Chw Raapopseweg 1

Inhoudsopgave

Hoofdstuk1	**Inleidende regels**	**4**
Artikel 1	Begrippen	4
Artikel 2	Wijze van meten	7
Hoofdstuk2	**Bestemmingsregels**	**8**
Artikel 3	Groen	8
Artikel 4	Groen - Landschap en park	8
Artikel 5	Woongebied	9
Artikel 6	Waarde - Archeologie (hoge verwachting)	12
Hoofdstuk3	**Hogere waarden Wet geluidhinder**	**15**
Artikel 7	Hogere waarden nieuwe woningen	15
Hoofdstuk4	**Algemene regels**	**18**
Artikel 8	Anti-dubbeltelregel	18
Artikel 9	algemene bouwregels	18
Artikel 10	Algemene gebruiksregels	18
Artikel 11	Algemene aanduidingsregels	18
Artikel 12	Algemene afwijkingsregels	19
Artikel 13	Overige regels	19
Hoofdstuk5	**Overgangs- en slotregels**	**21**
Artikel 14	Overgangsrecht	21
Artikel 15	Slotregel	21

Regels

van het bestemmingsplan
Chw Raapopseweg 1
(plannummer: NL.IMRO.0202.982-0201)

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan
Het bestemmingsplan Chw Raapopseweg 1 met identificatienummer NL.IMRO.0202.982-0201 van de gemeente Arnhem.

1.2 bestemmingsplan
De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels.

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

1.6 bestaande bebouwing
Eén of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde en niet zijnde een tijdelijk toegestaan bouwwerk, die op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit plan volgens het geldende recht aanwezig of in uitvoering zijn dan wel na dat tijdstip zijn of mogen worden opgericht krachtens een omgevingsvergunning, die vóór dat tijdstip is aangevraagd.

1.7 bebouwing
Eén of meer gebouwen of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

1.8 bed and breakfast
Overnachtingsaccomodatie gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een kortdurend verblijf met het serveren van een ontbijt in een woning, gedreven door de bewoner van die woning.

1.9 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.

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

1.11 bestemmingsvlak
Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.12 bestemmingsgrens
De grens van een bestemmingsvlak.

1.13 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.

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

1.15 bouwgrens
De grens van een bouwvlak.

1.16 bouwlaag
een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en onderbouw.

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

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

1.19 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.

1.20 creatief bedrijf
Een bedrijf 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 interieurbedrijvenetc.;
- autonome kunsten: beeldend kunstenaar, muzikanten, theatermakers etc.

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

1.22 daklandschap
een dak dat is ontworpen met verschillende horizontale niveaus of lagen die kunnen dienen voor diverse doeleinden, zoals groene beplanting, vegetatiedaken, setbacks, verspringingen en vertrappingen.

1.23 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, internetverkoop en bezorgservices of bezorgdiensten zoals dark stores worden hieronder niet begrepen.

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

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

1.26 gezondheids-en welzijnszorg
- geneeskundige verzorging en verpleging zoals ziekenhuizen;
- medische, tandheelkundige en paramedische praktijken;
- apotheken;
- verpleeg-en verzorgingshuizen;
- dag-en nachtvoorzieningen voorgehandicapten, 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.

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

1.28 horeca - 1
Een horecabedrijf gericht op het verstrekken van etenswaren, niet zijnde maaltijden, en het schenken van (zwak-alcoholische) dranken, met openingstijden overwegend tijdens de dagperiode, Zoals lunchrooms, broodjeszaken, koffiezaken, juicebars, ijssalons.

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

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

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

1.32 langzaam verkeer
Verkeer van fietsers en voetgangers.

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

1.34 peil
1. Voor een gebouw: Normaal Amsterdams Peil (N.A.P.), tenzij in de regels anders aangegeven.
2. voor een ander bouwwerk: de hoogte van het afgewerkte terrein ter plaatse bij voltooiing van de bouw.

1.35 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.

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

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

1.38 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.

1.39 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.

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

1.41 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).

1.42 vegetatiedak
Een dakbedekking waarop een laag is aangebracht die hoofdzakelijk bestaat uit aarde, levende planten, zoals sedum, mos of vergelijkbare vegetatie. Het vegetatiedak is minimaal 10 cm dik.

1.43 verblijfsgebied
Gebied bedoeld voor verblijf, waartoe in ieder geval fiets- en voetpaden, water, groen- en speelvoorzieningen worden gerekend.

