

Cluster
Strategie, Beleid en Regie, Gemeente Arnhem

Bestemmingsplan

Onherroepelijk
Voorschriften

Colofon

Plan:	Heijenoord-Het Dorp
Gemeente:	Arnhem
Plannummer:	671
IMRO-identificatie:	NL.IMRO.02020000671-
Huidige status:	onherroepelijk
Plantype:	ex art. 10 WRO beheer/ontwikkeling

Bestemmingsplan Heijenoord-HetDorp

van de gemeente Arnhem
plankaart 00-03.11-01
versie november 2007

o	Concept	d.d.:	3 oktober 2005
o	Voorontwerp	d.d.:	2 maart 2006
o	P.P.C.	d.d.:	n.v.t.
o	Ontwerp	d.d.:	31 mei 2007
	Gewijzigd ontwerp	d.d	20 november 2007
o	Vastgesteld door de raad bij besluit	d.d.:	25-02-2008
		Gewijzigd	Ja
		nummer:	2007-11-00108
o	Goedgekeurd door G.S. bij besluit	d.d.:	18-07-2008
		volledig:	Ja
		nummer:	2008-005431
o	In werking	d.d.:	18-09-2008
		volledig:	Ja
o	Onherroepelijk	d.d.:	18-09-2008
		volledig:	Ja

Voorschriften	3
Hoofdstuk 1 Inleidende bepalingen	3
Artikel 1.1 Begripsomschrijvingen	3
Artikel 1.2 Wijze van meten en overige toepassingen	8
Hoofdstuk 2 Bestemmingsbepalingen	9
Artikel 2.1 Woondoeleinden	9
Artikel 2.2 Maatschappelijke doeleinden	11
Artikel 2.3 Centrumdoeleinden - B	11
Artikel 2.4 Woondoeleinden / Centrumdoeleinden - A	11
Artikel 2.5 Gemengde doeleinden	12
Artikel 2.6 Kantoren	12
Artikel 2.7 Bedrijfsdoeleinden I	13
Artikel 2.8 Algemene uitwerkingsbepalingen	13
Artikel 2.9 Woondoeleinden / Centrumdoeleinden - A (nader uit te werken)	13
Artikel 2.10 Woondoeleinden / Maatschappelijke doeleinden (nader uit te werken)	15
Artikel 2.11 Nutsvoorziening	16
Artikel 2.12 Groen en water	17
Artikel 2.13 Park	17
Artikel 2.14 Bos	18
Artikel 2.15 Verkeersdoeleinden-wegverkeer	20
Hoofdstuk 3 Algemene bepalingen	21
Artikel 3.1 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening	21
Artikel 3.2 Algemene gebruiksbeplating	21
Artikel 3.3 Algemene vrijstellingsbepalingen	21
Artikel 3.4 Wijzigingsbevoegdheid	22
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotbepalingen	25
Artikel 4.1 Overgangsbepalingen	25
Artikel 4.2 Algemene strafbepaling	25
Artikel 4.3 Slotbepaling	25
Bijlagen bij de voorschriften	27
Bijlage 1: bedrijvenlijst	27
Bijlage 2: Deelgebieden Het Dorp	29

Voorschriften
van het bestemmingsplan
"Heijenoord-het Dorp"
(plankaart 00-03.11-01)

Hoofdstuk 1 Inleidende bepalingen

Artikel 1.1 Begripsomschrijvingen

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

1. het plan:

het bestemmingsplan Heijenoord - Het Dorp van de gemeente Arnhem;

2. de plankaart:

de kaart met bijbehorende verklaring waarop bestemmingen van de in het plan begrepen gronden zijn aangewezen, rekeningnummer 00-03-11-01;

3. bestemmingsvlak:

een op de plankaart aangegeven vlak met eenzelfde bestemming;

4. bestemmingsgrens:

een op de plankaart aangegeven lijn die de grens vormt van een bestemmingsvlak ;

5. bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

6. bouwen:

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

7. gebouw:

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

8. bebouwing:

één of meer gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

9. bouwvlak:

een door bouw- of bestemmingsgrenzen op de plankaart aangegeven vlak waarmee gronden zijn aangeduid waarop bouwwerken zijn toegestaan;

10. bouwgrens:

een op de plankaart aangegeven lijn die de grens vormt van een bouwvlak;

11. bebouwingspercentage:

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

12. bouwzone

het gedeelte van een bouwvlak dat in zijn geheel, of, indien als zodanig op de plankaart aangegeven, tot een bepaald percentage mag worden bebouwd;

13. bebouwbare zone:

het gedeelte van een bouwvlak, niet behorend tot de bouwzone;

14. onbebouwbare zone:

het gedeelte van een bestemmingsvlak, dat buiten het bouwvlak is gelegen;

15. peil

- a. 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;
- b. 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;
- c. voor een ander bouwwerk: de hoogte van het afgewerkte terrein ter plaatse bij voltooiing van de bouw;

16. bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

17. hoofdgebouw:

een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste gebouw valt aan te merken;

18. bijgebouw:

een gebouw dat in bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw;

19. aan-, uitbouw:

een bouwwerk verbonden met een hoofdgebouw dat bouwkundig ondergeschikt is aan het hoofdgebouw en in functioneel opzicht onderdeel uitmaakt van het hoofdgebouw;

20. 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 c.q. kapruimte.

21. onderbouw:

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

22. woning:

een complex van ruimten, bedoeld voor de huisvesting van één huishouding, een bijzonder woonvorm of een kamerverhuurbedrijf;

23. bijzondere woonvorm

een woonvorm waar bewoners nagenoeg zelfstandig wonen met (voorzieningen voor) verzorging en begeleiding (ook 24-uurs begeleiding)

24. wonen

voor de werking van dit bestemmingsplan wordt onder wonen in ieder geval begrepen: "bijzondere woonvorm";

25. mantelzorg

het op individuele basis, buiten organisatorisch verband, bieden van zorg aan personen die fysiek, psychisch of verstandelijk ernstig hulpbehoevend zijn;

26. afhankelijke woonruimte

een bijgebouw behorend bij een woning op één bouwperceel, waarin een gedeelte van de huishouding uit een oogpunt van mantelzorg is gehuisvest;

27. bedrijfswoning / dienstwoning:

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of terrein noodzakelijk is;

28. woonwagen:

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

29. standplaats:

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

30. 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;

31. praktijkruimte:

een ruimte die wordt gebruikt voor de uitoefening van een beroep aan huis;

32. 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;

33. kantoor:

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

34. administratief kantoor:

een in beginsel niet voor het publiek openstaand kantoor;

35. publiekgericht kantoor:

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

36. detailhandel:

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

37. productiegebonden detailhandel:

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

38. winkel:

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

39. dienstverlenend bedrijf:

een bedrijf met een uitsluitend of in hoofdzaak dienstverlenende of verzorgende taak, al dan niet met een baliefunctie, zoals uitzendbureaus, reisbureaus, kapsalons, snelfoto-ontwikkel- en kopieerservicebedrijven, videotheken en andere verhuurbedrijven, autorijscholen en dergelijke, met uitzondering van garagebedrijven; detailhandel wordt hieronder niet begrepen

40. horecabedrijf:

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

41. horeca - A:

horecabedrijven gericht op het verstrekken van al dan niet voor consumptie ter plaatse bereide etenswaren, met als nevenactiviteit het verstrekken van zwak- en niet alcoholische dranken zoals cafetaria's, snackbars, lunchrooms, broodjeszaken en daarmee vergelijkbare horecabedrijven;

