Chw Omgevingsplan De Laar 2020

Cluster
Strategie, Beleid en Regie, Gemeente Arnhem

Bestemmingsplan

Vastgesteld

Gemeente Arnhem

Colofon

Plan:	Chw Omgevingsplan De Laar 2020
Gemeente:	Arnhem
Plannummer:	947
IMRO-identificatie:	NL.IMRO.0202.947-0301
Huidige status:	vastgesteld
Plantype:	bestemmingsplan
Datum:	13-11-2020

Chw Omgevingsplan De Laar 2020

Inhoudsopgave Toelichting

Toelichting 7

Hoofdstuk 1 Inleiding 7

1.1 Wat is een omgevingsplan? 7
1.2 Waarom een nieuw omgevingsplan? 7
1.3 Waar geldt dit omgevingsplan? 8
1.4 Welke plannen vervangt dit omgevingsplan? 9
1.5 Leeswijzer 10

Hoofdstuk 2 Onze visie voor het gebied 11

2.1 Inleiding 11
2.2 Een aantrekkelijke wijk 11
2.2.1 Beschrijving ruimtelijke milieu 11
2.2.2 Hoe bewaren en versterken we de kwaliteiten in de wijk via het omgevingsplan? 12
2.3 Een vitale wijk met voldoende voorzieningen 12
2.3.1 Opbouw van de wijk 12
2.3.2 Hoe versterken we de vitaliteit van de wijk via het omgevingsplan? 13
2.4 Een gezonde wijk 13
2.4.1 Milieukwaliteit in de wijk 13
2.4.2 Een groene wijk 15
2.5 Een duurzame wijk 16
2.5.1 Duurzaamheidsambities in De Laar 16
2.6 Ontwikkelingen 16

Hoofdstuk 3 Uitleg van de regels 19

3.1 Wat regelt dit omgevingsplan? 19
3.1.1 Algemeen 19
3.1.2 Focus van dit omgevingsplan 19
3.1.3 Functies en activiteiten 19
3.1.4 Opzet van het omgevingsplan 20
3.2 Opbouw van het omgevingsplan 21
3.3 Opzet van de regels 23
3.3.1 Inleidende regels 23
3.3.2 Functies 24
3.3.3 Waarden 24
3.3.4 Activiteiten 24
3.3.5 Bouwen, werken en werkzaamheden 24
3.3.6 Algemene regels 24
3.3.7 Overgangs- en slotbepalingen 24
3.4 Functies 25
3.4.1 Algemeen 25
3.4.2 Centrumgebied 25
3.4.3 Gemengd gebied 27

3.4.4 Groengebied 27
3.4.5 Maatschappelijk 28
3.4.6 Openbaar gebied 28
3.4.7 Oppervlaktewater 28
3.4.8 Parkgebied 30
3.4.9 Woongebied 30
3.5 Waarden 30
3.5.1 Waarde - Gasleiding 30
3.5.2 Waarde - Archeologie verwachting 31
3.5.3 Waarde - Archeologie waardevol gebied 33
3.5.4 Waarde - Landschap 33
3.6 Artikelsgewijze toelichting facetplan woningsplitsing en verkamering 34
3.6.1 Artikel 43 Omgevingsplanactiviteit verkamering 34
3.6.2 Artikel 43 Omgevingsplanactivteit woningsplitsing 35
3.7 Handhaving 36
3.8 Exploitatie 37

Hoofdstuk 4 Procedure 39
4.1 Vooroverleg 39
4.2 Terinzagelegging (ontwerp-omgevingsplan 39

Inhoudsopgave Aanwezige gasdrukmeet- en regelsations

Aanwezige gasdrukmeet- en regelsations

Inhoudsopgave Regels

Regels 43

Hoofdstuk 1 Inleidende regels 43

Artikel 1 Begrippen 43
Artikel 2 Wijze van meten 50

Hoofdstuk 2 Functies 53

Artikel 3 Centrumgebied 53
Artikel 4 Gemengd gebied 53
Artikel 5 Groengebied 53
Artikel 6 Maatschappelijk 53
Artikel 7 Openbaar gebied 53
Artikel 8 Oppervlaktewater 53
Artikel 9 Parkgebied 54
Artikel 10 Stroomgebied 54
Artikel 11 Woongebied 54

Hoofdstuk 3 Waarden 55

Artikel 12 Waarde - Archeologie - Verwachting 55
Artikel 13 Waarde - Archeologie - Waardevol gebied 55
Artikel 14 Waarde - Gasleiding 55
Artikel 15 Waarde - Landschap 55

Hoofdstuk 4 Activiteiten 57

Artikel 16 Activiteit detailhandel - exclusief supermarkten 57
Artikel 17 Activiteit detailhandel - grootschalig 57
Artikel 18 Activiteit detailhandel - inclusief supermarkten 57
Artikel 19 Activiteit dienstverlening 57
Artikel 20 Activiteit garagebox 57
Artikel 21 Activiteit gasleiding 57
Artikel 22 Activiteit gezondheids- en welzijnszorg 58
Artikel 23 Activiteit groen 58
Artikel 24 Activiteit horeca van categorie 1 58
Artikel 25 Activiteit horeca van categorie 2 58
Artikel 26 Activiteit horeca van categorie 3 58
Artikel 27 Activiteit kantoor 58
Artikel 28 Activiteit kattenpension 59
Artikel 29 Activiteit levensbeschouwing 59
Artikel 30 Activiteit lichte gezondheidszorg 59
Artikel 31 Activiteit maatschappelijke organisaties 59
Artikel 32 Activiteit nutsvoorziening 59
Artikel 33 Activiteit onderwijs en educatie 60
Artikel 34 Activiteit openbare dienstverlening 60

Artikel 35 Activiteit opslag en stalling 60
Artikel 36 Activiteit park 60
Artikel 37 Activiteit reclame 61
Artikel 38 Activiteit verblijfsgebied 61
Artikel 39 Activiteit water 61
Artikel 40 Activiteit wegverkeer 61
Artikel 41 Activiteit wonen 61
Artikel 42 Activiteit woonwagenstandplaats 62
Artikel 43 Omgevingsplanactiviteit verkamering 62
Artikel 44 Omgevingsplanactiviteit woningsplitsing 63
Artikel 45 Bijbehorende activiteiten 63

Hoofdstuk 5 Bouwen, werken en werkzaamheden 65
Artikel 46 Algemene bouwregels 65
Artikel 47 Bouwregel archeologie - hoge verwachting 65
Artikel 48 Bouwregel archeologie - lage verwachting 66
Artikel 49 Bouwregel archeologie - waardevol gebied 67
Artikel 50 Bouwregel bijbehorende bouwwerken 67
Artikel 51 Bouwregel groen 68
Artikel 52 Bouwregel gasleiding 68
Artikel 53 Bouwregel onderdoorgang 68
Artikel 54 Bouwregel park 69
Artikel 55 Bouwregel reclamezuil 69
Artikel 56 Bouwregel verblijfsgebied 69
Artikel 57 Bouwregel water 69
Artikel 58 Bouwregel wegverkeer 69
Artikel 59 Bouwregel woonwagenstandplaats Meliskerkestraat 70
Artikel 60 Werken en werkzaamhedenregel park 70
Artikel 61 Werken en werkzaamhedenregel archeologie hoge verwachting 71
Artikel 62 Werken en werkzaamhedenregel archeologisch waardevol gebied 72
Artikel 63 Werken en werkzaamhedenregel gasleiding 73
Artikel 64 Werken en werkzaamhedenregel archeologie lage verwachting 73

Hoofdstuk 6 Algemene regels 75
Artikel 65 Anti-dubbeltelregel 75
Artikel 66 Algemene afwijkingsregels activiteiten 75
Artikel 67 Algemene afwijkingsregels bouwen 75
Artikel 68 Strijdige activiteiten 76
Artikel 69 Overige regels 76

Hoofdstuk 7 Overgangs- en slotregels 77
Artikel 70 Overgangsrecht 77
Artikel 71 Slotregel 77

Toelichting

Bij het bestemmingsplan

'Chw Omgevingsplan De Laar 2020'

(plannummer: NL.IMRO.0202.947-0301)

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Wat is een omgevingsplan?

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

Een plan bestaat uit een digitale verbeelding (plankaart) en regels en gaat vergezeld van een toelichting.

Op de verbeelding kun je zien welke functies waar zijn toegestaan en welke waarden in het gebied beschermd moeten worden. In de regels staat aangegeven wat er binnen een bepaalde functie mogelijk is en wat de (bouw)regels zijn. In deze toelichting geven we aan wat onze visie is voor de wijk De Laar en hoe de verschillende regels in dit omgevingsplan bijdragen aan het realiseren van die visie.

In dit omgevingsplan nemen we ook een aantal regels op die normaal gesproken in andere verordeningen of beleidsregels zijn opgenomen. Door de verschillende regels samen te voegen en beter op elkaar af te stemmen geeft dit omgevingsplan meer duidelijkheid over de ontwikkelmogelijkheden van een perceel. Met deze verbetering van onze dienstverlening sluiten we nu al aan op de doelstellingen van de toekomstige Omgevingswet die op 1 januari 2021 in werking treedt. In de volgende paragraaf gaan we hier nader op in.

1.2 Waarom een nieuw omgevingsplan?

Het bestemmingsplan "De Laar 2007" (onherroepelijk 6 maart 2008) is vastgesteld volgens een verouderde IMRO-standaard. Dit omgevingsplan Chw Omgevingsplan De Laar 2020 is een actualisatie zodat onder andere wordt voldaan aan de verplichting om omgevingsplannen digitaal te vervaardigen en digitaal beschikbaar te stellen. Met dit omgevingsplan wordt aangesloten bij het huidige handboek van de gemeente Arnhem zodat binnen de gemeente een eenduidig en helder juridisch-planologisch kader geldt.

Het voorliggende omgevingsplan maakt in beginsel geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Binnen dit conserverende plan worden geen nieuwe gevoelige of milieubelastende functies mogelijk gemaakt.

Onderzoeken naar geluid, luchtkwaliteit, hinder, externe veiligheid, groen en ecologie, water, bodem, cultuurhistorie en archeologie zijn daarom niet vereist. In de verantwoording van de regels (Hoofdstuk 3) wordt kort ingegaan op de relevante milieu- en omgevingsaspecten en beleidsuitgangspunten.

De Omgevingswet komt eraan!

Op 1 januari 2022 treedt naar verwachting de Omgevingswet in werking. Deze wet verplicht ons om regelgeving voor de fysieke leefomgeving te bundelen in één omgevingsplan voor het gehele gemeentelijke grondgebied. Dit betekent dat we regels over bijvoorbeeld, bouwen, welstand, erfgoed,

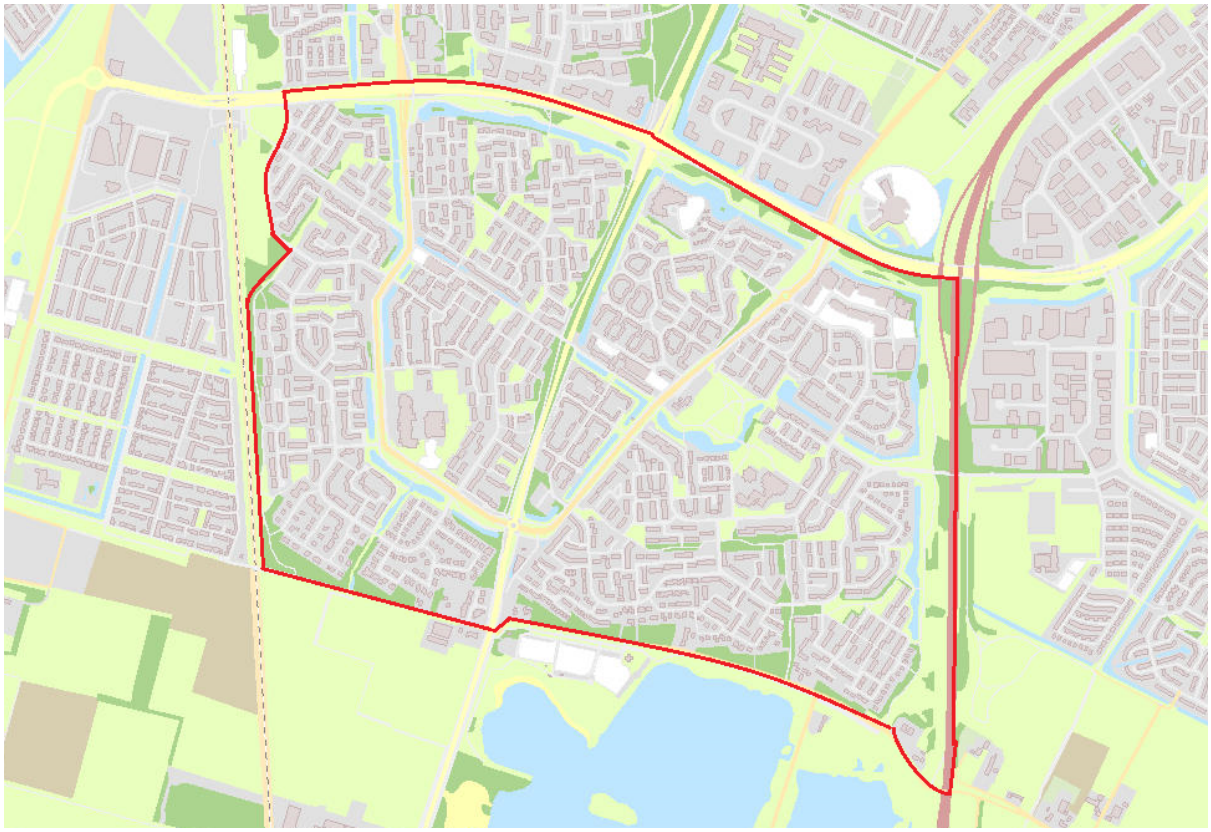
milieu, mobiliteit, duurzaamheid en grote delen van de Algemeen Plaatselijke Verordening (APV) moeten integreren in onze bestaande bestemmingsplannen. Naast onze eigen bepalingen moeten we regels die het Rijk overhevelt naar gemeenten, zoals bijvoorbeeld vergunningsvrij bouwen en delen van het Activiteitenbesluit, lokaal vertalen in het omgevingsplan. Met het omgevingsplan zorgen we er o.a. voor dat onze inwoners en ondernemers straks op eenvoudige en eenduidige wijze kunnen zien welke ontwikkelmogelijkheden er gelden op een perceel en voor welke activiteiten een vergunning nodig is.

Omdat de transitie naar het omgevingsplan een omvangrijke operatie is, willen we niet wachten tot 2021 maar starten we er nu al mee. Dit omgevingsplan is dan ook het eerste plan waarin een deel van de regels over de fysieke leefomgeving samengevoegd zijn. Dit kunnen we doen omdat het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties onze gemeente heeft aangewezen als experiment 'bestemmingsplan met verbrede reikwijdte' onder artikel 7g van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet.



1.3 Waar geldt dit omgevingsplan?

Het plangebied bestaat uit de wijk 'De Laar' en wordt globaal begrensd door de Burgemeester Matsersingel aan de noordzijde, de spoorlijn Arnhem-Nijmegen aan de westzijde, de gemeentegrens aan de zuidzijde en ten oosten door de Nijmeegseweg (A325). In afbeelding 1.1 is de situering van het plangebied ten opzichte van de omgeving weergegeven. Opgemerkt wordt dat de begrenzing van het plangebied indicatief van aard is. Voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de bij dit omgevingsplan behorende verbeelding.



Afbeelding 1.1: globale begrenzing plangebied, exacte begrenzing volgt uit de verbeelding.

1.4 Welke plannen vervangt dit omgevingsplan?

Diverse facetbelangen zijn door andere regelgeving gewaarborgd, bijvoorbeeld de Wabo, de Wet milieubeheer, de Huisvestingswet en de Monumentenwet. Het is niet nodig dat het omgevingsplan dezelfde waarborgen nogmaals schept.

Het omgevingsplan Chw Omgevingsplan De Laar 2020 is een herziening van de geldende plannen, voor zover van toepassing op dit plangebied. Onderstaand overzicht geeft weer welke bestemmingsplannen en verordeningen (deels) komen te vervallen. De daarop van toepassing zijnde partiële herzieningen vervallen ook. Bij elk plan is de datum van vaststelling weergegeven.

