

VOORSCHRIFTEN

1 INLEIDENDE BEPALINGEN 1

ARTIKEL 1 BEGRIPSBEPALINGEN 1

ARTIKEL 2 WIJZE VAN METEN 5

ARTIKEL 3 BESTAANDE AFSTANDEN EN ANDERE MATEN 6

ARTIKEL 4 WERKING VAN BOUWGRENZEN 6

2 BESTEMMINGSBEPALINGEN 7

ARTIKEL 5 WONEN 7

ARTIKEL 6 CENTRUMVOORZIENINGEN 10

ARTIKEL 7 BEDRIJF 11

ARTIKEL 8 MAATSCHAPPELIJKE DIENSTVERLENING 12

ARTIKEL 9 WINKEL 13

ARTIKEL 10 HORECA 14

ARTIKEL 11 KANTOOR 15

ARTIKEL 12 GEMENGDE DOELEINDEN 16

ARTIKEL 13 SPORT 16

ARTIKEL 14 GROEN 17

ARTIKEL 15 BEGRAAFPLAATS 17

ARTIKEL 16 VERBLIJFSGEBIED 18

ARTIKEL 17 VERKEERSGEBIED 18

ARTIKEL 18 PARKEERTERREIN 18

ARTIKEL 19 NUTSVOORZIENINGEN 19

ARTIKEL 20 TERREIN VAN ARCHEOLOGISCHE WAARDE (DUBBELBESTEMMING) 19

ARTIKEL 21 GEBIED MET EEN HOGE ARCHEOLOGISCHE VERWACHTING (DUBBELBESTEMMING) 20

3 ALGEMENE BEPALINGEN 22

ARTIKEL 22 TOEGESTANE BEBOUWING 22

ARTIKEL 23 ALGEMENE GEBRUIKSBEPALING 22

ARTIKEL 24 WIJZIGING VAN HET PLAN 22

ARTIKEL 25 ALGEMENE VRIJSTELLINGEN 23

ARTIKEL 26 NADERE EISEN 23

ARTIKEL 27 BEELDBEPALENDE GEBOUWEN 24

4 SLOTBEPALINGEN 25

ARTIKEL 28 DUBBELTELBEPALING 25

ARTIKEL 29 OVERGANGSBEPALING VOOR BOUWWERKEN 25

ARTIKEL 30 OVERGANGSBEPALING VOOR HET GEBRUIK 25

ARTIKEL 31 PROCEDUREVOORSCHRIFTEN 25

ARTIKEL 32 STRAFBARE FEITEN 26

ARTIKEL 33 TITEL 26

BIJLAGE 1: STAAT VAN HORECA-ACTIVITEITEN 27

BIJLAGE 2: STAAT VAN BEDRIJFSACTIVITEITEN 28

DE PLANKAART

plankaart met verklaring tekeningnummer: 11221d

1

SAB•ARNHEM | BESTEMMINGSPLAN CARMEL-INSLAG |

1 INLEIDENDE BEPALINGEN

artikel 1 BEGRIPSBEPALINGEN

1.1 In deze voorschriften wordt verstaan onder:

het plan

het bestemmingsplan "Carmel-Inslag" van de gemeente Oldenzaal, vervat in de plankaart en de bijbehorende verklaring met tekeningnummer 11221d en deze voorschriften met bijlagen;

bouwen

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

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;

bebouwing

een of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouw zijnde;

bebouwingspercentage

de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen binnen de op de plankaart aangegeven

aanduiding “bijgebouwen toegestaan”, in procenten van de oppervlakte van het aanduidingsvlak;

gebouw

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

hoofdgebouw

een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie en afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken;

bijgebouw

een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

aanbouw

een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

2

SAB•ARNHEM | BESTEMMINGSPLAN CARMEL-INSLAG |

uitbouw

een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

overkapping

een bouwwerk bestaande uit maximaal twee al dan niet tot de constructie behorende wanden;

bouwlaag

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

onderbouw

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

bouwvlak

een op de plankaart door bouwgrenzen omsloten vlak, waarmee gronden zijn aangegeven waarop ingevolge deze voorschriften bepaalde bebouwing is toegestaan;

bouwgrens

een op de plankaart aangegeven lijn, die ingevolge deze voorschriften niet mag worden overschreden door bebouwing, behoudens de in of krachtens deze voorschriften toegestane overschrijdingen;

voorste bouwgrens

de als zodanig op de plankaart aangegeven bouwgrens;

bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge deze voorschriften één bouwwerk of meerdere bij elkaar behorende bouwwerken zijn toegestaan;

bouwperceelsgrens

een grens van een bouwperceel;

peil

het peil overeenkomstig de bouwverordening, dan wel indien geen peil overeenkomstig

de bouwverordening is vast te stellen, de hoogte van het afgewerkte

bouwperceel;

bestemmingsvlak

een op de plankaart door bestemmingsgrenzen omsloten vlak, waarmee gronden zijn

aangegeven met eenzelfde bestemming;

bestemmingsgrens

een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens aanduidt van een bestemmingsvlak;

3

SAB•ARNHEM | BESTEMMINGSPLAN CARMEL-INSLAG |

aanduidingsgrens

een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens aanduidt van gronden binnen een

bestemmingsvlak, waarvoor ingevolge deze voorschriften een specifieke aanduiding

geldt;

categoriescheidingslijn

een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens aanduidt tussen gronden binnen een

bestemmingsvlak, waarvoor ingevolge deze voorschriften verschillende bestemmingscategorieën

gelden;

hoogtescheidingslijn

een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens aanduidt tussen gronden binnen een

bestemmingsvlak, waarvoor ingevolge deze voorschriften verschillende maximaal toegestane

(goot)hoogten voor bouwwerken gelden;

wijzigingsgebied

een op de plankaart aangegeven vlak, waarmee gronden zijn aangeduid waarvoor een

bevoegdheid tot wijziging geldt;

woning

een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één huishouden;

dienstwoning

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, die kennelijk slechts is bedoeld voor de huisvesting van (het huishouden van) een persoon wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming van de grond en/of het terrein, noodzakelijk moet worden geacht;

bovenwoning

een woning, die zich geheel of nagenoeg geheel bevindt boven de begane grondverdieping van een gebouw;

zorgwoning

een woning, functioneel ingericht op het bieden van zorg voor ouderen, al dan niet door middel van gemeenschappelijke voorzieningen;

bedrijf

een onderneming gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten;

aan huis gebonden beroep

een beroep op het gebied van zakelijke en maatschappelijke dienstverlening, dat door de gebruiker van de woning wordt uitgeoefend in de woning of een daarbij-behorend bijgebouw, waarbij de woonfunctie als hoofdfunctie gehandhaafd blijft;

aan huis gebonden bedrijf

een kleinschalig bedrijf dat door de gebruiker van de woning wordt uitgeoefend in de woning of een daarbijbehorend bijgebouw, waarbij de woonfunctie als hoofdfunctie gehandhaafd blijft, met dien verstande dat hieronder in elk geval niet worden begrepen een detailhandelsbedrijf, een horecabedrijf, een seks- en/of pornobedrijf en een prostitutiebedrijf;

maatschappelijke dienstverlening

het verlenen van diensten op medisch, therapeutisch, religieus, educatief, recreatief, sociaal en/of cultureel gebied;

zakelijke en maatschappelijke dienstverlening

het verlenen van diensten op administratief, financieel, juridisch, medisch, therapeutisch, religieus, educatief, sociaal en/of cultureel gebied;

detailhandel

— het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ten verkoop,

verkopen en/of (af)leveren van goederen aan diegenen die die goederen kopen voor gebruik en/of verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van beroeps- of bedrijfsactiviteiten;