1.44 werken, werkzaamheden van geringe omvang
Werken of werkzaamheden die geen wezenlijke verandering van de terreingesteldheid of van een inrichting tot gevolg hebben.

1.45 wonen
Voor de werking van dit bestemmingsplan wordt onder wonen mede geval begrepen bijzondere woonvormen;

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

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, installatie- en technische ruimten 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 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Groen aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. groenvoorzieningen;
b. watergangen, waterpartijen, waterinfiltratievoorzieningen en andere voorzieningen voor de waterhuishouding;
c. fiets- en wandelpaden, straatmeubilair en speelvoorzieningen;
d. ontsluitingen ten behoeve van parkeervoorzieningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting'.

3.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd.

Artikel 4 Groen - Landschap en park

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Groen - Landschap en park aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. park- en groenvoorzieningen, waaronder recreatieve- en speel- en ontmoetingsvoorzieningen en fiets- en wandelpaden;
b. watergangen, waterpartijen, waterinfiltratievoorzieningen en andere voorzieningen voor de waterhuishouding;
c. het behoud of herstel van de op deze gronden voorkomende dan wel daaraan eigen landschappelijke-, cultuurhistorische, ecologische- en natuurwaarden;
d. bestaande ontsluitingswegen;

4.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd.

4.3 Specifieke gebruiksregels

a. Onder gebruik van de gronden in strijd met de bestemming, wordt in ieder geval begrepen gebruik van gronden:
    1. als standplaats voor onderkomens en stacaravans of voor enige andere vorm van kamperen;
    2. voor het aanbrengen van afbeeldingen of tekens voor commerciële doeleinden;
    3. voor het opstellen, opslaan, lozen c.q. storten, al dan niet ten verkoop, van onbruikbare dan wel aan hun oorspronkelijk gebruik onttrokken voorwerpen, materialen, stoffen, producten, voer- of vaartuigen of machines.
b. De in dit lid onder a. genoemde gebruiksvormen zijn niet verboden, indien en voorzover deze onlosmakelijk verbonden zijn met werken en werkzaamheden, waarvoor een omgevingsvergunning is verleend.

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

4.4.1 Verboden werkzaamheden

Het is verboden om zonder of in afwijking van een vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:
a. het vellen, rooien en beschadigen van houtgewassen;
b. het aanbrengen van beplantingen;
c. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse leidingen, constructies, installaties of andere

apparatuur;
d. het graven, dichten, verdiepen of verbreden van greppels, sloten, vijvers, beken en andere watergangen;
e. het verlagen van de bodem of het afgraven van gronden waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist;
f. het ophogen van gronden;
g. het aanleggen, verbreden of verharden van voet- en rijwielpaden;
h. het aanbrengen van oppervlakte verharding groter dan 25 m^2.

4.4.2 Uitzonderingen omgevingsvergunningsplicht

Het in lid 4.4.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van:
a. werken of werkzaamheden ter realisering van de bestemming, zoals aangegeven in lid 4.1;
b. werken of werkzaamheden, welke op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt, in uitvoering zijn;
c. werken of werkzaamheden die van geringe omvang zijn, dan wel het normale onderhoud betreffen;

4.4.3 Toelaatbaarheid van werken en werkzaamheden

Werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 4.4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien:
a. wordt voldaan aan de bepalingen uit het Omgevingskwaliteitsplan, opgenomen in Bijlage 1 van de regels; en
b. deze verband houden met de doeleinden, die aan de desbetreffende bestemming zijn toegekend; en
c. hierdoor dan wel door daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen de landschappelijke-, cultuurhistorische- en natuurwaarden en kwaliteiten van de gronden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast.

Artikel 5 Woongebied

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Woongebied aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. maximaal 125 woningen, al dan niet in combinatie met aan-huis-verbonden beroeps-/bedrijfsactiviteiten;
b. ter plaatse van de aanduiding 'gemengd' uitsluitend voor:
    1. dienstverlenende bedrijven;
    2. ambachtelijke bedrijven, creatieve bedrijven en culturele functies;
    3. kantoor;
    4. maatschappelijke functies in de vorm van:
        a. gezondheids-en welzijnszorg;
        b. levensbeschouwelijke functies;
        c. politieke-, belangen-en ideële organisaties/verenigingen en hobbyclubs;
        d. openbare dienstverlening;
    5. horecafunctie in de vorm van horeca - 1 en horeca - 3;
    6. ondergeschikte detailhandel, ondersteunend aan de hierboven genoemde functies;