Bestemmingsplannen:	**Vastgesteld op:**
De Laar 2007	06-03-2008
Parapluplan:	
Facetplan groen en bomen	05-03-2018
Facetplan parkeren	30-05-2018
Facetplan woningsplitsing en verkamering	28-10-2020

1.5 Leeswijzer

Het omgevingsplan 'Chw Omgevingsplan De Laar 2020' is conserverend van aard. De toelichting van het omgevingsplan is derhalve kort en bondig. Hoofdstuk 2 bevat kort een samenvatting van onze visie voor het gebied. Vervolgens worden in hoofdstuk 3 artikelsgewijs de verschillende functies verantwoord. Ook bevat dit hoofdstuk de toelichting over handhaving en de exploitatie. Hoofdstuk 4 gaat tenslotte in op de procedurele aspecten van het omgevingsplan.

Hoofdstuk 2 Onze visie voor het gebied

2.1 Inleiding

De Laar is in de eerste plaats een woonwijk. Het behoud van de wijk De Laar als een prettige en veilige plek om te wonen is voor de gemeente Arnhem een belangrijk uitgangspunt. Onze visie voor de wijk wordt in dit hoofdstuk uitgewerkt in een aantal thema's.

2.2 Een aantrekkelijke wijk

2.2.1 Beschrijving ruimtelijke milieu

Kernschets

De wijk De Laar ligt in Arnhem-zuid en wordt begrensd door de Burgemeester Matsersingel in het noorden, de Nijmeegse weg in het oosten, De Rijkerswoerdse straat in het zuiden en de spoorlijn in het westen. Ten zuidoosten van de Laar liggen de Rijkerswoerdse plassen, zomers een druk bezocht recreatiegebied.

Stedenbouwkundige uitgangspunten

De stedenbouwkundige opzet voor de wijk dateert uit 1972. Het gebied lag toen voor een groot deel op grondgebied van gemeente Elst. Later is dit in zijn geheel bij de gemeente Arnhem gevoegd. De Laar-West is als eerste gebouwd en heeft een meer stedelijk karakter. De Laar-Oost heeft een groener karakter. De meeste woningen zijn in de tweede helft zeventiger jaren, eerste helft tachtiger jaren gebouwd.

De wijk is stedenbouwkundig gezien introvert van opzet en wordt aan alle randen begrensd door een groengebied, waar het zich niet naar richt. Het groen dringt tevens door in de wijk. Opvallend is het kronkelende verloop van buurten en verzamelwegen en de verkeersluwe woonbuurten want de wijk is kleinschalig opgezet. Woningen zijn veelal gegroepeerd rondom een pleintje of buurtgroen en liggen introvert in het groen. Deze woonbuurten in de vorm van erven/hofjes geven verblijfskwaliteit

in de wijk. Veel bebouwing in de wijk is intern gericht op het 'hof' en vormen prettige verkeersluwe (verblijf)plekken. Daarnaast zijn er veel situaties waarbij de bergingen van de woningen aan de straatzijde zijn gesitueerd met tevens blinde zijgevels, dit geeft de straten een stenig uiterlijk.

De achterkanten van de huizen zijn zoveel mogelijk naar het groen gericht. De wijk wordt om deze reden, en door de lussen in het wegenverloop, ook wel bloemkoolwijk genoemd. En de wijk valt daarom in de Structuurvisie Arnhem 2020/ doorkijk 2040 onder het ruimtelijk milieu: "stad van woonerf en menselijke maat".

De bebouwing verdunt naar de randen toe om de overgang naar het open landschap te verzachten. Er staat grotendeels laagbouw, geschakeld en als rij. Aan de zuidrand staan een klein aantal tweeonder-een-kap en vrijstaande woningen op een ruime verkaveling. De Laar is een woonwijk met eigen voorzieningen. Scholen, sportcentrum en dienstencentrum liggen centraal in de wijk (langs de wijkontsluitingswegen). Langs de Kroonse Wal is een tweetal winkelcentra geconcentreerd. Ook ligt er gestapelde bouw langs deze as. Tevens is deze bouwvorm aanwezig aan de zuidwestrand van de wijk. In het noordoostelijk deel ligt de woonboulevard van Arnhem-Zuid.

Bij de vormgeving van het plan is uitgegaan van een scheiding van verkeerssoorten. Vanaf de centraal gelegen parkeerterreintjes is de afstand tot de woning niet groter dan circa 50 meter. Verspreid over de

wijk wordt beroep aan huis uitgeoefend. Kleinschalige activiteiten zijn toegestaan zolang ze niet ten koste gaan van het woonklimaat.

Groen en waterstructuur

De wijk bezit daarnaast een aantal parkgebieden, waaronder het centraal gelegen Bingelradepark, het landschappelijke Jubileumpark (aan de oostrand van de wijk) en het, aan de westzijde gelegen, parkachtige groenzone achter de scholen met sport- en spel mogelijkheden. Ze hebben elk een eigen karakter.

De bovengenoemde randzones spelen, samen met de wijkparken, een belangrijke rol in de dagelijkse recreatie van de wijkbewoners en zijn belangrijk voor de ecologische waarde naar de wijk. Er wordt gewandeld, gespeeld, gevist, gesport en men laat er de hond uit.

Langs de Kroonse Wal, een functionele, maar ook groene verbinding die heel centraal in de wijk ligt, liggen veelgebruikte openbare ruimtes zoals winkelgebied, een park en de stadsboerderij.

De wijk bezit een grootschalige hoofdgroen- en waterstructuur die verrassend goed van opzet is, qua schaal, uitwerking en volwassen beplanting. Deze groenstructuur, de randzones, loopt om de wijk heen, maar heeft ook inprikkers en routes door de wijk heen. allemaal een landschappelijk karakter. Het groen tussen de wooneenheden, het groen op wijkniveau, vervult juist meer een diverse functies. Dit groen heeft een meer gecultiveerd karakter.

In de wijk is een groot aantal watergangen te vinden die belangrijk zijn voor de waterhuishouding van de wijk. Watergangen zijn van groot belang voor heel Arnhem-Zuid. Ze vormen de blauwe aders van dit stadsdeel. Ze zijn zowel ruimtelijk (beeld) als functioneel (ecologie, waterhuishouding en recreatie) van belang.

2.2.2 Hoe bewaren en versterken we de kwaliteiten in de wijk via het omgevingsplan?

In dit omgevingsplan worden de stedenbouwkundige kaders vastgelegd door regels waarin de bestaande bebouwing wordt vastgelegd. Ook de belangrijke groen- en waterstructuren worden vastgelegd in dit omgevingsplan, door middel van het toedelen van functies en het stellen van regels over activiteiten op locaties.

2.3 Een vitale wijk met voldoende voorzieningen

2.3.1 Opbouw van de wijk

'De Laar' is in de eerste plaats een woonwijk. De Laar wordt door de Batavierenweg opgedeeld in twee ongeveer even grote delen: De Laar West en De Laar Oost. Beide hebben hun eigen winkelcentrum. De Laar beschikt over een flink aantal basisscholen, kinderdagverblijven, een sporthal, skatebaan, zorgvoorzieningen en twee buurt- en wijkcentra. De Laar Oost heeft bovendien nog een meubelboulevard. Speciaal voor ouderen en voor iets oudere jongeren zijn er maar weinig voorzieningen. In De Laar is de natuur altijd dichtbij; het grenst namelijk direct aan het natuur- en recreatiegebied Rijkerswoerdse plassen en aan het Betuwse landschapspark Lingezegen.

Infrastructuur

De wijk bezit een heldere infrastructuur waarbij een duidelijke scheiding tussen autoverkeer (ringwegen) en langzaamverkeer (kronkelige paden) bestaat.De Batavierenweg verdeelt de wijk in de buurt De Laar

Oost en de Laar West. Een snelle verbinding wordt gevormd door de wijkontsluitingswegen, de Brabantweg en de Randweg die als een lus door de wijken lopen. Daarnaast zijn er 3 buurtontsluitingswegen. Voor fietsers en voetgangers is er het vrij liggend fietspad Kroonse wal die van het noordwesten naar het zuidoosten de wijkdelen verbindt. De verschillende verkeersstromen worden zoveel mogelijk gescheiden wat heel gebruikelijk is in bloemkoolwijken. Woonbuurten zijn verkeersluw en parkeren gebeurt vooral op eigen erf en op kleine parkeerterreintjes.

2.3.2 Hoe versterken we de vitaliteit van de wijk via het omgevingsplan?

We vinden het belangrijk dat de wijk 'De Laar' een vitale wijk is en blijft. In dit omgevingsplan worden de bestaande voorzieningen in de wijk behouden. Nieuwe voorzieningen die van belang zijn op wijkniveau of op stadsdeelniveau worden gestimuleerd. Voor de beiden winkelcentra geldt de functie Centrumgebied. Binnen deze functie zijn de activiteiten wonen, detailhandel (waarvoor geldt dat alleen een supermarkt is toegelaten voor zover dit uitdrukkelijk is aangegeven), horecabedrijven en dienstverlenende bedrijven toegelaten. Voor de locaties met maatschappelijke voorzieningen zijn meerdere activiteiten binnen de breed afgekaderd begrip zijn toegelaten. Wanneer behoefte ontstaat voor een andere invulling van de maatschappelijke locaties is dit mogelijk.

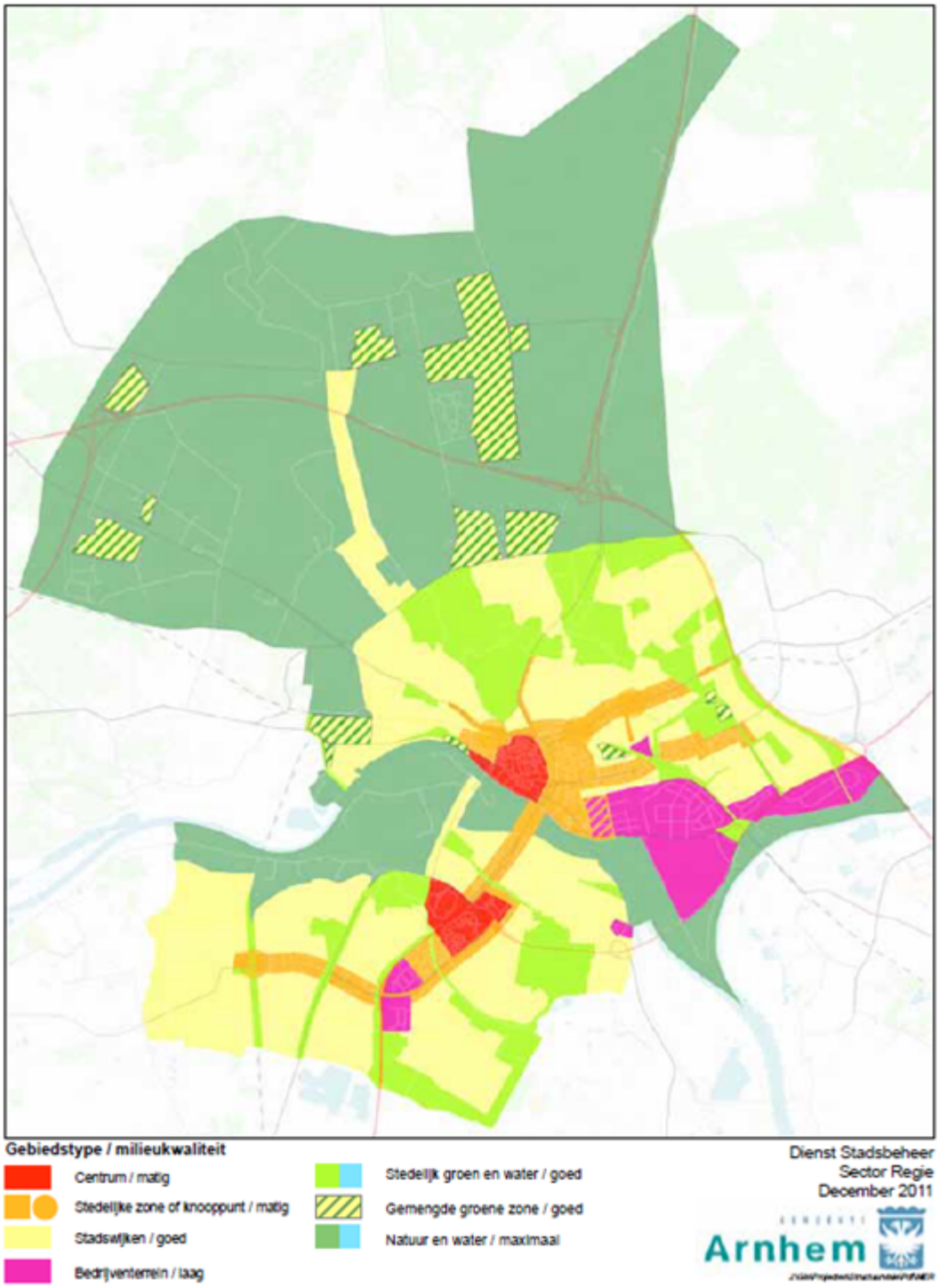
Nieuwe ontwikkelingen in de Laar mogen niet leiden tot een hogere parkeerdruk. We nemen daarom parkeernomen op in het omgevingsplan zodat op die manier de woonkwaliteit wordt beschermd.

2.4 Een gezonde wijk

2.4.1 Milieukwaliteit in de wijk

De kaart streefbeeld milieukwaliteit 2040 (p. 55, Structuurvisie Arnhem 2020, doorkijk 2040)

onderscheidt acht gebiedstypen: centrum, stedelijke zone/knooppunt, HOV knooppunt, stadswijk, bedrijventerrein, stedelijk groen, gemengde groene zone en natuur. Ieder gebiedstype kent zijn eigen ruimtelijke kenmerken en milieukwaliteiten. De typologie geeft richting aan de toekomstige invulling van de ruimte, maar is er ook een afspiegeling van. Zo zal de toekomstige verstedelijking zich zoveel mogelijk toespitsen op plaatsen die door het hoogwaardig openbaar vervoer (HOV) worden ontsloten (gebiedstype: stedelijke zone/knooppunt). De kaart streefbeeld milieukwaliteit 2040 is mede richtinggevend voor de verdere verstedelijking.



Figuur 2.1: Kaart streefbeeld milieukwaliteit, p. 55, Structuurvisie Arnhem 2020, doorkijk 2040.

