

Regels

van het bestemmingsplan

Schuytgraaf 2011, gedeeltelijke herziening 2015-01
(plannummer: NL.IMRO.0202.866-0301)

Aanpassing regels bestemmingsplan Schuytgraaf 2011

De regels van het bestemmingsplan Schuytgraaf 2011 van de gemeente Arnhem, zoals dat laatstelijk is herzien bij het besluit van de gemeenteraad tot vaststelling van de gedeeltelijke herziening 2014-02 op 1 juni 2015 onder nummer 2015.0.035.277, NL.IMRO.0202.853-0301, blijven gelden met dien verstande dat:

1. De artikelen 31 tot en met 50 worden henummerd tot 35 tot en met 54;
2. Artikel 10 (nieuw), Centrum-4 wordt aangepast;
3. Aan de regels een nieuw artikel 33 "Wonen-8" wordt toegevoegd;
4. De artikelen 41 (nieuw), Waarde Archeologie-1 en 42 (nieuw), Waarde Archeologie worden aangepast.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

Het bestemmingsplan "Schuytgraaf 2011, gedeeltelijke herziening 2015-01" met identificatienummer NL.IMRO.0202.866-0301 van de gemeente Arnhem;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

1.3 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.4 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 archeologisch monument:

monument opgericht om al dan niet in kunstzinnige vorm aandacht te geven aan de ter plaatse gevonden archeologische waarden;

1.6 bebouwing:

één of meer gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

1.7 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.8 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.9 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 van een standplaats;

1.10 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;

1.11 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.12 bouwperceel:

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

1.13 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel;

1.14 bouwvlak:

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

1.15 dug-out:

overdekte en eventueel uitgegraven ruimte langs een speelveld die dienst doet als beschutting voor coach, trainer, reservespelers en hun kleding en materialen;

1.16 gebouw:

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

1.17 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;

1.18 bijgebouw:

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

1.19 aan-, uitbouw:

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

1.20 garage

een ruimte welke is bestemd voor het stallen van auto's.;

1.21 overige bouwwerken:

bouwwerken geen gebouw zijnde;

1.22 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;

1.23 onderbouw:

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

1.24 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;

1.25 wonen:

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

1.26 bijzondere woonvorm:

een woonvorm waar bewoners nagenoeg zelfstandig wonen met (voorzieningen voor) verzorging en begeleiding (ook 24-uurs begeleiding) en daar niet verblijven met het doel om therapeutisch behandeld te worden;

1.27 woning:

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

1.28 mantelzorg:

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

1.29 afhankelijke woonruimte:

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

1.30 woonwagen:

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

1.31 standplaats:

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

1.32 straatmeubilair:

onverminderd het bepaalde in het bijlage 2 van het Besluit omgevingsrecht wordt onder straatmeubilair voor de werking van dit bestemmingsplan mede verstaan: papier-, glas- en andere inzamelbakken, toegangsconstructies voor ondergrondse voorzieningen; kunstwerken, speeltoestellen en draagconstructies voor reclame, windwerende schermen, alsmedeabri's en kleinschalige bouwwerken ten behoeve van (openbare) nutsvoorzieningen;

1.33 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;

1.34 beroep aan huis:

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

1.35 praktijkruimte:

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

1.36 bedrijf:

een onderneming of gedeelte van een onderneming, die een organisatorisch zelfstandige eenheid vormt en is gericht op de productie of de afzet van goederen of de verlening van diensten, hieronder begrepen ondernemingen of gedeelten van ondernemingen, die door of vanwege de overheid worden geleid;

1.37 kantoor:

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

1.38 administratief kantoor:

een in beginsel niet voor het publiek openstaand kantoor;

1.39 publiekgericht kantoor:

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

1.40 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;

1.41 productiegebonden detailhandel:

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

1.42 winkel:

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

1.43 dienstverlenend bedrijf:

een bedrijf met een uitsluitend of in hoofdzaak dienstverlenende of verzorgende taak, al dan niet met een baliefunctie, zoals een uitzendbureau, kapsalon, reisbureau, snelfoto-ontwikkel- en kopieerbedrijfservice, videotheek en andere verhuurbedrijven, een autorijschool en dergelijke, met uitzondering van garagebedrijven. Detailhandel wordt hieronder niet begrepen;

1.44 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;

1.45 horeca -A:

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

1.46 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 horeca-activiteiten;

1.47 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 het gebruik ter plaatse, zoals (eet)cafés, niet zijnde discotheken en nachtclubs;

1.48 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

1.49 horeca -E:

horecabedrijven gericht op het verstrekken van logies met als nevenactiviteiten het verstrekken van maaltijden of dranken voor gebruik ter plaatse, zoals hotels, pensions en bed and breakfast-bedrijven met meer dan vier slaapplekken.

