

**Fluvium Zuid A**

## Inhoudsopgave

|                   |                                |           |
|-------------------|--------------------------------|-----------|
| <b>Hoofdstuk1</b> | <b>Inleidende regels</b>       | <b>4</b>  |
| Artikel 1         | Begrippen                      | 4         |
| Artikel 2         | Wijze van meten                | 7         |
| <b>Hoofdstuk2</b> | <b>Bestemmingsregels</b>       | <b>8</b>  |
| Artikel 3         | Groen                          | 8         |
| Artikel 4         | Maatschappelijk                | 8         |
| Artikel 5         | Verkeer - Verblijfsgebied      | 9         |
| <b>Hoofdstuk3</b> | <b>Algemene regels</b>         | <b>10</b> |
| Artikel 6         | Anti-dubbeltelregel            | 10        |
| Artikel 7         | Algemene bouwregels            | 10        |
| Artikel 8         | Algemene gebruiksregels        | 10        |
| Artikel 9         | Algemene aanduidingsregels     | 10        |
| Artikel 10        | Algemene afwijkingsregels      | 11        |
| Artikel 11        | Overige regels                 | 12        |
| <b>Hoofdstuk4</b> | <b>Overgangs-en slotregels</b> | <b>14</b> |
| Artikel 12        | Overgangsrecht                 | 14        |
| Artikel 13        | Slotregel                      | 14        |

## **Regels**

## Hoofdstuk 1 Inleidende regels

### Artikel 1 Begrippen

#### 1.1 plan

Het bestemmingsplan Fluvium Zuid A met identificatienummer NL.IMRO.0202.992-0201 van de gemeente Arnhem.

#### 1.2 bestemmingsplan

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

#### 1.3 aanduiding

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

#### 1.4 aanduidingsgrens

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

#### 1.5 bebouwing

Eén of meer gebouwen of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

#### 1.6 bebouwingspercentage

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

#### 1.7 beleidsregels Parkeren van de gemeente Arnhem

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

#### 1.8 bestand(e)

- 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 opstellen zoals aanwezig tijdens de inwerkingtreding van het bestemmingsplan dat na de inwerkingtreding van het plan niet langer onderbroken is dan een jaar.

#### 1.9 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.

#### 1.10 bestemmingsplan

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

#### 1.11 bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

#### 1.12 bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

#### 1.13 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.

#### 1.14 bijgebouw

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

### **1.15 bouwen**

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

### **1.16 bouwgrens**

De grens van een bouwvlak.

### **1.17 bouwlaag**

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

### **1.18 bouwperceel**

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

### **1.19 bouwperceelgrens**

Een grens van een bouwperceelgrens.

### **1.20 bouwvlak**

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

### **1.21 bouwwerk**

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

### **1.22 brutovloeroppervlak:**

De oppervlakte van een ruimte of een groep van ruimten, gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingswanden, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimtes omhullen, waarbij de oppervlakte van delen van vloeren, waarboven de netto hoogte kleiner is dan 1,5 meter niet worden meegerekend.

### **1.23 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.

### **1.24 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 autorijsschool en dergelijke. Detailhandel en garagebedrijven worden hieronder niet begrepen.

### **1.25 gebouw**

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

### **1.26 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

### **1.27 hoofdgebouw**

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

### **1.28 internetverkoop**

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

### **1.29 kantoor**

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

### **1.30 kwetsbare objecten**

1. woningen, met uitzondering van:
  - a. verspreid liggende vrijstaande woningen van derden met een dichtheid van maximaal twee woningen per ha;
  - b. dienst- en bedrijfswoningen behorende van derden;
2. gebouwen bestemd voor het verblijf, al dan niet gedurende een gedeelte van de dag, van minderjarigen, ouderen, zieken of gehandicapten, zoals:
  - a. ziekenhuizen, bejaardenhuizen en verpleeghuizen;
  - b. scholen;
  - c. gebouwen of gedeelten daarvan, bestemd voor dagopvang van minderjarigen;
3. gebouwen waarin doorgaans grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig zijn, zoals:
  - a. kantoorgebouwen en hotels met een bedrijfsvloeroppervlak van meer dan 1500 m<sup>2</sup> per object;
  - b. complexen waarin meer dan 5 winkels zijn gevestigd en waarvan het gezamenlijk bedrijfsvloeroppervlak meer dan 1000 m<sup>2</sup> bedraagt en winkels met een totaal bedrijfsvloeroppervlak van meer dan 2000 m<sup>2</sup> per winkel, voor zover in die complexen of in die winkels een supermarkt, hypermarkt of warenhuis is gevestigd;
4. kampeer- en andere recreatieterreinen bestemd voor het verblijf van meer dan 50 personen gedurende meerdere aaneengesloten dagen.