42. horeca - B:

horecabedrijven gericht op het verstrekken van maaltijden voor consumptie ter plaatse met als nevenactiviteit het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken, zoals restaurants, bistro's, grillrooms en daarmee vergelijkbare horecabedrijven;

43. horeca - C:

horecabedrijven gericht op het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken voor consumptie ter plaatse, met eventueel daaraan ondergeschikt het verstrekken van etenswaren of maaltijden voor gebruik ter plaatse, zoals (eet)cafés, met uitzondering van discotheken en nachtclubs;

44. horeca - D:

horecabedrijven gericht op het verstrekken van dranken voor gebruik ter plaatse, waarbij het doen beluisteren van overwegend elektrisch versterkte muziek en het gelegenheid geven tot dansen een wezenlijk onderdeel vormen, zoals discotheken, alsmede horecabedrijven gericht op het verstrekken van dranken en kleine etenswaren voor gebruik ter plaatse, ook tussen 02.00 en 06.00 uur, zoals nachtclubs;

45. horeca - E:

horecabedrijven gericht op het verstrekken van logies met als nevenactiviteiten het verstrekken van maaltijden of dranken voor gebruik ter plaatse, zoals hotels en pensions.

46. nutsbedrijven:

bedrijven die uitsluitend of in hoofdzaak zijn gericht op:

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

47. prostitutie:

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

48. prostitué(e):

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

49. seksinrichting:

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

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

50. 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;

51. thuisprostitutie:

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

52. werkplek:

een plaats, waar één prostitué(e) zijn of haar werk verricht;

53. wijk:

wijk, zoals gehanteerd wordt in de indeling van het Centraal Bureau voor de Statistiek;

54. vestigingsbeleid:

het beleid neergelegd in de nota "van Rood naar Groen" prostitutie vastgesteld 26 juni 2000;

55. straatmeubilair:

onverminderd het bepaalde in de Woningwet wordt hieronder 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.

56. Masterplan

Een plan op hoofdlijnen, waarin, vanuit een visie op een specifiek ruimtelijk-functionele opgave voor een specifiek gebied, alle op het schaalniveau van het totale gebied relevante aspecten op zichzelf en in samenhang zijn beschreven en verbeeld ten aanzien van programma, ruimte, tijd en uitvoeringsstrategie, bedoeld als leidraad voor latere uitwerking en kwaliteitsbewaking van het plan.

57. Masterplan Terreininrichting

Een plan op hoofdlijnen voor de onbebouwde ruimten en gebiedsinrichting, waarin, vanuit een visie op een specifieke ruimtelijk-functionele opgave voor een specifiek gebied, alle op het schaalniveau van het totale gebied relevante aspecten op zichzelf en in samenhang zijn beschreven en verbeeld ten aanzien van programma, ruimte, tijd en uitvoeringsstrategie, bedoeld als leidraad voor latere uitwerking en kwaliteitsbewaking van het plan.

58. bestaand gebruik

Het op het tijdstip van het in werking treden van het plan aanwezige gebruik.

59. bestaande bouwwerken

Bouwwerken, die op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn of worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet.

60. bestaande werken

Werken, die op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn of worden aangelegd.

Artikel 1.2 Wijze van meten en overige toepassingen

1. Indien binnen een bestemmingsvlak een bouwvlak is aangegeven mag, behoudens andersluidende bepalingen in hoofdstuk 2 van deze voorschriften, uitsluitend worden gebouwd binnen dit bouwvlak.
2. Indien binnen een bestemmingsvlak een bouwvlak en een bebouwingspercentage zijn aangegeven is het bebouwingspercentage van toepassing op de gronden binnen het bouwvlak.
3. Indien een bestemmingsvlak of bouwvlak door de "grens tussen verschillende bebouwingspercentages of maximumbouwhoogten" is onderverdeeld in meerdere vlakken, mag uitsluitend worden gebouwd met inachtneming van de in de desbetreffende vlakken opgenomen bebouwingspercentages of maximumbouwhoogten.
4. Indien in een bouwvlak of in een deel van een bouwvlak zoals bedoeld in lid 3 van dit artikel geen bebouwingspercentage is aangegeven mag dit bouwvlak of deel van dit bouwvlak voor 100% worden bebouwd.
5. Het vloeroppervlak van bouwwerken wordt buitenwerks gemeten, bovengrondse bouwonderdelen vanaf 1 meter boven peil meegerekend.
6. De inhoud van bouwwerken wordt gemeten boven peil tussen de bovenzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels of het hart van de scheidsmuren en de buitenzijde van daken en dakkapellen.
7. De hoogte, respectievelijk diepte van een bouwwerk wordt gemeten
 - a. vanaf peil tot het hoogste, respectievelijk diepste punt van een bouwwerk;
 - b. indien van toepassing, vanaf N.A.P. tot het hoogste, respectievelijk diepste punt van een bouwwerk.
8. Voor het hoogste punt van een bouwwerk worden niet in aanmerking genomen elementen van beperkte omvang, zoals schoorstenen, daklijsten en kapconstructies van bijgebouwen.
9. De goothoogte van een bouwwerk wordt gemeten vanaf peil tot aan de bovenkant van de hoogste goot, casu quo de druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel, ondergeschikte bouwdelen als goten van dakkapellen niet meegerekend.
10. De op de plankaart aangegeven bebouwing is illustratief.
11. Voor zover op de plankaart de aanduiding "overbouwing" is aangegeven, mag op de begane grond tot een hoogte van minimaal 3 m niet worden gebouwd, tenzij dit ondersteunende constructies betreft.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsbepalingen

Artikel 2.1 Woondoeleinden

2.1.1. Doeleinden

De op de plankaart als "Woondoeleinden" aangegeven gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen, hieronder niet begrepen bewoning van woonwagens of woonschepen; en daaraan ondergeschikt voor:
 - groen- en speelvoorzieningen;
 - buurtwegen, woonstraten en andere voorzieningen ten behoeve van het verkeer;
 - verblijfsgebieden.
- b. Voor het daartoe als zodanig op de plankaart aangegeven gebied is de begane grondbouwlaag tevens bestemd voor:
 - kantoren;
 - horeca - A;
 - schildersbedrijf;
 - aannemersbedrijf;
 - bedrijven in de categorie I, die zijn genoemd in de als bijlage bij de voorschriften opgenomen bedrijvenlijst;
 - dienstverlenend bedrijf en detailhandel
- c. Voor het daartoe als zodanig op de plankaart aangegeven gebied zijn de gronden tevens bestemd voor:
 - atelier
 - ondergronds parkeren
- d. Voorzover op de plankaart met "as" aangeduid mogen op deze gronden uitsluitend voorzieningen ten behoeve van autostalling of opslag van goederen ten dienste van het wonen worden gebouwd

2.1.2. Bouw- en gebruiksvoorschriften

- a. Op de in lid 1 van dit artikel bedoelde gronden, voor zover binnen de bouwzone gelegen, mogen, met inachtneming van de op de plankaart aangegeven maximumbouwhoogten uitsluitend de in de gegeven bestemming passende hoofdbebouwing, aan- of uitbouwen, bijgebouwen en andere binnen de bestemming passende bouwwerken worden gebouwd.
- b. Op de in lid 1 van dit artikel bedoelde gronden, voorzover binnen de bebouwbare zone gelegen, mogen:
 1. aan- of uitbouwen aan de hoofdbebouwing worden gebouwd met een maximumbouwhoogte gelijk aan de hoogte van de begane-grondbouwlaag van de hoofdbebouwing,
 2. bijgebouwen worden gebouwd met een maximumbouwhoogte gelijk aan de goothoogte van het hoofdgebouw, waarbij de goothoogte van bijgebouwen niet meer mag bedragen dan de hoogte van de begane-grondbouwlaag van de hoofdbebouwing
 3. andere binnen de bestemming passende bouwwerken met een maximum bouwhoogte van 3 meter

met een maximale oppervlakte per bouwperceel volgens onderstaand schema

oppervlakte bebouwbare zone	maximale grootte bouwwerken
< 90 m ²	50% van de bebouwbare zone 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
> 1000 m ²	75 m ²

- c. Voorzover op de plankaart met "uP" aangeduid, mag parkeren uitsluitend ondergronds plaatsvinden, waartoe in afwijking van het bepaalde in artikel 1.2 eerste lid in de onbebouwde zone gebouwde parkeervoorzieningen mogen worden opgericht.