Op grond van de kaart streefbeeld milieukwaliteit is 'De Laar' een stadswijk met stedelijk groen en water. In een stadswijk wordt vooral aangestuurd op een hoge milieukwaliteit. Beleidsinzet is om altijd minimaal te voldoen aan de wettelijke vereisten (de grenswaarden) voor alle milieuthema's. Van streefwaarden kan worden afgeweken als daar (op een hoger schaalniveau) aantoonbare milieuwinst tegenover staat en zolang er geen concentratiegebieden ontstaan waar de milieubelasting zich ophoopt. Daarnaast streeft Arnhem naar een verbetering van de huidige kwaliteit van de leefomgeving. Uit het streefbeeld milieukwaliteit volgt dat het uitgangspunt voor de Laar een matige mate van functiemenging

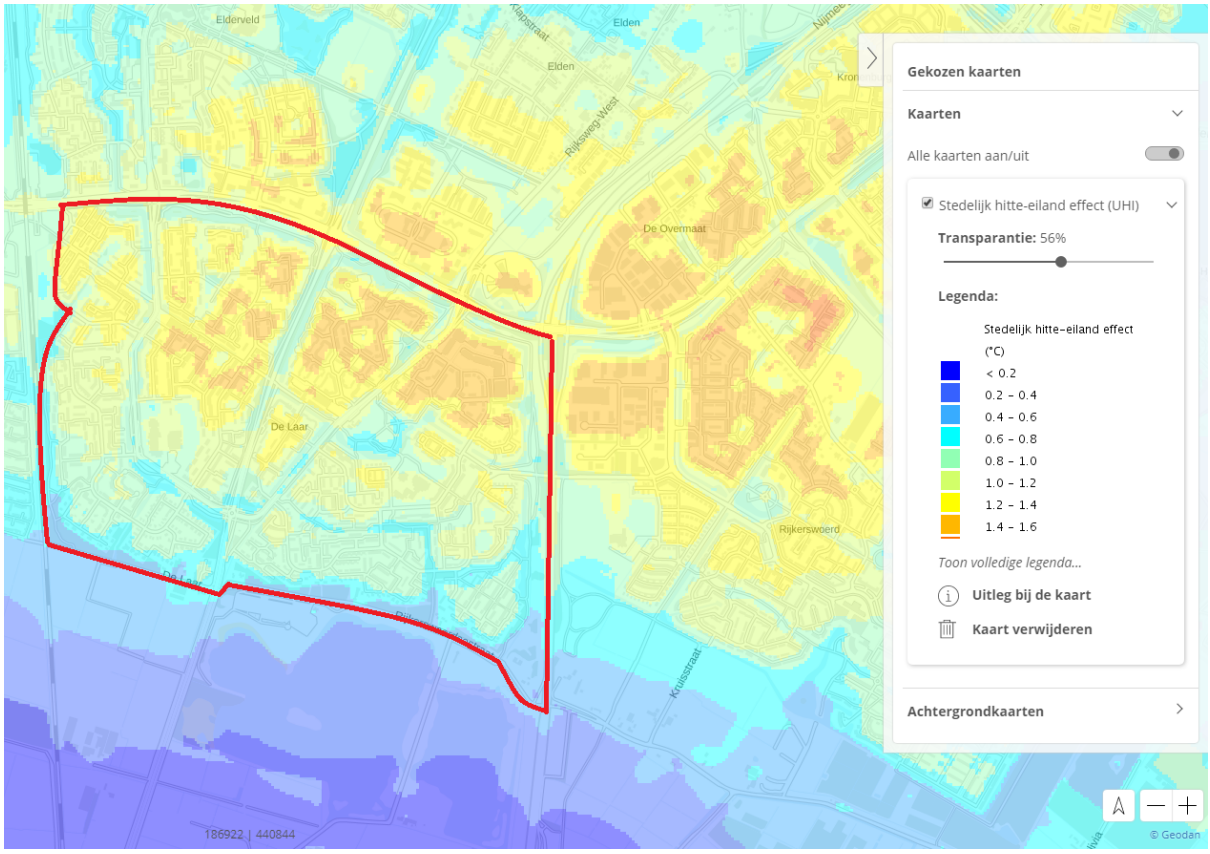
is. Dit betekent dat (zware) bedrijvigheid niet past in de wijk. Het omgevingsplan maakt geen nieuwe geluidbelastende functies en activiteiten mogelijk. Ook worden geen nieuwe bedrijven toegestaan. Nieuwe ontwikkelingen worden getoetst aan de relevante milieuthema's (o.a. lucht, geluid, geur, bodem, flora en fauna).

Binnen het plangebied bevinden zich geen kabels en straalpaden die op grond van het omgevingsplan beschermd worden. In het oosten ligt een gasleiding. Deze leiding heeft de functie 'Leiding - Gas'.

2.4.2 Een groene wijk

Er is een relatie tussen de hoeveelheid groen in de woonomgeving en de gezondheid van de lokale bewoning. 'De Laar' heeft veel groen (zie paragraaf 2.2.1 Beschrijving ruimtelijke milieu) dat kan worden gebruikt voor ontmoeten en bewegen.

Daarnaast heeft groen een belangrijke rol om hittestress tegen te gaan. Dit is te zien in onderstaande uitsnede van de 'Stedelijk hitte-eiland effect' kaart.



Figuur 2.2: uitsnede Stedelijk hitte-eiland effect. Bron: www.atlasleefomgeving.nl.

Ook in de toekomst vinden we het belangrijk dat dit groen behouden blijft. De groene gebieden worden door de functie 'Groengebied' en 'Parkgebied' beschermd.

2.5 Een duurzame wijk

2.5.1 Duurzaamheidsambities in De Laar

'De Laar' is een naoorlogse wijk. Het grootste gedeelte is gebouwd tussen 1975 en 2005. De woningen in woonwijk hebben gemiddeld het energielabel c. Nu en in de toekomst, sturen we als gemeente aan op het verduurzamen van woningen. De overheid stimuleert woningeigenaren met subsidies en lage renteleningen om duurzame maatregelen uit te voeren aan de eigen woning.

In Arnhem werken we hier de komende tijd aan onder de noemer van 'Wijkgerichte Energietransitie'. Samen met de al bestaande wijkinitiatieven voor nieuwe energie zorgen we dat uiteindelijk alle wijken overstappen op een warmte-alternatief.

Tijdspad

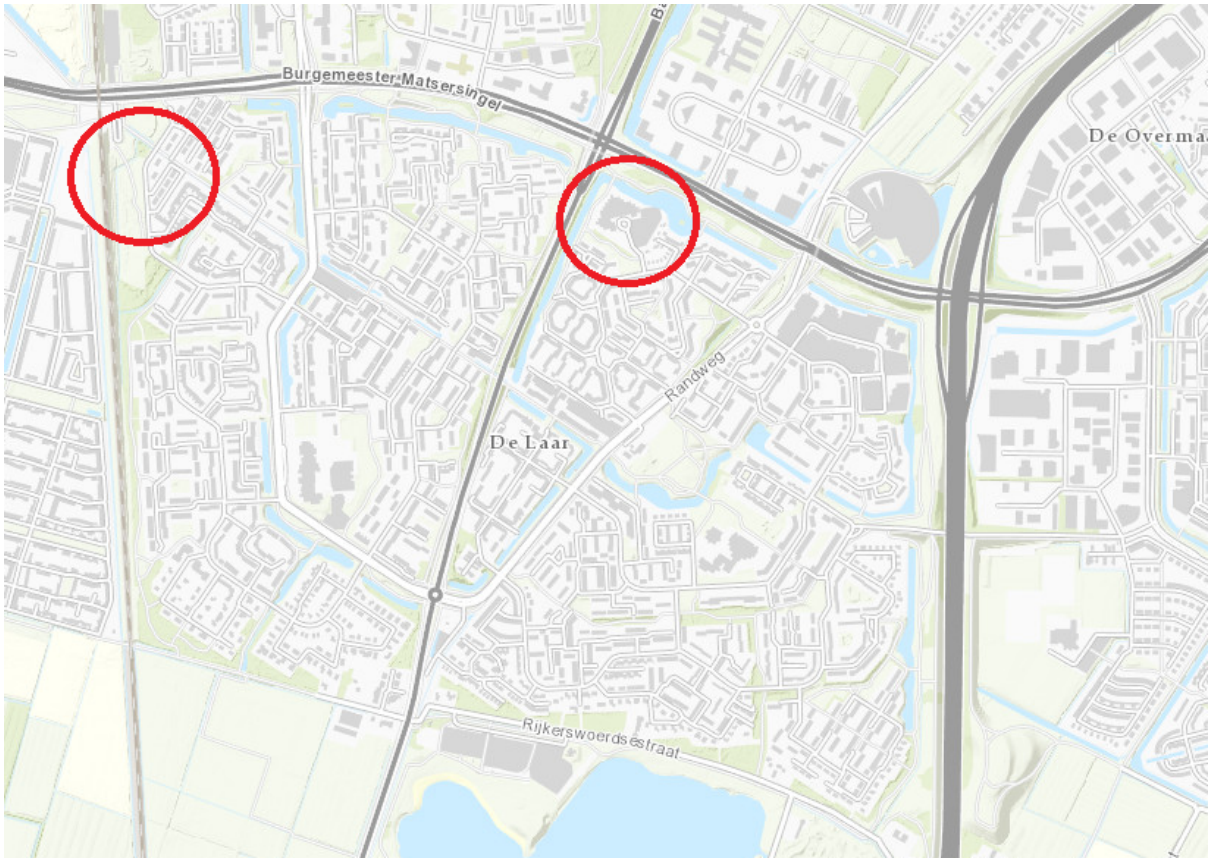
- 2019: De aanpak en de te hanteren uitgangspunten worden vastgesteld. Het overleg met de inwoners per wijk wordt voortgezet of gestart.
- 2021: Voor iedere Arnhemse wijk komt er een zogenaamde 'warmtevisie'. Hierin staat per wijk wat de route wordt naar aardgasvrij wonen. Hierbij wordt bijvoorbeeld gelet op technische haalbaarheid , de kosten en de betaalbaarheid ook in wijken waar mensen minder te besteden hebben.
- 2030: De eerste wijken moeten over zijn op een andere vorm van warmte.
- 2050: Arnhemse woningen zijn idealiter energieneutraal.

Aanpak

- Om een begin te maken met alle ambities wordt er gekeken naar wijkinitiatieven die er al zijn. Als het nodig is, worden deze initiatieven geholpen met professionaliseren. De ervaringen gebruiken we als we in andere wijken aan de slag te gaan. Als er vanuit de wijk zelf geen initiatieven zijn, dan neemt de gemeente zelf initiatief om de verduurzaming vorm te geven.
- We maken per wijk een plan. Hierin staat welke alternatieven het meest geschikt zijn en op welke termijn ze ingevoerd kunnen worden. Er wordt hierbij zoveel mogelijk aangesloten op de bestaande plannen voor werken in de openbare ruimte.

2.6 Ontwikkelingen

Het omgevingsplan De Laar 2019 is beheersmatig van aard. In de wijk De Laar bevinden zich twee locaties waar ontwikkelingen worden verwacht. Een van deze locaties bevindt zich in het noordwesten van de Laar, aan de Tilburgseweg. Deze locatie bevindt zich buiten de grens van het plangebied. De andere locatie is de Zeelandsingel 40. Deze ontwikkeling valt niet onder het bereik van dit beheersmatige plan waarin alleen de feitelijke situatie wordt vastgelegd.



Afbeelding 2.3; Uitsnede plattegrond Arnhem; de rode cirkels geven aan waar de ontwikkellocaties zich bevinden.

Hoofdstuk 3 Uitleg van de regels

3.1 Wat regelt dit omgevingsplan?

3.1.1 Algemeen

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

In hoofdstuk 2 zijn we ingegaan op de opgaven voor de wijk De Laar en de strategie die we voeren om onze doelen te bereiken. In dit hoofdstuk leggen we uit hoe de regels in dit omgevingsplan bijdragen aan het verwezenlijken van die doelen. De regels in dit omgevingsplan zijn gebiedsgericht. Dat betekent dat regels per locatie kunnen verschillen en uitsluitend gelezen kunnen worden in combinatie met de digitale plankaart.

3.1.2 Focus van dit omgevingsplan

Dit omgevingsplan richt zich op de bestaande wijk De Laar en houdt rekening met bestaande rechten van eigenaren. Dat betekent dat we bestaande planologische mogelijkheden zoveel mogelijk respecteren. Dit omgevingsplan maakt geen nieuwe (gebieds)ontwikkelingen mogelijk.

3.1.3 Functies en activiteiten

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) heeft Arnhem aangewezen als experiment 'bestemmingsplan met verbrede reikwijdte'. Dit betekent dat we vooruitlopend op de inwerkingtreding van de Omgevingswet al een omgevingsplan kunnen opstellen waarin de fysieke leefomgeving centraal staat.



De vier verbeterdoelen van de Omgevingswet

Net zoals nu bij bestemmingsplannen, is ook de digitale versie van het omgevingsplan straks leidend. Omdat het omgevingsplan veel meer regels omvat dan het huidige bestemmingsplan is de huidige systematiek met bestemmingen ontoereikend om de veelheid aan regelingen op een gebruiksvriendelijke manier te ontsluiten. In de systematiek van het omgevingsplan wordt daarom niet langer de bestemming centraal gesteld maar de activiteiten die je wil verrichten op een bepaald adres. Door je locatie te koppelen aan de gewenste activiteit: bijvoorbeeld 'bouwen' laat het digitale omgevingsplan straks uitsluitend de regels zien die op die locatie gelden voor die activiteit.

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

De voormalige bestemmingen zoals Groen, Kantoor of Verkeer noemen we nu functies. Het gaat hier om duidelijk herkenbare hoofdfuncties die voorkomen in de stad en dominant zijn in een bepaald gebied. Onder deze functies hangen de zogenaamde activiteiten. Dit zijn de verschillende meer gedetailleerde gebruiks- en bouwmogelijkheden binnen die functie. Deze nieuwe manier van raadpleging betekent dat de regels in dit omgevingsplan niet langer gekoppeld zijn aan bestemmingen, maar aan functies en activiteiten.

3.1.4 Opzet van het omgevingsplan

De regels zijn onderverdeeld in 6 hoofdstukken. Het eerste hoofdstuk bevat de inleidende regels. Deze regels bevatten de begripsbepalingen en wijze van meten. Het tweede hoofdstuk bevat de bepalingen over de Functies en het derde hoofdstuk over de Activiteiten. Hoofdstuk 4 bevat de bepalingen over bouwen, werken en werkzaamheden. Hoofdstuk 5 bevat algemene regels die voor het hele plangebied gelden. Tenslotte bevat het omgevingsplan de overgangs- en slotregels.

3.2 Opbouw van het omgevingsplan

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

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

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



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

Wijzigingen in de systematiek

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

Functies
Onder de Omgevingswet wordt niet langer gesproken over bestemmen, maar over het toedelen van functies aan locaties. Dit doen we in Arnhem door onderscheid te maken in de verschillende functionele gebieden die Arnhem rijk is. Het gebiedstype wordt bepaald door de dominante functie in een bepaald gebied. Zo vallen woningen bijvoorbeeld onder de functie Woongebied, winkelcentra onder de functie Centrumgebied, straten en pleinen onder de functie Openbaar gebied. De functies hebben vooral een structurerende werking en maken de plankaart (verbeelding) leesbaar. De planologische rechten en verplichtingen volgen uit de op de verbeelding aangegeven activiteiten en de met die activiteiten corresponderende planregels.

Onder de Omgevingswet wordt niet langer gesproken over bestemmen, maar over het toedelen van functies aan locaties. Dit doen we in Arnhem door onderscheid te maken in de verschillende functionele gebieden die Arnhem rijk is. Het gebiedstype wordt bepaald door de dominante functie in een bepaald gebied. Zo vallen woningen bijvoorbeeld onder de functie Woongebied, winkelcentra onder de functie Centrumgebied, straten en pleinen onder de functie Openbaar gebied. De functies hebben vooral een structurerende werking en maken de plankaart (verbeelding) leesbaar.De planologische rechten en verplichtingen volgen uit de op de verbeelding aangegeven activiteiten en de met die activiteiten corresponderende planregels.

Activiteiten

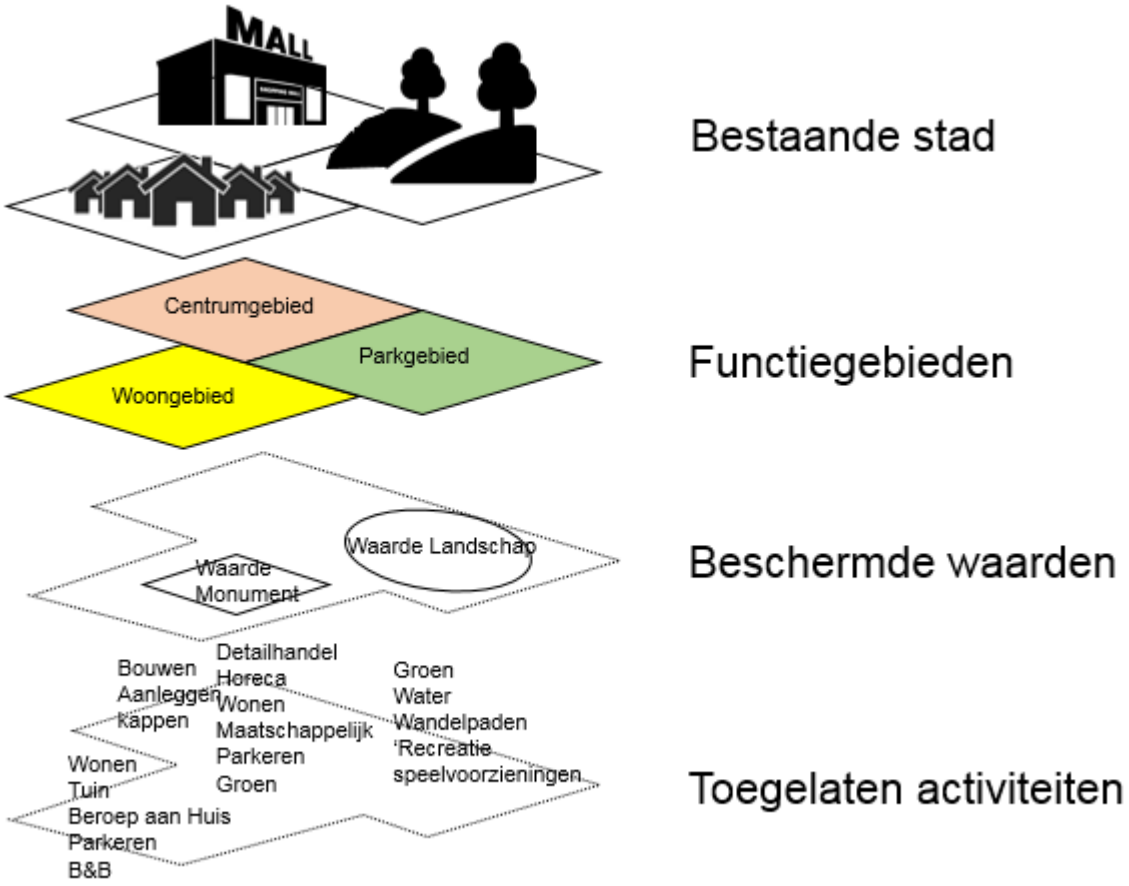
De regels ten aanzien van de bouw- en gebruiksmogelijkheden die nu onderdeel uit maken van een bestemming hebben we uitgesplitst in verschillende activiteiten (onder andere bouwen, wonen, aanleggen). Iedere activiteit heeft daarmee een eigen regeling met werkingsgebied. Op een locatie kunnen verschillende activiteiten van toepassing zijn: bouwen, wonen, detailhandel et cetera. Dit betekent dat je in dit Omgevingsplan per adres uitsluitend de regels ziet die op dat gebied van toepassing zijn. Na 1 januari 2022 wordt het tevens mogelijk om je zoekfunctie verder te verfijnen door alleen de regels te laten zien die op een bepaalde activiteit van toepassing zijn.