    met dien verstande dat dit alleen geldt voor de tweede bouwlaag;
c. fiets- en voetpaden, ontsluitingen ten behoeve van parkeervoorzieningen, pleinen en loopbruggen;
d. verblijfsgebieden;
e. parkeervoorzieningen;
f. park- en groenvoorzieningen, waaronder recreatieve- en speel- en ontmoetingsvoorzieningen;
g. watergangen, waterpartijen, waterinfiltratievoorzieningen en andere voorzieningen voor de waterhuishouding;

met de daarbij behorende
h. nutsvoorzieningen;
i. voorzieningen ten behoeve van het verkeer en straatmeubilair.

5.2 Bouwregels

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

5.2.1 Gebouwen

Gebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

a. bouwhoogte bedraagt maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte;
b. het aantal bouwlagen bedraagt niet meer dan het ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal bouwlagen' aangegeven bouwlagen;
c. bebouwingspercentage bedraagt maximaal het ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' aangegeven bebouwingspercentage, met dien verstande dat ondergrondse en halfverdiepte gebouwde parkeervoorzieningen niet worden meegerekend in het bebouwde percentage;
d. de bouwhoogte van de tweede bouwlaag van gebouwen die in of maximaal 15 m uit de bouwgrens die grenst aan de bestemming 'Groen - Landschap en park' worden gebouwd, bedraagt minimaal 3,5 m;
e. gevels van gebouwen gericht op de aanduiding 'gevellijn' mogen uitsluitend in, dan wel maximaal 2,5 m achter, deze gevellijn worden gebouwd;
f. de afstand tussen niet aan elkaar gebouwde gebouwen bedraagt minimaal 5 m, met dien verstande dat bij de bepaling van deze afstand de balkons tevens meetellen;
g. ontsluitingen ten behoeve van gebouwde parkeervoorzieningen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting';
h. balkons zijn toegestaan, mits:
    1. de doorrijhoogte onder een balkon minimaal 3,5 meter bedraagt;
    2. in afwijking van het bepaalde in Artikel 9 onder a, een overschrijding van het bouwvlak maximaal 3 meter bedraagt;
    3. de afstand van een balkon tot de gevel of een balkon van een niet aangebouwd ander gebouw minimaal 5 meter bedraagt.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde voldoen aan de volgende kenmerken:

a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag:
    1. voor zover gelegen vóór de gevels van de gebouwen die evenwijdig lopen aan de aanduiding 'gevellijn': ten hoogste 1 m bedragen;
    2. voor palen en masten niet meer dan 6 m bedragen;
    3. in overige gevallen: ten hoogste 5 meter bedragen;
b. het gestelde onder a. geldt niet voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ter geleiding, begeleiding en regeling van het verkeer en overkappingen.

5.2.3 Voorwaardelijke verplichting natuurinclusiefbouwen

a. Een omgevingsvergunning voor bouwen ten behoeve van woningen wordt uitsluitend verleend indien voldoende natuurinclusieve maatregelen worden getroffen;
b. Aan het bepaalde onder a wordt geacht te zijn voldaan indien er voldoende punten worden gehaald door de genomen maatregelen zoals opgenomen in het puntensysteem zoals opgenomen in de 'Beleidsregels Natuurinclusief Bouwen' van de gemeente Arnhem;
c. Het is verboden een woning te gebruiken of laten gebruiken zonder de natuurinclusieve maatregelen die genomen zijn in het kader van de vergunningverlening als bedoeld onder sub a aan te brengen en in stand te houden;
d. Burgemeester en wethouders passen deze regels toe met inachtneming van de door hen vastgestelde beleidsregels met betrekking tot het natuurinclusief bouwen, zoals die gelden op het tijdstip van indiening van de aanvraag om een omgevingsvergunning zoals bedoeld onder sub a;
e. Indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, wordt rekening gehouden met de wijziging;
f. Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in sub b en c indien op andere wijze kan worden voorzien in het treffen van voldoende natuurinclusieve maatregelen.

5.2.4 Voorwaardelijke verplichting calamiteitenbui

Een omgevingsvergunning voor bouwen ten behoeve van woningen wordt uitsluitend verleend indien uit onderzoek blijkt dat een calamiteitenbui (130 mm neerslag in 2 uur) niet leidt tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse.