2.1.3. Vrijstelling

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van

a. het bepaalde in het in lid 2 onder b. opgenomen schema ten behoeve van een verhoging van de maximale grootte van bouwwerken voor percelen waarbij de bebouwde zone groter is dan 1000 m² met maximaal 25 m² 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."

b. het bepaalde in artikel 3.2, lid 1 onder a. van de voorschriften ten behoeve van het gebruik als afhankelijke woonruimte mits:

1. het gebruik als afhankelijke woonruimte noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg, waartoe advies van een onafhankelijk deskundige wordt ingewonnen;

2. de afhankelijke woonruimte qua oppervlakte past in de voor deze bestemming geldende regeling voor bijgebouwen tot een maximum van 60 m²;

3. de belangen van omwonenden en bedrijven niet onevenredig worden aangetast, waarbij rekening wordt gehouden met milieu-aspecten als geur, geluid, hinder en externe veiligheid ;

4. het bijgebouw, dat als afhankelijke woonruimte wordt gebruikt, is gelegen op maximaal 20 meter afstand van het hoofdgebouw (op hetzelfde bouwperceel);

5. geen splitsing van eigendom van het betreffende bouwperceel plaatsvindt;

6. het aantal gebruikers van afhankelijke woonruimte maximaal twee bedraagt;

7. het gebruik als afhankelijke woonruimte onmiddellijk wordt beëindigd, vanaf het moment dat de mantelzorg niet meer is vereist. Hiertoe controleren burgemeester en wethouders tweejaarlijks of nog aan de voorwaarden, waaronder vrijstelling is verleend, wordt voldaan"

2.1.4. Verboden gebruik

Onder gebruik van de gronden en opstallen in strijd met de bestemming als bedoeld in art 3.2 van deze voorschriften wordt, met uitzondering van het bepaalde in lid 1 onder b en c., in elk geval begrepen:

- a. gebruik als beroeps- of bedrijfsmatige werk- of opslagruimte;
- b. gebruik van bijgebouwen voor permanente of semi-permanente bewoning;
- c. gebruik van de onbebouwde zone ten behoeve van parkeerdoeleinden, voorzover het betreft de zone gelegen tussen de naar de openbare weg gekeerde bouwgrens en de openbare weg zelf, tenzij deze zone gebruikt wordt als oprit naar een carport of garage

2.1.5. Beroep aan huis

Het bepaalde in lid 4 is niet van toepassing op het gedeelte van een woning in gebruik als praktijkruimte door de bewoner, mits dit gedeelte niet meer bedraagt dan 1/3 van de vloeroppervlakte van de woning. Voorts mag door dit gebruik geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse, noch een onevenredige parkeerdruk ontstaan.

Artikel 2.2 Maatschappelijke doeleinden

2.2.1. Doeleinden

De op de plankaart als "Maatschappelijke doeleinden" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. onderwijs;
- b. welzijn;
- c. geïstitutionaliseerde zorg;
- d. therapeutische doeleinden;
- e. cultuur;
- f. levensbeschouwelijke doeleinden;
- g. (voorzieningen voor) het openbaar bestuur;
- h. sport;
- i. voorzieningen ten behoeve van het verkeer, groen- en speelvoorzieningen en straatmeubilair;
- j. dienstwoningen.

alsmede: ondergeschikte horeca en detailhandel, uitsluitend ten dienste van bovengenoemde doeleinden.

2.2.2. Bouwvoorschriften

Op deze gronden mogen, met inachtneming van de op de plankaart aangegeven maximumbouwhoogte en, voor zover aangegeven, het bebouwingspercentage, uitsluitend in de gegeven bestemming passende bouwwerken worden gebouwd, met dien verstande dat de inhoud van dienstwoningen maximaal 600 m³ per woning mag bedragen.

Artikel 2.3 Centrumdoeleinden - B

2.3.1. Doeleinden

De op de plankaart als "Centrumdoeleinden-B" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke doeleinden, zoals bedoeld in artikel 2.2;
- b. kantoren, zoals bedoeld in artikel 2.6;
- c. detailhandel;
- d. dienstverlenende bedrijven;
- e. bedrijven in de categorie I, die zijn genoemd in de als bijlage bij de voorschriften opgenomen bedrijvenlijst;
- f. verkeers- en groen- en speelvoorzieningen en straatmeubilair;
- g. voor het daartoe als zodanig op de plankaart aangegeven gebied zijn de gronden tevens bestemd voor een ondergrondse schietbaan en ondergrondse opslag van *wapens en munitie*

2.3.2. Bouwvoorschriften

Op deze gronden mogen, met inachtneming van de op de plankaart aangegeven bouwhoogte uitsluitend in de gegeven bestemming passende bouwwerken worden gebouwd.

Artikel 2.4 Woondoeleinden / Centrumdoeleinden - A

2.4.1. Doeleinden

De op de plankaart als "Woondoeleinden / Centrumdoeleinden - A" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woondoeleinden zoals bedoeld in artikel 2.1;
- b. maatschappelijk doeleinden, zoals bedoeld in artikel 2.2;

- c. kantoren, zoals bedoeld in artikel 2.6;
 - d. detailhandel;
 - e. dienstverlenende bedrijven;
 - f. horeca-A, horeca-B en horeca-C;
 - g. bedrijven in de categorie I, die zijn genoemd in de als bijlage bij de voorschriften opgenomen bedrijvenlijst;
 - h. verkeers-, groen- en speelvoorzieningen en straatmeubilair;
- met dien verstande dat de bouwlagen boven de begane groundbouwlaag uitsluitend zijn bestemd voor woondoeleinden, met uitzondering van de op de plankaart als zodanig aangegeven gebieden.

2.4.2. bouwvoorschriften

Op deze gronden mogen, met in achtneming van de op de plankaart aangegeven bouwhoogte, uitsluitend in de gegeven bestemming passende bouwwerken worden gebouwd.

Artikel 2.5 Gemengde doeleinden

2.5.1. Doeleinden

De op de plankaart als "Gemengde doeleinden" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woondoeleinden zoals bedoeld in artikel 2.1;
- b. maatschappelijke doeleinden, zoals bedoeld in artikel 2.2
- c. kantoren, zoals bedoeld in artikel 2.6
- d. bedrijven in de categorie I, die zijn genoemd in de als bijlage bij de voorschriften opgenomen bedrijvenlijst;
- e. verkeers- en groenvoorzieningen en straatmeubilair.

