke ordening dient al rekening gehouden te worden met archeologie;
- bodemverstoorders betalen het archeologisch (voor)onderzoek wanneer behoud in situ niet mogelijk is.

In 2007 is het verdrag vertaald in de Monumentenwet 1988 en maakt thans deel uit van de Erfgoedwet.

Archeologische verwachtingenkaart

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

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

- in archeologisch waardevolle gebieden (buiten monumenten) dieper dan 40 cm-maaiveld reiken en groter zijn dan 30 m²;
- in gebieden met een hoge archeologische verwachting dieper dan 40 cm-maaiveld reiken en groter zijn dan 200 m²;
- in gebieden met een middelhoge archeologische verwachting dieper dan 40 cm-maaiveld reiken en groter zijn dan 500 m²;
- in gebieden met een lage archeologische verwachting dieper dan 40 cm-maaiveld reiken en groter zijn dan 2000 m².

Het plangebied valt binnen de grenzen van een archeologisch waardevol gebied (zie paragraaf 5.4).

3.5.4 Coffeeshopbeleid

De nota *Arnhems Coffeeshopbeleid* (2009) geeft als hoofddoelstelling: het terugdringen van overlast c.q. het beperken van de inbreuk op het woon- en leefklimaat door softdrugshandel. Er is beleid geformuleerd om de handhaving te intensiveren. Tevens is aangegeven met welk instrumentarium dit wordt gedaan en door wie dit wordt uitgevoerd. Uitvoering van dit beleid waarborgt ook in dit plangebied beheersing van de problematiek. Er is geen aparte bestemmingscategorie voor de coffeeshops gecreëerd.

In het plangebied zijn twee coffeeshops aanwezig of toegestaan op grond van het coffeeshopbeleid (er is geen ruimte voor het afgeven van exploitatievergunningen). Deze coffeeshops hebben een specifieke gedoogbeschikking.

3.5.5 Prostitutiebeleid

In de nota 'Van Rood naar Groen Arnhemse Prostitutie op weg naar normalisatie (2000)' is het Arnhems prostitutiebeleid verrat. De opheffing van het wettelijke bordeelverbod per 1 oktober 2000 was aanleiding voor het opstellen van dit beleid. Dit beleid is nog steeds van kracht.

Ten aanzien van de raamprostitutie, overige seksinrichtingen en de tippelprostitutie voert het gemeentebestuur van Arnhem een actief vestigingsbeleid. Het actief vestigingsbeleid bestaat uit de volgende elementen:

- concentratie van de raamprostitutie op één plek;
- het aan een maximum binden van het aantal ramen en werkplekken (120 en dat is een halvering van het aantal ramen en werkplekken ten opzichte van de voormalige raamprostitutielocatie in het Spijkerkwartier);
- het aan een maximum binden van het aantal overige seksinrichtingen op 8 in heel Arnhem, waarbij – overgangsrechtelijke situaties uitgezonderd - in elke wijk (CBS- wijkindeling) maximaal 1 seksinrichting gevestigd mag zijn, ook worden hierbij beperkingen toegepast;
- concentratie van de tippelprostitutie.

Het gemeentebestuur bepaalt hiermee zélf de locatie waar deze vormen van prostitutie zich mogen manifesteren alsmede de omvang ervan en voorkomt hiermee dat de prostitutie zich ongecontroleerd over de stad uitspreidt. De gemeente wil hiermee voorkomen dat bepaalde vormen van prostitutie overlast voor de omgeving veroorzaken. Deze overlast zou kunnen ontstaan doordat er een concentratie van bijvoorbeeld privé-huizen in een bepaalde wijk ontstaat (eerder zagen we immers dat vooral oudere wijken in Arnhem erg aantrekkelijk lijken te zijn voor de vestiging van seksinrichtingen) of doordat de prostitutiefunctie conflicteert met bepaalde andere functies.

In het plangebied is een seksinrichting aanwezig. Gezien de aanwezigheid van een seksinrichting binnen het betreffende CBS - telgebied is het niet waarschijnlijk, dat er een situatie zal ontstaan, dat een vergunningaanvraag gehonoreerd zal worden.

Hoofdstuk 4 Ruimtelijke- en programmatische aspecten van de ontwikkelingen

4.1 Inleiding

In de nota "Korenkwartier, actielijnen naar de toekomst" en de horecanota "Mise en place" (zie hoofdstuk 3) is opgenomen dat de Varkensstraat geleidelijk uit het horecaconcentratiegebied zal worden gehaald. Op dit moment scoort de Varkensstraat slecht op verschillende onderdelen zoals veiligheid, ruimtelijke uitstraling en monofunctionaliteit. Het doel is om in deze straat een mix van wonen, daghoreca (licht), cultuur en leisure te creëren. Om dit doel te verwezenlijken wordt aan de panden in de Varkensstraat en omgeving een bestemming toegedacht die afwijkt van het huidige gebruik (grotendeels avond- en nachthoreca (zwaar)).

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de ruimtelijke argumenten (paragraaf 4.2), wordt aangegeven welke functies nog toegestaan zijn in het plangebied (paragraaf 4.3) en op welke manier wordt omgegaan met de bestaande avond- en nachthoreca (paragraaf 4.4). Deze avond- en nachthoreca moet op termijn verdwijnen maar is legaal aanwezig. Hiervoor is een juridisch regeling in het bestemmingsplan opgenomen.

4.2 Ruimtelijke argumenten

De aanpak in het Korenkwartier is in belangrijke mate gericht op het doorbreken van de monofunctionaliteit in dit deel van de binnenstad. Eenzijdige gerichtheid op één bepaalde functie (in het geval van het Korenkwartier is dat horeca, in bijvoorbeeld het bestuurskwartier elders in de binnenstad zijn het kantoren) zorgt ervoor dat een deel van de stad slechts een deel van de dag gebruikt wordt en bovendien gericht is op een beperkte doelgroep. Hierdoor neemt onder meer de sociale veiligheid af op de tijden dat de (mono-)functie niet wordt gebruikt. Bovendien horen de identiteit, levendigheid en het stimuleren van (onverwachte) ontmoetingen die een goede menging van functies (wonen, werken, winkelen, cultuur, horeca) met zich meebrengt, onlosmakelijk bij een historische binnenstad. Met een monofunctionele invulling van een gebied blijft een belangrijk deel van de potentie van een binnenstad onbenut.

In de gehele binnenstad is het beleid erop gericht menging van functies te stimuleren. In algemene zin wordt ingezet op versterking van de woonfunctie van de binnenstad, die ten opzichte van detailhandel, kantoren en horeca relatief ondervertegenwoordigd is, afgemeten aan het landelijke gemiddelde. In het Korenkwartier is een bepaalde mate van clustering van horeca ook een deel van de aantrekkingskracht van het gebied. Daarom wordt er voor gekozen deze clustering te concentreren in het gedeelte waar de ruimtelijke en functionele uitgangspunten voor een verdere ontwikkeling van kwalitatieve horecaconcepten het best aanwezig zijn, namelijk aan de oostzijde van de historische Korenmarkt (een ruim plein, beeldbepalende en ruime panden, relatief sterke huidige horecaconcepten). Naast deze clustering wordt voor de Korenmarkt ook ingezet op versterken van de dagfunctie en functiemenging (bijvoorbeeld door een nieuwe invulling van de Korenbeurs).

De Varkensstraat ligt daarentegen juist aan de rand van het huidige horecagebied en de ruimtelijke en functionele uitgangspunten voor een verdere ontwikkeling van kwalitatieve horecaconcepten zijn minder goed en lenen zich meer voor een gemixte functionaliteit. Daarnaast is de openbare orde- en veiligheidsproblematiek hier relatief groot. De Varkensstraat heeft baat bij toename van levendigheid en veiligheid (meer 'ogen op straat'). Daarom wordt er hier voor gekozen de horecaconcentratie te doen afnemen ten gunste van andere functies, om hiermee de Varkensstraat 'terug te geven aan de stad' met een mix van wonen, horeca, cultuur en leisure.

Korenmarkt en Varkensstraat zijn twee van de zones in een gedifferentieerde aanpak van het Korenkwartier in zes zones, die zijn beschreven zijn in het document Korenkwartier; Actielijnen naar de toekomst (zie uitgebreide beschrijving en afbeelding 3.1 met de zones in paragraaf 3.3 van deze toelichting).