### **1.31 onderbouw**

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

### **1.32 regulier onderwijs**

Onder regulier onderwijs wordt het verstaan het uitoefenen van (speciaal) basisonderwijs en voortgezet (speciaal) onderwijs zoals bedoeld in de Wet op het primair onderwijs, de Wet op het voorgezet onderwijs en de Wet op de expertisecentra, zoals deze wetten luiden op het moment van vaststelling van dit plan.

### **1.33 overig bouwwerk**

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

### **1.34 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.

### **1.35 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.).

### **1.36 prostitutie**

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

### **1.37 prostitué(e)**

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

### **1.38 raamprostitutie**

Een vorm van prostitutie waarbij de werving van klanten geschiedt door een prostitué(e) die door houding, gebaren, kleding of anderszins, vanuit een vitrine de aandacht op zich vestigt en waarbij de seksuele handelingen in een voor het publiek besloten ruimte plaatsvinden.

### **1.39 seksinrichting**

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

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

### **1.40 straatmeubilair**

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

### **1.41 thuisprostitutie**

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

## **Artikel 2 Wijze van meten**

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten

### **2.1 de goothoogte van een bouwwerk**

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

### **2.2 de inhoud van een bouwwerk**

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

### **2.3 de bouwhoogte van een bouwwerk**

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

### **2.4 de bouwhoogte van de eerste bouwlaag**

Tussen de bovenzijde begane grond vloer en onderzijde eerste verdiepingsvloer.

### **2.5 de oppervlakte van een bouwwerk**

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

## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Groen

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Groen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. watergangen, waterpartijen, waterinfiltratievoorzieningen en andere voorzieningen voor de waterhuishouding;
- c. fiets- en wandelpaden, straatmeubilair en speelvoorzieningen;
- d. ter plaatse van de bouwaanduiding 'specifiek bouwaanduiding - 2' voorzieningen ten behoeve van de vermindering of reducering van geluid(overlast), zoals een geluidswal of geluidscherm.

#### 3.2 Bouwregels

- a. Op deze gronden mogen uitsluitend in de gegeven bestemming passende bouwwerken worden gebouwd.
- b. Het bouwen van fietsenstallingen is niet toegestaan.
- c. Ter plaatse van de bouwaanduiding 'specifiek bouwaanduiding - 2' mag een geluidscherm worden gebouwd met een bouwhoogte van 1,20 meter.

### Artikel 4 Maatschappelijk

#### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Maatschappelijk aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een maatschappelijk-religieuze voorziening voor het houden van religieuze diensten, uitvaart- en rouwdiensten, het voltrekken van huwelijksceremonies en het houden van activiteiten op maatschappelijk, cultureel en sociaal gebied, als onderdeel van die maatschappelijke-religieuze voorziening;
- b. voorzieningen ten behoeve van het verkeer, parkeren, waterinfiltratievoorzieningen en andere voorzieningen voor de waterhuishouding, groen- en speelvoorzieningen en straatmeubilair.

en ondergeschikt aan bovengenoemde bestemmingsomschrijving én uitsluitend ten dienste van bovengenoemde bestemmingsomschrijving voor:

- c. bibliotheek
- d. kantoor
- e. leslokalen, voor cultureel en religieus onderwijs, niet zijnde regulier onderwijs
- f. mortuarium
- g. detailhandel en dienstverlenend bedrijf met een gezamenlijk vloeroppervlak van maximaal 100 m<sup>2</sup>.
- h. oproepen tot belijden van godsdienst of levensovertuiging uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - 1'.

#### 4.2 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. In afwijking van artikel 4.2 onder a mag ter plaatse van de bouwaanduiding 'specifiek bouwaanduiding - 1' één minaret worden gebouwd met een maximum oppervlak van 20 m<sup>2</sup> en een maximum bouwhoogte van 38 meter.
- c. Bij een aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen dient aannemelijk te zijn dat de ingediende aanvraag voldoet aan de regels zoals gesteld in artikel 4.1 en 4.3.
- d. De minimale bouwhoogte van de eerste bouwlaag bedraagt 3,50 meter.