2.5.2. Bouwvoorschriften

Op deze gronden mogen, met inachtneming van de op de plankaart aangegeven bouwhoogte, uitsluitend in de gegeven bestemming passende bouwwerken worden gebouwd.

Artikel 2.6 Kantoren

2.6.1. Doeleinden

De op de plankaart als "Kantoren" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kantoren;
- b. voorzieningen voor het verkeer en straatmeubilair.

2.6.2. Bouwvoorschriften

Op deze gronden mogen, met in achtneming van de op de plankaart aangegeven maximumbouwhoogte uitsluitend in de gegeven bestemming passende bouwwerken worden gebouwd.

2.6.3. Verboden gebruik

Onder gebruik van de gronden en opstellen in strijd met de bestemming als bedoeld in art 3.2 van deze voorschriften wordt in elk geval begrepen het gebruik van de onbebouwde zone ten behoeve van parkeerdoeleinden, voorzover het betreft de zone gelegen tussen de naar de openbare weg gekeerde bouwgrens en de openbare weg zelf.

Artikel 2.7 Bedrijfsdoeleinden I

2.7.1. Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart als "Bedrijfsdoeleinden I" aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijven, die zijn genoemd in de als bijlage bij deze voorschriften opgenomen bedrijvenlijst.

2.7.2. Bouwvoorschriften

Op deze gronden mogen, met inachtneming van de op de plankaart aangegeven maximumbouwhoogte, *en voorzover aangegeven, het bebouwingspercentage*, uitsluitend in de gegeven bestemming passende bouwwerken worden gebouwd.

Artikel 2.8 Algemene uitwerkingsbepalingen

Voor de nader uit te werken bestemmingen Woondoeleinden / Centrumdoeleinden - A en Woondoeleinden / Maatschappelijke doeleinden, zoals genoemd in respectievelijk artikel 2.8 en artikel 2.9, gelden, naast de in die artikelen opgenomen uitwerkingsregels, de volgende algemene uitwerkingsbepalingen:

- a. Burgemeester en Wethouders gaan pas over tot uitwerking van de bovengenoemde bestemmingen indien eerst op basis van een Masterplan voor Het Dorp de lange termijn situatie voor het plangebied inzichtelijk wordt gemaakt;
- b. De bovengenoemde bestemmingen dienen gelijktijdig te worden uitgewerkt;
- c. Het gebied dient een groen, parkbos-achtig karakter te hebben in samenhang met de omgeving (Klimmendaal, Slenk, Rosorum). In de totale ruimtelijke opzet zijn ruimtelijke transparantie en zichtlijnen een belangrijk aspect;
- d. De hoofdontsluiting van het Dorp dient gesitueerd te zijn aan de Amsterdamseweg;
- e. Secundaire ontsluitingen mogen gesitueerd worden aan de westkant en de zuidkant van het plangebied, met een maximum van respectievelijk vier en twee;
- f. De bestemmingen worden zodanig uitgewerkt dat de interne padenstructuur aansluit op de omgeving (Tra, Rosorum);
- g. De bestaande landschappelijke waarden, met name de waardevolle beplanting en het reliëf moet behouden blijven of hersteld/versterkt worden;
- h. De bestemmingen worden zodanig uitgewerkt dat de parkeeroplossingen integraal onderdeel uitmaken van de totale landschappelijke opzet, zodanig dat de parkeeroplossingen geen overheersend beeldaspect vormen, en dat de lokale kansen voor het parkeren onder gebouwen worden benut;
- i. De bestemmingen worden uitgewerkt met inachtneming van de op de plankaart aangegeven maximale bouwhoogte en maximale aantal bouwlagen;
- j. De bestemmingen worden uitgewerkt met inachtneming van de maximale bebouwingspercentages zoals die zijn opgenomen in bijlage 2 van de voorschriften.

Artikel 2.9 Woondoeleinden / Centrumdoeleinden - A (nader uit te werken)

2.9.1. Doeleinden

De op de plankaart als "Woondoeleinden / Centrumdoeleinden – A" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woondoeleinden, zoals bedoeld in artikel 2.1.
- b. maatschappelijke doeleinden, zoals bedoeld in artikel 2.2;
- c. kantoren, zoals bedoeld in artikel 2.6;
- d. detailhandel;

- e. dienstverlenende bedrijven;
- f. horeca - A, horeca - B en horeca - C;
- g. bedrijven in de categorie I, die zijn genoemd in de als bijlage bij de voorschriften opgenomen bedrijvenlijst;
- h. verkeers-, groen- en speelvoorzieningen en straatmeubilair;

2.9.2. Uitwerkingsregels

Burgemeester en wethouders werken deze bestemming overeenkomstig artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening uit, met inachtneming van het bepaalde in artikel 2.8 en de volgende uitwerkingsregels:

a. Algemeen

- De algemene (stads)beeldkarakteristiek van de zone langs de Amsterdamseweg is die van een bosgebied, waarin de bebouwing zichtbaar aanwezig, maar niet op een stedelijke wijze aan/op de Amsterdamseweg georiënteerd is.

b. Deelgebieden

Voor de deelgebieden, zoals die zijn weergegeven in bijlage 2 van de voorschriften, gelden de volgende uitwerkingsregels:

1. Entreezone (deelgebied I-a)

- Ruimtelijke opzet: De entreezone vormt een open onderbreking van de beplantingszone langs de Amsterdamseweg. Op deze plaats wordt de verkeerskundige hoofdontsluiting van het gebied gerealiseerd. De hoofdbebouwing heeft een terugliggende positie met een solitair karakter, en open ruimte heeft een groen karakter, naar analogie en typologie van een buitenplaats. de
- Bebouwingspercentage: voor het totale deelgebied geldt een bebouwingspercentage van maximaal 20 %.
- Groenpercentage: Voor het deelgebied geldt een oppervlaktepercentage van minimaal 50% voor samenhangende groenaanleg welke in vorm en beleving gerekend kan worden tot het structurele groen waarmee het totale terrein van Dorp tot een landschappelijk bospark wordt gevormd. Tot het structurele groenoppervlak worden niet gerekend rij- en parkeerverhardingen, en tuin/erfgebieden van woningen. het
- Bouwhoogte: Binnen het deelgebied gelden twee hoogteregimes. De bebouwing in het zuidelijke deel van het deelgebied mag maximaal drie bouwlagen bevatten met een maximum bouwhoogte van 10 meter. De bebouwing in het noordelijke deel van het deelgebied mag maximaal één bouwlaag bevatten, met een maximum bouwhoogte van 4.

2. Voorzieningszone (deelgebied I-b)

- Ruimtelijke opzet: De bebouwing moet zodanig worden opgezet, dat het een bosachtige indruk vanaf de Amsterdamseweg en van het gehele terrein wordt geboden. Wandvorming of andere nadrukkelijke stedelijke beeldvorming moet worden vermeden.
- Bebouwingspercentage: Voor het totale deelgebied geldt een bebouwingspercentage van maximaal 35%.
- Groenpercentage: Voor het deelgebied geldt een oppervlaktepercentage van minimaal 20% voor samenhangende groenaanleg welke in vorm en beleving gerekend kan worden tot het structurele groen waarmee het totale terrein van Dorp tot een landschappelijk bospark wordt gevormd. Tot het structureel groenoppervlak worden niet gerekend rij- en parkeerverhardingen, en tuin/erfgebieden van woningen. Het
- Bouwhoogte: Binnen het deelgebied gelden twee hoogteregimes. De bebouwing in het zuidelijke deel van het deelgebied mag maximaal vijf bouwlagen bevatten, met een maximum bouwhoogte van 17 meter. De bebouwing in het noordelijke del van het deelgebied mag maximaal één bouwlaag bevatten, met een maximum bouwhoogte van 4 meter.