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

Waarden

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

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



Schematische opbouw van het omgevingsplan

3.3 Opzet van de regels

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De Crisis- en herstelwet maakt het mogelijk om De Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012) los te laten. Dit betekent dat we als gemeente Arnhem zelf kunnen bepalen op welke manier we het omgevingsplan opbouwen en verbeelden.

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. Functies;
3. Activiteiten;
4. Bouwen, werken en werkzaamheden;
5. Overgangs- en slotregels.

3.3.1 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 van het bestemmingsplan 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.

3.3.2 Functies

Hoofdstuk 2 bevat de regels over de functies. Per functie wordt het doeleinde van de betreffende functie aangegeven en welke activiteiten en functies ter plaatse zijn toegestaan. Het aangeven van de functies op de verbeelding geeft een duidelijk beeld van de indeling van de stad. Hierbij sluiten we aan bij de legenda van de Standaard vergelijkbare bestemmingsplannen 2012.

3.3.3 Waarden

Hoofdstuk 3 bevat de regels over waarden. Deze regels moeten in samenhang worden gelezen met hoofdstuk 5 en 6.

3.3.4 Activiteiten

Hoofdstuk 4 bevat de regels over de activiteiten. De activiteitenregels moeten in samenhang worden gelezen met de verbeelding. Op de verbeelding staat aangegeven welke activiteit waar is toegestaan.

3.3.5 Bouwen, werken en werkzaamheden

Hoofdstuk 5 bevat de regels over bouwen, werken en werkzaamheden. 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. In Artikel 46 Algemene bouwregels zijn de algemene bouwregels opgenomen zoals de verplichting tot het bouwen binnen het bouwvlak en de uitleg van het bebouwingspercentage. Deze regel is van toepassing op het gehele plangebied.

De overige regels zijn locatiespecifiek.

3.3.6 Algemene regels

Hoofdstuk 6 bevat de algemene regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied. Dit hoofdstuk is opgebouwd uit:

1. Artikel 65 Anti-dubbeltelregel
   Deze regel bepaalt dat er niet twee keer voor eenzelfde locatie een bouwplan kan worden ingediend.
2. Artikel 66 Algemene afwijkingsregels activiteiten
   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.
3. Artikel 67 Algemene afwijkingsregels bouwen
   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.
4. Artikel 68 Strijdige activiteitenArtikel 69 Overige regels
   In dit artikel zijn de regels over parkeren uit het 'Facetplan Parkeren' opgenomen.

3.3.7 Overgangs- en slotbepalingen

In Hoofdstuk 7 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.

3.4 Functies

3.4.1 Algemeen

In het plangebied onderscheiden we de volgende functies:

3.4.2 Centrumgebied

Wat is het doel van de functie?

'Centrumgebied' is een verzamelbestemming waarin stedelijke functies zoals detailhandel, horeca (met uitzondering van nachtclubs, discotheken en coffeeshops), dienstverlening, kantoren maar ook de functies wonen en maatschappelijk zijn toegestaan. Deze functies zijn onderling uitwisselbaar. Dit zorgt voor flexibiliteit bij de invulling van het winkelcentrum.

Het Arnhems horecabeleid (Mise-en-Place, de Arnhemse horecavisie 2017) en de detailhandelsvisie (Detailhandelsvisie 2016-2019) geven de uitgangspunten voor de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van centrumfuncties in Arnhem.

Waar geldt de functie?

Binnen het plangebied zijn er drie locaties met de functie 'Centrum'. Deze zijn gelegen aan de Millweg en aan de Oostburgsewal, de Teurneuzenstraat en de Woonboulevard in de noord-oostelijke punt van de Laar. Het zwaartepunt in de wijk De Laar is niet op horeca gevestigd. De horeca heeft in deze wijk wel een functie voor de voorzieningen en ontmoetingsfunctie in de wijk. Voor wijk- en buurtcentra ligt de nadruk op dagelijkse boodschappen. Clustering van enkele, aanvullende winkels zorgt dat ze elkaar versterken en daarmee groeit de levensvatbaarheid van een wijk/buurtcentrum of buurtsteunpunt. Geen nieuwe solitaire supermarkten is het uitgangspunt voor De Laar. Het is voor de aantrekkelijkheid van woongebieden belangrijk dat er in elke wijk een aantal winkels is waar bewoners voor hun dagelijkse boodschappen terecht kunnen. Het is belangrijk dat een supermarkt aanwezig is om de overige winkels levensvatbaar te houden. Deze zorgt voor voldoende aanloop van potentiële kopers.

Supermarkten

In het plangebied zijn twee supermarkten aanwezig. Op de Kroonse Wal 10 zit de Supercoöp en op de Oostburgwal 12 zit de Jumbo. Op de bestemmingsplankaart zijn beide locaties aangeduid met de aanduiding 'Activiteit detailhandel - inclusief supermarkten'.

In de Nota 'Supermarktnota Arnhem Behoefteonderzoek 2016-2020" wordt opgemerkt dat beide supermarkten in De Laar vooral op buurtniveau functioneren. De Supercoöp (1.143 m² WVO) is voldoende groot voor de komende jaren. Kleinschalige uitbreiding van de Jumbo (1270 m² WVO) kan worden overwogen.

Wounboulevard

In de noordoosthoek van De Laar is de woonboulevard Arnhem-Zuid gevestigd. Detailhandelsvisie 2016-2021 is deze locatie opgenomen als perifere detailhandelsvestiging (PDV). De woonboulevard is gevestigd op een centrale, goed bereikbare locatie waar voldoende parkeerruimte is en de huurprijzen relatief laag zijn.

De activiteit detailhandel grootschalig is toegestaan. Dit betekent dat het exploiteren van een grootschalige of perifere detailhandelvestiging (hierna: PDV) is toegestaan. Onder PDV wordt verstaan: Detailhandel op locaties buiten reguliere winkelcentra, bijvoorbeeld bedrijventerreinen, langs grote wegen, etc. Toegelaten branches in het tot voor kort geldende Rijksbeleid: auto's, boten, caravans,

brand- en milieugevaarlijke stoffen, tuincentra, bouwmarkten, de gehele woninginrichtingsbranche, keukens en sanitair.

Door het clusteren van PDV ontstaan er meer centrale, goed bereikbare locaties in de stad die gericht zijn op doelgericht winkelen. Door dit koopmotief vormen de bedrijven geen concurrentie met het winkelaanbod in de binnenstad. De volgende branches worden tot PDV gerekend. Hier is aangesloten bij de branche-indeling van Locatus.

- Tuincentra	37.130.558-Tuincentrum
- Doe-het-zelf	37.170.096-Bouwmarkt 37.170.099-Bouwmaterialen 37.170.100-Sauna/Zwembad 37.170.102-Deur/Kozijn 37.170.108-Breedpakket 37.170.237-Hout 37.170.249-IJzerwaren&Gereedschap 37.170.280-Sanitairmaterialen 37.170.576-Verf/Behang
- Wonen	37.180.054-Babywoonwinkel 37.180.066-Slaapkamers/Bedden 37.180.291-Keukens 37.180.348-Meubelen 37.180.350-Woonwarenhuis 37.180.381-Oosterse Tapijten 37.180.440-Keukens/Badkamers 37.180.447-Badkamers 37.180.579-Verlichting 37.180.630-Parket/Laminaat 37.180.635-Tegels 37.180.645-Woninginrichting 37.180.648-Woningtextiel 37.180.651-Woondecoratie 37.180.663-Zonwering

In het Regionaal Programma Detailhandel 2013 (RPD 2013 (pagina 30, 44) staat dat nieuwe ontwikkelingen op het gebied van de PDV en GDV zoveel mogelijk plaats moeten gaan vinden binnen de in het RPD 2013 aangewezen concentratiegebieden. Ontwikkelingen daarbuiten worden in principe niet toegestaan, tenzij deze een aantoonbare meerwaarde leveren aan de detailhandelsstructuur.

De Woonboulevard Arnhem-zuid (in het RPW Meubelplein genoemd) wordt in het RPW aangeduid als concentratiegebied, waarbij wordt aangegeven dat hier naast lokale PDV/GDV ook regionale en bovenregionale PDV en GDV aanwezig is.

Reguliere Detailhandel

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

Reguliere detailhandel is op deze specifieke locatie ongewenst en derhalve planologisch niet toegestaan.

3.4.3 Gemengd gebied

Wat is het doel van deze functie?

De functie Gemengd gebied is bedoeld voor de locaties waar minimaal twee buiten het werkingsgebied van de functie Centrum op dezelfde locatie toegelaten combinaties van activiteiten zijn toegestaan.

Waar geldt deze functie?
Deze functie geldt voor de delen in De Laar waar we streven naar een beperkte mate van functiemenging, passend bij de functie die we in dat gebied nastreven.

Binnen De Laar zijn twee locaties met de functie Gemengd. Op de hoek van de Brabantweg en de Woudrichemstraat en ter plaatse van de Zeelandsingel (de voormalig provinciale bibliotheek).

Welke activiteiten zijn er binnen deze functie mogelijk?

Op de locatie op de hoek van de Brabantweg en de Woudrichemstraat zijn zowel wonen als maatschappelijke activiteiten toegestaan. Ten tijde van de vaststelling van De Laar 2007 stonden noodlokalen. Er is gekozen voor de gemengde bestemming 'Woondoeleinden/ Maatschappelijke doeleinden' om de mogelijkheid te houden in de toekomst om op deze locatie woningbouw te realiseren.

In het noorden van De Laar ligt een groot kantoorpand ontsloten door de Zeelandsingel. In dit pand was voorheen de Provinciale bibliotheekcentrale gevestigd. Het pand aan de Zeelandsingel heeft tevens een kantoorfunctie voor andere bedrijven en instellingen. Daarbij is in het kantoor een huisarts en een fysiotherapiepraktijk gevestigd. Ten behoeve van deze instellingen wordt deze locatie uitgebreid met lichte maatschappelijke activiteiten.

3.4.4 Groengebied

Wat is het doel van de functie?

Binnen deze functie 'Groengebied' is het toegestaan om groen in de breedste zin (grasvelden, struiken, speelvelden) aan te leggen en in stand te houden. Het aanleggen van voetpaden, fietspaden en voorzieningen voor bestemmingsverkeer zijn binnen deze bestemming toegestaan. Wegen voor doorgaand autoverkeer en parkeren zijn niet toegestaan. Bebouwing binnen de groenbestemming is uitsluitend toegestaan indien dit binnen de bestemming past zoals speeltoestellen en verlichting met een maximumbouwhoogte van 4 meter.

Waar geldt deze functie?

In de Groenvisie 2017-2035 is het groen-blauwe raamwerk op stadsniveau vastgelegd. Voor de groenvoorzieningen in De Laar is een onderscheid gemaakt tussen het stadsgroen en wijkgroen.

Het groen dat structuurbepalend is op wijkniveau, is bestemd als 'Groen'. Het wijkgroen in de Laar bestaat uit: de grotere groenzones die door de wijk lopen, de wijkparken (Bingelradepark en het parkgebied rondom de scholen in de Laar-West) en het groen van enig formaat in woonhofjes.

Welke activiteiten zijn er binnen deze functie mogelijk?

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

3.4.5 Maatschappelijk

Wat is het doel van de functie?

De functie 'Verbroken kruisverwijzing naar 'Maatschappelijk'' is bedoeld voor functies ten behoeve van onderwijs, welzijn, zorginstellingen, cultuur, religie, openbare dienstverlening en therapeutische functies. Voorbeelden hiervan zijn scholen, ziekenhuizen en kerken. Dienstwoningen die horen bij de functie, zoals bijvoorbeeld een conciërgewoning of pastorie, zijn indien noodzakelijk toegestaan. Aan de hoofdfunctie ondergeschikte horeca (kantine) is eveneens toegestaan.

Waar geldt de functie?

In de wijk 'De Laar' zijn meerde locaties met de functie 'Verbroken kruisverwijzing naar 'Maatschappelijk''. De functie geldt onder andere voor de sporthal, een aantal scholen, het zorgcomplex aan de Randweg en het Wijkcentrum de Kroon.

3.4.6 Openbaar gebied

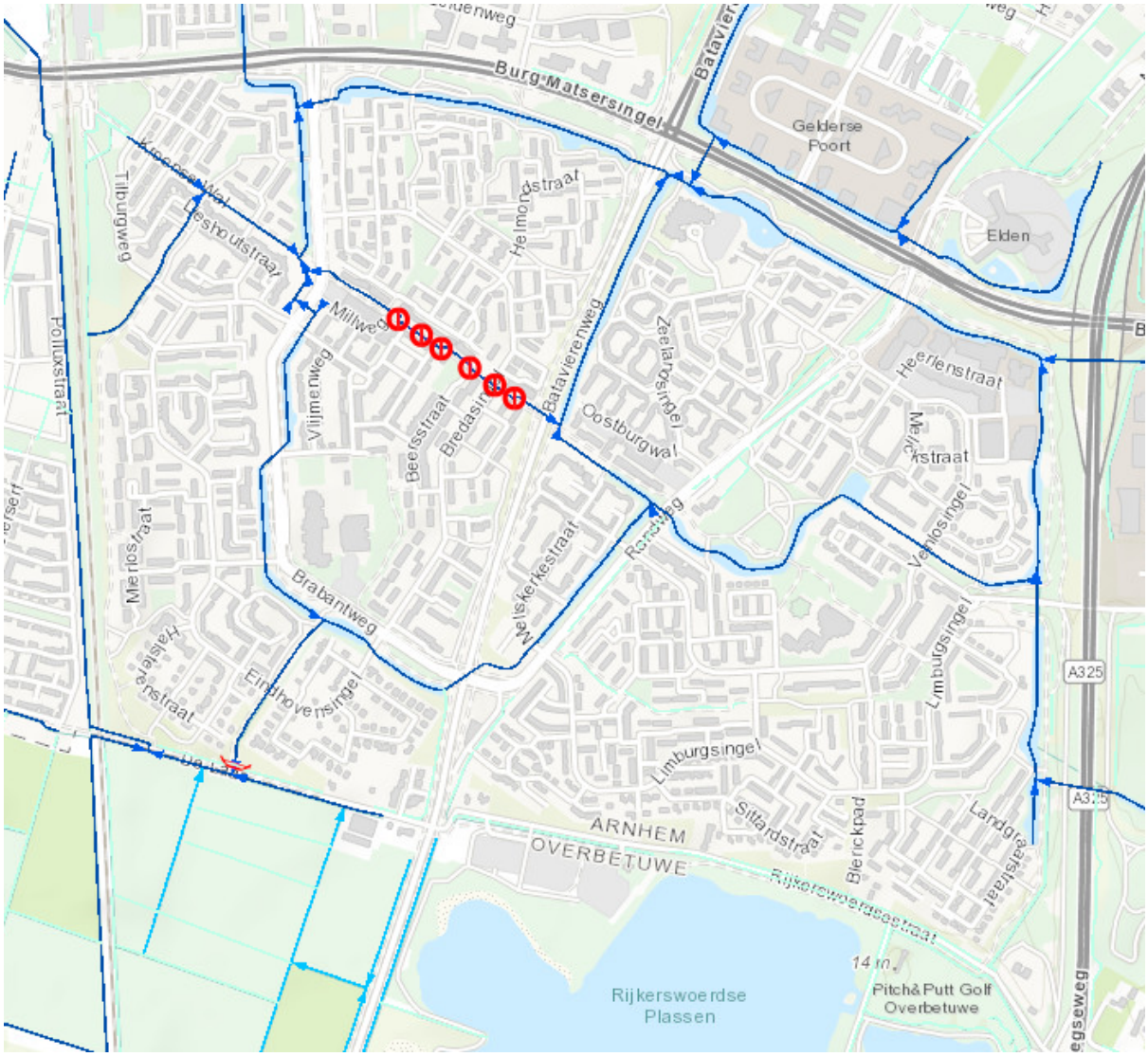
De functie 'Verbroken kruisverwijzing naar 'Openbaar gebied'' is op het behoud en het beheer van de gebruiksmogelijkheden van het in het plangebied aanwezige openbaar toegankelijk gebied, zoals dit tot uitdrukking komt in de infrastructurele voorzieningen voor verkeer en verblijf.