4.3 Toegestane functies

In dit bestemmingsplan is voor gekozen om voor de Varkensstraat de functies die het geldende bestemmingsplan toelaat, zoveel mogelijk over te nemen en te zorgen dat er veel functionele mogelijkheden zijn. Dat past ook bij de toekomstvisie voor de Varkensstraat. Dat betekent dat naast daghoreca er ook detailhandel, maatschappelijke functies, publiekgerichte kantoren, creatieve bedrijven, ateliers, sportscholen, escaperooms, dansscholen en wonen is toegestaan.

In onderstaande tabel is weergegeven welke functies dit bestemmingsplan toe staat binnen het plangebied. Hierbij is per functie de definitie opgenomen wat onder de functie wordt verstaan en wordt aangegeven of er beperkingen of voorwaarden aan deze functie zijn gekoppeld.

Toegestane functies	Definitie	Voorwaarden / beperkingen
horeca - A1 (fastservice licht)	Horeca die beperkte hinder voor omwonenden veroorzaken. Hieronder wordt geen detailhandel verstaan. De horeca is qua openingstijden overwegend gericht op de dagfunctie (winkeltijden). De bedrijfsvoering ziet op het verstrekken van eten, geen maaltijden, en het schenken van (zwak-alcoholische) dranken. <i>Voorbeelden: lunchrooms, broodjeszaken, koffiezaken, juicebars, ijssalon.</i> <i>Indien gelegen in winkelgebieden zijn de openingstijden bij voorkeur gekoppeld aan die van winkels.</i>	Uitsluitend op de begane grond
horeca - B (restaurants)	<u>Horeca – B restaurants:</u> Bedrijven die beperkte hinder kunnen veroorzaken voor omwonenden. De horeca is qua openingstijden gericht op de namiddag en vroege avond. De bedrijfsvoering is gericht op het serveren van maaltijden en dranken in een restaurant-setting. <i>Voorbeelden: restaurants, bistro, fastcasual concepten, grand-café's en café-restaurants.</i>	De twee bestaande restaurants in het plangebied zijn met een functieaanduiding positief bestemd. In het plangebied zijn verder geen restaurants toegestaan.
Bestaande horeca-A2, C1 en C2	<u>Horeca – A2 fastservice zwaar:</u> Horeca die middelzware hinder voor omwonenden veroorzaken. Hieronder wordt geen detailhandel verstaan. De horeca is qua openingstijden gericht op zowel de dag- als avondfunctie (dagronde opening). De bedrijfsvoering ziet op het overwegend via counterverkoop verstrekken van eten (fastfood) (geen maaltijden) en (zwak-alcoholische) dranken. <i>Voorbeelden: cafetaria's, snackbars, grill-rooms, shoarmaroom, pizzeria, fastfood restaurants en afhaalcentra.</i> <u>Horeca – C1 drankensector licht:</u> Bedrijven die aanzienlijke hinder kunnen veroorzaken voor omwonenden. De horeca is qua openingstijden gericht op zowel de dag als de avond en nacht. De bedrijfsvoering is gericht op het verstrekken van (niet)-alcoholische drank als hoofdfunctie met daaraan ondersteunend het verstrekken van etenswaren. <i>Voorbeelden: cafés, cocktail-bars, wijnbars, shisha-lounges.</i>	Alleen de bestaande horecabedrijven in deze categorieën zijn toegestaan. De definitie voor 'bestaande horeca' is: <i>het op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan aanwezige horecabedrijf.</i> In de regels is de volgende uitsterfregeling opgenomen: <i>Uitsterfregeling horecabedrijven A2, C1 en C2</i> Het gebruik van de gronden als horecabedrijf, als bedoeld in lid 3.1 onder d. mag niet worden hervat indien dit gebruik gedurende een onafgebroken periode van ten minste één jaar gestaakt is geweest. In paragraaf 4.4 is aangegeven welke bestaande horecainrichtingen op het

	<u>Horeca – C2 drankensector zwaar:</u> Bedrijven die aanzienlijke hinder kunnen veroorzaken voor omwonenden. De horeca is qua openingstijden gericht op zowel de avond als de nacht. De bedrijfsvoering is gericht op het verstrekken van dranken en eventueel eten in combinatie met (live) entertainment of harde/elektronisch versterkte muziek. <i>Voorbeelden: discotheken, (nacht)clubs, uitgaansconcepten.</i>	moment van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan aanwezig waren en dus mogen worden voortgezet.
horeca - E	Horeca die beperkte hinder voor omwonenden veroorzaken. Horeca E zijn qua openingstijden in de regel dagrond geopend, al dan niet met een nachtportier of een onbemande receptie. De bedrijfsvoering is gericht op het bieden van nachtverblijf. <i>Voorbeelden: hotel, B&B en pensioen: Horeca gericht op slapen en verblijfsaccommodatie: hotels, B&B, pensions.</i> <i>Hostel:</i> 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).	Uitsluitend in de vorm van een hostel met een maximum van 60 slaappleatsen.
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 (zoals een afhaalcentra) en internetverkoop wordt hieronder niet begrepen.	- Uitsluitend op de begane grond - supermarkt is toegestaan tot maximaal 350 m² bvo
wonen	Voor de werking van dit bestemmingsplan wordt onder wonen mede geval begrepen bijzondere woonvormen en bed and breakfast met ten hoogste vier slaappleatsen;	In het geldende bestemmingsplan is aan de noordzijde van de Varkensstraat geen wonen toegestaan vanwege de aanwezigheid van nachthoreca. We laten nu wel wonen toe maar met een voorwaarde dat wonen uitsluitend is toegestaan indien: - in hetzelfde gebouw geen horecabedrijf in de categorie C2 aanwezig is; - er sprake is van een bouwkundige afscheiding tussen de woning en een horecabedrijf in de categorie C2.
dienstverlenende bedrijven	Een bedrijf met een uitsluitend of in hoofdzaak dienstverlenende of verzorgende taak, al dan niet met een baliefunctie, zoals een uitzendbureau, kapsalon, kopieerservicebedrijf, een autorijschool en dergelijke. Detailhandel en	

	garagebedrijven worden hieronder niet begrepen.	
maatschappelijke functies	Voor de werking van dit bestemmingsplan wordt onder maatschappelijke functies verstaan functies ten behoeve van onderwijs, gezondheids- en welzijnszorg, politieke-, belangen- en ideële organisaties/verenigingen en hobbyclubs en openbare dienstverlening.	
publiekgerichte kantoren	Een kantoor ten behoeve van technische, administratieve of persoonlijke dienstverlening, (hieronder niet begrepen detailhandel of horeca-activiteiten), met een publiekaantrekkelijk karakter, dan wel met een baliefunctie.	
cultuur en ontspanning	expositieruimten, ateliers, muziek- en kunstonderwijs, dans- en yogaschool, escaperoom en naar de aard daarmee gelijk te stellen voorzieningen, met uitzondering van musea, muziektheaters, bioscopen en naar aard vergelijkbare voorzieningen.	
creatieve bedrijven	bedrijven uit de creatieve sector hoofdzakelijk gericht op: - creatieve zakelijke dienstverlening: reclame en grafische bedrijven, architecten en technische adviesbureaus, software bedrijven; - toegepaste kunsten: audiovisuele en fotografiebedrijven, dienstverlenende bedrijven t.b.v. de kunsten, mode en interieurbedrijven; - autonome kunsten: beeldend kunstenaar, muzikanten, theatermakers etc.	
Sport		Uitsluitend sportschool

4.4 Uitsterfregeling avond- en nachthoreca

De bestaande horecabedrijven in de categorieën A2, C1 en C2 zijn in dit bestemmingsplan positief bestemd en dus toegestaan. De definitie voor 'bestaande horeca' is: *het op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan aanwezige horecabedrijf.*

Er is voor de bestaande horeca een uitsterfregeling opgenomen. Deze uitsterfregeling houdt in dat de bestaande horecacategorie is toegestaan. Indien een horecagelegenheid verdwijnt en een pand staat langer dan één jaar leeg of er zit langer dan één jaar een andere functie in het pand, dan vervalt de mogelijkheid tot het exploiteren van de betreffende horecacategorie. Deze uitsterfregeling geldt voor de volgende horecabedrijven.