— een kapsalon;

verkoopvloeroppervlakte

de vloeroppervlakte van het gedeelte van een detailhandelsvestiging dat voor het publiek toegankelijk is;

bruto-verkoopvloeroppervlakte

de vloeroppervlakte van een detailhandelsvestiging, inclusief de bijbehorende kantoren, dienstruimten, opslag- en magazijnruimten;

horeca

het bedrijfsmatig verstrekken van dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse, waarbij het doen beluisteren van overwegend mechanische muziek en het gelegenheid geven tot dansen een wezenlijk onderdeel kunnen vormen, alsmede het bedrijfsmatig verstrekken van logies;

horecavloeroppervlakte

de vloeroppervlakte van het gedeelte van een horecavestiging dat voor het publiek toegankelijk is;

archeologische waarde

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende archeologische relictten;

archeologische verwachting

de aan een gebied toegekende verwachting in verband met de kans op het voorkomen van archeologische relictten;

aanvullend archeologisch onderzoek

onderzoek verricht door of namens de Gemeente Oldenzaal, of door een dienst, bedrijf of instelling erkend door het College voor de Archeologische Kwaliteit (CvAK) en werkend volgens de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie (KNA);

definitief archeologisch onderzoek

onderzoek verricht door of namens de Gemeente Oldenzaal, of door een dienst, bedrijf of instelling erkend door het College voor de Archeologische Kwaliteit (CvAK), beschikkend over een opgravingsvergunning ex artikel 39 van de Monumentenwet en werkend volgens de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie (KNA);

5

SAB•ARNHEM | BESTEMMINGSPLAN CARMEL-INSLAG |

archeologisch deskundige

De provinciaal of gemeentelijk archeoloog of een andere door het college van Burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundige op het gebied van archeologie;

bijlage

een bijlage behorend bij en onderdeel uitmakend van deze voorschriften;

wijziging

een wijziging als bedoeld in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening;

vrijstelling

een vrijstelling als bedoeld in artikel 15 eerste lid sub a van de Wet op de Ruimtelijke

Ordering;

nadere eis

een nadere eis als bedoeld in artikel 15 lid 1 eerste lid sub b van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

1.2 In deze voorschriften wordt mede verstaan onder:

gebruiken

het in gebruik geven, doen gebruiken en laten gebruiken.

artikel 2 WIJZE VAN METEN

Bij de toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:

oppervlakte van een gebouw

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of hart van de scheidingsmuren, nederwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

hoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van het bouwwerk, ondergeschikte bouwdelen als schoorstenen en antennes niet meegerekend;

goothoogte van een gebouw

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot dan wel de druiplijn, het boeiboord of een gelijk daaraan te stellen constructiedeel, ondergeschikte bouwdelen als goten van dakkapellen niet meegerekend;

afstand tot de zijdelingse bouwperceelsgrens

tussen de zijdelingse bouwperceelsgrenzen en het punt van het op dat bouwperceel voorkomend gebouw waar die afstand het kortst is;

bebouwingsoppervlak

de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen op een bouwperceel.

artikel 3 BESTAANDE AFSTANDEN EN ANDERE MATEN

3.1 In die gevallen dat afstanden op de dag van de terinzagelegging van het ontwerpplan

minder bedragen dan in hoofdstuk 2 als minimum is voorgeschreven, mogen deze bestaande afstanden in afwijking daarvan als minimaal toelaatbaar worden aangehouden.

3.2 In die gevallen dat hoogten, oppervlakten en/of percentages op de dag van terinzagelegging

van het ontwerpplan minder dan wel meer bedragen dan in hoofdstuk 2 als minimum respectievelijk maximum is voorgeschreven, mogen deze bestaande hoogten, oppervlakten en/of percentages in afwijking daarvan als minimaal respectievelijk maximaal toelaatbaar worden aangehouden.

artikel 4 WERKING VAN BOUWGRENZEN

De bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, mogen in afwijking van de plankaart en het bepaalde in hoofdstuk 2 van deze voorschriften uitsluitend worden overschreden door tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen, hellingbanen, funderingen en andere daaraan gelijk te stellen ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1 m.

7

2 BESTEMMINGSBEPALINGEN

artikel 5 WONEN

5.1 doeleinden

De op de plankaart voor "wonen" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a woondoeleinden in de bestemmingscategorieën:

W1 woningen in maximaal 1 bouwlaag;

W2 woningen in maximaal 2 bouwlagen;

W3 woningen in maximaal 3 bouwlagen;

W4 woningen in maximaal 4 bouwlagen;

waar deze op de plankaart zijn aangeduid, met dien verstande dat het aantal woningen

beperkt dient te blijven tot:

— het op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpplan bestaande aantal;

— het op de plankaart aangeduide aantal;

b zorgwoningen in een bijzondere groepering of samenstelling met bijbehorende voorzieningen

zoals gemeenschappelijke en verpleegruimten, groenvoorzieningen in de

vorm van (gemeenschappelijke) tuinen, plantsoenen en groenstroken, parkeervoorzieningen

en kantoren in de bestemmingscategorie:

Z2 zorgwoningen in maximaal 2 bouwlagen;

waar deze op de plankaart is aangeduid, met dien verstande dat het aantal woningen

beperkt dient te blijven tot het op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpplan

bestaande aantal;

C de uitoefening van een aan huis gebonden beroep, met dien verstande dat het vloeroppervlak

dat (mede) wordt gebruikt voor de uitoefening van het beroep niet meer

mag bedragen dan 20% van het gezamenlijke vloeroppervlak van de woning en de

bijgebouwen met een maximum van 30 m²;

een en ander met bijbehorende bebouwing en (on)bebouwde terreinen, water en voorzieningen

voor de waterhuishouding.

5.2 bouwen

5.2.1 De bebouwing dient te voldoen aan de volgende voorschriften:

a gebouwen mogen uitsluitend binnen de bouwvlakken worden gebouwd;

b de voorgevels van hoofdgebouwen dienen in de voorste bouwgrens te worden gebouwd;

C voor het bouwen van erkers aan de voorgevel gelden de volgende bepalingen:

1 voor vrijstaande en dubbele woningen geldt dat:

— de breedte van de erker maximaal 50% van de voorgevel en de diepte

maximaal 1,5 m mag bedragen dan wel dat de breedte van de erker

maximaal 2/3 van de voorgevel en de diepte maximaal 1 m mag bedragen;

— de goothoogte maximaal 3 m mag bedragen;

2 voor overige woningen geldt dat:

— de breedte van de erker maximaal 2/3 van de voorgevel en de diepte

maximaal 1 m mag bedragen;

— de goothoogte maximaal 3 m mag bedragen.

8

SAB•ARNHEM | BESTEMMINGSPLAN CARMEL-INSLAG |

5.2.2 De bebouwing in de bestemmingscategorieën W1 en W2 dient, onverminderd het

bepaalde in artikel 5.2.1, te voldoen aan de volgende voorschriften:

a het bebouwingsoppervlak mag maximaal bedragen:

— 60% van de oppervlakte van het bouwperceel, indien het bouwperceel

kleiner is dan 150 m²;

— 90 m² of 45% van de oppervlakte van het bouwperceel, indien het

bouwperceel groter of gelijk is aan 150 m² en kleiner dan 300 m²;

— 135 m² of 35% van de oppervlakte van het bouwperceel, indien het

bouwperceel groter of gelijk is aan 300 m² en kleiner dan 600 m²;

— 210 m² of 25% van de oppervlakte van het bouwperceel tot een maximum van

375 m², indien het bouwperceel groter of gelijk is aan 600 m²;

b de afstand van vrijstaande en dubbele woningen tot de zijdelingse bouwperceelsgrenzen

dient minimaal te bedragen in de bestemmingscategorieën:

— W1 5 m;

— W2 3 m;

met dien verstande dat daar waar op de plankaart het aantal toegestane woningen

is aangeduid de afstand van woningen tot de zijdelingse bouwperceelsgrenzen minimaal