2.9.3. Voorlopig bouwverbod

Zolang en voor zover de in 7.2 bedoelde uitwerking niet in werking is getreden, mogen bouwwerken worden opgericht, mits:

- a. Zolang en voor zover het uitwerkingsplan niet in werking is getreden, mogen bouwwerken slechts worden gebouwd, mits het bouwplan in overeenstemming is met een ter inzage gelegd ontwerp-uitwerkingsplan en van Gedeputeerde Staten vooraf een verklaring van geen bezwaar is ontvangen, tenzij Gedeputeerde Staten hebben verklaard dat de uitwerking geen goedkeuring behoeft en gedurende de termijn van terinzagelegging geen bedenkingen tegen het ontwerp-uitwerkingsplan zijn ingebracht.
- b. Het onder a. opgenomen voorlopig bouwverbod geldt niet voor onderhoud en herstel voorzover deze bouwplannen noodzakelijk zijn ten behoeve van de bedrijfsvoering, mits de gebouwen naar inhoud en oppervlakte met niet meer dan 10% worden vergroot.

Artikel 2.10 Woondoeleinden / Maatschappelijke doeleinden (nader uit te werken)

2.10.1. Doeleinden

De op de plankaart als "Woondoeleinden / Maatschappelijke doeleinden (nader uit te werken)" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. Maatschappelijke doeleinden, zoals bedoeld in artikel 2.2;
- b. Woondoeleinden, zoals bedoeld in artikel 2.1.

2.10.2. Uitwerkingsregels

Burgemeester en wethouders werken deze bestemming overeenkomstig artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening uit, met inachtneming van het bepaalde in artikel 2.8 en de volgende uitwerkingsregels:

a. Algemeen

De algemene beeldkarakteristiek van deze bestemming is die van een bebouwd bosgebied, waarin woonbebouwing zodanig met structurele groengebieden en zodanige terreininrichting is opgezet, dat er een overheersende en doorgaande bossfeer wordt gerealiseerd.

a. Deelgebieden

1. Heijenoordzone (deelgebied II)

- Ruimtelijke opzet: De bebouwing moet in overwegend oost-westelijke richting worden gesitueerd, waardoor ruimtelijke transparantie gebied-inwaarts wordt geboden. De bebouwingsopzet moet geen visueel blokkerende werking hebben tussen het aangrenzende oostelijke en westelijke gebied. De oppervlakte structureel groen moet worden gerealiseerd in minimaal drie eenheden met een minimale breedte van 25 meter vanaf de Heijenoordseweg.
- Bebouwingspercentage: Voor het totale deelgebied geldt een bebouwingspercentage van maximaal 25%.
- Groenpercentage: Voor het deelgebied geldt een oppervlaktepercentage van minimaal 25% voor samenhangende bosparkaanleg welke in vorm en beleving gerekend kan worden tot het structurele groen waarmee het totale terrein van Het Dorp tot een landschappelijk bospark wordt gevormd. De bosaanleg moet zodanig in oost-westelijke richting worden vormgegeven, dat er een continuïteit van samenhangend bosgebied wordt gecreëerd van Klimmendaal naar het centrale gedeelte van Het Dorp. Tot het structureel groenoppervlak worden niet gerekend rij- en parkeerverhardingen, en tuin/erf-gebieden van woningen.
- Bouwhoogte: De bebouwing in het deelgebied mag maximaal vier bouwlagen bevatten, met een maximum bouwhoogte van 13 meter boven omgevend maaiveld.

2. Rosorumzone (deelgebied III)

- Ruimtelijke opzet: De bebouwing moet in overwegend noord-zuidelijke richting worden gesitueerd, waardoor en een ruimtelijke begrenzing aan het terrein van Het Dorp en open parkgebied van Rosorum wordt geboden. Door deze zone wordt op een beperkt aantal (minimaal twee) plaatsen doorzichten gebied-uitwaarts geboden.
- Bebouwingspercentage: Voor het totale deelgebied geldt een bebouwingspercentage van maximaal 35%.
- Groenpercentage: Voor het deelgebied geldt een oppervlaktepercentage van minimaal 15% voor samenhangende bosparkaanleg welke in vorm en beleving gerekend kan worden tot het structurele groen waarmee het totale terrein van Het Dorp tot een landschappelijk bospark wordt gevormd. De bosaanleg moet zodanig in oost-westelijke richting worden vormgegeven, dat er een continuïteit van samenhangend bosgebied wordt gecreëerd van Klimmendaal naar het centrale gedeelte van Het Dorp. Tot het structureel groenoppervlak worden niet gerekend rij- en parkeerverhardingen, en tuin/erf-gebieden van woningen.
- Bouwhoogte: Binnen het deelgebied gelden twee hoogteregimes.
De bebouwing in het zuidelijke deel van het deelgebied mag maximaal vier bouwlagen bevatten, met een maximum bouwhoogte van 13 meter boven omgevend maaiveld.
Het middelste deel van het deelgebied mag maximaal 3 bouwlagen bevatten, met een maximale bouwhoogte van 10 meter. Het noordelijke deel van het deelgebied mag maximaal één bouwlaag bevatten, met een maximale bouwhoogte van 4 meter.
- a. Binnengebieden (deelgebieden IV)
 - Ruimtelijke opzet: De bebouwing moet zodanig worden opgezet, dat bestaande waardevolle boombeplantingen worden ingepast, en dat bosparkaanleg gelijkmatig wordt gesitueerd ten behoeve van een bosachtige sfeer. De bebouwingsopzet moet interne zichtlijnen creëren ten behoeven van de integrale beleving van het boskarakter, moet de samenhangende toegankelijkheid van de slenk bieden, en moet externe (stedelijke) zichtlijnen vanuit de locatie benutten. De parkeeroplossingen moeten zodanig worden vormgegeven, dat zij ondergeschikt zijn in het bosachtige beeld.
 - Bebouwingspercentage: Voor het totale deelgebied geldt een bebouwingspercentage van maximaal 40%.
 - Groenpercentage: Voor het deelgebied geldt een oppervlaktepercentage van minimaal 25% voor samenhangende bosparkaanleg welke in vorm en beleving gerekend kan worden tot het structurele groen waarmee het totale terrein van Het Dorp tot een landschappelijk bospark wordt gevormd. De bosaanleg moet zodanig worden vormgegeven, dat er een overheersend bosachtig karakter wordt gecreëerd. Tot het structureel groenoppervlak worden niet gerekend rij- en parkeerverhardingen, en tuin/erf-gebieden van woningen.
 - Bouwhoogte: De bebouwing in het deelgebied mag maximaal drie bouwlagen bevatten, met een maximum bouwhoogte van 10 meter.

Artikel 2.11 Nutsvoorziening

2.11.1. Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart als "Nutsvoorziening" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. nutsbedrijven of soortgelijke instellingen;
- b. voorzieningen ten behoeve van het verkeer en straatmeubilair.

2.11.2. Bouwvoorschriften

Op deze gronden mogen, met inachtneming van de op de plankaart aangegeven maximumbouwhoogte, uitsluitend in de gegeven bestemming passende bouwwerken worden gebouwd.