Adres	Horecabedrijf	Horecacategorie
Varkensstraat 2	Shotjesbar	Horeca C1
Varkensstraat 4	Salsa Contigo Dance Club	Horeca C1
Varkensstraat 6	Manhattan	Horeca C2
Varkensstraat 13	Club Zeus	Horeca C1
Varkensstraat 17	The Move	Horeca C1
Varkensstraat 27	Escobar	Horeca A2
Varkensstraat 33	Kebab Delight	Horeca A2
Varkensstraat 36	Dalia lounge	Horeca C1
Varkensstraat 40-42	Bar 41	Horeca C1
Varkensstraat 43	Cafe Rio	Horeca C1
Varkensstraat 45	Douglas en Co	Horeca A2
Varkensstraat 46	Stichting Creas	Horeca C1
Varkensstraat 47	Cafe meneer van Dijk	Horeca C1

Varkensstraat 48	Murphy's Home	Horeca C1
Varkensstraat 50	Feestbeestencafe	Horeca C1
Hoogstraat 12	Lumière	Horeca C1
Hoogstraat 13	Mardin	Horeca A2
Luthersestraat 9	The Dome	Horeca C2
Luthersestraat 11	Culture Club	Horeca C1
Nieuwe Plein 8	Café Entree	Horeca C1

Hoofdstuk 5 Milieu- en omgevingsaspecten

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de beperkingen gegeven die van belang kunnen zijn bij ruimtelijke ontwikkelingen in het plangebied. Dit bestemmingsplan richt zich uitsluitend op functiewijziging van bestaande bebouwing. Dit heeft niet of nauwelijks effect op de meeste milieu- en omgevingsaspecten. Daarom wordt in dit hoofdstuk alleen ingegaan op hinder (vanwege de horecabedrijven), cultuurhistorie (vanwege het beschermd stadsgezicht) en archeologie (vanwege de bescherming van de archeologische waarden). Andere milieu- en omgevingsaspecten zoals geluid van wegverkeer of spoorweg, bodemkwaliteit, water en ecologie zijn niet van relevant vanwege het feit dat:

- geluidgevoelige functies zijn al toegestaan (geluid);
- er geen bebouwing wordt gesloopt (ecologie);
- in de huidige situatie ook verblijfsfuncties zijn toegestaan (bodem);
- er geen verharding/bebouwing wordt toegevoegd (water);
- er geen gevaarlijke leidingen of inrichtingen in de omgeving zijn gelegen (externe veiligheid).

5.2 Hinder

Op basis van de 'VNG brochure bedrijven en milieuzonering' (verder: VNG brochure) geldt voor bedrijven/inrichtingen een richtafstand ten opzichte van woningen binnen woongebieden of gemengde gebieden (wonen naast werken of horeca). Een richtafstand gaat uit van voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en een milieugevoelige functie als wonen anderzijds. De richtafstand is afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype. Indien de aard van de omgeving dit rechtvaardigt, kunnen gemotiveerd kleinere richtafstanden worden aangehouden bij het omgevingstype gemengd gebied, dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen al een hogere milieubelasting kent.

De richtafstanden ten opzichte van de omgevingstypen rustige woonwijk, buitengebied en gemengd gebied gaan uit van het principe van functiescheiding. Binnen gemengde gebieden, in de VNG brochure aangeduid als gebieden met functiemenging, heeft men te maken met milieubelastende- en milieugevoelige functies die op korte afstand van elkaar zijn gesitueerd. De richtafstanden zijn dan niet toepasbaar. In bijlage 4 van de VNG brochure is een voorbeeld-Staat-van-Bedrijfsactiviteiten voor gebieden met functiemenging opgenomen, die specifiek is gericht op de toelaatbaarheid van milieubelastende activiteiten binnen gebieden met functiemenging. Bij functiemengingsgebieden kan gedacht worden aan onder andere stadscentra, horecaconcentratiegebieden en zones met functiemenging langs stedelijke toegangswegen. De Varkensstraat is een gebied waar functiemenging bewust wordt nagestreefd om grotere levendigheid tot stand te brengen en past binnen de omschrijving uit de VNG brochure.

In de lijst voor functiemenging is gekozen voor een andere categorie aanduiding dan in de algemene lijst met richtafstanden. De activiteiten in de Staat van Bedrijfsactiviteiten voor gebieden met functiemenging bestaan uit de categorieën A, B of C. De betekenis voor de toelaatbaarheid is als volgt:

- categorie A: activiteiten die zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn, dat deze aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het Bouwbesluit voor scheiding tussen wonen en bedrijven zijn daarbij toereikend.
- categorie B: activiteiten die in gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, echter met een zodanige milieubelasting voor hun omgeving dat zij bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies dienen plaats te vinden.
- categorie C: activiteiten zoals genoemd onder B, waarbij vanwege de relatief grote verkeersaantrekkende werking een ontsluiting op de hoofdinfrastructuur is aangewezen.

In de Staat van Bedrijfsactiviteiten is per bedrijf aangegeven binnen welke categorie deze valt. Cafés en bars vallen in categorie A. In een gebied met functiemenging kunnen woningen aanpandig worden uitgevoerd (de eisen uit het Bouwbesluit gelden). Discotheken en nachtclubs vallen in categorie B. Dat betekent dat functiemenging in het plangebied toelaatbaar is indien (horeca)bedrijven in categorie C2 (nachtclubs en discotheken) bouwkundig zijn afgescheiden van woningen. In de regels (artikel 3.2) is een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarbij deze bouwkundige afscheiding verplicht

wordt gesteld bij de realisatie van nieuwe woningen of andere gevoelige functies.

Door het opnemen van deze voorwaardelijke verplichting zijn er vanuit het aspect hinder geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

5.3 Cultuurhistorie

Het gebied 'Binnenstad en singels' is aangewezen als gemeentelijk beschermd stadsgezicht. In de redengevende beschrijving 'Beschermd Stadsgezicht Binnenstad en Singels' is de beschrijving van de waarden opgenomen. In het beschermd stadsgezicht is sprake van een waardevol historisch stadsbeeld, dat een grote samenhang vertoont tussen de historische ruimtelijke structuren, de karakteristieke historische bebouwing en de groenelementen. Dit samenstel van onroerende zaken vormt een geheel, dat van algemeen belang is voor de gemeente Arnhem door zijn schoonheid, cultuurhistorische waarde en markante eigen karakter. Het beschermde gezicht onderscheidt zich door deze grote samenhang van de buiten de begrenzing gelegen gebieden en structuren.

De Varkensstraat is maar een zeer klein onderdeel van het stadsgezicht. In het geldende bestemmingsplan 'Binnenstad en singels' is een uitgebreide beschrijving van het beschermde stadsgezicht opgenomen en is als bijlage bij de voorschriften een cultuurhistorische waardenkaart opgenomen. Deze voorschriften zijn vertaald in de regels van dit bestemmingsplan (zie artikel 6) en de cultuurhistorische waarden kaart (bijlage 1).

Voor het plangebied zijn vooral van belang:

- de historische rooilijn (van voor 1940);
- handhaven van waardevolle daktypen zoals zadeldakken;
- historische hoekoplossingen;
- historische steegstructuur.

Deze belangrijke elementen zijn opgenomen op de cultuurhistorische waardenkaart (bijlage 1 bij de regels) en beschermd in artikel 6 van de regels.

5.4 Archeologie

De Arnhemse binnenstad kent een rijke historie. Door deze historie is de binnenstad een zeer interessant gebied voor archeologische vondsen. Feitelijk is de binnenstad één grote archeologische vindplaats. Hier is meer dan 1200 jaar op één plek gewoond en dat vertaalt zich naar meterdikke pakketten met archeologische sporen en vondsten, binnen de grenzen van de oude vesting. Hier zijn sporen te verwachten van huiserven, kerken, kloosters en andere openbare gebouwen en vestingdelen met stadsmuren, grachten, stadspoorten met bolwerken, bastions en ravelijnen waarvan de oudste fase teruggaat tot de 13 eeuw.



Afbeelding 5.1 Archeologische verwachtingskaart

De Arnhemse binnenstad staat te boek als AMK (Archeologische MonumentenKaart)-terrein. Daarom heeft een groot deel van de binnenstad ook een zeer hoge verwachtingskans. De locatie van de oude vesting en de stad binnen de middeleeuwse ommuring met huizen, openbare gebouwen en oude assen. Dit gebied, waar de Varkensstraat binnen valt, is getypeerd als 'archeologisch waardevol gebied'. Deze verwachtingskans is op de plankaart door middel van een dubbelbestemming opgenomen en verwerkt in artikel 5 van de regels.

Hoofdstuk 6 Planbeschrijving en -verantwoording

6.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de opzet van dit bestemmingsplan. Daarnaast worden de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels verantwoord. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom bepaalde bestemmingen zijn aangewezen en waarom bepaalde bebouwing acceptabel is.

6.2 Opzet van de regels

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De Standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012) is verplicht.

De Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 maakt het mogelijk bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op een zelfde manier worden verbeeld. Vergelijkbare bestemmingsplannen leiden tot een betere dienstverlening en tot een effectievere en efficiëntere overheid.

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

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels (begripsbepalingen en wijze van meten);
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels (o.a. afwijkingen);
4. Overgangs- en slotregels.

6.2.1 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied en bevatten:

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

Op de plankaart zijn bouwhoogten en soms bebouwingspercentages aangegeven. Als er geen percentages zijn aangegeven, mag het hele bouwvlak worden bebouwd. De aangegeven bouwhoogte wordt gemeten vanaf peil tot het hoogste punt (exclusief elementen zoals een schoorsteen, liftopbouw en dergelijke). Uitgangspunt is dat alleen gebouwd mag worden binnen de bouwgrenzen.

6.2.2 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 van de regels bevat de juridische vertaling van de verschillende bestemmingen die voorkomen in het plangebied. Voor ieder gebied op de plankaart is de bestemming aangegeven. Deze bestemmingen zijn in de regels onderverdeeld in o.a.:

1. Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan (wonen, bedrijvigheid etc.);
2. Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bebouwingshoogte, bebouwingspercentage etc.);
3. Afwijken van de gebruiks- en bouwregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bestemmingen en bouwregels;
4. Verboden gebruik: welke vormen van gebruik zijn uitgesloten.

In paragraaf 6.3 worden de verschillende bestemmingen toegelicht en wordt ook per bestemming aangegeven waarom voor bepaalde gronden voor deze is gekozen. Daarnaast wordt, indien gekozen wordt af te wijken van de bestemming uit het geldende bestemmingsplan, aangegeven waarom daarvoor is gekozen.

6.2.3 Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied. Dit hoofdstuk is opgebouwd uit:

1. Artikel 7 Anti-dubbeltelregel
Deze regel bepaalt dat er niet twee keer voor eenzelfde locatie een bouwplan kan worden ingediend.
2. Artikel 8 Algemene bouwregels
Hierin zijn de algemene bouwregels opgenomen zoals de verplichting tot het bouwen binnen het bouwvlak en de uitleg van het bebouwingspercentage.
3. Artikel 9 Algemene gebruiksregels
In dit artikel zijn algemene regels met betrekking tot het gebruik van de gronden en opstallen in het plangebied opgenomen. Hierin is aangegeven welke functies in ieder geval in strijd zijn met het bestemmingsplan.
4. Artikel 10 Algemene afwijkingsregels
In dit artikel worden de voorwaarden beschreven waaronder kan worden afgeweken van een bestemmingsregel. Deze afwijkingen kunnen worden toegepast op alle bestemmingen in het bestemmingsplan. De afwijkingen die uitsluitend gelden voor een bepaalde bestemming zijn in het betreffende artikel van die bestemming opgenomen.

6.2.4 Overgangs- en slotbepalingen

In hoofdstuk 4 staan de overgangs- en slotbepalingen. In de overgangsbepalingen is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan.

6.3 Verantwoording van de regels

6.3.1 Algemeen

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat er uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een bestemmingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing opgericht mag worden. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar mogelijk worden gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden. De bestaande situatie is hierbij het uitgangspunt. Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het bestemmingsplan is het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is. Deze situatie kan gaandeweg de planperiode wijzigen, bijvoorbeeld door veranderd stedenbouwkundig inzicht, functiewijziging veranderingen in gebruik. Ook ruimtelijke ontwikkelingen en vernieuwing van o.a. ruimtelijk, economisch, verkeerskundig en milieubeleid dragen bij aan de veroudering van geldende bestemmingsplannen.

Om recht te doen aan een goede ruimtelijke ordening binnen het plangebied wordt daarom aangegeven in welke situaties de bestemming wordt gekozen gelijk aan de oude bestemming (na strijdige situatie te hebben gewraakt) en in welke situaties een nieuwe bestemming wordt gegeven (positief bestemmen), waarmee de strijdige situatie wordt gelegaliseerd. Daarnaast wordt, indien van toepassing, aangegeven wanneer een strijdige situatie onder het overgangsrecht of een uitsterfregeling wordt gebracht.

In deze paragraaf worden de keuzes die zijn gemaakt nader onderbouwd. Hierbij zullen de bestemmingen in dezelfde volgorde als in de regels worden behandeld.

6.3.2 Afzonderlijke bestemmingen

In de volgende subparagrafen worden de afzonderlijke bestemmingen die voorkomen in het bestemmingsplan besproken.

Per bestemming wordt ingegaan op:

- welke gronden zijn zo bestemd;
- wat houdt de bestemming in;
- eventuele aanduidingen of andere bijzonderheden;
- vergelijking vigerend bestemmingsplan zowel qua functie als qua bebouwing;

6.3.3 Centrum

Alle percelen zijn bestemd als 'Centrum' (artikel 3). Dit is een verzamelingbestemming waarin stedelijke functies zoals detailhandel, horeca, kantoren maar ook de functies wonen en maatschappelijk zijn toegestaan. Dit betekent dat deze functies onderling uitwisselbaar zijn. Dit zorgt voor flexibiliteit bij de invulling van de panden. Zo kan een winkel worden vervangen door een atelier of woning etc.

Toegestane functies

In paragraaf 4.3 is aangegeven welke functies in de centrumbestemming zijn toegestaan. Een bioscoop staat niet in de lijst met toegestane functies. De bestaande Vue Bioscoop (Blikken bioscoop) valt binnen de grenzen van het bestemmingsplan en is specifiek toegestaan met een functieaanduiding 'bioscoop'.

Twee bestaande restaurants zijn ook specifiek toegestaan met een functieaanduiding 'horeca van categorie 2'.

Vergelijking met het vigerend bestemmingsplan

De belangrijkste wijzigingen ten opzicht van het vigerende bestemmingsplan zijn in onderstaande tabel opgenomen.

Vigerende bestemming (zie paragraaf 1.4)	Vershil
Centrumdoeleinden-I (noordoost-zijde van de Varkensstraat)	- creatieve bedrijven zijn toegevoegd - publiekgerichte kantoren zijn toegevoegd - maatschappelijke functies zijn toegevoegd - culturele functies zijn toegevoegd
Centrumdoeleinden-III (ten zuiden van de Varkensstraat)	- bestaande avond- en nachthoreca zijn onder een uitsterfregeling gebracht - wonen is ook op begane grond toegestaan - creatieve bedrijven zijn toegevoegd
Centrumdoeleinden-IV (ten noorden van de Varkensstraat)	- bestaande avond- en nachthoreca zijn onder een uitsterfregeling gebracht - wonen is (onder voorwaarden) toegevoegd - creatieve bedrijven zijn toegevoegd

6.3.4 Verkeer - verblijfsgebied

De bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' geldt voor de Varkensstraat. Hier zijn functies passend binnen een verblijfsgebied toegestaan.

Vergelijking met de vigerende bestemmingsplannen

In het vigerende bestemmingsplan kent het verblijfsgebied zoals de Varkensstraat dezelfde bestemming.

6.3.5 Dubbelbestemmingen

De SVBP geeft ook de mogelijkheid dubbelbestemmingen op te nemen. Dubbelbestemmingen zijn bestemmingen die liggen over meerdere enkelbestemmingen en daar iets over zeggen. In dit bestemmingsplan zijn de volgende twee dubbelbestemmingen opgenomen:

- Waarde - Archeologie (archeologisch waardevol gebied);
- Waarde - Cultuurhistorie;

Hieronder worden deze bestemmingen kort toegelicht.

Waarde - Archeologie (archeologisch waardevol gebied)

Het plangebied kent een archeologische verwachting van een archeologisch waardevol gebied (zie artikel 5). Het artikel bevat een aantal naast de andere bestemmingsbepalingen geldende beschermende bouwregels en nadere eisen. In de regels is geregeld dat ter plaatse van de op de planverbeelding aangegeven zone een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden alleen mag worden afgegeven wanneer blijkt dat hierbij geen archeologische waarden worden geroerd. Daartoe geldt een onderzoeksplicht. De uitkomst van dit onderzoek is dat, voordat een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden wordt afgegeven, het inzichtelijk moet zijn dat hierbij geen

archeologische waarden worden geroerd.

Vergelijking met de vigerende bestemmingsplannen

In het vigerende bestemmingsplan is geen dubbelbestemming opgenomen om de archeologische waarden te beschermen. In de voorschriften (artikel 2.1) is wel geregeld dat het college van burgemeester en wethouders nadere eisen kan stellen ter voorkoming of beperking van het bodemarchief. Hiermee worden de archeologische waarden beschermd. Er is feitelijk dan ook geen verschil met het vigerende bestemmingsplan.