2 m dient te bedragen;

c de afstand van de achtergevels van hoofdgebouwen tot de voorgevel mag

maximaal bedragen in de bestemmingscategorieën:

— W1 15 m;

— W2 13 m bij vrijstaande of dubbele woningen;

10 m bij overige woningen;

met dien verstande dat deze afstand met 2 m mag worden vergroot, mits het betreffende deel van het hoofdgebouw een breedte heeft van maximaal 50% van de breedte van de achtergevel van het hoofdgebouw en een hoogte van maximaal 3 m;

d de hoogte en de goothoogte van hoofdgebouwen mogen maximaal bedragen in de

bestemmingscategorieën:

— W1 8 m respectievelijk 3,5 m;

— W2 9 m respectievelijk 6 m;

met dien verstande dat daar waar op de plankaart het aantal toegestane woningen is aangeduid de hoogte en goothoogte van woningen maximaal 11 m respectievelijk 6 m mag bedragen;

e de dakhelling van hoofdgebouwen dient minimaal 20° en maximaal 50° te

bedragen;

f voor het bouwen van bijgebouwen, aan- en uitbouwen gelden de volgende bepalingen:

1 de bijgebouwen, aan- en uitbouwen dienen minimaal 2 m achter de voorgevel

of het verlengde daarvan van het hoofdgebouw te worden gebouwd, met dien verstande dat voorzover de bijgebouwen, aan- of uitbouwen voor of op gelijke hoogte met de achtergevel worden gebouwd deze uitsluitend aan een zijde van het hoofdgebouw mogen worden gebouwd;

2 in afwijking van het bepaalde onder 1 mogen:

a daar waar dat op de plankaart als zodanig is aangeduid bijgebouwen vóór

de voorgevel of het verlengde daarvan van het hoofdgebouw worden gebouwd;

b daar waar op de plankaart het aantal toegestane woningen is aangeduid

bijgebouwen minimaal 3 m achter de voorgevel of het verlengde daarvan

van het hoofdgebouw dienen te worden gebouwd en minimaal 6 m uit de

9

SAB•ARNHEM | BESTEMMINGSPLAN CARMEL-INSLAG |

grens met de bestemming “verkeersgebied” uitsluitend voorzover deze bestemming vóór de voorste bouwgrens is gesitueerd;

3 de hoogte en de goothoogte van bijgebouwen, aan- en uitbouwen mogen

maximaal bedragen:

a 6,5 m respectievelijk 3 m over een afstand van:

— 15 m vanaf de voorgevel of het verlengde daarvan van het hoofdgebouw

bij vrijstaande en dubbele woningen;

— 12 m vanaf de voorgevel of het verlengde daarvan van het hoofdgebouw

bij overige woningen;

b 4,5 m respectievelijk 3 m in overige gevallen;

4 de dakhelling van bijgebouwen, aan- en uitbouwen mag maximaal 50° bedragen;

5 bij vrijstaande woningen mag aan de onbebouwde zijde van het hoofdgebouw

uitsluitend een uitbouw worden gebouwd waarvoor de volgende bepalingen gelden:

— de uitbouw dient minimaal 2 m achter de voorgevel of het verlengde daarvan

van het hoofdgebouw te worden gebouwd;

— de afstand van de uitbouw tot de zijdelingse bouwperceelsgrens dient minimaal

2 m te bedragen;

— de breedte en de diepte van de uitbouw mogen maximaal 1,5 m respectievelijk

50% van de diepte van het hoofdgebouw bedragen;

— de hoogte van de uitbouw mag maximaal 3,5 m bedragen.

5.2.3 De bebouwing in bestemmingscategorieën W3 en W4 dient, onverminderd het bepaalde

in artikel 5.2.1, te voldoen aan de volgende voorschriften:

a de goothoogte van hoofdgebouwen mag bedragen in de bestemmingscategorieën:

— W3 maximaal 10 m;

— W4 maximaal 13 m.

b de dakhelling van hoofdgebouwen mag maximaal 50° bedragen;

c bijgebouwen zijn niet toegestaan.

5.2.4 De bebouwing in bestemmingscategorie Z2 dient te voldoen aan de volgende voorschriften:

a gebouwen mogen uitsluitend binnen de bouwvlakken worden gebouwd;

b de hoogte van gebouwen mag bedragen in bestemmingscategorie Z2 maximaal 8 m;

c de hoogte van de technische ruimte mag maximaal 18 m bedragen en de

oppervlakte maximaal 45 m²;

d de hoogte van een overkapping mag maximaal 3 m bedragen;

e bijgebouwen zijn niet toegestaan.

5.2.5 De hoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag maximaal bedragen:

— 1 m voor zover de bouwwerken worden gebouwd voor de voorgevel van het hoofdgebouw

dan wel het verlengde daarvan;

— 2 m voor zover de bouwwerken worden gebouwd achter de voorgevel van het

hoofdgebouw dan wel het verlengde daarvan.

5.2.6 Bebouwing in de vorm van ondergrondse waterkelders is toegestaan.

10

SAB•ARNHEM | BESTEMMINGSPLAN CARMEL-INSLAG |

5.3 vrijstelling

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van:

a het bepaalde in artikel 5.1, ten behoeve van de uitoefening van een aan huis

gebonden bedrijf, mits:

— het betreft een bedrijf dat is vermeld in bijlage 2, dan wel een bedrijf dat naar

de aard, omvang en mate van milieuhinder gelijk te stellen is aan een bedrijf

behorende tot milieucategorie 1 of 2 als bedoeld in bijlage 2;

— het vloeroppervlak dat (mede) wordt gebruikt voor de uitoefening van het bedrijf

niet meer bedraagt dan 20% van het gezamenlijke vloeroppervlak van het

hoofdgebouw en de bijgebouwen met een maximum van 30 m²;

— de uitoefening van het bedrijf ook overigens niet leidt tot een onevenredige inbreuk

op het heersende woon- en leefklimaat in de omgeving;

b het bepaalde in artikel 5.2.1 onder b, ten behoeve van de bouw van een voorgevel

op maximaal 3 m achter de voorste bouwgrens, mits dat niet leidt tot een uit stedenbouwkundig oogpunt onevenredige aantasting van het straatbeeld;

c het bepaalde in artikel 5.2.2 onder b, ten behoeve van een afstand tot 0 m van

vrijstaande of dubbele woningen tot maximaal één van de zijdelingse bouwperceelsgrenzen, mits dat niet leidt tot:

— een uit stedenbouwkundig oogpunt onevenredige aantasting van het straatbeeld;

— een onevenredige aantasting van het heersende woon- en leefmilieu op aangrenzende

gronden;

d het bepaalde in artikel 5.2.2 onder c, ten behoeve van het vergroten van de afstand

van de achtergevel van het hoofdgebouw tot de voorgevel van het hoofdgebouw tot

maximaal 20 m in bestemmingscategorie "W1" en tot maximaal 15 m in bestemmingscategorie

"W2", mits dat niet leidt tot een onevenredige aantasting van het

heersende woon- en leefmilieu op aangrenzende gronden;

e het bepaalde in artikel 5.1 en 5.2.2, onder b ten behoeve van de bouw van een extra

woning, mits:

— passend binnen het straatbeeld;

— op eigen terrein wordt voorzien in twee autoparkeerplaatsen.

artikel 6 CENTRUMVOORZIENINGEN

6.1 doeleinden

De op de plankaart voor "centrumvoorzieningen" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a woondoeleinden, beperkt tot het op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpplan

bestaande aantal (dienst)woningen;

b detailhandel, met dien verstande dat de verkoopvloeroppervlakte per winkelvestiging

niet meer mag bedragen dan de op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpplan
bestaande verkoopvloeroppervlakte;

c lichte vormen van horeca, zoals bedoeld in bijlage 1, met dien verstande dat de

horecavloeroppervlakte niet meer mag bedragen dan 100 m²;

d zakelijke en maatschappelijke dienstverlening;

e openbaar bestuur;

f parkeer- en groenvoorzieningen;

een en ander met bijbehorende bebouwing, waaronder voorzieningen ten behoeve van
waterbergend vermogen en (on)bebouwde terreinen.