Waar geldt deze functie?
De Burgermeester Matsersingel, de Batavierenweg en de Brabantweg zijn de gebiedsontsluitingswegen in het plangebied waar een maximum snelheid van 50 km/u geldt. De overige straten in het plangebied zijn 30 km/u-zones of maken deel uit van het voetgangersgebied waar auto's in principe niet zijn toegestaan.

3.4.7 Oppervlaktewater

Wat is het doel van deze functie?
Het water in het plangebied heeft een niet alleen een belangrijke waterhuishoudkundige functie maar draagt ook bij aan het verminderen van hittestress en het verhogen van de aantrekkelijkheid van De Laar.

Waar geldt deze functie?
Het stedelijk waterbeheer in Arnhem-Zuid is overgedragen aan het Waterschap Rivierenland waardoor de gemeente Arnhem rekening dient te houden met het vigerende beleid van het waterschap. Relevant beleid voor de gemeente Arnhem is het Waterbeheerprogramma 2016-2021 "Koers houden, kansen benutten" en de keur en de legger van het waterschap.



Afbeelding 3: uitsnede legger Waterschap Rivierenland.

De hoofdwatergangen zijn in eigendom van het Waterschap Rivierenland. Het Waterschap heeft de watergangen aangegeven op de legger en worden beschermd door de Keur. De te beheren wateren worden verdeeld in:

- A-wateren: van primair belang voor het waterbeheer en worden daarom door het waterschap onderhouden.
- B-wateren: van secundair belang voor het waterbeheer en dienen door de aangrenzende eigenaren te worden onderhouden.
- C-wateren: wateren die van tertiair belang zijn voor het waterbeheer waarvoor geen jaarlijkse onderhoudsplicht geldt.

De donkerblauwe lijnen in de legger geven A-watergangen aan. A-watergangen krijgen van boveninsteek tot boveninsteek de functie "Water". Deze begrenzing is niet altijd gelijk aan de kadastrale grenzen. Daarnaast lopen in het plangebied nog enkele C-watergangen. Voor deze watergangen geldt geen beschermingsverplichting in het omgevingsplan.

In het plangebied liggen diverse watergangen en vijvers die zijn aangewezen als A-watergangen. Deze zijn specifiek als 'Water' (artikel Verbroken kruisverwijzing naar 'Oppervlaktewater') aangewezen.

Ingevolge het beleid van het Waterschap Rivierenland worden A-watergangen bestemd als water. Daarnaast zijn er nog enkele gronden met de functie 'Water' opgenomen, zonder dat deze zijn aangewezen in de legger. Deze sloten zijn niet in eigendom van het Waterschap Rivierenland maar in eigendom van de gemeente of van een particulier.

3.4.8 Parkgebied

Wat is het doel van de functie?

'Parkgebied' is een zwaardere functie dan Groen omdat hieraan een omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden is gekoppeld. Dat betekent dat binnen de functie een omgevingsvergunning noodzakelijk is om bepaalde werkzaamheden uit te voeren zoals het aanleggen van verharding en het kappen van bomen. Binnen de functie parkgebied is geen bebouwing toegestaan.

Waar geldt deze functie?

In de Groenvisie 2017-2035 is het groen-blauwe raamwerk op stadsniveau vastgelegd. Voor de groenvoorzieningen in De Laar is een onderscheid gemaakt tussen het stadsgroen en wijkgroen.

Onder het stadsgroen vallen de gebieden die een landschappelijke, cultuurhistorische, ecologische of recreatieve functie hebben en zijn bestemd als 'Parkgebied'. Het stadsgroen in de Laar bestaat uit: de bomenhoofdstructuur inclusief waterstructuur langs de ringwegen, de groen-blauwe lijnen (Batavierenweg, groenzone langs het spoor, Jubileumpark) en de 'oude' ontginningsstructuren (Kroonsewal, De Laar en de Grift).

3.4.9 Woongebied

Wat is het doel van deze functie?
Het is belangrijk dat de leefkwaliteit in de woonwijk De Laar behouden blijft. De functie 'Woongebied' wonen richt zich dan ook voornamelijk op het wonen en we zijn terughoudend als het gaat om potentiele overlastgevende functies. Denk hierbij aan functies die zorgen voor veel verkeer of loopstromen of die van zichzelf uit veel lawaai of andere hinder veroorzaken.

Waar geldt deze functie?

De Laar is in de eerste plaats een woonwijk. Deze functie is dominant en geldt voor het grootste gedeelte van het plangebied. Op de Meliskerkestraat is een woonwagenstandplaats. Hier geldt de specifieke activiteit woonwagenstandplaats met specifieke bouwregels.

3.5 Waarden

3.5.1 Waarde - Gasleiding

Wat is het doel van deze waarde?
Binnen het plangebied liggen een aantal belangrijke leidingen die van belang zijn voor het vervoer van gas. Hiervoor geldt de waarde 'Waarde - Gasleiding'. Om ervoor te zorgen dat deze leidingen kunnen blijven functioneren en niet worden beschadigd bij nieuwe ontwikkelingen genieten deze tracés en hun veiligheidszone planologische bescherming.

Waar geldt deze waarde?
De belangrijke gasleidingen in het plangebied. Dat is in dit gebied de gastransportleiding N-568-34 met bijbehorende belemmeringstrook. De belemmeringstrook bedraagt aan weerszijde van de gastransportleiding 4 meter.

Deze waarde is altijd gekoppeld aan een gebruiksfunctie. De bouw en aanleg activiteiten die binnen deze functie zijn toegestaan zijn kunnen worden ontplooid zolang deze niet gevolgen hebben voor het functioneren van de leiding. Om te bepalen of dit het geval is moeten initiatiefnemers voor bepaalde ingrepen in de bodem een vergunning aanvragen.

3.5.2 Waarde - Archeologie verwachting

Wat is het doel van deze waarde?

Op gebieden met deze waarden is er sprake van een verwachting dat er archeologische waarden bevinden in de bodem. Om er zeker van te zijn dat de bodem niet zomaar wordt verstoord en dat bij een verstoring archeologische onderzoeken worden gedaan geldt voor bepaalde ingrepen in de bodem een vergunningplicht. Uit de opgravingen uit de bodem kunnen we veel te weten komen over

hoe de Arnhemmers van vroeger gewoond, geleefd en gewerkt hebben.

In het vigerende omgevingsplan is er geen regeling opgenomen ter bescherming van de archeologische waarden. Op grond van nieuwe (Europese) wet- en regelgeving moet archeologie verplicht worden opgenomen in het omgevingsplan.

Waar geldt de waarde?

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. In de gebieden waar op grond van de archeologische verwachtingenkaart verwachtingen zijn geldt de Waarde - Archeologie - Verwachting.



Archeologische verwachtingenkaart; uitsnede gebied De Laar.

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

- in gebieden met een hoge archeologische verwachting dieper dan 40 cm-maaiveld reiken en groter zijn dan 200 m^2;
- in gebieden met een middelhoge archeologische verwachting dieper dan 40 cm-maaiveld reiken en

groter zijn dan 500 m^2;
- in gebieden met een lage archeologische verwachting dieper dan 40 cm-maaiveld reiken en groter zijn dan 2.000 m^2.

Deze waarde is altijd gekoppeld aan een gebruiksfunctie. De bouw en aanleg activiteiten die binnen deze functie zijn toegestaan zijn kunnen worden ontplooid zolang deze niet gevolgen hebben voor het functioneren van de leiding. Om te bepalen of dit het geval is moeten initiatiefnemers voor bepaalde ingrepen in de bodem een vergunning aanvragen.

3.5.3 Waarde - Archeologie waardevol gebied

Wat is het doel van deze waarde?

Op gebieden met deze gronden bevinden zich archeologische waarden in de bodem. Om er zeker van te zijn dat de bodem niet zomaar wordt verstoord en dat bij een verstoring archeologische onderzoeken worden gedaan geldt voor bepaalde ingrepen in de bodem een vergunningplicht. Uit de opgravingen uit de bodem kunnen we veel te weten komen over hoe de Arnhemmers van vroeger gewoond, geleefd en gewerkt hebben.

In het vigerende omgevingsplan is er geen regeling opgenomen ter bescherming van de archeologische waarden. Op grond van nieuwe (Europese) wet- en regelgeving moet archeologie verplicht worden opgenomen in het omgevingsplan.

Waar geldt de waarde?

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. n de gebieden waar op grond van de archeologische verwachtingenkaart waardevollge gebiedn zijn geldt de Waarde - Archeologie - Waardevol gebied (zie paragraaf 3.5.2 voor de kaart).

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 $m^{2.}$

Deze waarde is altijd gekoppeld aan een gebruiksfunctie. De bouw en aanleg activiteiten die binnen deze functie zijn toegestaan zijn kunnen worden ontplooid zolang deze niet gevolgen hebben voor het functioneren van de leiding. Om te bepalen of dit het geval is moeten initiatiefnemers voor bepaalde ingrepen in de bodem een vergunning aanvragen.

3.5.4 Waarde - Landschap

Wat is het doel van deze functie?

Deze waarde geldt voor de gronden met landschappelijke waarden. Het gaat dan niet alleen om het beschermen van bomen maar om de bescherming van de volledige grodnstructuur. Deze waarde geldt voor gebieden die onderdeel uitmaken van de waardevolle groenstructuur zoals beschreven in de Structuurvisie Arnhem 2020-2040 en het Groenplan.

Deze waarde is altijd gekoppeld aan een gebruiksfunctie. De bouw en aanleg activiteiten die binnen deze functie zijn toegestaan zijn kunnen worden ontplooid zolang deze niet gevolgen hebben voor het functioneren van de leiding. Om te bepalen of dit het geval is moeten initiatiefnemers voor bepaalde ingrepen in de bodem een vergunning aanvragen.

3.6 Artikelsgewijze toelichting facetplan woningsplitsing en verkamering

3.6.1 Artikel 43 Omgevingsplanactiviteit verkamering

3.6.1.1 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

Uit 43.1 volgt dat alleen nog maar met een door burgemeester en wethouders te verlenen (binnenplanse) omgevingsvergunning voor planologisch strijdig gebruik het toegestaan is om woningen (en panden met een woonbestemming) te te verkameren.

Verkameren houdt het in gebruik nemen of laten nemen van (een gedeelte van) een gebouw waar wonen is toegestaan voor kamergewijze bewoning. Er is pas sprake van kamergewijze bewoning bij bewoning door drie personen of meer. Dit facetplan spreekt over bewoning in onzelfstandige wooneenheden (in algemener taalgebruik: kamers). Kenmerkend voor het verkameren is dat de toiletruimte, badruimte of een keuken gezamenlijk worden gebruikt.

Het verbod om zonder vergunning te splitsen of verkameren geldt niet voor bestaande situaties. De reden hiervoor is dat bestaande situaties onder het overgangsrecht vallen. Het toevoegen van onzelfstandige wooneenheden aan een kamergewijs bewoond pand valt niet onder een bestaande situatie en is vergunningplichtig.

Bewoners van onzelfstandige wooneenheden voor kamerverhuur gezamenlijk en werknemers die kortdurend in Nederland verblijven (waarbij geen sprake is van continuïteit en onderlinge verbondenheid) vallen niet onder de definitie huishouden.

Het verbod om zonder de vereiste omgevingsvergunning te verkameren geldt ook niet wanneer sprake is van een hospes/hospita. Een hospes/hospita is de 100% economisch en juridisch eigenaar die zélf daadwerkelijk in de woning woont en minimaal 50% van deze woonruimte gebruikt voor zijn eigen huishouden en maximaal 2 onzelfstandige wooneenheden verhuurt (aan maximaal twee personen).

Kenmerkend voor de hospes/ hospitaregeling is dat de bewoner/ huurder van een wooneenheid de toiletruimte, badruimte en de keuken deelt met de eigenaar van de woning. De onzelfstandige wooneenheden mogen niet beschikken over eigen voorzieningen, als badgelegenheid, keuken en/of toilet.

3.6.1.2 Beoordelingsregels

In 43.2 staan de voorwaarden voor vergunningsverlening bij verkameren. Deze voorwaarden gelden cumulatief. Daarnaast zijn in het lid weigeringsgronden opgenomen. Deze eisen gelden niet cumulatief. Wanneer er sprake is van één of meerdere weigeringsgronden die van toepassing zijn op de vergunningsaanvraag wordt de omgevingsvergunning geweigerd.

In onderdeel a staan **de voorwaarden voor vergunningverlening:**

1. Subonderdeel 1: het college kan alleen een vergunning verlenen indien de gebruiksoppervlakte van de bestaande woning gelijk of groter is dan 110 m^2 . De gebruiksoppervlakte is de vloeroppervlakte binnen de bouwmuren bepaalt volgens NEN 2580 met dien verstande dat daarbij aangebouwde

bergingen, garages en andere niet voor bewoning geschikte ruimtes niet worden meegeteld. (NEN 2580 is de Nederlandse norm voor het bepalen van de oppervlakte en inhoud van een gebouw. Ook het bouwbesluit en de woningwet refereert naar deze norm.)
2. Subonderdeel 2: ook is als eis opgenomen dat een gebouw niet mag worden opgedeeld in meer dan één onzelfstandige wooneenheid per 18m^2 van de totale gebruiksoppervlakte. Bij deze 18m^2 eis worden ook de gemeenschappelijke ruimtes meegeteld.

Rekenvoorbeeld: Dit houdt in dat een gebouw met een gebruiksoppervlakte van 180m^2 in totaal kan worden opgedeeld in 10 onzelfstandige wooneenheden. De oppervlakte van een kamer/onzelfstandige wooneenheid maakt bij deze regel niet uit, zolang het gebouw maar niet wordt bewoond door meer dan één bewoner/onzelfstandige wooneenheid per 18m^2.

3. Subonderdeel 3: Tenslotte is opgenomen dat voldoende ruimte voor fiets en afvalcontainer en afvalzakken op eigen terrein aanwezig is. Dit is 3 m^2 waarbij als aanvullende eis geldt dat vanaf 4 onzelfstandige wooneenheden 1m2 bergingsruimte per wooneenheid wordt toegevoegd. Deze eis is opgenomen om te voorkomen dat fietsen en afval in de openbare ruimte worden geplaatst.

In onderdeel b staan de **weigeringsgronden voor de vergunning.**

1. De eis uit subonderdeel 1 gaat over het verbod om te verkameren met als doel het verschaffen van kortdurend verblijf te vergelijken met logies, al dan niet als onderdeel van de arbeidsvoorwaarden, aan werknemers. Bij een kortdurend verblijf gaat het over een verblijf van maximaal drie maanden.
2. De eis uit subonderdeel 2 gaat over het tegen gaan van concentraties. Deze eis houdt in dat een woning (die niet kamergewijs wordt bewoond) niet mag worden ingesloten door twee kamergewijs bewoonde panden aan dezelfde straat.
3. Subonderdeel 3 bevat de eis dat bijgebouwen niet in gebruik mogen worden genomen als onzelfstandige wooneenheid. Voor de definitie van bijbehorend bouwwerk wordt aangesloten bij de landelijke regelgeving (het Besluit omgevingsrecht). Een bijbehorend bouwwerk kan bijvoorbeeld een aanbouw, schuur, tuinhuis of serre zijn.