Waarde - Cultuurhistorie

Deze dubbelbestemming (artikel 6) geldt voor een klein deel van het gemeentelijk beschermd stadsgezicht 'Binnenstad en singels'. Het gehele plangebied valt binnen de begrenzing van het beschermd stadsgezicht. In bijlage 1 van de regels is een cultuurhistorische waardenkaart opgenomen. Deze kaart maakt onderdeel uit van de regels. Op deze kaart zijn de belangrijkste waarden die beschermingswaardig zijn opgenomen. In artikel 6 van de regels is een aantal beschermende bouwregels en nadere eisen opgenomen die gekoppeld zijn aan de cultuurhistorische waardenkaart. Aanvragen om omgevingsvergunning en plannen voor herinrichting van de openbare ruimte binnen het plangebied worden zorgvuldig getoetst aan deze regels en cultuurhistorische waardenkaart.

Vergelijking met de vigerende bestemmingsplannen

In het vigerende bestemmingsplan is voor het gemeentelijk beschermd stadsgezicht een beschermingsregime opgenomen. De basis was (ook) de cultuurhistorische waardenkaart met voorwaarden in de voorschriften (artikel 2.1). Dit bestemmingsplan neemt deze bescherming exact over. Er is dan ook geen verschil met het vigerende bestemmingsplan.

6.4 Handhaving

Bestemmingsplannen zijn bindend voor overheid en burger. Enerzijds kan de gemeentelijke overheid naleving van bestemmingsplannen afdwingen (optreden tegen strijdig gebruik en/of bebouwing). Anderzijds vormt het bestemmingsplan 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 binnen de planperiode 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.

Deze beleidsuitgangspunten zijn geëvalueerd in de nota "Handhavingsplan Fysieke Leefomgeving 2011-2014". De destijds geformuleerde uitgangspunten pretenderen dat alle overtredingen worden opgespoord en aangepakt. Deze ambitie blijkt met de beschikbare menskracht te ambitieus en daarom is in de nieuwe nota een prioriteitsstelling opgenomen waarin wordt aangegeven aan welke handhavingsonderwerpen op het gebied van bouwregelgeving en de gebouwde omgeving de komende periode met name aandacht wordt besteed. Dit houdt in dat het uitgangspunt dat in principe elke overtreding wordt aangepakt afhankelijk wordt van de prioriteitsstelling uit het Handhavingsplan. De prioriteitsstelling is ondermeer afhankelijk van het type overtreding en het type gebied (beschermd stadsgezicht, buitengebied, industrieterrein enz.) waar de overtreding wordt geconstateerd en zal op basis van politieke realiteit per looptijd van het Handhavingsplan worden geactualiseerd.

De grondslag voor een goed werkend handhavingsbeleid wordt gevormd door een inventarisatie van het feitelijke gebruik en de bestaande bebouwing zo kort mogelijk voor respectievelijk het in ontwerp ter visie leggen van casu quo het in werking van een bestemmingsplan. Als vervolg op deze inventarisatie zullen de verleende omgevingsvergunning voor het bouwen en gevolgde afwijkingsprocedures worden geregistreerd.

Handhavend optreden tegen overtredingen van bestemmingsplannen kan niet alleen plaatsvinden via publiekrechtelijke, maar ook via de strafrechtelijke weg. Bij ernstige overtredingen zal handhaving ook via de strafrechtelijke weg plaatsvinden. 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.

In dit bestemmingsplan is een uitsterfregeling (zie artikel 3.3.2) opgenomen. Deze uitsterfregeling houdt in dat de bestaande horecacategorie is toegestaan. Indien een horecagelegenheid verdwijnt en een pand staat langer dan één jaar leeg of er zit langer dan één jaar een andere functie in het pand, dan vervalt de mogelijkheid tot het exploiteren van de betreffende horecacategorie. Dit wordt gehandhaafd door fysiek te controleren in de Varkensstraat op het gebruik van de desbetreffend panden. Gemeentelijke handhavers zullen vaker in de Varkensstraat controleren. Daarnaast zal door middel van de controle van de exploitatie- en horecavergunning duidelijk worden welke horecabedrijven zijn gesloten. Indien dit wordt geconstateerd zal een brief worden gestuurd naar de eigenaar waarin wordt aangegeven dat het pand niet als horecainrichting wordt gebruikt en dat de éénjaars termijn gaat lopen. Indien het pand één jaar niet als horecainrichting wordt gebruikt, zal wederom een brief worden gestuurd. Hierin wordt aangegeven dat de horecafunctie niet meer is toegestaan.

6.5 Exploitatie

Het bestemmingsplan 'Varkensstraat' is een vervolg van de aanpak van het Korenkwartier. De kosten voor het maken van het bestemmingsplan en de procedure worden betaald vanuit het budget van het project voor de vervolgaanpak Korenkwartier.

Het wijzigen van een bestemmingsplan kan leiden tot planschadeclaims. In dit geval kunnen er ook claims worden ingediend. Gezien de uitgebreide gebruiksmogelijkheden van de panden in de Varkensstraat wordt de kans op planschade als beperkt ingeschat. Indien er toch planschade wordt toegekend, zal hiervoor in het projectbudget een oplossing worden gezocht.

Het bestemmingsplan maakt geen aangewezen bouwplan in het kader van artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening mogelijk. Het maken van een exploitatieplan is dan ook niet aan de orde.

Hoofdstuk 7 Procedure

7.1 Vooroverleg

Artikel 3.1.1 Bro overleg

In het kader van artikel 3.1.1 Bro is contact geweest met het Waterschap Rijn en IJssel. Gezien de insteek van dit bestemmingsplan (waarbij de hoeveelheid verharding niet wijzigt) heeft het Waterschap geen opmerkingen.

Publicatie voornemen ontwikkeling

Volgens artikel 1.3.1 lid 1 van het Besluit ruimtelijke ordening moet het voornemen tot een op ontwikkeling gericht bestemmingsplan worden gepubliceerd. Dit is gebeurd op 6 juli 2017 in het digitale gemeenteblad.

Communicatie ontwerp-bestemmingsplan

Voor de publicatie van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn de verschillende stakeholders in de binnenstad geïnformeerd. Daarnaast zijn bewoners, ondernemers en eigenaren per brief op de hoogte worden gesteld van het ontwerpbestemmingsplan.

7.2 Terinzagelegging (ontwerp-bestemmingsplan)

Het ontwerpbestemmingsplan 'Varkensstraat' heeft vanaf 8 augustus 2017 zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn vier zienswijzen ingediend door of namens eigenaren en exploitanten van panden in de Varkensstraat. De belangrijkste bezwaren zijn gericht op de onderbouwing van het bestemmingsplan, de financiële gevolgen en de communicatie. In het zienswijzenrapport (bijlage 1 bij het raadsvoorstel) is een samenvatting van de zienswijzen opgenomen met een gemeentelijke reactie. De zienswijzen vormen geen aanleiding om de keuze om de Varkensstraat uit het horecaconcentratiegebied te halen en bestaande avond- en nachthoreca onder een uitsterfregeling te brengen te wijzigen. Het voorstel is wel om de twee bestaande restaurants positief te bestemmen (in plaats van de uitsterfregeling). In het zienswijzenrapport wordt dit voorstel onderbouwd. In het dictum van het raadsbesluit zijn alle voorgestelde wijzigingen opgenomen.

Regels

van het bestemmingsplan
Varkensstraat
(plannummer: NL.IMRO.0202.917-0301)

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	35
Artikel 1	Begrippen	35
Artikel 2	Wijze van meten	41
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	43
Artikel 3	Centrum	43
Artikel 4	Verkeer - Verblijfsgebied	43
Artikel 5	Waarde - Archeologie (archeologisch waardevol gebied)	44
Artikel 6	Waarde - Cultuurhistorie	45
Hoofdstuk 3	Algemene regels	47
Artikel 7	Anti-dubbeltelregel	47
Artikel 8	Algemene bouwregels	47
Artikel 9	Algemene gebruiksregels	47
Artikel 10	Algemene afwijkingsregels	47
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	49
Artikel 11	Overgangsrecht	49
Artikel 12	Slotregel	49
Bijlagen bij de regels		51
Bijlage 1	Cultuurhistorische waardenkaart	51

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

Het bestemmingsplan Varkensstraat met identificatienummer NL.IMRO.0202.917-0301 van de gemeente Arnhem.