#### **4.3 Specifieke gebruiksregels**

- a. Onder gebruik van de gronden in strijd met de bestemming, wordt in ieder geval begrepen het uitoefenen van regulier onderwijs.
- b. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - 1' is oproepen tot belijden van godsdienst of levensovertuiging enkel toegestaan onder de volgende cumulatieve voorwaarden:
  1. De geluidsbron mag een bronsterkte hebben van maximaal 107 dB(A)
  2. De geluidsbron bevindt zich 6 meter boven peil
  3. Het oproepen tot belijden van godsdienst of levensovertuiging is maximaal eenmaal per week gedurende 5 minuten per oproep toegestaan.
  4. In afwijking van artikel 4.3 onder b sub 3 is het tweemaal per kalenderjaar toegestaan, om maximaal tweemaal per week gedurende 5 minuten per oproep, op te roepen tot belijden van godsdienst of levensovertuiging.
  5. Oproepen tot belijden van godsdienst of levensovertuiging is enkel toegestaan gedurende de dagperiode van 07.00 uur tot 19.00 uur.
- c. Ter plaatse van de gronden met de bestemming 'Maatschappelijk' mogen maximaal 350 personen tegelijkertijd aanwezig zijn.
- d. Ter plaatse van de gronden met de bestemming 'Maatschappelijk' mogen, in afwijking van artikel 4.3 onder c, gedurende twee dagen per kalenderjaar, maximaal 500 personen tegelijkertijd aanwezig zijn.
- e. Leslokalen zijn niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - 2'.
- f. Het aanbrengen van benodigde verharding voor parkeerplaatsen is enkel toegestaan indien de verharding wordt uitgevoerd in half verharding, waterdoorlatende bestrating of andere vormen van vergroening.
- g. Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in ieder geval begrepen het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken overeenkomstig lid 4.1, zonder de realisatie en instandhouding van een geluidsscherm met een bouwhoogte van 1,20 meter ter plaatse van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 2'.

### **Artikel 5 Verkeer - Verblijfsgebied**

#### **5.1 Bestemmingsomschrijving**

De als Verkeer - Verblijfsgebied aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

#### **5.2 Bouwregels**

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

#### **5.3 Specifieke gebruiksregels**

Onder gebruik van de gronden in strijd met de bestemming, wordt in ieder geval begrepen het realiseren en in stand houden van een ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer ten behoeve van direct aangrenzende bestemmingen.

## **Hoofdstuk 3     Algemene regels**

### **Artikel 6     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 7     Algemene bouwregels**

#### **7.1     Bouwen binnen bouwvlak**

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

#### **7.2     Bebouwingspercentage**

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

### **Artikel 8     Algemene gebruiksregels**

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

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

### **Artikel 9     Algemene aanduidingsregels**

#### **9.1     Geluidszone - industrie**

##### **9.1.1     Aanduidingsregels**

Ter plaatse van de aanduiding 'geluidszone - industrie' zijn de gronden, naast de daarvoor aangewezen andere bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en instandhouding van de geluidsruimte in verband met de nabijheid van gronden en gebouwen, welke deel uitmaken van een industrieterrein, waar geluidszoneringsplichtige inrichtingen zijn toegelaten.

##### **9.1.2     Bouwregels**

In aanvulling op het bepaalde in de regels van dit bestemmingsplan mogen ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie' geen nieuwe woningen of andere geluidsgevoelige functies mogen worden gebouwd tenzij wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde of een verkregen hogere waarde op grond van de Wet geluidhinder of de voorwaarden opgenomen in het besluit hogere waarde.

## **9.2 Geluidzone - weg**

### **9.2.1 Aanduidingomschrijving**

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - weg' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van het woon- en leefklimaat in verband met de geluidsbelasting van de weg.

### **9.2.2 Bouwregels**

In aanvulling op het bepaalde in de regels van dit bestemmingsplan mogen ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - weg' geen nieuwe woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen worden gebouwd, tenzij wordt voldaan aan de wettelijke voorkeursgrenswaarde, een verkregen hogere waarde op grond van de Wet geluidhinder en, voorzover van toepassing, de voorwaarden die zijn opgenomen in het besluit hogere waarde.

## **9.3 Milieuzone - bodembeschermingsgebied 1**

### **9.3.1 Aanduidingsomschrijving**

Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - bodembeschermingsgebied 1' zijn de gronden, naast de aldaar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de aanwezige afschermingslaag.

### **9.3.2 Omgevingsvergunningvoor 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) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgroning of ophoging;
- b. het verrichten van graafwerkzaamheden anders dan normaal spit- en ploegwerk;
- c. het aanbrengen van diepwortelende beplanting;
- d. het dieper dan 1 meter beneden peil indrijven van voorwerpen in de grond;

### **9.3.3 Uitzonderingen omgevingsvergunningsplicht**

De in lid 9.3.2 vervatte verboden gelden niet voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden:

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

### **9.3.4 Toelaatbaarheidwerken en werkzaamheden**

- a. Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 9.3.2 kan slechts worden verleend indien geen afbreuk wordt gedaan aan de belangen die gediend zijn met instandhouding van de afschermingslaag.
- b. De omgevingsvergunning wordt niet eerder verleend dan nadat de beheerder van de afschermingslaag is gehoord.