3.6.2 Artikel 43 Omgevingsplanactivteit woningsplitsing

3.6.2.1 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

Uit 44.1 volgt dat alleen nog maar met een door burgemeester en wethouders te verlenen (binnenplanse) omgevingsvergunning voor planologisch strijdig gebruik het toegestaan is om woningen (en panden met een woonbestemming) te splitsen.

Splitsen houdt volgens de regels in dat één woning of (een gedeelte van) een gebouw waar wonen is toegestaan bouwkundig en/of functioneel wordt gesplitst naar twee of meerdere zelfstandige woningen. Hierbij wordt onder woning verstaan een zelfstandig gedeelte van een gebouw, dat dient voor de huisvesting van één huishouden. Een huishouden is één of meer personen die op hetzelfde adres wonen en een economisch-consumptieve eenheid vormen, met de intentie om zelfstandig, bestendig, voor onbepaalde tijd, in gezinsverband of in een met een gezinsverband vergelijkbaar samenlevingsverband te wonen. Deze definitie sluit aan bij vaste jurisprudentie.

Bewoners van onzelfstandige wooneenheden voor kamerverhuur gezamenlijk en werknemers die kortdurend in Nederland verblijven (waarbij geen sprake is van continuïteit en onderlinge verbondenheid) vallen niet onder de definitie huishouden.

3.6.2.2 Beoordelingsregels

In 44.2 staan de voorwaarden voor vergunningverlening bij splitsing. Deze voorwaarden gelden cumulatief. Naast dit vereiste, dient ook altijd getoetst te worden aan een norm van een 'goede ruimtelijke ordening' (artikel 2.12 aanhef Wabo).

De omgevingsvergunning is behalve voor woningen ook vereist voor het splitsen van ruimten waar in het

bestemmingsplan een woonbestemming op ligt zonder daadwerkelijk een woning aanwezig is, bijvoorbeeld binnen een gemengde bestemming of onder de categorie centrumdoeleinden. Bijvoorbeeld een ruimte waar meerdere functies zijn toegestaan waaronder kantoren, winkel of woningen of een combinatie daarvan.

- In onderdeel 1 staat dat het college alleen een vergunning kan verlenen indien de gebruiksoppervlakte van de bestaande woning gelijk of groter is dan 110 m^2. De gebruiksoppervlakte is de vloeroppervlakte binnen de bouwmuren bepaalt volgens NEN 2580 met dien verstande dat daarbij aangebouwde bergingen, garages en andere niet voor bewoning geschikte ruimtes niet worden meegeteld. (NEN 2580 is de Nederlandse norm voor het bepalen van de oppervlakte en inhoud van een gebouw. Ook het bouwbesluit en de woningwet refereert naar deze norm.).
- Uit onderdeel 2 volgt dat het college alleen een vergunning kan verlenen indien de woningen die als gevolg van splitsing ontstaan voldoen aan een bepaald minimum gebruiksoppervlakte. De algemene eis is dat de gebruiksoppervlakte van een zelfstandige woning die als gevolg van splitsing ontstaat niet kleiner mag zijn dan 50m^2.
- De voorwaarde in onderdeel 3 stelt een berging met een oppervlakte van ten minste 5 m^2 per woning verplicht. In onderdeel 3 wordt een buitenruimte verplicht gesteld voor de gesplitste woningen. Het begrip buitenruimte is niet nader gedefinieerd in de begripsbepalingen om flexibiliteit te behouden bij de mogelijke invulling. Een gedeelde buitenruimte of een frans balkon kunnen ook bijvoorbeeld vallen onder een buitenruimte.

3.7 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 buren 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. In de regels is daartoe de zogenaamde strafbepaling opgenomen, waarin overtredingen van de regels worden aangemerkt als een strafbaar feit als bedoeld in artikel 1a, aanhef en lid 2 van de Wet op de Economische Delicten. De bijbehorende strafmaat is hechtenis van ten hoogste zes maanden of een geldboete van de vierde categorie (maximaal € 19.500). 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.

3.8 Exploitatie

Het omgevingsplan *'Chw Omgevingsplan De Laar 2020'* is beheersmatig van aard. De uitvoering van het bestemmingsplan brengt geen kosten met zich mee. Een onderbouwing van de economische uitvoerbaarheid kan achterwege gelaten worden.

Hoofdstuk 4 Procedure

4.1 Vooroverleg

Artikel 3.1.1 Bro overleg

In het kader van artikel 3.1.1 Bro is het concept-omgevingsplan opgestuurd naar Waterschap, en de aangrenzende gemeente. De gemeente Overbetuwe had geen opmerkingen. Het Waterschap had een aantal technische opmerkingen. Aan de hand hiervan is de verbeelding aangepast en water toegevoegd.

Daarnaast is het omgevingsplan ter informatie naar de bewonersoverleggroepen in de wijk gestuurd.

Publicatie voornemen ontwikkeling

Dit is een beheeromgevingsplan dat geen ontwikkelingen mogelijk maakt. Daarom was het niet nodig om het voornemen te publiceren.

4.2 Terinzagelegging (ontwerp-omgevingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen van 21 april tot en met 1 juni 2020.

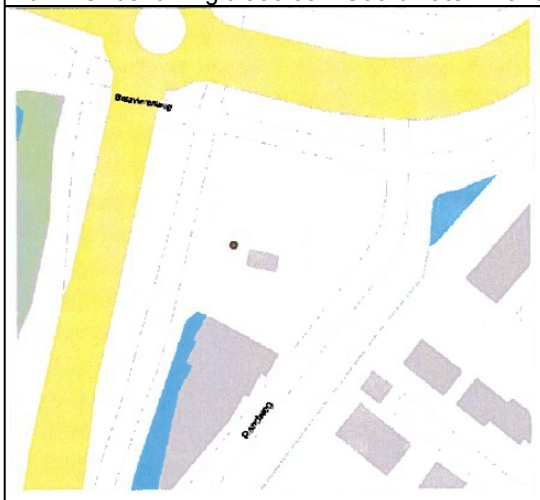
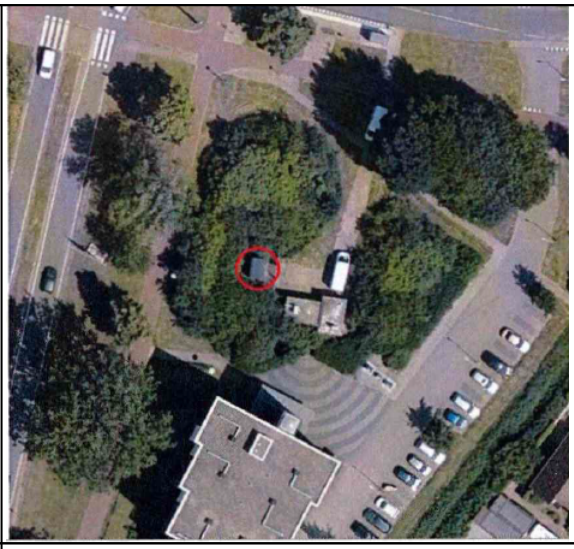
Aanwezige gasdrukmeet- en regelsations

Aanwezige gasdrukmeet- en regelstations in De Laar:

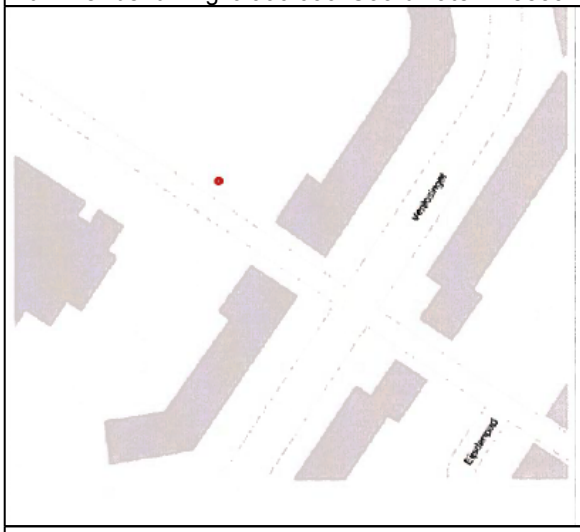
Deurnestraat 71 te Arnhem:

DS Kaststation (Inh. 0,5 tot 15m^3) Veiligheidsafstand van 4 meter tot beperkt kwetsbare objecten en 6 meter tot kwetsbare objecten Nummer behuizing '6 000 082' Coördinaten: 187515.9, 440820.5	
	
Afbeelding 1a: Locatie van het gasdrukmeet- en regelstation (rode punt).	Afbeelding 1b: Ligging van het gasdrukmeet- en regelstation (rode cirkel).

Randweg 49 te Arnhem:

DS Kaststation (Inh. 0,5 tot 15m^3) Veiligheidsafstand van 4 meter tot beperkt kwetsbare objecten en 6 meter tot kwetsbare objecten Nummer behuizing'6 000 091' Coördinaten: 187692.3, 439673.0	
	
Afbeelding 2a: Locatie van het gasdrukmeet- en regelstation (rode punt).	Afbeelding 2b: Ligging van het gasdrukmeet- en regelstation (rode cirkel).

Venlosingel 174 te Arnhem:

DS Kaststation (Inh. 0,5 tot 15m^3) Veiligheidsafstand van 4 meter tot beperkt kwetsbare objecten en 6 meter tot kwetsbare objecten Nummer behuizing '6 000 090' Coördinaten: 188397.7, 439845.2	
	
Afbeelding 3a: Locatie van het gasdrukmeet- en regelstation (rode punt).	Afbeelding 3b: Ligging van het gasdrukmeet- en regelstation (rode cirkel).

Regels

van het bestemmingsplan

Chw Omgevingsplan De Laar 2020
(plannummer: NL.IMRO.0202.947-0301)

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 bestemmingsplan

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

1.2 plan

Het bestemmingsplan Chw Omgevingsplan De Laar 2020 met identificatienummer NL.IMRO.0202.947-0301 van de gemeente Arnhem.

1.3 aanduiding

Een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de 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 bebouwing

Eén of meer gebouwen of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

1.7 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;

1.8 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 beleidsregels Parkeren van de gemeente Arnhem

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

1.11 beroep aan huis

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

1.12 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.

1.13 bestaande situatie

a. bij bouwwerken: legale bouwwerken die aanwezig of in uitvoering zijn op het tijdstip van de ter visie

legging van het ontwerp van het bestemmingsplan en bouwwerken die mogen worden gebouwd

krachtens een vergunning;

b. bij gebruik: legaal gebruik van grond en opstallen zoals aanwezig tijdens de inwerkingtreding van het

bestemmingsplan dat na de inwerkingtreding van het plan niet langer onderbroken is dan een jaar.

1.14 bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.15 bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.16 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.

1.17 bijgebouw

Een zelfstandig bouwwerk dat niet in directe verbinding staat met het hoofdgebouw. Het bijgebouw wordt via een aparte toegangsdeur worden bereikt. Het kan wel tegen de woning aangebouwd worden. Voorbeeld van een bijgebouw zijn een garage en een schuur

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 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.

1.22 bouwperceel

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

1.23 bouwperceelgrens

Een grens van een bouwperceelgrens.

1.24 bouwvlak

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

1.25 bouwwerk

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

1.26 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.

1.27 detailhandel

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

1.28 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.

1.29 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.

1.30 dunning

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

1.31 gebouw

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

1.32 gebruiksoppervlakte

De vloeroppervlakte binnen de bouwmuren bepaald volgens NEN 2580 met dien verstande dat daarbij

aangebouwde bergingen, garages en andere niet voor bewoning geschikte ruimtes niet worden

meegeteld

1.33 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.

1.34 grondgebonden woning

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

1.35 grootschalige detailhandel

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

1.36 grootschalige detailhandel

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

1.37 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 belangrijkst is.

1.38 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.

1.39 horeca - 2

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

1.40 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.

1.41 horeca - 4

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

1.42 horeca - 5

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

1.43 horeca - 6

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

1.44 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.

1.45 hospes/hospita

De 100% economisch en juridisch eigenaar die zélf daadwerkelijk in het gebouw woont en minimaal 50% van de gebruiksoppervlakte van het gebouw gebruikt voor zijn eigen huishouden en maximaal 2 onzelfstandige wooneenheden verhuurt. Kenmerkend voor de hospes/hospita is dat de huurder van een wooneenheid de toiletruimte, badruimte en de keuken deelt met de eigenaar van de woning. De onzelfstandige wooneenheden mogen niet beschikken over eigen voorzieningen, als badgelegenheid, keuken en/of toilet.

1.46 huishouden

Eén of meer personen die op hetzelfde adres wonen en een economisch-consumptieve eenheid vormen, met de intentie om zelfstandig, bestendig, voor onbepaalde tijd, in gezinsverband of in een met een gezinsverband vergelijkbaar samenlevingsverband te wonen.

1.47 internetverkoop

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

1.48 kamergewijze bewoning

Een gebouw waarin zich 3 onzelfstandige wooneenheden bevinden of meer.

1.49 kantoor

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

1.50 kleinschalige bedrijvigheid

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

a direct naast het bedrijf;

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

1.51 normaal onderhoud, gebruik en beheer

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

1.52 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.

1.53 onderbouw

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

1.54 ondergeschikte horeca

Een horecavoorziening welke dient ter ondersteuning van de hoofdactiviteit en daar onderdeel van uitmaakt, waarbij de horecavoorziening qua oppervlakte, aard en ruimtelijke uitstraling ondergeschikt is aan de hoofdactiviteit, de horecavoorziening uitsluitend te bereiken is via de entree van de hoofdactiviteit en de openingstijden van de horecavoorziening niet afwijken van de openingstijden van de hoofdactiviteit, zoals een kantine of restaurant/café ;

1.55 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.

1.56 onzelfstandige wooneenheden

Een onzelfstandig gedeelte van een gebouw bedoelt voor de huisvesting van één huishouden.

Kenmerkend voor de wooneenheid is het gezamenlijk gebruik (met andere wooneenheden) van een

toiletruimte, badruimte en/of een keuken. Een wooneenheid kan uit meerdere ruimten bestaan.

1.57 openbare dienstverlening

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

1.58 overig bouwwerk

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

1.59 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.

1.60 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.)

1.61 productiegebonden detailhandel

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

1.62 prostitutie

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

1.63 prostitué(e)

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

1.64 publiekgericht kantoor

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

1.65 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.

1.66 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.

1.67 stadswinkel

Een gebouw of een ruimte in een gebouw, dat door zijn inrichting kennelijk bedoeld is voor detailhandel in (hoofdzakelijk) een grote verscheidenheid aan levensmiddelen door middel van zelfbediening, met een bedrijfsvloeroppervlak van maximaal 500m^2.

1.68 standplaats

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

1.69 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.

1.70 thuisprostitutie

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

1.71 vegetatiedak

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

1.72 verkameren

Het gebruiken van een (gedeelte van een) gebouw waar wonen is toegestaan als kamergewijze

bewoning. Hieronder wordt tevens verstaan het toevoegen van onzelfstandige wooneenheden aan

bestaande gevallen van kamergewijze bewoning.

1.73 vestigingsbeleid

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

1.74 werken, werkzaamheden van geringe omvang

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

1.75 wijk

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

1.76 winkel

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

1.77 wonen

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

1.78 woning

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

1.79 woningsplitsing

Het bouwkundig en/ of functioneel splitsen van één woning of (een gedeelte van een) gebouw waar

wonen is toegestaan tot twee of meer zelfstandige woningen.

1.80 woonwagen

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

1.81 zelfstandige woning

Een zelfstandig (gedeelte van een) gebouw, dat dient voor de huisvesting van één huishouden.

Kenmerkend voor de woning is de aanwezigheid van eigen voorzieningen, waaronder minimaal een

toiletruimte, badruimte en een keuken met kooktoestel.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten

2.1 de dakhelling

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.2 de goothoogte van een bouwwerk

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

2.3 de inhoud van een bouwwerk

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

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk

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

2.6 de hoogte van een windturbine

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

Hoofdstuk 2 Functies

Artikel 3 Centrumgebied

3.1 Toegelaten activiteiten

Ter plaatse van de functie 'Centrumgebied' zijn uitsluitend de op de verbeelding aangeduide en in hoofdstuk 4 nader omschreven activiteiten toegestaan, met inachtneming van de in hoofdstuk 3 genoemde waarden en de in de hoofdstukken 5 en 6 voor de afzonderlijke activiteiten gegeven regels.