5.2.5 Voorwaardelijke verplichting windhinder

Een omgevingsvergunning voor bouwen ten behoeve van woningen wordt uitsluitend verleend indien uit windhinderonderzoek, dat voldoet aan NEN 8100 voor windhinder en windgevaar, blijkt dat de bouw van de woningen niet leidt tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse en dat er voldaan wordt aan een goed langdurig zit klimaat ter plaatse van het aaneengesloten verblijfsgebied als bedoeld in artikel 5.3.2 onder c.

5.2.6 Voorwaardelijke verplichting bezonning

Een omgevingsvergunning voor bouwen ten behoeve van woningen wordt uitsluitend verleend indien uit een bezonningsonderzoek blijkt dat de bouw van de woningen niet leidt tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse en de omgeving.

5.2.7 Voorwaardelijke verplichting geluidszone weg

Een omgevingsvergunning voor bouwen ten behoeve van woningen ter plaatse van de aanduiding 'geluidszone - weg' wordt uitsluitend verleend, indien met een akoestisch onderzoek is aangetoond dat het binnenniveau van deze woningen maximaal 33 dB bedraagt vanwege het wegverkeerslawaai.

5.2.8 Voorwaardelijke verplichting beeldkwaliteit

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

5.3 Specifieke gebruiksregels

5.3.1 Strijdig gebruik

a. Onder gebruik van de gronden en opstallen in strijd met de bestemming wordt in elk geval begrepen het gebruik als beroeps- of bedrijfsmatige werk- of opslagruimte;
b. Het bepaalde in lid 5.3.1 onder a is niet van toepassing op het gedeelte van een woning in gebruik ten behoeve van beroep aan huis, hieronder mede begrepen bed and breakfast, door de bewoner, mits dit gedeelte niet meer bedraagt dan 1/3 van de vloeroppervlakte van de woning. Voorts mag door dit gebruik geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse, noch een onevenredige parkeerdruk ontstaan en mag het geen detailhandel, internetverkoop hiervan uitgezonderd, prostitutie of horeca betreffen.

5.3.2 Voorwaardelijke verplichting doorwaadbaarheid

Het gebruik als bedoeld in artikel 5.1 is uitsluitend toegestaan indien:

a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - verblijfsgebied 1' minimaal één openbaar toegankelijke doorgang/doorsteek in noord-zuidelijke richting van minimaal 5 meter breed ten behoeve van langzaam verkeer is gerealiseerd en in stand wordt gehouden; en
b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - verblijfsgebied 2' minimaal één openbaar toegankelijke doorgang/doorsteek in oost-westelijke richting van minimaal 5 meter breed ten behoeve van langzaam verkeer is gerealiseerd en in stand wordt gehouden, en
c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - verblijfsgebied 3' een aaneengesloten verblijfsgebied aanwezig is, dat voldoet aan de volgende voorwaarden:
    1. de oppervlakte van het verblijfsgebied bedraagt minimaal 300 m^2, en
    2. er zijn geen gebouwen aanwezig in dit aaneengesloten verblijfsgebied van minimaal 300 m^2.

5.3.3 Voorwaardelijke verplichting vegetatiedak

a. Het gebruik als bedoeld in artikel 5.1 is uitsluitend toegestaan indien minimaal 50% van het totaal aan nieuw gerealiseerd dekken- en dakoppervlak in het plangebied is aangelegd en in stand wordt

gehouden als vegetatiedak met een minimale bergingscapaciteit van 40 mm.
b. Het bepaalde onder a is van toepassing twee jaar na onherroepelijk worden van de eerst verleende omgevingsvergunning voor het bouwen van gebouwen.
c. Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sub a met betrekking tot de minimale bergingscapaciteit van 40 mm, indien op andere wijze kan worden voorzien in voldoende waterberging.

5.3.4 Voorwaardelijke verplichting gevelbeplanting

a. Het gebruik als bedoeld in artikel 5.1 is uitsluitend toegestaan indien minimaal 10% van de totaal aanwezige (bovengrondse) gevels t/m de 5e bouwlaag in het plangebied is voorbereid en in stand wordt gehouden voor de toepassing van gevelbeplanting;
b. Het bepaalde onder a is van toepassing twee jaar na onherroepelijk worden van de eerst verleende omgevingsvergunning voor het bouwen van gebouwen.