11

SAB•ARNHEM | BESTEMMINGSPLAN CARMEL-INSLAG |

6.2 bouwen

De bebouwing dient te voldoen aan de volgende voorschriften:

a de gebouwen mogen uitsluitend binnen de bouwvlakken worden gebouwd;

b de afstand van hoofdgebouwen tot de bestemmingsgrens dient, daar waar aangrenzende

gronden zijn bestemd voor "wonen", minimaal 3 m te bedragen, met dien verstande

dat deze afstand tot 0 m mag bedragen indien de hoogte en de goothoogte

van de betreffende (delen van de) hoofdgebouwen niet meer bedragen dan 4,5 m

respectievelijk 3 m;

c de hoogte en de goothoogte van hoofdgebouwen mogen maximaal de op de plankaart

aangeduide hoogte en goothoogte bedragen;

d de hoogte en de goothoogte van bijgebouwen mogen maximaal 4,5 m respectievelijk

3 m bedragen;

e de hoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag maximaal bedragen:

— 1 m voor zover de bouwwerken worden gebouwd voor de naar de weg gekeerde

bouwgrens;

— 2 m voor zover de bouwwerken worden gebouwd achter de naar de weg gekeerde

bouwgrens;

f bebouwing in de vorm van ondergrondse waterkelders is toegestaan.

6.3 vrijstelling

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van:

a het bepaalde in artikel 6.1 onder a, ten behoeve van:

— het op de begane-grondverdieping veranderen van winkelruimte in een

woning;

— het realiseren van nieuwe bovenwoningen;

mits de vrijstelling past binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma;

b het bepaalde in artikel 6.1 onder b, ten behoeve van het toestaan van een vergroting

van de verkoopvloeroppervlakte tot maximaal 10% van de bestaande verkoopvloeroppervlakte,

mits dat niet leidt tot een onevenredige aantasting van de distributieplanologische

voorzieningenstructuur in het plangebied;

c het bepaalde in artikel 6.2 onder b, ten behoeve van een afstand tot 0 m van de

bestemmingsgrens, mits dat niet leidt tot een onevenredige aantasting van het heersende

woon- en leefmilieu op aangrenzende gronden.

artikel 7 BEDRIJF

7.1 doeleinden

De op de plankaart voor "bedrijf" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a een bedrijf als vermeld in bijlage 2, met dien verstande, dat daar waar dat als zodanig

op de plankaart is aangeduid alleen bedrijven uit categorie 1 van bijlage 2 zijn

toegestaan;

b uitsluitend bedrijven in de bestemmingscategorieën:

Au autobedrijf;

Of offsetbedrijf;

Op opslagbedrijf;

Sc schildersbedrijf;

Vh verhuisbedrijf;

waar deze op de plankaart zijn aangeduid;

12

SAB•ARNHEM | BESTEMMINGSPLAN CARMEL-INSLAG |

C dienstwoningen, beperkt tot het op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpplan

bestaande aantal dienstwoningen;

een en ander met bijbehorende bebouwing, waaronder voorzieningen ten behoeve van waterbergend vermogen en (on)bebouwde terreinen.

7.2 bouwen

De bebouwing dient te voldoen aan de volgende voorschriften:

a de gebouwen mogen uitsluitend binnen de bouwvlakken worden gebouwd;

b de afstand van hoofdgebouwen tot de bestemmingsgrens dient, daar waar aangrenzende

gronden zijn bestemd voor "wonen", minimaal 3 m te bedragen, met dien verstande

dat deze afstand tot 0 m mag bedragen indien de hoogte en de goothoogte

van de betreffende (delen van de) hoofdgebouwen niet meer bedragen dan 4,5 m

respectievelijk 3 m;

C de hoogte en de goothoogte van hoofdgebouwen mogen maximaal de op de plankaart

aangeduide hoogte en goothoogte bedragen;

d de hoogte en de goothoogte van bijgebouwen mogen maximaal 4,5 m respectievelijk

3 m bedragen;

e de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag maximaal

bedragen:

— 1 m voor zover de bouwwerken worden gebouwd voor de naar de weg gekeerde

bouwgrens;

— 2 m voor zover de bouwwerken worden gebouwd achter de naar de weg gekeerde

bouwgrens.

f bebouwing in de vorm van ondergrondse waterkelders is toegestaan.

7.3 vrijstelling

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van:

a het bepaalde in artikel 7.1 onder a en b, ten behoeve van:

- een bedrijf dat is vermeld in bijlage 2, dan wel;
- een bedrijf dat naar de aard, omvang en mate van milieuhinder gelijk te stellen

is aan een bedrijf behorende tot milieucategorie 1 of 2 als bedoeld in bijlage 2;

mits dat bedrijf niet leidt tot een zodanige (milieu)hinder voor de in de nabijheid aanwezige functies, dat daardoor de belangen van die functies in onevenredige mate worden aangetast;

b het bepaalde in artikel 7.2 onder b, ten behoeve van een afstand tot 0 m van de

bestemmingsgrens, mits dat niet leidt tot een onevenredige aantasting van het heersende woon- en leefmilieu op aangrenzende gronden.

artikel 8 MAATSCHAPPELIJKE DIENSTVERLENING

8.1 doeleinden

De op de plankaart voor "maatschappelijke dienstverlening" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a maatschappelijke dienstverlening;

b dienstwoningen, beperkt tot het op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpplan

bestaande aantal dienstwoningen;

c het op de plankaart aangeduide aantal dienstwoningen;

met bijbehorende bebouwing, waaronder voorzieningen ten behoeve van waterbergend vermogen en (on)bebouwde terreinen.

13

SAB•ARNHEM | BESTEMMINGSPLAN CARMEL-INSLAG |

8.2 bouwen

De bebouwing dient te voldoen aan de volgende voorschriften:

a de gebouwen mogen uitsluitend binnen de bouwvlakken worden gebouwd, met dien

verstande, dat daar waar op de plankaart de aanduiding “bijgebouwen toegestaan”

ter plaatse van die aanduiding ook bijgebouwen zijn toegestaan met een bebouwingspercentage van maximaal 10%;

b de afstand van hoofdgebouwen tot de bestemmingsgrens dient, daar waar aangrenzende

gronden zijn bestemd voor "wonen", minimaal 3 m te bedragen, met dien verstande

dat deze afstand tot 0 m mag bedragen indien de hoogte en de goothoogte

van de betreffende (delen van de) hoofdgebouwen niet meer bedragen dan 4,5 m

respectievelijk 3 m;

c de hoogte en de goothoogte van hoofdgebouwen mogen maximaal de op de plankaart

aangeduide hoogte en goothoogte bedragen;

d de hoogte en de goothoogte van bijgebouwen mogen maximaal 4,5 m respectievelijk

3 m bedragen;

e de hoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag maximaal bedragen:

– 1 m voor zover de bouwwerken worden gebouwd voor de naar de weg gekeerde

bouwgrens;

– 2 m voor zover de bouwwerken worden gebouwd achter de naar de weg gekeerde

bouwgrens;

f bebouwing in de vorm van ondergrondse waterkelders is toegestaan.

8.3 vrijstelling

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van:

a het bepaalde in artikel 8.1, ten behoeve van het toestaan van sportdoeleinden met

bijbehorende voorzieningen, mits dat niet leidt tot een onevenredige aantasting van

het heersende woon- en leefmilieu op aangrenzende gronden;

b het bepaalde in artikel 8.2 onder b, ten behoeve van een afstand tot 0 m van de

bestemmingsgrens, mits dat niet leidt tot een onevenredige aantasting van het heersende

woon- en leefmilieu op aangrenzende gronden.