## **9.4 Veiligheidszone - gasontvangststation**

Ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - gasontvangststation' zijn kwetsbare objecten niet toegestaan.

## **Artikel 10 Algemene afwijkingsregels**

### **10.1 Binnenplanse afwijkingsmogelijkheden**

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van:

1. de in deze regels opgenomen bebouwingsregels, voor zover betreffende de maximum bouwhoogte, mits:
  - a. de afwijking niet meer bedraagt dan 10% van de in de regels vastgelegde maten en;
  - b. geen onevenredig afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de privacy van omwonenden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
2. de verplichting tot het bouwen binnen het bouwvlak, zoals bedoeld in lid 7.1 mits:

- a. de overschrijding van het bouwvlak niet meer bedraagt dan twee meter, de bestemmingsgrens niet wordt overschreden en het de bouw betreft van erkers, luifels, balkons, keldergaten (koekoeken) of galerijen;
3. de bestemmingsbepalingen voor het oprichten van:
  - a. kunstobjecten en niet voor bewoning bestemde bouwwerken van openbaar nut, zoals transformatorstations, rioolgemalen, schakelhuisjes, telefooncellen voorzover met een inhoud groter dan 3 m<sup>3</sup>, en haltes van vervoersdiensten, alle met een inhoud van maximaal 75 m<sup>3</sup>;
  - b. geluidwerende voorzieningen voor zover deze noodzakelijk zijn ingevolge de bepalingen van de Wet geluidhinder.
4. de in deze regels opgenomen bepalingen omtrent de maximum bouwhoogte voor het oprichten van hekwerken ten behoeve van het gebruik van platte daken als dakterras tot een maximum van 1 meter boven de maximaal toegestane bouwhoogte mits:
  - a. dit passend is in het bebouwingsbeeld van de omringende bebouwing en
  - b. de belangen van omwonenden met betrekking tot privacy, uitzicht en bezonning niet onevenredig worden geschaad.
5. het bepaalde in lid 7.1 ten behoeve van het buiten het bouwvlak bouwen, van kleine bouwwerken passend in de bestemming zoals fietsenstallingen, hekwerken en zitbanken met een maximumbouwhoogte van 3 meter.

## **10.2 Afwegingskader**

De in lid 10.1 genoemde omgevingsvergunningen worden slechts verleend, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de woonsituatie;
- c. de verkeerssituatie;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de milieusituatie;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- g. de belangen zoals genoemd in de artikelen 9.1, 9.2, 9.3 en 9.4

## **Artikel 11 Overige regels**

### **11.1 Parkeren**

- 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 Beleidsregels Parkeren van de gemeente Arnhem daartoe opgenomen normen.

### **11.2 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.

### **11.3 Specifieke gebruiksregels**

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in elk geval gerekend het gebruiken of laten gebruiken van gronden of bouwwerken waarbij niet in voldoende mate ruimte is aangebracht en in stand wordt gehouden op eigen terrein voor het genoemde in lid 11.1 overeenkomstig de beleidsregels als bedoeld in lid 11.6 zoals die golden op het tijdstip van indiening van de aanvraag om een omgevingsvergunning zoals bedoeld in lid 11.1

### **11.4 Afwijkingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in de leden 11.1 en 11.2:

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

### **11.5 Voorwaarden voor afwijken**

Afwijken van de regels, als bedoeld in de leden 11.1 en 11.2 is slechts mogelijk, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

### **11.6 Beleidsregels**

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

## Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 12 Overgangsrecht

#### 12.1 Overgangsrecht bouwwerken

##### 12.1.1 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.

##### 12.1.2 Afwijken

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van sublid 12.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in sublid 12.1.1 met maximaal 10%.

.

##### 12.1.3 Uitzondering op het overgangsrechtbouwwerken

Het bepaalde in lid 12.1.1 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.

#### 12.2 Overgangsrechtgebruik

##### 12.2.1 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.

##### 12.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 12.2.1 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.

##### 12.2.3 Verbod hervatten strijdig gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid 12.2.1 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.

##### 12.2.4 Uitzondering op het overgangsrechtgebruik

Het bepaalde in lid 12.2.1 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 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Fluvium Zuid A.