1.2 bestemmingsplan

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

1.3 aanduiding

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

1.4 aanduidingsgrens

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 aaneengebouwde woning

Een woning die onderdeel uitmaakt van een blok van minimaal drie woningen waarvan de hoofdmassa aan elkaar gebouwd / verbonden is;

1.6 administratief kantoor

Een in beginsel niet voor het publiek openstaand kantoor .

1.7 bebouwing

Eén of meer gebouwen of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

1.8 bebouwingspercentage

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

1.9 bed and breakfast

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

1.10 bedrijf

Een onderneming of gedeelte van een onderneming, die een organisatorisch zelfstandige eenheid vormt en is gericht op de productie of de afzet van goederen of de verlening van diensten, hieronder begrepen ondernemingen of gedeelten van ondernemingen, die door of vanwege de overheid worden geleid.

1.11 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 bestemming van het gebouw of terrein noodzakelijk is.

1.12 bedrijven uit de creatieve sector

bedrijven uit de creatieve sector hoofdzakelijk gericht op:

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

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 bestaande horeca

het op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan aanwezige horecabedrijf in categorie A2, C1 en C2 zoals opgenomen in onderstaande tabel:

Adres	Horecabedrijf	Horecacategorie
Varkensstraat 2	Shotjesbar	Horeca C1
Varkensstraat 4	Salsa Contigo Dance Club	Horeca C1
Varkensstraat 6	Manhattan	Horeca C2
Varkensstraat 13	Club Zeus	Horeca C1
Varkensstraat 17	The Move	Horeca C1
Varkensstraat 27	Escobar	Horeca A2
Varkensstraat 33	Kebab Delight	Horeca A2
Varkensstraat 36	Dalia lounge	Horeca C1
Varkensstraat 40-42	Bar 41	Horeca C1
Varkensstraat 43	Cafe Rio	Horeca C1
Varkensstraat 45	Douglas en Co	Horeca A2
Varkensstraat 46	Stichting Creas	Horeca C1
Varkensstraat 47	Cafe meneer van Dijk	Horeca C1
Varkensstraat 48	Murphy's Home	Horeca C1
Varkensstraat 50	Feestbeestencafe	Horeca C1
Hoogstraat 12	Lumière	Horeca C1
Hoogstraat 13	Mardin	Horeca A2
Luthersestraat 9	The Dome	Horeca C2
Luthersestraat 11	Culture Club	Horeca C1
Nieuwe Plein 8	Café Entree	Horeca C1

1.15 bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming

1.16 bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.17 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.

1.18 bijzondere woonvorm

Een woonvorm waar bewoners nagenoeg zelfstandig wonen met (voorzieningen voor) verzorging en begeleiding (ook 24-uurs begeleiding) en daar niet verblijven met het doel om therapeutisch behandeld te worden.

1.19 bouwen

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

1.20 bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

1.21 bouwkundige afscheiding

gebouwen zijn bouwkundig afgescheiden indien er sprake is van zelfstandige bouwkundige eenheden die in constructief en functioneel opzicht te onderscheiden zijn.

1.22 bouwlaag

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

1.23 bouwperceel

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

1.24 bouwperceelgrens

Een grens van een bouwperceelgrens.

1.25 bouwvlak

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

1.26 bouwwerk

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

1.27 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.

1.28 culturele functies

Voor de werking van dit bestemmingsplan wordt onder culturele functies verstaan: expositieruimten, ateliers, muziek- en kunstonderwijs, dans- en yogaschool, escaperoom en naar de aard daarmee gelijk te stellen voorzieningen, met uitzondering van musea, muziektheaters, bioscopen en naar aard vergelijkbare voorzieningen.

1.29 detailhandel

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

1.30 dienstverlenend bedrijf

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

1.31 gebouw

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

1.32 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.

1.33 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.

1.34 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.

1.35 horeca - A1

Een horecabedrijf gericht op het verstrekken van eten, geen maaltijden, en het schenken van (zwak-alcoholische) dranken. Het betreft horecabedrijven die beperkte hinder voor omwonenden veroorzaken. Hieronder wordt geen detailhandel verstaan. De horeca is qua openingstijden overwegend gericht op de dagfunctie (winkeluren).

Voorbeelden: lunchrooms, broodjeszaken, koffiezaken, juicebars, ijssalon.

Indien gelegen in winkelgebieden zijn de openingstijden bij voorkeur gekoppeld aan die van winkels.

1.36 horeca - A2

Een horecabedrijf gericht op het overwegend via counterverkoop verstrekken van eten (fastfood) (geen maaltijden) en (zwak-alcoholische) dranken. Het betreft horecabedrijven die middelzware hinder voor omwonenden veroorzaken. Hieronder wordt geen detailhandel verstaan. De horeca is qua openingstijden gericht op zowel de dag- als avondfunctie (dagronde opening).

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

1.37 horeca - B

Een horecabedrijf gericht op het serveren van maaltijden en dranken in een restaurant-setting. Het betreft horecabedrijven die beperkte hinder kunnen veroorzaken voor omwonenden. De horeca is qua openingstijden gericht op de namiddag en vroege avond.

Voorbeelden: restaurants, bistro, fastcasual concepten, grand-café's en café-restaurants.

1.38 horeca - C1

een horecabedrijf gericht op het verstrekken van (niet)-alcoholische drank als hoofdfunctie met daaraan ondersteunend het verstrekken van etenswaren. Het betreft horecabedrijven die aanzienlijke hinder kunnen veroorzaken voor omwonenden. De horeca is qua openingstijden gericht op zowel de dag als de nacht.

Voorbeelden: café's, cocktail-bars, wijnbars, shisha-lounges.

1.39 horeca - C2

Een horecabedrijf gericht op het verstrekken van dranken en eventueel eten in combinatie met (live) entertainment of harde/elektronisch versterkte muziek. Het betreft horecabedrijven die aanzienlijke hinder kunnen veroorzaken voor omwonenden. De horeca is qua openingstijden gericht op zowel de avond als de nacht.

Voorbeelden: discotheken, (nacht)clubs, uitgaansconcepten.

1.40 horeca - E

Een horecabedrijf gericht op het bieden van nachtverblijf. Het betreft horecabedrijven die beperkte hinder voor omwonenden veroorzaken. Horeca E zijn qua openingstijden in de regel dagrond geopend, al dan niet met een nachtportier of een onbemande receptie.

Voorbeelden: hotel, B&B en pensioen.

1.41 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).

1.42 internetverkoop

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

1.43 kantoor

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

1.44 maatschappelijke functies

Voor de werking van dit bestemmingsplan wordt onder maatschappelijke functies verstaan functies ten behoeve van onderwijs, gezondheids- en welzijnszorg, politieke-, belangen- en ideële organisaties/verenigingen en hobbyclubs en openbare dienstverlening.

1.45 nutsbedrijven

Bedrijven die uitsluitend of in hoofdzaak zijn gericht op

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

1.46 onderbouw

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

1.47 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.)

1.48 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.

1.49 openbare dienstverlening

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

1.50 overig bouwwerk

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

1.51 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.

1.52 productiegebonden detailhandel

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

1.53 prostitutie

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

1.54 prostitué(e)

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

1.55 publiekgericht kantoor

Een kantoor ten behoeve van technische, administratieve of persoonlijke dienstverlening, (hieronder niet begrepen detailhandel of horeca-activiteiten), met een publiekaantrekkelijk karakter, dan wel met een baliefunctie.

1.56 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.

1.57 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.

1.58 standplaats

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

1.59 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, alsmedeabri's en kleinschalige bouwwerken ten behoeve van (openbare) nutsvoorzieningen.

1.60 supermarkt

Een zelfbedieningszaak in goederen met hoofdzakelijk een grote verscheidenheid aan levens- en genotsmiddelen;

1.61 thuisprostitutie

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

1.62 vestigingsbeleid

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

1.63 volumineuze detailhandel

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

1.64 werken, werkzaamheden van geringe omvang

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

1.65 werkplek

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

1.66 wijk

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

1.67 winkel

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

1.68 wonen

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

1.69 woning

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

1.70 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 goothoogte van een bouwwerk

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

2.2 de inhoud van een bouwwerk

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

2.3 de bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.4 de oppervlakte van een bouwwerk

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Centrum

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Centrum aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel;
- b. dienstverlenende bedrijven;
- c. horeca in categorie A1 en B;
- d. bestaande horecabedrijven in de categorieën A2, C1 en C2;
- e. horeca in categorie E
- f. wonen;
- g. bedrijven uit de creatieve sector;
- h. maatschappelijke functies;
- i. publiekgericht kantoor;
- j. culturele functies;
- k. sportschool.