C het bepaalde in artikel 8.2 onder c, ten behoeve van het vergroten van de maximale

hoogte en goothoogte tot maximaal 8 m binnen de op de plankaart als zodanig aangegeven zone, mits de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad en het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig worden geschaad.

artikel 9 WINKEL

9.1 doeleinden

De op de plankaart voor "winkel" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a detailhandel, met dien verstande dat de verkoopvloeroppervlakte per winkelvestiging

niet meer mag bedragen dan de op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpplan bestaande verkoopvloeroppervlakte;

b dienstwoningen, beperkt tot het op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpplan

bestaande aantal dienstwoningen;

c bovenwoningen, uitsluitend daar waar dat op de plankaart is aangeduid en beperkt

tot het op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpplan

bestaande aantal bovenwoningen;

14

SAB•ARNHEM | BESTEMMINGSPLAN CARMEL-INSLAG |

een en ander met bijbehorende bebouwing, waaronder voorzieningen ten behoeve van waterbergend vermogen en (on)bebouwde terreinen.

9.2 bouwen

De bebouwing dient te voldoen aan de volgende voorschriften:

a de gebouwen mogen uitsluitend binnen de bouwvlakken worden gebouwd;

b de afstand van hoofdgebouwen tot de bestemmingsgrens dient, daar waar aangrenzende

gronden zijn bestemd voor "wonen", minimaal 3 m te bedragen, met dien verstande

dat deze afstand tot 0 m mag bedragen indien de hoogte en de goothoogte

van de betreffende (delen van de) hoofdgebouwen niet meer bedragen dan 4,5 m

respectievelijk 3 m;

c de hoogte en de goothoogte van hoofdgebouwen mogen maximaal de op de plankaart

aangeduide hoogte en goothoogte bedragen;

d de hoogte en de goothoogte van bijgebouwen mogen maximaal 4,5 m respectievelijk

3 m bedragen;

e de hoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag maximaal bedragen:

— 1 m voor zover de bouwwerken worden gebouwd voor de naar de weg gekeerde

bouwgrens;

— 2 m voor zover de bouwwerken worden gebouwd achter de naar de weg gekeerde

bouwgrens.

f bebouwing in de vorm van ondergrondse waterkelders is toegestaan.

9.3 vrijstelling

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van:

a het bepaalde in artikel 9.1 onder a en artikel 9.2 onder a, ten behoeve van een

vergroting van de verkoopvloeroppervlakte met maximaal 10%, mits dat niet leidt

tot een onevenredige aantasting van de distributieplanologische voorzieningenstructuur

in het plangebied;

b het bepaalde in artikel 9.2 onder b, ten behoeve van een afstand tot 0 m van de

bestemmingsgrens, mits dat niet leidt tot een onevenredige aantasting van het heersende

woon- en leefmilieu op aangrenzende gronden.

artikel 10 HORECA

10.1 doeleinden

De op de plankaart voor "horeca" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a horecadoeleinden, met uitzondering van hotels, bardancings, nachtclubs, discotheken

en partycentra en met dien verstande dat de horecavloeroppervlakte per horecavestiging

niet meer mag bedragen dan de op het tijdstip van terinzagelegging van

het ontwerpplan bestaande horecavloeroppervlakte;

b dienstwoningen, beperkt tot het op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpplan

bestaande aantal dienstwoningen;

C bovenwoningen, uitsluitend daar waar dat op de plankaart is aangeduid en beperkt

tot het op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpplan bestaande aantal

bovenwoningen;

een en ander met bijbehorende bebouwing, waaronder voorzieningen ten behoeve van waterbergend vermogen en (on)bebouwde terreinen.

15

SAB•ARNHEM | BESTEMMINGSPLAN CARMEL-INSLAG |

10.2 bouwen

De bebouwing dient te voldoen aan de volgende voorschriften:

a de gebouwen mogen uitsluitend binnen de bouwvlakken worden gebouwd;

b de afstand van hoofdgebouwen tot de bestemmingsgrens dient, daar waar aangrenzende

gronden zijn bestemd voor "wonen", minimaal 3 m te bedragen, met dien verstande

dat deze afstand tot 0 m mag bedragen indien de hoogte en de goothoogte

van de betreffende (delen van de) hoofdgebouwen niet meer bedragen dan 4,5 m

respectievelijk 3 m;

C de hoogte en de goothoogte van hoofdgebouwen mogen maximaal de op de plankaart

aangeduide hoogte en goothoogte bedragen;

d de hoogte en de goothoogte van bijgebouwen mogen maximaal 4,5 m respectievelijk

3 m bedragen;

e de hoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag maximaal bedragen:

— 1 m voor zover de bouwwerken worden gebouwd voor de naar de weg gekeerde

bouwgrens;

— 2 m voor zover de bouwwerken worden gebouwd achter de naar de weg gekeerde

bouwgrens.

f bebouwing in de vorm van ondergrondse waterkelders is toegestaan.

10.3 vrijstelling

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van:

a het bepaalde in artikel 10.1 onder a, ten behoeve van een vergroting van de horecavloeroppervlakte

met maximaal 10%, mits:

— de vergroting niet leidt tot een onevenredige aantasting van de horecavoorzieningenstructuur

in het plangebied;

— de vergroting niet leidt tot een zodanige (milieu)hinder voor de in de nabijheid

aanwezige functies, dat daardoor de belangen van die functies in onevenredige mate worden aangetast;

b het bepaalde in artikel 10.2 onder b, ten behoeve van een afstand tot 0 m van de

bestemmingsgrens, mits dat niet leidt tot een onevenredige aantasting van het heersende woon- en leefmilieu op aangrenzende gronden.

artikel 11 KANTOOR

11.1 doeleinden

De op de plankaart voor "kantoor" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a kantoordoeleinden;

b dienstwoningen, beperkt tot het op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpplan

bestaande aantal dienstwoningen

een en ander met bijbehorende bebouwing, waaronder voorzieningen ten behoeve van waterbergend vermogen en (on)bebouwde terreinen.

11.2 bouwen

De bebouwing dient te voldoen aan de volgende voorschriften:

a de gebouwen mogen uitsluitend binnen de bouwvlakken worden gebouwd;

b de afstand van hoofdgebouwen tot de bestemmingsgrens dient, daar waar aangrenzende

gronden zijn bestemd voor "wonen", minimaal 3 m te bedragen, met dien verstande

dat deze afstand 0 m mag bedragen indien de hoogte en de goothoogte van

de betreffende (delen van de) hoofdgebouwen niet meer bedragen dan 4,5 m respectievelijk 3 m;

c de hoogte en goothoogte van hoofdgebouwen mogen maximaal de op de plankaart

aangegeven hoogte en goothoogte bedragen;

d de hoogte en de goothoogte van bijgebouwen mogen maximaal 4,5 m respectievelijk

3 m bedragen;

e de hoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag maximaal bedragen:

— 1 m voor zover de bouwwerken worden gebouwd voor de naar de weg gekeerde

bouwgrens;

— 2 m voor zover de bouwwerken worden gebouwd achter de naar de weg gekeerde

bouwgrens.

f bebouwing in de vorm van ondergrondse waterkelders is toegestaan.

11.3 vrijstelling

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in artikel 11.2 onder b, ten behoeve van een afstand tot 0 m van de bestemmingsgrens, mits dat niet leidt tot een onevenredige aantasting van het heersende woon- en leefmilieu op aangrenzende gronden.

artikel 12 GEMENGDE DOELEINDEN

12.1 doeleinden

De op de plankaart voor "gemengde doeleinden" aangewezen gronden zijn bestemd voor kantoordoeleinden, maatschappelijke voorzieningen, dienstverlening en bedrijfsmatige activiteiten in de categorieën 1 en 2 van bijlage 2, een en ander met bijbehorende bebouwing, waaronder voorzieningen ten behoeve van waterbergend vermogen, groen- en parkeervoorzieningen en (on)bebouwde terreinen.