Artikel 2.12 Groen en water

2.12.1. Doeleinden

De op de plankaart als "Groen en water" aangegeven gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. watergangen, waterpartijen, waterinfiltratievoorzieningen en andere voorzieningen voor de waterhuishouding;
- c. fiets- en wandelpaden, straatmeubilair en speelvoorzieningen.
- d. keerwandconstructies, voorzover noodzakelijk i.v.m. de terreingesteldheid, zoals schanskorven;
- e. bestaande inritten ten behoeve van de aanliggende gronden;
- f. parkeren ter plaatse van de aanduiding  ten behoeve van de aangrenzende gronden met de bestemming "Woondoeleinden" met een maximum van 2 parkeerplaatsen.

2.12.2. Bouwvoorschriften

Op deze gronden mogen uitsluitend in de gegeven bestemming passende bouwwerken worden gebouwd.

Artikel 2.13 Park

2.13.1. Doeleinden

De op de plankaart als "Park" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. parken en de daarbij behorende voorzieningen, zoals speeltoestellen en zitgelegenheden;
- b. het behoud of herstel van de op deze gronden voorkomende dan wel daaraan eigen landschapswaarden;
- c. fiets- en wandelpaden met de bijbehorende verlichting;
- d. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
- e. bestaande wegen ten behoeve van bestemmingsverkeer met bijbehorende verlichting.
- f. bestaande inritten ten behoeve van de aanliggende bestemmingen;

Voor het daartoe als zodanig op de plankaart aangegeven gebied zijn de gronden tevens bestemd voor:

- g. parkeren ter plaatse van de aanduiding  ten behoeve van de aangrenzende gronden met de bestemming "Maatschappelijke Doeleinden" met een maximum van 330 parkeerplaatsen.
- h. recreatieve doeleinden-volkstuinen;
- i. dierenverblijf;
- j. jongeren ontmoetingsplek ter plaatse van de aanduiding "jop".

2.13.2. Bouwvoorschriften

- a. Op de in lid 1 onder h van dit artikel bedoelde gronden mogen kleine bouwwerken worden opgericht met een maximum bouwhoogte van 1,5 meter en een maximum vloeroppervlak van 5 m².
- b. Op de in lid 1 onder i van dit artikel bedoelde gronden mogen uitsluitend in de gegeven bestemming passende kleine bouwwerken worden gebouwd, met een maximum aantal van 4 , een maximum bouwhoogte van 2,5 meter en een maximum vloeroppervlak van 25 m² per bouwwerk.
- c. Op de in lid 1 onder j van dit artikel bedoelde gronden mag een uitsluitend in de gegeven bestemming passend bouwwerk worden gebouwd met een maximum bouwhoogte van 4 meter en een maximum vloeroppervlak van 20 m².

2.13.3. aanlegvergunningen

- a. Het is verboden om zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:

1. het vellen, rooien en beschadigen van houtgewassen;
 2. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse leidingen, constructies, installaties of het apparaat; andere apparatuur;
 3. het graven, dichten, verdiepen of verbreden van greppels, sloten, vijvers, beken en andere watergangen;
 4. het aanbrengen van diepwortelende beplanting;
 5. het indrijven van voorwerpen in de grond.
 6. het verlagen van de bodem of het afgraven van gronden waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist;
 7. het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 30 cm, waartoe ook gerekend wordt woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van drainage en ontginnen het ophogen van gronden;
 8. het ophogen van de gronden;
 9. het verlagen van het waterpeil;
 10. het aanbrengen of verbreden van verhardingen;
 11. het aanleggen van parkeervoorzieningen.
- b. Het in lid 3.a. vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van:
1. werken of werkzaamheden, welke op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt, in uitvoering zijn;
 2. werken of werkzaamheden die van geringe omvang zijn, dan wel het normale onderhoud betreffen.
- c. Werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 3.a. zijn slechts toelaatbaar, indien:
1. deze verband houden met de doeleinden, die aan de desbetreffende bestemming zijn toegekend;
 2. hierdoor dan wel door daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen de landschappelijke, cultuurhistorische, natuur-, monumentale waarden en kwaliteiten van de gronden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast;
- d. werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 3.a. onder 11 zijn, onverminderd het bepaalde in lid 3.c., slechts toelaatbaar, indien:
1. Het totale maximum aantal parkeerplaatsen voor het gehele terrein niet meer bedraagt dan 330.
 2. Voorzover zich binnen de parkeerzones beeldondersteunende bomen of boomstructuren bevinden, kunnen deze gebieden niet voor parkeervoorzieningen worden ingezet, tenzij het behoud van de bomen wordt gegarandeerd.
 3. Binnen de aan te leggen parkeervoorzieningen moeten de bestaande hoogteverschillen worden gehandhaafd.
 4. Binnen de aan te leggen parkeervoorzieningen moet een aanvullende groenstructuur met heesters en bomen van de eerste-grootte ervoor zorgen dat het parkeren het karakter krijgt van 'parkeren tussen bomen en de parkeerplaatsen landschappelijk worden ingepast.

2.13.4. Verboden gebruik

Onder gebruik van gronden in strijd met de bestemming als bedoeld in artikel 3.2 van deze voorschriften wordt in ieder geval begrepen gebruik van gronden:

- a. als standplaats voor onderkomens en stacaravans of voor enige andere vorm van kamperen;
- b. voor het aanbrengen van afbeeldingen of tekens voor commerciële doeleinden;
- c. voor het opslaan, opstellen, al dan niet ten verkoop, lozen, storten van onbruikbare dan wel aan hun oorspronkelijk gebruik onttrokken voorwerpen, materialen, stoffen producten, voer- of vaartuigen of machines.

Artikel 2.14 Bos

2.14.1. Doeleinden

De op de plankaart als "Bos" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. behoud, herstel en ontwikkeling van het bos voor *natuur en landschap*;
- b. het behoud of herstel van de op deze gronden voorkomende, dan wel daaraan eigen natuurwaarden, ecologische waarden, landschappelijke waarden en cultuurhistorische waarden;
- c. vormen van extensieve recreatie, welke niet strijdig zijn met het behoud of herstel van bovengenoemde waarden;
- d. instandhouding van onverharde wegen;
- e. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
- f. instandhouding van wegen ten behoeve van bestemmingsverkeer en verharde parkeervoorzieningen.
- g. Voor het daartoe als zodanig op de plankaart aangegeven gebied zijn de gronden tevens bestemd voor scouting.

2.14.2. Bouwvoorschriften

Op de in lid 1 van dit artikel genoemde gronden mag niet worden gebouwd, met uitzondering van de op de plankaart met "Scouting" aangegeven gebieden, waarvoor geldt:

- a. scouting-I, een maximale oppervlakte van 150 m² en een maximale hoogte van 5 meter;
- b. scouting-II, een maximale oppervlakte van 450 m² en een maximale hoogte van 3 meter.