5.3.5 Voorwaardelijke verplichting waterberging

Het gebruik als bedoeld in artikel 5.1 is uitsluitend toegestaan indien in het plangebied voorzien wordt in de aanleg van waterberging van ten minste 40 liter per vierkante meter verhard oppervlak (40 mm).

5.3.6 Voorwaardelijke verplichting daklandschap

Het gebruik als bedoeld in artikel 5.1 is uitsluitend toegestaan indien in het plangebied wordt voorzien in een daklandschap, dat als doel heeft duurzaamheid en een groenere omgeving te bevorderen, door middel van vertrapping, verspringingen, setbacks, groene beplanting en vegetatiedaken.

5.3.7 Uitsluiting dakterrassen

Dakterrassen zijn niet toegestaan.

5.3.8 Verplichting uitvoeren wind- en schaduwonderzoek

Een omgevingsvergunning voor bouwen ten behoeve van woningen wordt uitsluitend verleend indien uit windonderzoek en schaduwonderzoek blijkt dat de bouw van de woningen niet leidt tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse.

5.3.9 Voorwaardelijke verplichting boom

Het gebruik als bedoeld in artikel 5.1 is uitsluitend toegestaan, indien boom nr. 33 zoals bedoeld in de bomeneffectanalyse (Bijlage 2) niet beperkt wordt in de groeimogelijkheden door aanpassingen in de omgeving.

5.4 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder artikel 5.1 voor het toestaan van wonen ter plaatse van de aanduiding 'gemengd', dan wel voor het toestaan van economische functies als bedoeld onder 5.1 sub b buiten de aanduiding 'gemengd' voor zover het gezamenlijk bvo van de economische functies minimaal 150 m^2 en maximaal 300 m^2 bedraagt.

Artikel 6 Waarde - Archeologie (hoge verwachting)

6.1 Bestemmingsomschrijving

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

6.2 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. bouwwerken waarvan de binnen de bestemming gelegen oppervlakte ten hoogste 200 m^2 bedraagt of
3. bouwwerken waarvan de binnen de bestemming gelegen oppervlakte meer dan 200 m^2 bedraagt, de daarmee gepaard gaan bodemingrepen niet dieper zijn dan 70 cm en dat zonder heiwerkzaamheden kan worden gebouwd.

6.3 Afwijken van de bouwregels

a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd af te wijken van het bepaalde in lid 6.2 met inachtneming van de voor deze gronden geldende overige bouwregels.
b. Afwijken als bedoeld in lid 6.3 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 6.3 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.

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

6.4.1 Verboden werkzaamheden

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

a. grondwerkzaamheden dieper dan 70 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.

6.4.2 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden, waarvoor het verbod van lid 6.4.1 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.

6.4.3 Uitzonderingen

Het verbod, als bedoeld in lid 6.4.1 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 200 m^2 of een omvang van 200 m^1;
b. de werken of werkzaamheden mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning voor het bouwen, omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden of een ontgrondingvergunning;
c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van in werking treden van het plan;

d. behoren tot het normale onderhoud en beheer van de gronden;
e. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

6.5 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

Het is verboden binnen de voor 'Waarde - Archeologie (hoge archeologische verwachting)' aangewezen gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning (omgevingsvergunning) bouwwerken te slopen indien het oppervlak groter is dan 200 m^2, de verstoringsdiepte daarbij meer dan 70 cm bedraagt en deze liggen in een beschermd stadsgezicht.

6.6 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 (hoge archeologische verwachting)' geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat:
a. op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
b. aanwezige archeologische waarden in voldoende mate zijn veilig gesteld.