12.2 bouwen

De bebouwing dient te voldoen aan de volgende voorschriften:

a de gebouwen mogen uitsluitend binnen de bouwvlakken worden gebouwd;

b de hoogte en de goothoogte van hoofdgebouwen mogen maximaal de op de plankaart

aangeduide hoogte en goothoogte bedragen;

c de hoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag maximaal bedragen:

— 1 m voor zover de bouwwerken worden gebouwd voor de naar de weg gekeerde

bouwgrens;

— 2 m voor zover de bouwwerken worden gebouwd achter de naar de weg gekeerde

bouwgrens;

d bebouwing in de vorm van ondergrondse waterkelders is toegestaan.

artikel 13 SPORT

13.1 doeleinden

De op de plankaart voor “sport” aangewezen gronden zijn bestemd voor sportactiviteiten, een en ander met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wegen en paden, horeca, sanitaire voorzieningen, parkeervoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, tuinen en erven.

17

SAB•ARNHEM | BESTEMMINGSPLAN CARMEL-INSLAG |

13.2 bouwen

13.2.1 De bebouwing dient te voldoen aan de volgende voorschriften:

a de gebouwen mogen uitsluitend binnen de bouwvlakken worden gebouwd;

b de hoogte en goothoogte van hoofdgebouwen mogen maximaal de op de plankaart

aangeduide hoogte en goothoogte bedragen;

c de hoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag maximaal bedragen:

— speelinstallaties, lichtmasten en ballenvangers 8 m;

— overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 4 m.

d bebouwing in de vorm van ondergrondse waterkelders is toegestaan.

13.2.2 In afwijking van artikel 13.2.1 zijn op de gronden op de plankaart aangeduid als ‘sportbebouwing’,

gebouwen ten dienste van de bestemming toegestaan met dien verstande

dat:

a de hoogte van een gebouw maximaal 2,5 m mag bedragen;

b de oppervlakte van een gebouw maximaal 8 m² mag bedragen.

artikel 14 GROEN

14.1 doeleinden

De op de plankaart voor "groen" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a plantsoenen, groenstroken, paden, uitritten, bermen met beplanting, water, parkeervoorzieningen

en voorzieningen ten behoeve van waterbergend vermogen;

b speelterreinen, uitsluitend daar waar dat op de plankaart is aangeduid;

een en ander met bijbehorende bouwwerken, geen gebouw zijnde, (on)bebouwde terreinen.

14.2 bouwen

De bebouwing dient te voldoen aan de volgende voorschriften:

a uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde, mogen worden gebouwd, met een

hoogte van maximaal 4 m;

b bebouwing in de vorm van ondergrondse waterkelders is toegestaan.

artikel 15 BEGRAAFPLAATS

15.1 doeleinden

De op de plankaart voor "begraafplaats" aangewezen gronden zijn bestemd voor een

begraafplaats, een en ander met bijbehorende bebouwing, waaronder voorzieningen ten

behoefte van waterbergend vermogen en (on)bebouwde terreinen.

15.2 bouwen

De bebouwing dient te voldoen aan de volgende voorschriften:

a de gebouwen mogen uitsluitend binnen de bouwvlakken worden gebouwd;

b de hoogte en goothoogte van hoofdgebouwen mogen maximaal de op de plankaart

aangegeven hoogte en goothoogte bedragen;

c daar waar op de plankaart een aanduiding "onderdoorgang" is aangegeven dient een

onderdoorgang met een hoogte van minimaal 2,70 m te worden

gewaarborgd;

d de hoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag maximaal 3 m bedragen;

18

SAB•ARNHEM | BESTEMMINGSPLAN CARMEL-INSLAG |

e bebouwing in de vorm van ondergrondse waterkelders is toegestaan.

artikel 16 VERBLIJFSGEBIED

16.1 doeleinden

De op de plankaart voor "verblijfsgebied" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a (openbare) verblijfsdoeleinden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen

en voorzieningen ten behoeve van waterbergend vermogen;

b speelterreinen, uitsluitend daar waar dat op de plankaart is aangeduid.

een en ander met bijbehorende bouwwerken, geen gebouw zijnde, en (on)bebouwde terreinen.

16.2 bouwen

De bebouwing dient te voldoen aan de volgende voorschriften:

a uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde, mogen worden gebouwd, met een

hoogte van maximaal 4 m;

b bebouwing in de vorm van ondergrondse waterkelders is toegestaan.

artikel 17 VERKEERSGEBIED

17.1 doeleinden

De op de plankaart voor "verkeersgebied" aangewezen gronden zijn bestemd

voor rijbanen, voet- en fietspaden, bermen, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen

en voorzieningen ten behoeve van waterbergend vermogen, een en ander met bijbehorende

bouwwerken, geen gebouw zijnde, en (on)bebouwde terreinen.

17.2 bouwen

De bebouwing dient te voldoen aan de volgende voorschriften:

a uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde, mogen worden gebouwd, met een

hoogte van maximaal 4 m;

b bebouwing in de vorm van ondergrondse waterkelders is toegestaan.

artikel 18 PARKEERTERREIN

18.1 doeleinden

De op de plankaart voor "parkeerterrein" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a parkeren en stallen van motorvoertuigen;

b verblijfsdoeleinden;

c groenvoorzieningen;

met bijbehorende bebouwing en (on)bebouwde terreinen.

18.2 bouwen

De bebouwing dient te voldoen aan de volgende voorschriften:

19

SAB•ARNHEM | BESTEMMINGSPLAN CARMEL-INSLAG |

a gebouwen mogen uitsluitend binnen de bouwvlakken worden gebouwd;

b de hoogte van gebouwen mag maximaal 3,5 m bedragen;

c de hoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag maximaal 4 m bedragen.

artikel 19 NUTSVOORZIENINGEN

19.1 doeleinden

De op de plankaart voor "nutsvoorzieningen" aangewezen gronden zijn bestemd voor openbare nutsvoorzieningen, met bijbehorende bebouwing en (on)bebouwde terreinen.

19.2 bouwen

De bebouwing dient te voldoen aan de volgende voorschriften:

a gebouwen mogen uitsluitend binnen de bouwvlakken worden gebouwd;

b de hoogte en de goothoogte van gebouwen mogen maximaal de op de plankaart aangeduide hoogte en goothoogte bedragen;

c de hoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag maximaal 3 m bedragen.

artikel 20 TERREIN VAN ARCHEOLOGISCHE WAARDE (DUBBELBESTEMMING)

20.1 doeleinden

De op de plankaart voor “terrein van archeologische waarde” aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de bescherming van archeologische waarden.

20.2 bouwen

Op de in artikel 20.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde, worden gebouwd die voor aanvullend of definitief archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn.

20.3 vrijstelling

20.3.1 Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in artikel

20.2 ten behoeve van gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemmingen, mits op basis van aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad;

20.3.2 Vrijstelling als bedoeld in artikel 20.3.1 is niet vereist, indien:

a op basis van aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat

op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;

b het bouwplan betrekking heeft op wijziging of vervanging van bestaande bebouwing,

waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut;

c het nieuw te bouwen oppervlak kleiner is dan 50 m².

20.3.3 Alvorens burgemeester en wethouders beslissen over het verlenen van een vrijstelling als

bedoeld in artikel 20.3.1, winnen zij schriftelijk advies in bij de archeologisch deskundige omtrent de vraag of de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.