2.14.3. Vrijstelling

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling van het bepaalde in lid 2 verlenen:

- a. voor het oprichten van erf- of terreinafscheidingen met een maximale hoogte van 3 meter, mits:
 - deze geen belemmering vormen voor de in het plangebied levende fauna;
 - en
 - noodzakelijk zijn in verband met de veiligheid;
- b. voor het oprichten van brandtorens;
- c. voor het oprichten van voederbergingen of voederruiven voor wild, mits:
 - deze noodzakelijk zijn voor de instandhouding van het wild;
 - de inhoud ten hoogste 3 m³ per bouwwerk bedraagt;
 - de hoogte ten hoogste 2 m bedraagt;
- d. voor het oprichten van bouwwerken ten behoeve van het bosbeheer en extensieve recreatie mits:
 - door de bouw de aanwezige natuurwaarden en landschappelijke waarden niet onevenredig worden geschaad;
 - de hoogte maximaal 2,5 m bedraagt;
 - de maximale oppervlakte 10 m² per bouwwerk bedraagt.

2.14.4. Aanlegvergunningen

- a. Het is verboden om zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:
 1. het vellen, rooien en beschadigen van houtgewassen;
 2. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse leidingen, constructies, installaties of het apparaat; andere apparatuur;
 3. het graven, dichten, verdiepen of verbreden van greppels, sloten, vijvers, beken en andere watergangen;
 4. het aanbrengen van diepwortelende beplanting;
 5. het indrijven van voorwerpen in de grond.
 6. het verlagen van de bodem of het afgraven van gronden waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist;
 7. het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 30 cm, waartoe ook gerekend wordt woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van drainage en ontginnen
 8. het ophogen van gronden;
 9. het ophogen van de gronden;
 10. het verlagen van het waterpeil;
 11. het aanbrengen of verbreden van verhardingen;
- b. Het in lid 4.a. vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van:
 1. werken of werkzaamheden, welke op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt, in

- uitvoering zijn;
2. werken of werkzaamheden die van geringe omvang zijn, dan wel het normale onderhoud betreffen.
- c. Werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 4.a. zijn slechts toelaatbaar, indien:
1. deze verband houden met de doeleinden, die aan de desbetreffende bestemming zijn toegekend;
 2. hierdoor dan wel door daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen de landschappelijke, cultuurhistorische, natuur-, monumentale waarden en kwaliteiten van de gronden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast;

Artikel 2.15 Verkeersdoeleinden-wegverkeer

2.15.1. Doeleinden

De op de plankaart als "Verkeersdoeleinden-wegverkeer" aangegeven gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, fiets- en wandelpaden, trottoirs en parkeervoorzieningen en andere voorzieningen ten behoeve van het verkeer, zoals bruggen.
- b. groenvoorzieningen;
- c. geluidwerende voorzieningen;
- d. straatmeubilair.

2.15.2. Bouwvoorschriften

Op deze gronden mogen uitsluitend in de gegeven bestemming passende bouwwerken waaronder straatmeubilair, worden gebouwd.

Hoofdstuk 3 Algemene bepalingen

Artikel 3.1 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

De voorschriften van de Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

1. de richtlijnen voor het verlenen van vrijstelling van de stedenbouwkundige bepalingen in de bouwverordening;
2. invloed van de omgeving op een bouwwerk;
3. de bereikbaarheid gebouwen voor wegverkeer;
4. de bereikbaarheid gebouwen voor gehandicapten;
5. de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden;
6. de ruimte tussen bouwwerken;
7. erf- en terreinafscheidingen.

Artikel 3.2 Algemene gebruiksbepaling

1. Het is verboden de in dit plan begrepen gronden en de daarop voorkomende bouwwerken of delen daarvan te gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de in het bestemmingsplan aan de grond gegeven bestemming.
Hieronder wordt in ieder geval verstaan:
 - a. het gebruik van bijgebouwen als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte;
 - b. het gebruik van de gronden ten behoeve van thuisprostitutie, raamprostitutie en seksinrichtingen."
2. Burgemeester en Wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in het eerste lid indien strikte toepassing leidt tot een beperking van het meest doelmatig gebruik, die niet door dringende redenen gerechtvaardigd wordt.
3. Het in het eerste lid van dit artikel gesteld verbod geldt niet voor een gebruik van gronden en opstellen of delen daarvan, voorzover op dit gebruik een bijzondere wettelijke regeling van toepassing is.
4. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in het eerste lid 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 verlenen van vrijstelling 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 parkeerdruk ontstaat;
 - h. de afstand tot de dichtstbijzijnde seksinrichting hemelsbreed tenminste 250 meter bedraagt;
 - i. de inrichting niet meer dan acht werkplekken bevat.

Artikel 3.3 Algemene vrijstellingsbepalingen

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van:

1. de in deze voorschriften opgenomen bebouwingsregels, voor zover betreffende de maximum

- bouwhoogte, de maximumgoothoogte, het maximumvloeroppervlak en de maximuminhoud, mits de afwijking niet meer bedraagt dan 10% van de in de voorschriften vastgelegde maten;
2. de verplichting tot het bouwen binnen het bouwvlak, zoals bedoeld in artikel 1.2, eerste lid, 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, koekoeken of galerijen;
 - b. het de bouw van volledig beneden peil gelegen bouwwerken betreft, mits:
 - een diepte van 6 meter niet wordt overschreden;
 - het maaiveld wordt afgewerkt op een wijze die past binnen de bestemming;
 - geen onevenredige toename van de parkeerdruk plaatsvindt;
 - de bestemmingsgrens niet wordt overschreden;
 3. de bestemmingsbepalingen voor het oprichten van:
 - a. kunstobjecten en niet voor bewoning bestemde bouwwerken van openbaar nut, zoals transformatorstations, rioolgemaal, schakelhuisjes, telefooncellen voorzover met een inhoud groter dan 3 m³, en haltes van vervoersdiensten, alle met een inhoud van maximaal 75 m³;
 - b. sirenemasten met een hoogte van maximaal 18 meter;
 - c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van (tele)communicatie:
 1. voorzover vrijstaand, met een hoogte van maximaal 20 meter;
 2. voorzover op of aan een ander bouwwerk te plaatsen, met een hoogte van maximaal 8 meter boven de op de plankaart aangegeven maximumbouwhoogte;
 - d. geluidwerende voorzieningen voor zover deze noodzakelijk zijn ingevolge de bepalingen van de Wet. geluidhinder.
 4. de in deze voorschriften opgenomen bepalingen omtrent de maximum bouwhoogte en maximum aantal bouwlagen voor het oprichten van hekwerken ten behoeve van het gebruik van platte daken als dakterras voor woondoeleinden tot een maximum van 1,20 meter boven de maximaal toegestane bouwhoogte mits:
 - a. dit passend is in het bebouwingsbeeld van de omringende bebouwing,
 - b. er geen beperking in het gebruik voor wat betreft de onderliggende bestemming ontstaat en
 - c. de belangen van omwonenden met betrekking tot privacy, uitzicht en bezonning niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 3.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn, overeenkomstig het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, bevoegd de bestemming van de gronden met de bestemming:

1. "Maatschappelijke doeleinden" te wijzigen in de bestemming "Park", in welk geval het bepaalde in artikel 2.11 van overeenkomstige toepassing is, met dien verstande dat deze bevoegdheid slechts geldt voor het op de plankaart aangegeven gebied, begrensd door de "grens wijzigingsbevoegdheid", waarbij de gronden tevens bestemd worden voor parkeervoorzieningen als genoemd in artikel 2.11 onder g voorzover deze gronden gelegen zijn binnen de parkeerzone.
2. "Park" te wijzigen in de bestemming "Maatschappelijke doeleinden", in welk geval het bepaalde in artikel 2.2 van overeenkomstige toepassing is met dien verstande dat:
 - het te bouwen oppervlak ten hoogste 5000 m² bedraagt;
 - de bouwhoogte ten hoogste 79 meter boven NAP bedraagt;
 - Deze bevoegdheid slechts geldt voor het op de plankaart aangegeven gebied begrensd door de "grens wijzigingsbevoegdheid"
 - Deze bevoegdheid door burgemeester en wethouders voorts slechts mag worden uitgeoefend gelijktijdig met de uitoefening van de in dit artikel onder lid 1 bedoelde bevoegdheid.