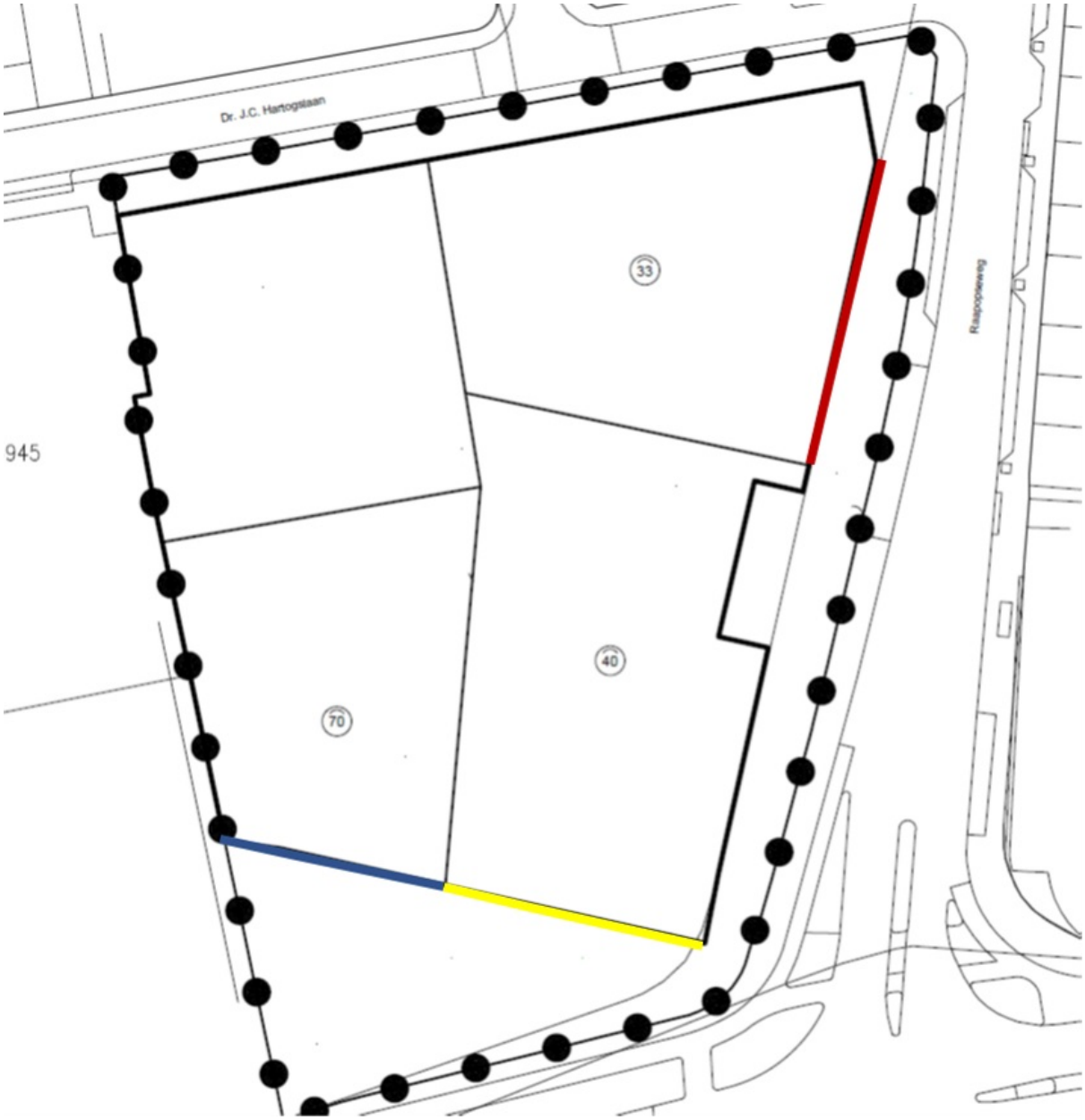
Hoofdstuk 3 Hogere waarden Wet geluidhinder

Artikel 7 Hogere waarden nieuwe woningen

a. Met het vaststellen van het voorliggende bestemmingsplan met verbrede reikwijdte wordt, gebruikmakend van artikel 7c, lid 9 van het Besluit uitvoering crisis en herstelwet, ter hoogte van de volgende op de verbeelding aangegeven aanduidingen de daarbij aangeven hogere waarden ingevolge de Wet geluidhinder vastgesteld:

Aanduiding	**Aantal woningen**	**Vast te stellen hogere geluidbelasting in dB**	**Toegepaste aftrek in dB (art. 110g Wgh)**	**Geluid afkomstig van : (naam wegvak/ baanvak)**	**Gevel**
'maximum bouwhoogte: 70 m'	80	54	5	Velperweg	Zuid (Blauw), zie navolgende afbeelding 1
'maximum bouwhoogte: 40 m'	53	57	5	Velperweg	Zuid (Geel), zie navolgende afbeelding 1
'maximum bouwhoogte: 33 m'	44	49	5	Velperweg	Oost (Rood), zie navolgende afbeelding 1
'maximum bouwhoogte: 40 m'	53	57	5	Raapopseweg	Oost (Groen), zie navolgende afbeelding 2
'maximum bouwhoogte: 33 m'	44	58	5	Raapopseweg	Oost (Rood), zie navolgende afbeelding 2

gevelaanduiding Hogere waarden 'Chw Raapopseweg 1':



Afbeelding 1: gevelaanduiding hogere waarden Velperweg



Afbeelding 2: gevelaanduiding hogere waarden Raapopseweg

b. Bij woningen/appartementen waarvoor een hogere waarde geldt, wordt er minimaal één (gemeenschappelijke) geluidsluwe buitenruimte gecreëerd.