20

SAB•ARNHEM | BESTEMMINGSPAN CARMEL-INSLAG |

20.4 aanlegvergunning

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

en wethouders (aanlegvergunning), de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

a grondwerkzaamheden dieper dan 0,5 m en over een oppervlakte groter dan 50 m²,

waartoe worden gerekend het ophogen, afgraven (ook ten behoeve van het verwijderen van bestaande funderingen), woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het (ver)graven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;

b het verlagen van het waterpeil;

c het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen

en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

20.4.2 Een aanlegvergunning als bedoeld in artikel 20.4.1 wordt slechts verleend, indien door de

werken en/of werkzaamheden, dan wel door de daarvan (direct of indirect) te verwachten gevolgen de archeologische waarden niet onevenredig (kunnen) worden geschaad.

20.4.3 Het in artikel 20.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing, indien:

a het gaat om onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen

en beplantingen en werkzaamheden binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;

b op basis van aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat

op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;

c de werken en werkzaamheden

— reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;

— mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende aanlegvergunning of

een ontgrondingvergunning;

d de werken en werkzaamheden op aanvullend of definitief archeologisch onderzoek

zijn gericht.

artikel 21 GEBIED MET EEN HOGE ARCHEOLOGISCHE VERWACHTING (DUBBELBESTEMMING)

21.1 doeleinden

De op de plankaart voor “gebied met een hoge archeologische verwachting” aangewezen

gronden zijn mede bestemd voor de bescherming van archeologische waarden.

21.2 bouwen

Op de in artikel 21.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde, worden gebouwd die voor aanvullend of definitief archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn.

21.3 vrijstelling

21.3.1 Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in artikel

21.2 ten behoeve van gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemmingen, mits is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad;

21.3.2 Vrijstelling als bedoeld in artikel 21.3.1 is niet vereist, indien:

a op basis van aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat

op de betrokken locatie geen behoudenswaardige archeologische relictten aanwezig

21

SAB•ARNHEM | BESTEMMINGSPLAN CARMEL-INSLAG |

zijn;

b het bouwplan betrekking heeft op wijziging of vervanging van bestaande bebouwing,

waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut;

c het nieuw te bebouwen oppervlak kleiner is dan 250 m².

21.3.3 Alvorens burgemeester en wethouders beslissen over het verlenen van een vrijstelling als

bedoeld in artikel 21.3.1, winnen zij schriftelijk advies in bij de archeologisch deskundige omtrent de vraag of de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.

21.4 aanlegvergunning

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

en wethouders (aanlegvergunning), de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of

werkzaamheden uit te voeren:

a grondwerkzaamheden dieper dan 0,5 m en over een oppervlakte groter dan 250 m²,

waartoe worden gerekend het ophogen, afgraven (ook ten behoeve van het verwijderen van bestaande funderingen), woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het (ver)graven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;

b het verlagen 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;

e het werken met opsporingsapparatuur (waaronder vallen metaaldetectoren, grondradar en andere detectieapparatuur) gevolgd door het opgraven van archeologische vondsten en relictten.

21.4.2 Een aanlegvergunning als bedoeld in artikel 21.4.1 wordt slechts verleend, indien door de werken en/of werkzaamheden, dan wel door de daarvan (direct of indirect) te verwachten gevolgen de archeologische waarden niet onevenredig (kunnen) worden geschaad.

21.4.3 Het in artikel 21.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing, indien:

a het gaat om onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen

en beplantingen en werkzaamheden binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;

b op basis van aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat

op de betrokken locatie geen behoudenswaardige archeologische relictten aanwezig zijn;

c de werken en werkzaamheden

— reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;

— mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende aanlegvergunning of

een ontgrondingvergunning;

d de werken en werkzaamheden op aanvullend of definitief archeologisch onderzoek

zijn gericht.

22

SAB•ARNHEM | BESTEMMINGSPLAN CARMEL-INSLAG |

3 ALGEMENE BEPALINGEN

artikel 22 TOEGESTANE BEBOUWING

Uitsluitend die bebouwing is toegestaan, welke ten dienste staat van de functies zoals omschreven in de per bestemming gegeven doeleindenomschrijving, met inachtneming van de per bestemming gegeven bouwvoorschriften.

artikel 23 ALGEMENE GEBRUIKSBEPALING

23.1 Het is verboden de grond en bebouwing te gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de in het plan aan de grond gegeven bestemming.

23.2 Onder verboden gebruik in alle bestemmingen wordt in ieder geval verstaan een gebruik van de onbebouwde grond als stort- en opslagplaats van aan het gebruik onttrokken goederen en materialen, anders dan als tijdelijke opslag ten behoeve van het normale gebruik en onderhoud;

23.3 Onder verboden gebruik in de bestemming "bedrijf" wordt tevens verstaan:

a een gebruik voor detailhandel, met uitzondering van ondergeschikte detailhandel in ter plaatse vervaardigde goederen;

b een gebruik voor bedrijven, zoals vermeld in artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer.

23.4 Onder verboden gebruik in de bestemmingen "centrumvoorzieningen" en "horeca" wordt tevens verstaan een gebruik voor bardancings, nachtclubs, discotheken en partycentra.

23.5 Burgemeester en Wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in artikel 23.1, indien strikte toepassing ervan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

artikel 24 WIJZIGING VAN HET PLAN

24.1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ter plaatse van het op de

plankaart aangewezen wijzigingsgebied, met inachtneming van het bepaalde in de volgende leden.

24.1.1 In wijzigingsgebied I kan de bestemming "winkel" veranderd worden in de bestemming

"wonen", bestemmingscategorie W2, mits het bepaalde in artikel 5 in acht wordt genomen;

24.1.2 Een wijziging als bedoeld in artikel 24.1.1 kan slechts plaatsvinden indien:

a het wijzigingsplan stedenbouwkundig inpasbaar is;

b het wijzigingsplan niet leidt tot een zodanige (milieu)hinder voor de in de nabijheid

aanwezige functies, dat daardoor de belangen van die functies in onevenredige mate worden aangetast;

c de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan is gewaarborgd, in verband waarmee in

elk geval aangetoond moet worden dat:

— bodemsanering niet noodzakelijk is dan wel vóór uitvoering van het wijzigingsplan

zal plaatsvinden;

— geen onevenredige aantasting van aan de grond eigen zijnde archeologische

waarden zal plaatsvinden dan wel geen ingrepen in de bodem zullen worden verricht;

— het wijzigingsplan financieel uitvoerbaar is.

23

SAB•ARNHEM | BESTEMMINGSPLAN CARMEL-INSLAG |

24.2 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door de dubbelbestemmingen

“terrein van archeologische waarde” of “gebied met een hoge archeologische

verwachting” geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van aanvullend

en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen

archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

24.3 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door aan gronden alsnog

de dubbelbestemming “terrein van archeologische waarde” of “gebied met een hoge

archeologische verwachting” toe te kennen indien uit aanvullend en/of definitief archeologisch

onderzoek blijkt dat de begrenzing van de gronden met deze dubbelbestemmingen, gelet op ter plaatse aanwezige archeologische waarden, aanpassing behoeft.

artikel 25 ALGEMENE VRIJSTELLINGEN

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van de voorschriften van het plan, ten behoeve van:

a het afwijken van de voorgeschreven goothoogte, hoogte, oppervlakte, inhoud en

afstand van bouwwerken, dan wel een voorgeschreven bebouwingspercentage, eventueel met overschrijding van de bouwgrenzen, mits de afwijking niet meer bedraagt dan 10% van de in deze voorschriften voorgeschreven afmetingen en afstanden;

b het afwijken van bestemmingsgrenzen, bouwgrenzen en overige aanduidingen in het

horizontale vlak op de plankaart, indien en voor zover afwijking noodzakelijk is in verband met de uitmeting van het terrein en er geen dringende reden zijn die zich tegen de afwijking verzetten, mits de afwijking ten opzichte van hetgeen op de plankaart is aangegeven niet meer dan 2,5 m bedraagt;

c het afwijken van bouwgrenzen en overige aanduidingen in het horizontale vlak op de

plankaart, niet zijnde bestemmingsgrenzen, indien en voor zover afwijking noodzakelijk is uit een oogpunt van doelmatig gebruik van de grond, mits de afwijking ten opzichte van hetgeen op de plankaart is aangegeven niet meer dan 2,5 m bedraagt.