3.2 Bouwregels

- a. Op deze gronden mogen, met inachtneming van de op de verbeelding aangegeven maximum goothoogte en maximumbouwhoogte uitsluitend in de gegeven bestemming passende bouwwerken worden gebouwd.
- b. 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.

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Algemeen

- a. Detailhandel is uitsluitend toegestaan op de begane grond.
- b. Detailhandel in de vorm van een supermarkt is uitsluitend toegestaan tot een maximum van 350 m² bvo.
- c. Horeca in categorie E (horeca - E) is uitsluitend toegestaan in de vorm van een hostel tot een maximum van 60 kamers.
- d. Wonen is uitsluitend toegestaan indien:
 1. in hetzelfde gebouw geen horecabedrijven in de categorie C2 aanwezig zijn;
 2. er sprake is van een bouwkundige afscheiding tussen de woning en een horecabedrijf in de categorie C2.
- e. Horeca in categorie B (horeca - B) is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de functieaanduiding 'horeca van categorie 2'.

3.3.2 Uitsterfregeling horecabedrijven A2, C1 en C2

Het gebruik van de gronden als horecabedrijf, als bedoeld in lid 3.1 onder d. mag niet worden hervat indien dit gebruik gedurende een onafgebroken periode van ten minste één jaar gestaakt is geweest.

Artikel 4 Verkeer - Verblijfsgebied

4.1 Bestemmingsomschrijving

De als Verkeer - Verblijfsgebied aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. (woon)straten, pleinen en trottoirs met een inrichting hoofdzakelijk gericht op verblijfsfuncties;
- b. groen- en watervoorzieningen;
- c. terrassen;
- d. nutsvoorzieningen;

4.2 Bouwregels

- a. Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de genoemde bestemmingen worden gebouwd
- b. De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals entrees tot parkeergarages en straatmeubilair mag ten hoogste 5 meter bedragen.

Artikel 5 Waarde - Archeologie (archeologisch waardevol gebied)

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie (archeologisch waardevol gebied)' aangewezen gronden zijn naast de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor de bescherming en het behoud van de op of in deze gronden voorkomende archeologische waarden.

5.2 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 30 m² bedraagt.
 3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 40 centimeter en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst

5.3 Afwijken van de bouwregels

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd af te wijken van het bepaalde in lid 5.2 met inachtneming van de voor deze gronden geldende overige bouwregels.
- b. Afwijken als bedoeld in lid 5.3 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 5.3 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.

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

5.4.1 Verboden werkzaamheden

Het is verboden op of in de gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie (archeologisch waardevol gebied)' zonder of in afwijking van een 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.

5.4.2 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden, waarvoor het verbod van lid 5.4.1 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.

5.4.3 Uitzonderingen

Het verbod, als bedoeld in lid 5.4.1 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 30 m² of een omvang van 30 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.

5.5 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

Het is verboden binnen de voor 'Waarde - Archeologie (archeologisch waardevol gebied)' aangewezen gronden zonder of in afwijking van een vergunning (omgevingsvergunning) reeds aanwezige bouwwerken te slopen indien het oppervlak groter is dan 30 m², de verstoringsdiepte daarbij meer dan 40 cm bedraagt en deze liggen in een beschermd stadsgezicht.

5.6 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 (archeologisch waardevol gebied)' 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. wel aanwezige archeologische waarden in voldoende mate zijn veilig gesteld.

Artikel 6 Waarde - Cultuurhistorie

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor behoud, het herstel en de versterking van de op deze gronden voorkomende architectonische, stedenbouwkundige en cultuurhistorische kwaliteiten, in het bijzonder het beschermd stadsgezicht, zoals dit nader is getypeerd in hoofdstuk 5.3 van de plantoelichting en is vertaald naar en weergegeven op de bij dit artikel (bijlage 1) behorende cultuurhistorische waardenkaart.

6.2 Bouwregels

Op de in lid 6.1 bedoelde gronden gelden voor het bouwen van bouwwerken en het inrichten van de openbare ruimte, naast de daarvoor genoemde regels bij de andere bestemmingen, de volgende bepalingen:

- a. bouwwerken mogen slechts in de historische rooilijn worden gebouwd;
- b. de op de cultuurhistorische waardenkaart aangegeven historische stegen mogen niet worden bebouwd;
- c. bij strijdigheid tussen de bepalingen in dit lid en de bouwregels bij de overige bestemmingen hebben de bepalingen in dit lid voorrang.

6.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, ten behoeve van de instandhouding en versterking van het beschermd stadsgezicht nadere eisen stellen aan:

- a. de situering, de afmetingen, de vormgeving en de dakvormen van hoofdgebouwen;
- b. de situaering en afmetingen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

6.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd af te wijken van het bepaalde in lid 6.2 van dit artikel indien de bouw of verbouw stedenbouwkundig, architectonische of cultuurhistorisch meerwaarde heeft.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 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 8 Algemene bouwregels

8.1 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.

8.2 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 9 Algemene gebruiksregels

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

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

Artikel 10 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 8.1 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 9 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 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 Overgangsrecht bouwwerken

11.1.1 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.

11.1.2 Afwijken

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van sublid 11.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in sublid 11.1.1 met maximaal 10%.

.

11.1.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Het bepaalde in lid 11.1.1 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.

11.2 Overgangsrecht gebruik

11.2.1 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.

11.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 11.2.1 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.

11.2.3 Verbod hervatten strijdig gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid 11.2.1 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.

11.2.4 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Het bepaalde in lid 11.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

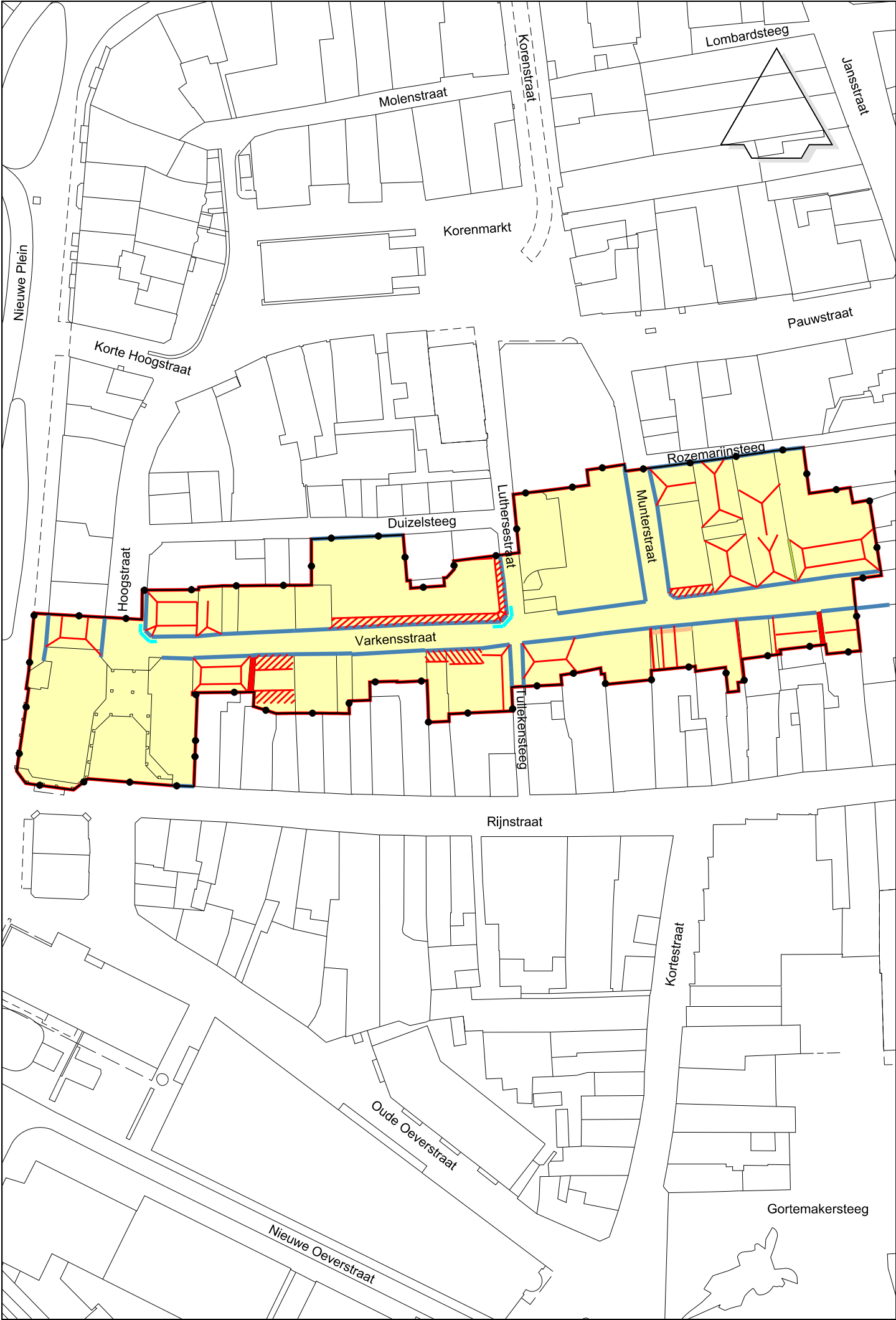
Artikel 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Varkensstraat.