Artikel 4 Gemengd gebied

4.1 Toegelaten activiteiten

Ter plaatse van de functie 'Gemengd gebied' zijn uitsluitend de op de verbeelding aangeduide en in hoofdstuk 4 nader omschreven activiteiten toegestaan, met inachtneming van de in hoofdstuk 3 genoemde waarden en de in de hoofdstukken 5 en 6 voor de afzonderlijke activiteiten gegeven regels.

Artikel 5 Groengebied

5.1 Toegelaten activiteiten

Ter plaatse van de functie 'Groengebied' zijn uitsluitend de op de verbeelding aangeduide en in hoofdstuk 4 nader omschreven activiteiten toegestaan, met inachtneming van de in hoofdstuk 3 genoemde waarden en de in de hoofdstukken 5 en 6 voor de afzonderlijke activiteiten gegeven regels.

Artikel 6 Maatschappelijk

6.1 Toegelaten activiteiten

Ter plaatse van de functie 'Maatschappelijk' zijn uitsluitend de op de verbeelding aangeduide en in hoofdstuk 4 nader omschreven activiteiten toegestaan, met inachtneming van de in hoofdstuk 3 genoemde waarden en de in de hoofdstukken 5 en 6 voor de afzonderlijke activiteiten gegeven regels.

Artikel 7 Openbaar gebied

7.1 Toegelaten activiteiten

Ter plaatse van de functie 'Openbaar gebied' zijn uitsluitend de op de verbeelding aangeduide en in hoofdstuk 4 nader omschreven activiteiten toegestaan, met inachtneming van de in hoofdstuk 3 genoemde waarden en de in de hoofdstukken 5 en 6 voor de afzonderlijke activiteiten gegeven regels.

Artikel 8 Oppervlaktewater

8.1 Toegelaten activiteiten

Ter plaatse van de functie 'Oppervlaktewater' zijn uitsluitend de op de verbeelding aangeduide en in hoofdstuk 4 nader omschreven activiteiten toegestaan, met inachtneming van de in hoofdstuk 3 genoemde waarden en de in de hoofdstukken 5 en 6 voor de afzonderlijke activiteiten gegeven regels.

Artikel 9 Parkgebied

9.1 Toegelaten activiteiten

Ter plaatse van de functie 'Parkgebied' zijn uitsluitend de op de verbeelding aangeduide en in hoofdstuk 4 nader omschreven activiteiten toegestaan, met inachtneming van de in hoofdstuk 3 genoemde waarden en de in de hoofdstukken 5 en 6 voor de afzonderlijke activiteiten gegeven regels.

Artikel 10 Stroomgebied

10.1 Toegelaten activiteiten

Ter plaatse van de functie 'Stroomgebied' zijn uitsluitend de op de verbeelding aangeduide en in hoofdstuk 4 nader omschreven activiteiten toegestaan, met inachtneming van de in hoofdstuk 3 genoemde waarden en de in de hoofdstukken 5 en 6 voor de afzonderlijke activiteiten gegeven regels.

Artikel 11 Woongebied

11.1 Toegelaten activiteiten

Ter plaatse van de functie 'Woongebied' zijn uitsluitend de op de verbeelding aangeduide en in hoofdstuk 4 nader omschreven activiteiten toegestaan, met inachtneming van de in hoofdstuk 3 genoemde waarden en de in de hoofdstukken 5 en 6 voor de afzonderlijke activiteiten gegeven regels.

Hoofdstuk 3 Waarden

Artikel 12 Waarde - Archeologie - Verwachting

12.1 Doelstelling

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

Artikel 13 Waarde - Archeologie - Waardevol gebied

13.1 Doelstelling

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

Artikel 14 Waarde - Gasleiding

14.1 Doelstelling

De voor 'Waarde - Gasleiding' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende

functie(s), primair bestemd voor een ondergrondse leiding voor het transport van gas.

14.2 Voorrangsbepaling

Indien strijd ontstaat tussen het belang van de bescherming van de leidingen als bedoeld in dit artikel en het bepaalde in de overige artikelen prevaleert de 'Waarde - Gasleiding'.

Artikel 15 Waarde - Landschap

15.1 Doelstelling

Deze waarde is gericht op het behoud, het herstel en de versterking van de op deze gronden voorkomende dan wel daaraan eigen landschappelijke-, ecologische-, cultuurhistorische- en natuurwaarden.

Hoofdstuk 4 Activiteiten

Artikel 16 Activiteit detailhandel - exclusief supermarkten

16.1 Toegelaten activiteiten

a. Ter plaatse van de gebiedsaanuiding 'overige zone - activiteit detailhandel - exclusief supermarkten' is detailhandel op de begande grond toegestaan;

b. Op deze gronden zijn supermarkten niet toegestaan.

Artikel 17 Activiteit detailhandel - grootschalig

17.1 Toegelaten activiteiten

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - activiteit detailhandel grootschalig' is toegestaan:

a. grootschalige detailhandel, met uitzondering van detailhandel in de food-sector;

b. ondergeschikte horeca ten behoeve van grootschalige detailhandel.

Artikel 18 Activiteit detailhandel - inclusief supermarkten

18.1 Toegelaten activiteiten

Ter plaatse van de gebiedsaansuiding 'overige zone - activiteit detailhandel- inclusief supermarkten' is detailhandel op de begande grond toegestaan met inbegrip van supermarkten.

Artikel 19 Activiteit dienstverlening

19.1 Toegelaten activiteiten

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone-activiteit dienstverlening' is een dienstverlenend bedrijf toegestaan.

Artikel 20 Activiteit garagebox

20.1 Toegelaten activiteiten

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

Artikel 21 Activiteit gasleiding

21.1 Toegelaten activiteiten

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone-gasleiding' is het transport van gas toegestaan door een ondergrondse leiding met de daarbij behorende belemmeringenstrook.

Artikel 22 Activiteit gezondheids- en welzijnszorg

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

a. gezondheids- en welzijnszorg en daarmee te vergelijken activiteiten;
b. en kleinschalige ondergeschikte horeca en detailhandeluitsluitend ten dienste van bovengenoemde activiteiten.

Artikel 23 Activiteit groen

23.1 Toegelaten activiteiten

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

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

Artikel 24 Activiteit horeca van categorie 1

24.1 Toegelaten activiteiten

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

Artikel 25 Activiteit horeca van categorie 2

25.1 Toegelaten activiteiten

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

Artikel 26 Activiteit horeca van categorie 3

26.1 Toegelaten activiteiten

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

Artikel 27 Activiteit kantoor

27.1 Toegelaten activiteiten

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - ativiteit kantoor' is een kantoor toegestaan.

Artikel 28 Activiteit kattenpension

28.1 Toegelaten activiteiten

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

Artikel 29 Activiteit levensbeschouwing

29.1 Toegelaten activiteiten

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

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

Artikel 30 Activiteit lichte gezondheidszorg

30.1 Toegelaten activiteiten

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone-lichte gezondheidszorg' zijn toegestaan:

a. voorzieningen voor niet-institutionele gezondheidszorg, zoals huisartspraktijken, apothekers en paramedische praktijken, zoals fysiotherapie en ergotherapie en daarmee te vergelijken activiteiten toegestaan.
b. en kleinschalige ondergeschikte horeca en detailhandel, uitsluitend ten dienste van bovengenoemde activiteiten.

Artikel 31 Activiteit maatschappelijke organisaties

31.1 Toegelaten activiteiten

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

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

Artikel 32 Activiteit nutsvoorziening

32.1 Toegelaten activiteiten

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

Artikel 33 Activiteit onderwijs en educatie

33.1 Toegelaten activiteiten

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

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

Artikel 34 Activiteit openbare dienstverlening

34.1 Toegelaten activiteiten

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

a. openbare dienstverlening en daarmee te vergelijken activiteiten;
b. en kleinschalige ondergeschikte horeca en detailhandel, uitsluitend ten dienste van bovengenoemde activiteiten.

Artikel 35 Activiteit opslag en stalling

35.1 Toegelaten activiteiten

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - activiteit opslag en stalling' is opslag en stalling toegestaan.

Artikel 36 Activiteit park

36.1 Toegelaten activiteiten

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone-Activiteit park' zijn de volgende activiteiten toegestaan:

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

36.2 Verboden activiteiten

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

Artikel 37 Activiteit reclame

37.1 Toegelaten activiteiten

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone-activiteit reclame' zijn reclamedoeleinden toegestaan.

Artikel 38 Activiteit verblijfsgebied

38.1 Toegelaten activiteiten

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - activiteit verblijfsgebied' zijn activiteiten met betrekking tot aanleg, bouw, gebruik en instandhouding van de volgende voorzieningen toegelaten:

a. gericht op bestemmingsverkeer en verblijfsfuncties;
b. verzieningen voor het openbaar vervoer, zoals busstations;
c. terrassen;
d. nutsvoorzieningen;
e. onderdoorgangen, alsmede toegangen tot ondergrondse voorzieningen ten behoeve van direct aangrenzende bestemmingen;

Artikel 39 Activiteit water

39.1 Toegelaten activiteiten

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

a. watergangen met een waterhuishoudkundige of waterstaatkundige functie;
b. waterpartijen.

Artikel 40 Activiteit wegverkeer

40.1 Toegelaten actviteiten

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone-activiteit wegverkeer' zijn activiteiten met betrekking tot aanleg, bouw, gebruik en instandhouding van de volgende voorzieningen toegelaten:

a. gericht op de afwikkeling van het doorgaande verkeer;
b. voorzieningen voor het openbaar vervoer, zoals busstations;
c. geluidwerende voorzieningen.

Artikel 41 Activiteit wonen

41.1 Toegelaten activiteiten

Op de voor 'overige zone - Activiteit wonen' aangewezen locaties zijn de volgende activiteiten toegelaten:

a. het wonen, hieronder niet begrepen bewoning van woonwagens of woonschepen;
b. beroep aan huis.

41.2 Specifieke gebruiksregels

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

1. door de bewoner wordt uitgeoefend en;
2. dit geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse of een onevenredige parkeerdruk tot gevolg heeft en;
3. het geen detailhandel, internetverkoophiervan uitgezonderd, prostitutie of horeca betreft.

41.3 Verboden activiteiten

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

a. gebruik als beroeps- of bedrijfsmatige werk- of opslagruimte, anders dan voor beroep aan huis.
b. het bewonen, of laten bewonen, van een kamergewijze bewoning door meer dan één persoon per18m^2 gebruiksoppervlakte;
c. het verschaffen van kortdurend verblijf van maximaal 3 maanden, te vergelijken met logies, al dan niet als onderdeel van de arbeidsvoorwaarden aan werknemers in een kamergewijze bewoning;
d. het gebruik van bijgebouwen als onzelfstandige wooneenheid in een kamergewijze bewoning

Artikel 42 Activiteitwoonwagenstandplaats

42.1 Toegelaten activiteiten

Ter plaatse van Activiteit woonwagenstandplaats is toegestaan:

a. wonen in een woonwagenstandplaats;
b. beroep aan huis.

42.2 Specifieke gebruiksregels

Beroep aan huis, waaronder mede begrepen bed and breakfast is uitsluitend toegelaten tot maximaal

33% van het vloeroppervlakte van de woning, mits:

1. door de bewoner uitgeoefend en;
2. dit geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse of een onevenredige parkeerdruk tot gevolg heeft;
3. het geen detailhandel, internetverkoop hiervan uitgezonderd, prostitutie of horeca betreft.

42.3 Verboden activiteiten

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

als beroeps- of bedrijfsmatige werk- of opslagruimte, anders dan voor beroep aan huis.

Artikel 43 Omgevingsplanactiviteit verkamering

43.1 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

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

43.2 Beoordelingsregels

a. Een omgevingsvergunning als bedoeld onder 43.1 kan worden verleend bij verkamering, indien:
    1. de gebruiksoppervlakte van de bestaande woning gelijk is aan of groter is dan 110 m2, en;
    2. het gebouw niet opgedeeld wordt in meer dan één onzelfstandige wooneenheid per 18m2 gebruiksoppervlakte; en;
    3. het verkamerde gebouw minimaal beschikt over een bergingsruimte met een oppervlakte van ten minste 3 m2 ten behoeve van de stalling van fietsen, afvalcontainer(s) of afvalzakken. Vanaf 4

onzelfstandige wooneenheden geldt als aanvullende eis dat 1m2 bergingsruimte per wooneenheid wordt toegevoegd.

b. De omgevingsvergunning wordt in ieder geval niet verleend indien:
   1. sprake is van verkameren met als doel het verschaffen van kortdurend verblijf van maximaal 3 maanden, te vergelijken met logies, al dan niet als onderdeel van de arbeidsvoorwaarden, aan werknemers; of
   2. indien zich door het verkameren een niet-verkamerd gebouw wordt ingesloten door legale kamergewijze bewoning van gebouwen aan dezelfde straat; of
   3. indien een bijgebouw in gebruik wordt genomen als onzelfstandige wooneenheid.

Artikel 44 Omgevingsplanactiviteit woningsplitsing

44.1 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

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

44.2 Beoordelingsregels

Een omgevingsvergunning als bedoeld onder 44.1 kan worden verleend bij woningsplitsing, indien:

1. de gebruiksoppervlakte van de bestaande woning gelijk is aan of groter is dan 110 m2, en;
2. de gebruiksoppervlakte van elke zelfstandige woning die als gevolg van splitsing ontstaat niet kleiner is dan 50 m2, en;
3. de gesplitste woningen over een bergingsruimte met een oppervlakte van ten minste 5 m2 per woning en;
4. de gesplitste woningen beschikken over een buitenruimte.

Artikel 45 Bijbehorende activiteiten

45.1 Toegelaten activiteiten

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone-bijbehorende activiteiten' zijn toegestaan:

1. groen-, watervoorzieningen;
2. overige voorzieningen en bijbehorende activiteiten, die qua aard, oppervlakte en ruimtelijke uitstraling ondergeschikt zijn aan de hoofdactiviteit. Hieronder worden geen ondergeschikte horeca en detailhandel verstaan.

Hoofdstuk 5 Bouwen, werken en werkzaamheden

Artikel 46 Algemene bouwregels

46.1 Bouwen passend binnen functie/activiteit

Bouwwerken mogen uitsluitend worden opgericht, voor zover deze passen binnen de functies dan wel activiteiten zoals omschreven in deze regels.

46.2 Bouwen binnen bouwvlak

a. Indien op de verbeelding een bouwvlak is aangegeven mag, behoudens andersluidende bepalingen in deze regels, uitsluitend worden gebouwd binnen dit bouwvlak.
a. Indien geen bouwvlak is aangegeven, mag uitsluitend worden gebouwd voor zover in de betreffende activiteitenregel uitdrukkelijk is bepaald én daarvoor bouwregels zijn opgenomen.

46.3 Bouwen conform maatvoering

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

46.4 Bebouwingspercentage

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

46.5 Afwijkende maatvoering

a. Voor een bouwwerk, dat krachtens een omgevingsvergunning op het tijdstip van inwerkingtreding van het omgevingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden en dat in het plan is toegelaten, maar waarvan de bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen afwijken van de maatvoeringsbepalingen in de bouwregels, geldt dat:
    1. bestaande maten, die meer bedragen dan in het plan is toegelaten, mogen als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden;
    2. bestaande maten, die minder bedragen dan in het plan is toegelaten, mogen als ten minste toelaatbaar worden aangehouden.
b. ingeval van herbouw is het bepaalde in lid a onder 1 en 2 uitsluitend van toepassing, indien herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt;
c. op een bouwwerk als hiervoor bedoeld, is het Overgangsrecht bouwwerken als opgenomen in artikel 70 niet van toepassing.

Artikel 47 Bouwregel archeologie - hoge verwachting

47.1 Bouwregels

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone: Bouwregel archeologie - hoge verwachting' mogen:

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

47.2 Afwijken van de bouwregels

a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd af te wijken van het bepaalde in lid 47.1 met inachtneming van de voor deze gronden geldende overige bouwregels.
b. Afwijken als bedoeld in lid 47.2 sub a. kan, indien op basis van archeologisch onderzoek of naar het oordeel van een archeologische deskundige is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.
c. Afwijken als bedoeld in lid 47.2 sub a. kan voorts, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie de archeologische waarden door de bouwwerkzaamheden niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het afwijken regels te verbinden gericht op:
    1. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
    2. het doen van opgravingen;
    3. begeleiding van de bouwwerkzaamheden door een archeologisch deskundige.