d het oprichten van antennes en bijbehorende masten ten behoeve van waarschuwingssystemen

met een grotere hoogte dan ten aanzien van bouwwerken, geen gebouw zijnde, is toegestaan, voor zover deze grotere hoogte noodzakelijk is in verband met het beoogde gebruik en mits dit uit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar is en de hoogte maximaal 15 m bedraagt.

artikel 26 NADERE EISEN

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmeting van de bebouwing ten behoeve van:

- a een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b sociale veiligheid;
- c verkeersveiligheid;
- d milieusituatie;
- e de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

24

SAB•ARNHEM | BESTEMMINGSPLAN CARMEL-INSLAG |

artikel 27 BEELDBEPALENDE GEBOUWEN

27.1 bouwen

Een op de plankaart als “beeldbepalend gebouw” aangeduid gebouw mag, in afwijking van het bepaalde in de voorschriften bij de ter plaatse geldende bestemming, slechts gedeeltelijk worden vernieuwd en/of veranderd dan wel worden uitgebreid, mits de gedeeltelijke vernieuwing en/of verandering dan wel uitbreiding:

a er mede toe strekt de beeldbepalende hoofdvorm van het gebouw voor wat betreft

de hoofdafmetingen en onderlinge verhoudingen, de dakvorm, de nokrichting en de dakhelling alsmede de gevelindeling door ramen, deuropeningen en erkers in bestaande toestand te behouden;

b overigens voldoet aan de voorschriften van de ter plaatse geldende bestemming.

27.2 vrijstelling

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in artikel 27.1, indien en voor zover het in dat lid bepaalde leidt tot een onevenredige aantasting van de belangen van de rechthebbende op het beeldbepalende gebouw in verhouding tot het met de bescherming van dat gebouw te dienen doel.

27.3 aanlegvergunning

27.3.1 Het is verboden zonder of in afwijking van een aanlegvergunning een op de plankaart als

“beeldbepalend gebouw” aangeduid gebouw geheel of gedeeltelijk te slopen.

27.3.2 Een aanlegvergunning als bedoeld in artikel 27.3.1 mag alleen en moet worden geweigerd,

indien door het geheel of gedeeltelijk slopen dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredig afbreuk wordt gedaan aan de beeldbepalende hoofdvorm van het gebouw en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende tegemoet kan worden gekomen.

27.3.3 Een aanlegvergunning als bedoeld in artikel 27.3.1 is niet vereist voor:

a sloopwerkzaamheden behorende bij het normale onderhoud, gebruik en beheer van

het gebouw;

b sloopwerkzaamheden welke op het tijdstip van het van kracht worden van het plan

in uitvoering waren of konden worden uitgevoerd krachtens een vóór dat tijdstip geldende dan wel aangevraagde vergunning.

25

SAB•ARNHEM | BESTEMMINGSPLAN CARMEL-INSLAG |

4 SLOTBEPALINGEN

artikel 28 DUBBELTELBEPALING

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

artikel 29 OVERGANGSBEPALING VOOR BOUWWERKEN

29.1 Een bouwwerk, dat op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpplan bestaat

dan wel nadien wordt gebouwd of kan worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet en dat afwijkt van het plan, mag gedeeltelijk worden vernieuwd en/of veranderd.

29.2 Bij een gedeeltelijke vernieuwing en/of verandering als bedoeld in artikel 29.1 mag geen

nieuwe afwijking van het plan ontstaan noch mag een bestaande afwijking naar de aard en de omvang worden vergroot.

29.3 Een bouwwerk als bedoeld in artikel 29.1 dat tenietgaat door een calamiteit mag, in

afwijking van het bepaalde in artikel 29.1, geheel worden vernieuwd, mits:

a de aanvraag om bouwvergunning of de melding wordt ontvangen binnen 1,5 jaar na

de datum waarop de calamiteit zich heeft voorgedaan;

b de bouwgrens aan de wegzijde zo mogelijk in acht wordt genomen.

29.4 Het bepaalde in artikel 29.1 en artikel 29.3 is niet van toepassing ingeval van onteigening

krachtens de wet, mits de gemeenteraad een onteigeningsbesluit heeft genomen vóór de datum waarop de aanvraag om bouwvergunning wordt ontvangen.

29.5 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in

artikel 29.1, 29.2 en artikel 29.3 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in artikel 29.1, mits de vergroting van het bouwwerk niet meer bedraagt dan 10% van de inhoud van het bouwwerk op het in artikel 29.1 bedoelde tijdstip.

artikel 30 OVERGANGSBEPALING VOOR HET GEBRUIK

30.1 Het gebruik van gronden en bouwwerken, dat bestaat op het tijdstip waarop het plan van

kracht wordt en dat afwijkt van het plan, mag worden voortgezet en/of veranderd, mits het veranderde gebruik naar de aard niet in meerdere mate afwijkt van het plan.

30.2 Het bepaalde in artikel 30.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was

met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

artikel 31 PROCEDUREVOORSCHRIFTEN

Op de voorbereiding van een besluit omtrent wijziging, het stellen van nadere eisen dan wel het verlenen vrijstelling is de in artikel 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht geregelde procedure van toepassing.

26

SAB•ARNHEM | BESTEMMINGSPAN CARMEL-INSLAG |

artikel 32 STRAFBARE FEITEN

Overtreding van het bepaalde in de artikelen 20.4.1, 21.4.1, 23.1 en 27.3.1 wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1a onder 20 van de Wet op de economische delicten.

artikel 33 TITEL

Het plan kan worden aangehaald als "Bestemmingsplan Carmel-Inslag" van de gemeente Oldenzaal.

27

SAB•ARNHEM | BESTEMMINGSPAN CARMEL-INSLAG |

BIJLAGE 1: STAAT VAN HORECA-ACTIVITEITEN

aan de detailhandelsfunctie verwante lichte horeca

- automatiek
- broodjeszaak
- cafetaria
- croissanterie
- koffiebar
- lunchroom
- ijssalon
- snackbar
- tearoom
- traiteur

overige lichte horeca

- bistro
- restaurant
- hotel/pension

28

SAB•ARNHEM | BESTEMMINGSPAN CARMEL-INSLAG |

BIJLAGE 2

STAAT VAN BEDRIJFSACTIVITEITEN (CATEGORIE 1 EN 2)

SBI omschrijving **Cat.**

18 vervaardiging van kleding; bereiden en verven van bont

182 vervaardiging van kleding en –toebehoren (excl. van leer) 2

20 houtindustrie en vervaardiging artikelen van hout, riet, kurk e.d.

205 kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken 2

22 uitgeverijen, drukkerijen en reproductie van opgenomen media

2222.6 kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen 2

2223 grafische afwerking 1

2223 binderijen 2

2224 grafische reproductie en zetten 2

2225 overige grafische activiteiten 2

223 reproductiebedrijven opgenomen media 1

33 vervaardiging van medische en optische apparaten en instrumenten

33 fabrieken voor medische apparaten en instrumenten, orthopedische artikelen, optische instrumenten en uurwerken

2

36 vervaardiging van meubels; vervaardiging van overige goederen n.e.g.

362 fabricage van munten, sieraden, e.d. 2

363 muziekinstrumentenfabrieken 2

74 overige zakelijke dienstverlening

7481.3 foto- en filmontwikkelcentrales 2

93 overige dienstverlening

9301.3 wasverzendinrichtingen 2

9303 begrafenisondernemingen:

- uitvaartcentra 1