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1 Cultuurhistorische waardenkaart

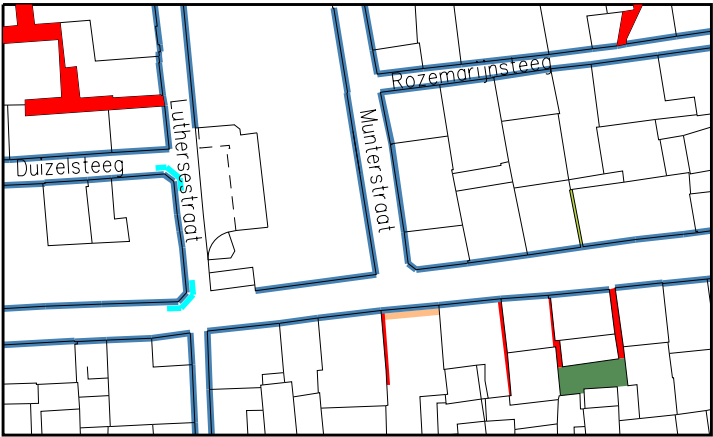


VERKLARING

ROOILIJNEN EN GROENSTRUCTUREN

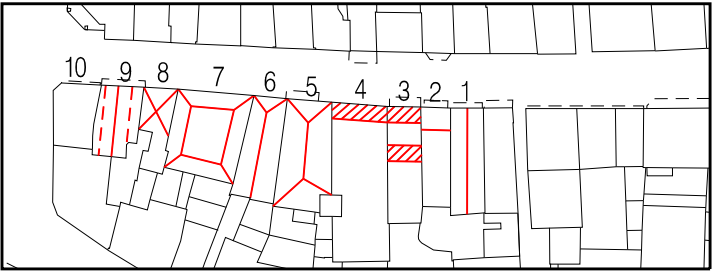
- ● ● GRENS VAN HET BESTEMMINGSPLAN VARKENSSTRAAT
- GEBIED MET HOGE ARCHEOLOGISCHE WAARDE
- HISTORISCHE ROOILIJN (voor 1940)
- GRENS BESCHERMD STADSGEZICHT

STEGEN, OSENDROPS, etc.

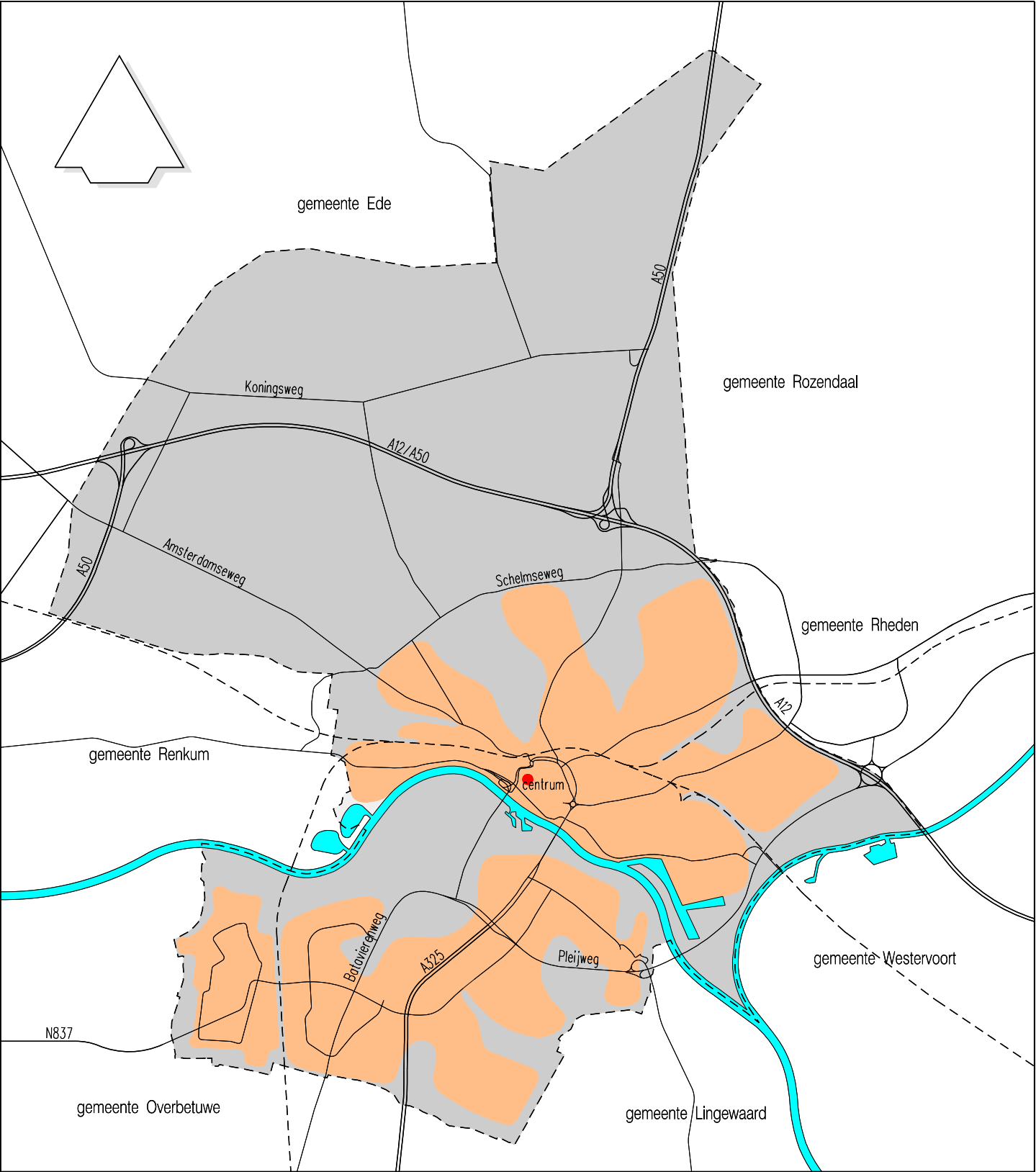


- HISTORISCHE STEEGSTRUCTUUR
- HISTORISCHE OSENDROPS
- HISTORISCHE HOEKOPLOSSING
- PAND OF GEDEELTE GEVELWAND DAT EEN BELANGRIJK FOCUSPUNT VORMT

KAPPENPLATTEGRONDEN



- | | |
|----|---|
| 1 | ZAELDAK, nok haaks op straat |
| 2 | ZAELDAK, nok evenwijdig aan straat |
| 3 | AFGEPLAT ZAELDAK |
| 4 | LESSENAARSDAK |
| 5 | SCHILDDAK |
| 6 | SCHILDDAK, met topgevel aan achterzijde |
| 7 | OMLOPEND, AFGEPLAT SCHILDDAK |
| 8 | TENTDAK |
| 9 | MANSARDEDAK |
| 10 | PLAT DAK |



BESTEMMINGSPLAN VARKENSSTRAAT
Cultuurhistorische waardenkaart

schaal: 1:1000	getekend: JWe	tekeningnummer: NL.IMRO.0202.917-0201
-------------------	------------------	--

© Nadruk verboden
cluster Beleid & Regie, afdeling Ruimte

Eusebiusbuitensingel 53, Postbus 9029, 6800 EL ARNHEM
Tel.: 0900-1809, fax: 026-3774830, gemeente@arnhem.nl

planstatus	datum:	getekend:
☐ ontwerp		
☐ vast te stellen		
☐ vastgesteld		
☐ in werking		
☐ onherroepelijk		