Artikel 48 Bouwregel archeologie - lage verwachting

48.1 Bouwregels

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - Bouwregel archeologie - lage verwachting' mogen:

a. bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd die voor archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn;
b. bouwwerken ten behoeve van de andere, voor deze gronden aangewezen functies en activiteiten worden gebouwd, indien het betreft:
    1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte voor zover gelegen op of onder peil niet wordt uitgebreid of
    2. een bouwwerk waarvan de binnen de Waarde - Archeologie - Verwachting gelegen oppervlakte ten hoogste 2000 m^2 bedraagt en
    3. het een bouwwerk betreft dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 40 centimeter en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

48.2 Afwijken van de bouwregels

a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd af te wijken van het bepaalde in lid 48.1 met inachtneming van de voor deze gronden geldende overige bouwregels.
b. Afwijken als bedoeld in lid 48.2 sub a. kan, indien op basis van archeologisch onderzoek of naar het oordeel van een archeologische deskundige is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.
c. Afwijken als bedoeld in lid 48.2 sub a. kan voorts, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie de archeologische waarden door de bouwwerkzaamheden niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het afwijken regels te verbinden gericht op:
    1. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
    2. het doen van opgravingen;

3. begeleiding van de bouwwerkzaamheden door een archeologisch deskundige.

Artikel 49 Bouwregel archeologie - waardevol gebied

49.1 Bouwregels

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - Bouwregel archeologie - waardevol gebied' 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 Waarde - Archeologie - Waardevol gebied gelegen oppervlakte ten hoogste 50 m^2 bedraagt en
    3. het een bouwwerk betreft dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 40 centimeter en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

49.2 Afwijken van de bouwregels

a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd af te wijken van het bepaalde in lid 49.1 met inachtneming van de voor deze gronden geldende overige bouwregels.
b. Afwijken als bedoeld in lid 49.2 sub a. kan, indien op basis van archeologisch onderzoek of naar het oordeel van een archeologische deskundige is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.
c. Afwijken als bedoeld in lid 49.2 sub a. kan voorts, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie de archeologische waarden door de bouwwerkzaamheden niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het afwijken regels te verbinden gericht op:
    1. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
    2. het doen van opgravingen;
    3. begeleiding van de bouwwerkzaamheden door een archeologisch deskundige.

Artikel 50 Bouwregel bijbehorende bouwwerken

50.1 Bouwregels

Op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - Bouwregel bijbehorende bouwwerken' mogen:

1. bijbehorende bouwwerken worden gebouwd, voor zover het betreft:
    a. uitbreiding van de hoofdbebouwing, tot een maximumbouwhoogte gelijk aan de hoogte van de begane-grondbouwlaag van de hoofdbebouwing, vermeerderd met maximaal 40 centimeter ten behoeve van isolatie of afschot;
    b. andere bijbehorende bouwwerken, met een maximumbouwhoogte gelijk aan de goothoogte van het hoofdgebouw, waarbij de goothoogte van vrijstaande bouwwerken niet meer mag bedragen dan de hoogte van de begane-grondbouwlaag van de hoofdbebouwing;
    c. bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd, passend binnen de bestemming, met een maximumbouwhoogte van 3 meter

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

oppervlakte gebied met de aanduiding 'bijgebouwen' per bouwperceel	**maximale oppervlakte bouwwerken**
< 90 m^2	50% van de oppervlakte van het gebied met de aanduiding 'bijgebouwen' per bouwperceel met een minimum van 20 m^2

90-150 m^2	45 m^2
150-300 m^2	55 m^2
300-500 m^2	65 m^2
500-1000 m^2	75 m^2

50.2 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in het in lid 50.1 onder b. opgenomen schema ten behoeve van een verhoging van de maximale grootte van bouwwerken voor percelen waarbij de bebouwbare zone groter is dan 1000 m^2 met maximaal 25 m^2 mits:

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

Artikel 51 Bouwregel groen

51.1 Bouwregels

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - Bouwregel groen' mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken, worden gebouwd, zoals speeltoestellen en verlichting.

Artikel 52 Bouwregel gasleiding

52.1 Bouwregels

Voor het bouwen gelden ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - Bouwregel gasleiding' de volgende regels:

a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende functies en activiteiten mag, met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels, uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

52.2 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor het bouwen overeenkomstig de andere daar voorkomende bestemming(en) indien de veiligheid van de betrokken leiding niet wordt geschaad en vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de betrokken leidingexploitant. Een omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen kwetsbare objecten worden toegelaten.

Artikel 53 Bouwregel onderdoorgang

53.1 Bouwregels

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - Bouwregel onderdoorgang' mag tot de op de verbeelding aangegeven maatvoering niet worden gebouwd, met uitzondering van ondersteunende bouwdelen zoals pilaren, kolommen en dergelijke.

Artikel 54 Bouwregel park

54.1 Bouwregels

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - bouwregel park' mag niet worden gebouwd.

Artikel 55 Bouwregel reclamezuil

55.1 Bouwregels

Uitsluitend ter plaatse van de bouwaanduiding 'overige zone - Bouwregel reclamezuil' mag een reclamezuil worden gebouwd met een bouwhoogte van maximaal 33 meter en een maximum oppervlakte van 25m^2.

Artikel 56 Bouwregel verblijfsgebied

56.1 Bouwregels

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

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

Artikel 57 Bouwregel water

57.1 Bouwregels

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - Bouwregel water' mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken, geen gebouw zijnde, worden gebouwd, zoals bruggen, dammen en duikers.

57.2 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 57.1 ten behoeve van bouwwerken van geringe omvang zoals steigers, mits de waterstaatkundige functie niet (onevenredig) wordt geschaad, gehoord de waterbeheerder.

Artikel 58 Bouwregel wegverkeer

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - Bouwregel wegverkeer' gelden de volgende bouwregels:

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

Artikel 59 Bouwregel woonwagenstandplaats - Meliskerkestraat

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - Bouwregel woonwagenstandplaats - Meliskerkestraat' gelden de volgende bouwregels:

a. Binnen de zone 'Bouwregel woonwagenstandplaats - Meliskerkestraat' mogen maximaal 11 woonwagens in één bouwlaag worden geplaatst.
b. Op deze gronden mogen voorzover binnen de bebouwbare zone gelegen en met inachtneming van een maximumbouwhoogte van 3 meter, bijgebouwen worden gebouwd met een maximuminhoud van 50 m^3 per woonwagen.

Artikel 60 Werken en werkzaamhedenregel park

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

Het is verboden om zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) ter plaatse van de aanduiding "overige zone-werken en werkzaamheden park' de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:

a. het vellen, rooien en beschadigen van houtgewassen;
b. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse leidingen, constructies, installaties of andere apparatuur;
c. het aanleggen of aanbrengen van beschoeiingen en puinstortingen;
d. het graven, dichten, verdiepen of verbreden van greppels, sloten, vijvers, beken en andere watergangen;
e. het verlagen van de bodem of het afgraven van locaties waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist;
f. het ophogen van locaties;
g. het aanleggen, verbreden of verharden van voet- en rijwielpaden.
h. het aanbrengen van oppervlakte verharding groter dan 25 m^2;

60.1.1 Uitzonderingen omgevingsvergunningsplicht

Het in lid 60.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van:

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

60.1.2 Toelaatbaarheid van werken en werkzaamheden

Werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 60.1 zijn slechts toelaatbaar, indien:

a. deze in overeenstemming zijn met de toegelaten activiteiten;
b. hierdoor dan wel door daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen de landschappelijke-, cultuurhistorische- en natuurwaarden en kwaliteiten van de locaties niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast.

Artikel 61 Werken en werkzaamhedenregel archeologie hoge verwachting

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

61.1.1 Verboden werkzaamheden

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) ter plaatse van de aanduiding "overige zone-werken en werkzaamheden archeologie - hoge verwachting' 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.

61.1.2 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden, waarvoor het verbod van lid 61.1.1 geldt, zijn slechts toelaatbaar, indien op basis van archeologisch onderzoek of naar het oordeel van een archeologisch deskundige is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad of mogelijk schade kan worden voorkomen door aan de vergunning regels te verbinden gericht op:

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

61.1.3 Uitzonderingen

Het verbod, als bedoeld in lid 61.1.1 sub a, is niet van toepassing indien:

a. de werken die, voor zover deze zijn gelegen binnen deze bestemming, een oppervlakte hebben tot ten hoogste 200 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.
f. het gaat om onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen en werkzaamheden binnen bestaande tracés van kabels en leidingen waarbij niet dieper gegraven wordt dan de reeds uitgegraven diepte.

61.2 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

Het is verboden binnen de voor 'Waarde - Archeologie (hoge archeologische verwachting)' aangewezen gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning (omgevingsvergunning) reeds aanwezige bouwwerken te slopen indien het oppervlak groter is dan 200 m^2, de verstoringsdiepte daarbij meer dan 40 cm bedraagt en deze liggen in een beschermd stadsgezicht.

Artikel 62 Werken en werkzaamhedenregel archeologisch waardevol gebied

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

62.1.1 Verboden werkzaamheden

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) ter plaatse van de aanduiding 'overige zone-werken en werkzaamheden archeologisch waardevol gebied' 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.

62.1.2 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden, waarvoor het verbod van lid 62.1.1 geldt, zijn slechts toelaatbaar, indien op basis van archeologisch onderzoek of naar het oordeel van een archeologisch deskundige is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad of mogelijk schade kan worden voorkomen door aan de vergunning regels te verbinden gericht op:

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

62.1.3 Uitzonderingen

Het verbod, als bedoeld in lid 62.1.1 sub a, is niet van toepassing indien:

a. de werken die, voor zover deze zijn gelegen binnen deze bestemming, een oppervlakte hebben tot ten hoogste 50 m^2 of een omvang van 50 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;
f. het gaat om onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen en werkzaamheden binnen bestaande tracés van kabels en leidingen waarbij niet dieper gegraven wordt dan de reeds uitgegraven diepte.

62.2 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

Het is verboden binnen de voor 'Archeologisch waardevol gebied' aangewezen gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning (omgevingsvergunning) reeds aanwezige bouwwerken te slopen indien het oppervlak groter is dan 50 m^2, de verstoringsdiepte daarbij meer dan 40 cm bedraagt en deze

liggen in een beschermd stadsgezicht.

Artikel 63 Werken en werkzaamhedenregel gasleiding

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

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders

(omgevingsvergunning) ter plaatse van de aanduiding 'overige zone-werken en werkzaamheden gasleiding' de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

a. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen;

b. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;

c. het indrijven van voorwerpen in de bodem;

d. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen,

diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;'

e. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;

f. het permanent opslaan van goederen.

63.2 Uitzonderingen omgevingsvergunningsplicht

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

a. die reeds in uitvoering zijn op het van kracht worden van het plan;
b. die het normale onderhoud ten aanzien van de leiding en belemmeringenstrook of ten aanzien van de functies van de andere voorkomende activiteiten betreffen;
c. welke graafwerkzaamheden als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten vormen.

63.3 Toelaatbaarheid werken en werkzaamheden

Werken en werkzaamheden als bedoeld in lid 63.1zijn slechts toelaatbaar, indien door de uitvoering daarvan, dan wel de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen:

a. geen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van en de veiligheidssituatie rond

de betreffende leiding en bijbehorende belemmeringenstrook en

b. ter zake daarvan vooraf advies van de leidingbeheerder is ingewonnen.

Artikel 64 Werken en werkzaamhedenregel archeologie lage verwachting

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

64.1.1 Verboden werkzaamheden

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

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

64.1.2 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden, waarvoor het verbod van artikel 64.1.1 geldt, zijn slechts toelaatbaar, indien op basis van archeologisch onderzoek of naar het oordeel van een archeologisch deskundige is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad of mogelijk schade kan worden voorkomen door aan de vergunning regels te verbinden gericht op:

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

64.1.3 Uitzonderingen

Het verbod, als bedoeld in artikel 64.1.1 sub a, is niet van toepassing indien:

a. de werken die, voor zover deze zijn gelegen binnen deze bestemming, een oppervlakte hebben tot ten hoogste 2000 m^2 of een omvang van 2000 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 ontgrondingsvergunning;
c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van in werking treden van het plan;
d. behoren tot het normale onderhoud en beheer van de gronden;
e. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd;
f. het gaat om onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen en werkzaamheden binnen bestaande tracés van kabels en leidingen waarbij niet dieper gegraven wordt dan de reeds uitgegraven diepte.

64.2 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

Het is verboden binnen de voor 'Waarde - Archeologie (lage verwachting)' aangewezen gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning (omgevingsvergunning) bouwwerken te slopen indien het oppervlak groter is dan 2000 m^2 en deze liggen in een beschermd stadsgezicht.

Hoofdstuk 6 Algemene regels

Artikel 65 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 66 Algemene afwijkingsregels activiteiten

66.1 Seksinrichtingen

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 68 voor de vestiging van maximaal één seksinrichting per wijk onder voorwaarde dat:

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

Artikel 67 Algemene afwijkingsregels bouwen

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van:

1. de in deze regels opgenomen bebouwingsregels, voor zover betreffende de maximum bouwhoogte, de maximumgoothoogte, het maximumoppervlak en de maximuminhoud, mits de afwijking niet meer bedraagt dan 10% van de in de regels vastgelegde maten;
2. de verplichting tot het bouwen binnen het bouwvlak, zoals bedoeld in lid 46.2 mits:
   a. de overschrijding van het bouwvlak niet meer bedraagt dan twee meter, de bestemmingsgrens niet wordt overschreden en het de bouw betreft van erkers, luifels, balkons, keldergaten (koekoeken) of galerijen;
   b. het de bouw van volledig beneden peil gelegen bouwwerken betreft, mits:
      - een diepte van 6 meter niet wordt overschreden;
      - het maaiveld wordt afgewerkt op een wijze die past binnen de bestemming;
      - geen onevenredige toename van de parkeerdruk plaatsvindt;
      - de bestemmingsgrens niet wordt overschreden;
3. de in het omgevingsplan opgenomen regels 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. sirenemasten met een hoogte van maximaal 18 meter;
   c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van (tele)communicatie:
      - voorzover vrijstaand, met een hoogte van maximaal 20 meter;
      - voorzover op of aan een ander bouwwerk te plaatsen, met een hoogte van maximaal 8 meter boven de aangegeven maximumbouwhoogte;
   d. geluidwerende voorzieningen voor zover deze noodzakelijk zijn ingevolge de bepalingen van de Wet geluidhinder.
4. de in deze regels opgenomen bepalingen omtrent de maximum bouwhoogte voor het oprichten van hekwerken ten behoeve van het gebruik van platte daken als dakterras tot een maximum van 1

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

Artikel 68 Strijdige activiteiten

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

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

Artikel 69 Overige regels

69.1 Parkeren

69.1.1 Normering

a. Een omgevingsvergunning voor het bouwen van gebouwen wordt slechts verleend indien bij de aanvraag om een omgevingsvergunning wordt aangetoond dat gelet op de omvang of de bestemming van het gebouw in voldoende mate wordt voorzien in ruimte voor het parkeren of stallen van auto's in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort. 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 Arnhemse beleidsregels voor parkeren daartoe opgenomen normen.
Voor zover deze regels gedurende de planperiode worden gewijzigd, gelden deze wijzigingen vanaf het tijdstip van bekendmaking.

69.1.2 Laden of lossen

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

69.1.3 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in de leden 69.1.1 en 69.1.2:

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

Hoofdstuk 7 Overgangs- en slotregels

Artikel 70 Overgangsrecht

70.1 Overgangsrecht bouwwerken

70.1.1 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.

70.1.2 Afwijken

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van sublid 70.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in sublid 70.1.1 met maximaal 10%.

70.1.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Het bepaalde in lid 70.1.1 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.

70.2 Overgangsrecht gebruik

70.2.1 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.

70.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 70.2.1 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.

70.2.3 Verbod hervatten strijdig gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid 70.2.1 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.

70.2.4 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Het bepaalde in lid 70.2.1 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 71 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Chw Omgevingsplan De Laar 2020.