Hoofdstuk 4 Algemene regels

Artikel 8 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 9 algemene bouwregels

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.

Artikel 10 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 11 Algemene aanduidingsregels

11.1 Waardevolle boom

11.1.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - waardevolle boom' zijn de gronden, naast de aldaar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de waardevolle boom.

11.1.2 Bouwregel

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - waardevolle boom' mogen uitsluitend afschermende bouwwerken geen gebouwen zijnde ter bescherming van de waardevolle boom worden gebouwd, zoals hekwerken.

11.1.3 Omgevingsvergunningvoor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
a. het kappen van de boom;
b. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
c. de aanleg van kabels en leidingen;
d. het egaliseren, ophogen, verharden en afgraven van gronden.

11.1.4 Uitzonderingen omgevingsvergunningsplicht

De in lid 11.1.3 vervatte verboden gelden niet voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden die van geringe omvang zijn, dan wel het normale onderhoud en beheer betreffen.

11.1.5 Toelaatbaarheidwerken en werkzaamheden

Werken en werkzaamheden als bedoeld in lid 11.1.3 zijn slechts toelaatbaar, indien door die werken en werkzaamheden dan wel door de daarvan direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, de waarde of functie van de in lid 11.1.1 bedoelde gronden, die het plan beoogt te beschermen, niet onevenredig wordt of kan worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarde of functies niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van de bestemmingsbepalingen voor het oprichten van:

a. kunstobjecten en niet voor bewoning bestemde bouwwerken van openbaar nut, zoals transformatorstations, rioolgemalen, schakelhuisjes, telefooncellen voorzover met een inhoud groter dan 3 m^3, en haltes van vervoersdiensten, alle met een inhoud van maximaal 75 m^3;
b. geluidwerende voorzieningen voor zover deze noodzakelijk zijn ingevolge de bepalingen van de Wet geluidhinder.

Artikel 13 Overige regels

13.1 Parkeren

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

13.2 Laden of lossen

Indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden en lossen van goederen, dient, onverminderd het bepaalde elders in de regels van dit plan, in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in, of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.

13.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in elk geval gerekend het gebruiken of laten gebruiken van gronden of bouwwerken waarbij niet in voldoende mate ruimte is aangebracht en in stand wordt gehouden op eigen terrein voor het genoemde in lid 13.1 overeenkomstig de beleidsregels als bedoeld in lid 13.6 zoals die golden op het tijdstip van indiening van de aanvraag om een omgevingsvergunning zoals bedoeld in lid 13.1 onder a.

13.4 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in de leden 13.1 en 13.2:

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

13.5 Voorwaarden voor afwijken

Afwijken van de regels, als bedoeld in de leden 13.1 en 13.2 is slechts mogelijk, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

13.6 Beleidsregels

a. Burgemeester en wethouders passen deze regels toe met inachtneming van de door hen vastgestelde beleidsregels met betrekking tot het parkeren, zoals die gelden op het tijdstip van indiening van de aanvraag om een omgevingsvergunning zoals bedoeld onder lid 13.1 onder a.
b. Indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, wordt rekening gehouden met de wijziging.

Hoofdstuk 5 Overgangs- en slotregels

Artikel 14 Overgangsrecht

14.1 Overgangsrecht bouwwerken

14.1.1 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.

14.1.2 Afwijken

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van sublid 14.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in sublid 14.1.1 met maximaal 10%.

.

14.1.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Het bepaalde in lid 14.1.1 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.

14.2 Overgangsrecht gebruik

14.2.1 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.

14.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 14.2.1 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.

14.2.3 Verbod hervatten strijdig gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid 14.2.1 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.

14.2.4 Voorwaardelijke verplichting gevelbeplanting

Het bepaalde in lid 14.2.1 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 15 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:
Regels van het bestemmingsplan 'Chw Raapopseweg 1'.