Op de voorbereiding van besluiten als in dit artikel bedoeld is de afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotbepalingen

Artikel 4.1 Overgangsbepalingen

4.1.1. Overgangsbepaling ten aanzien van bouwwerken

- a. Bouwwerken, die reeds bestonden op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan dan wel worden gebouwd of kunnen worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde in of krachtens de Woningwet, en in enigerlei opzicht van het plan afwijken, mogen, mits de bestaande afwijkingen naar de aard en omvang niet worden vergroot:
 - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - b. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning geschiedt binnen twee jaar na het tenietgaan.
- b. Het bepaalde sub a. is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestonden op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan, maar zijn gebouwd in strijd met het voorheen geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

4.1.2. Vrijstelling

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 1, sub a., dat de bestaande afwijkingen van de omvang niet mogen worden vergroot, ten behoeve van een éénmalige vergroting van de inhoud van de in lid 1 toegelaten bouwwerken met niet meer dan 10%.

4.1.3. Overgangsbepalingen ten aanzien van het gebruik

- a. Het gebruik van gronden en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van het in werking treden van dit plan, mag worden voortgezet of gewijzigd, zolang en voor zover de strijdigheid van dat gebruik ten opzichte van het gebruik overeenkomstig de bestemmingen in dit plan, naar de aard en omvang niet wordt vergroot.
- b. Het bepaalde sub a. is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen tot dat tijdstip geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan, en dat gebruik gewraakt is;

Artikel 4.2 Algemene strafbepaling

Overtreding van het in artikel 3.2 gestelde verbod, alsmede van het gestelde bij artikel 2.11 lid 4 en artikel 2.12 lid 4, wordt aangemerkt als een strafbaar feit als bedoeld in artikel 1a, aanhef en lid 2 van de Wet op de Economische Delicten.

Artikel 4.3 Slotbepaling

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald als "Voorschriften bestemmingsplan Heijenoord-Het Dorp".

Bijlagen bij de voorschriften

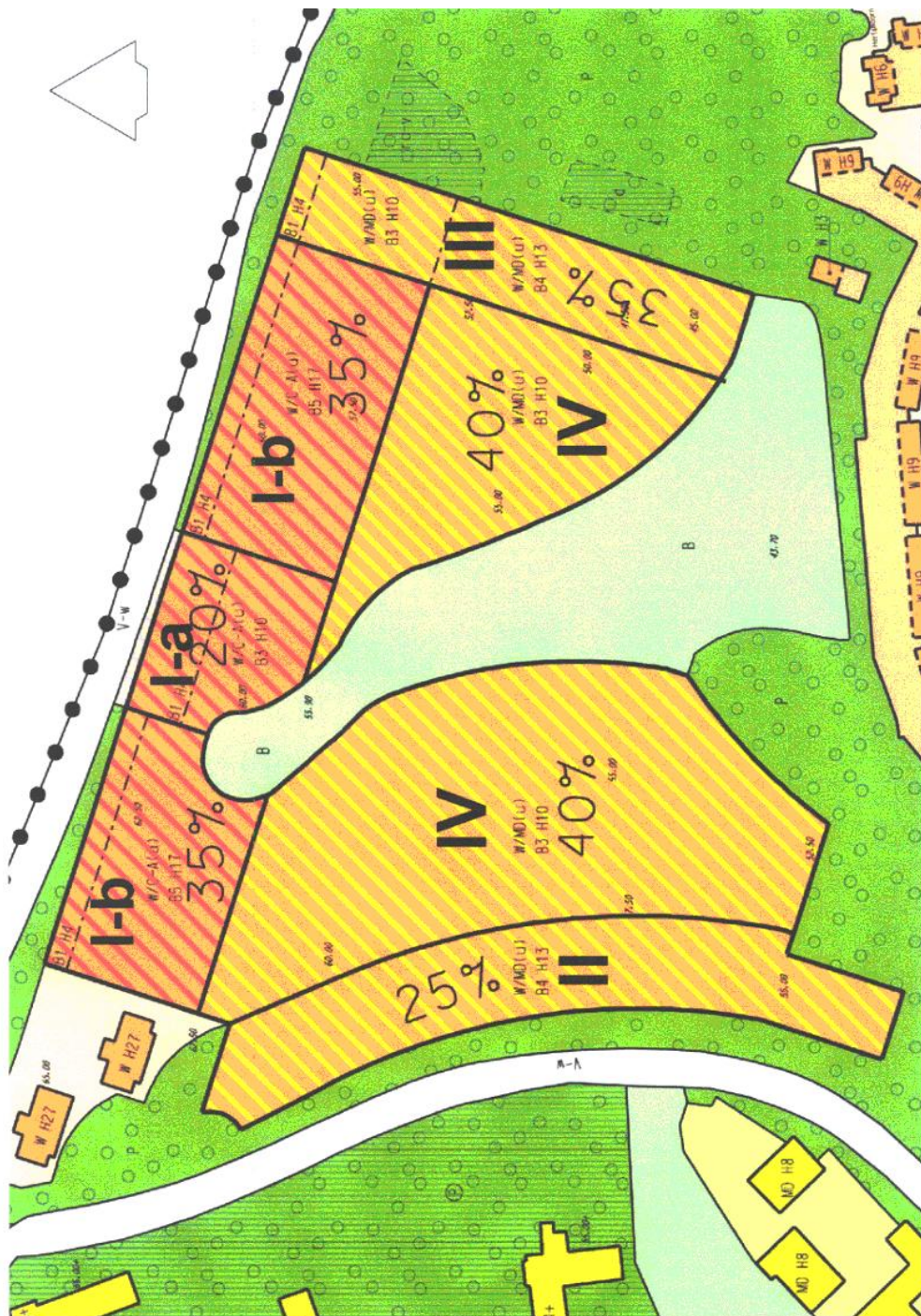
Bijlage 1: bedrijvenlijst

Categorie I

SBI	Omschrijving	Categorie
22	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA	
2223	Grafische afwerking	1
223	Reproductiebedrijven opgenomen media	1
52	DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN	
52	Detailhandel in goederen	
527	Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	1
63	DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER	
633	Reisorganisaties	1
64	POST EN TELECOMMUNICATIE	
642	Telecommunicatiebedrijven	1
70	VERHUUR VAN EN HANDEL IN ONROEREND GOED	
70	Verhuur van en handel in onroerend goed	1
72	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE	
72	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	1
73	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK	

732	Maatschappij- engestestesweten- schappelijke onderzoek
-----	---

Bijlage 2: Deelgebieden Het Dorp



- | | |
|-----------------|--|
| Deelgebied I-a: | Entreezone, bebouwingspercentage 20% |
| Deelgebied I-b: | Voorzieningszone, bebouwingspercentage 35% |
| Deelgebied II: | Heijenoordzone, bebouwingspercentage 25% |
| Deelgebied III: | Rosorumzone, bebouwingspercentage 35% |
| Deelgebied IV: | Binnengebieden, bebouwingspercentage 40% |