1.50 nutsbedrijven:

bedrijven die uitsluitend of in hoofdzaak zijn gericht op:

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

1.51 prostitutie:

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

1.52 prostitué(e):

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

1.53 seksinrichting:

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

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

1.54 raamprostitutie:

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

1.55 thuisprostitutie:

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

1.56 prostitutie werkplek:

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

1.57 wijk:

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

1.58 vestigingsbeleid:

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

1.59 veld:

een veld is een zelfstandige eenheid waar in hoofdzaak (woon)bebouwing is geprojecteerd en waarbij de te onderscheiden velden middels een specifieke gebiedsaanduiding onder de categorie "overig - veld" zijn genummerd;

1.60 maatschappelijk:

educatieve, medische, religieuze, sociale, culturele en overheidsdoeleinden, waaronder mede worden begrepen dansschool, kinderopvang, (dieren)artsenpraktijken, niet commerciële horeca en niet commerciële sport;

1.61 cultuur en ontspanning

het bedrijfsmatig verrichten van activiteiten gericht op cultuur en ontspanning;

zoals bijvoorbeeld een atelier, bioscoop, bowlingbaan, casino, congrescentrum, creativiteitscentrum, dansschool, evenementterrein, kinderboerderij, museum, muziekschool, muziektheater, speeltuin en theater, met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie, dierentuinen en attractieparken]

1.62 land-art:

beeldende kunst waarbij kunstzinnig bedoelde ingrepen in het landschap zijn aangebracht;

1.63 werkunit:

Een ruimte waarin een (para)medisch, juridisch, administratief, therapeutisch, verzorgend, ontwerptechnisch, kunstzinnig of daarmee gelijk te stellen beroep of bedrijf wordt uitgeoefend dat niet gekoppeld hoeft te zijn aan een woning;

1.64 agrarisch bedrijf:

een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren. In het kader van dit bestemmingsplan worden onderscheiden:

- niet-grondgebonden agrarische bedrijfsvoering: agrarische bedrijfsvoering die in hoofdzaak is gericht op het houden, fokken of mesten van dieren in bedrijfsgebouwen, waarbij de grond als productiemiddel van ondergeschikte betekenis is;
- grondgebonden agrarische bedrijfsvoering: agrarische bedrijvigheid die in hoofdzaak van de grond als agrarisch productiemiddel afhankelijk is;
- een intensieve veehouderij zijnde een agrarisch bedrijf of een deel daarvan dat wordt gebruikt voor veehouderij volgens de Wet milieubeheer en waar geen melkrundvee, schapen, paarden of dieren "biologisch" worden gehouden en waar geen dieren worden gehouden uitsluitend of in hoofdzaak ten behoeve van natuurbeheer;

1.65 agrarische bedrijfswoning:

een woning op of bij een agrarisch bedrijf behorende grond en uitsluitend dienend voor de huisvesting van een huishouden waarvan de huisvesting ter plaatse, gelet op de agrarische bedrijfsvoering, noodzakelijk is;

1.66 landschappelijke waarden:

de aan een gebied toegekende waarden in verband met de waarneembare verschijningsvorm van dat gebied;

1.67 bebouwingspercentage:

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

1.68 evenemententerrein:

een terrein voor het houden van periodieke en/of incidentele manifestaties zoals sportmanifestaties, concerten, bijeenkomsten, voorstellingen, tentoonstellingen, shows, thematische beurzen en markten;

1.69 speelaanleidingen:

elementen in het openbaar gebied, welke kinderen aanleiding bieden om een spel te spelen of te verblijven, zonder dat er direct een speeltoestel is geplaatst. De speelaanleidingen dienen te voldoen aan het Warenwetbesluit attractie- en speeltoestellen;

1.70 struinroutes:

een netwerk van paden ten behoeve van extensieve recreatie waaraan speelaanleidingen kunnen liggen;

1.71 zelfredzame personen

Personen met een zodanige fysieke en geestelijke gesteldheid dat zij zelfstandig gevaar kunnen duiden en zelfstandig voldoende snel kunnen vluchten;

1.72 niet-zelfredzame personen

Personen met een zodanige fysieke en geestelijke gesteldheid dat zij niet zelfstandig gevaar kunnen duiden dan wel dat zij niet in staat zijn om zelfstandig voldoende snel te kunnen vluchten;

1.73 landmark

bouwwerk of landschapselement dat oriëntatiepunt is in de omgeving.

1.74 afwijking van de bouwregels en/of van de gebruiksregels

een afwijking als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder c van de Wet ruimtelijke ordening;

1.75 omgevingsvergunning

een vergunning als bedoeld in artikel 1.1, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

1.76 omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden

een vergunning als bedoeld in artikel 3.3 onder a van de Wet ruimtelijke ordening;

1.77 omgevingsvergunning ten behoeve van het slopen van bouwwerken

een vergunning als bedoeld in artikel 3.3. onder b van de Wet ruimtelijke ordening;

1.78 Rietzone

Een naar het openbaar water gerichte, bij een bouwperceel behorende, zone, gekenmerkt door rietbegroeiing;

1.79 Taludzone

Het onder een helling aflopende gedeelte (talud) van het bouwperceel, met een minimale diepte van 3 meter, gelegen tussen en direct grenzend aan het horizontale deel van het perceel en de lager gelegen rietzone;

1.80 Bruto vloeroppervlak

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

1.81 voorgevelrooilijn

een (denkbeeldig) doorgetrokken lijn waarop de voorgevels en - wanneer sprake is van hoeksituaties - ook de zijgevels van gebouwen zich bevinden.

1.82 grondgebonden woning

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

1.83 aaneengebouwde woning

Een woning die onderdeel uitmaakt van een blok van minimaal drie woningen waarvan de hoofdmassa aan elkaar gebouwd / verbonden is

Artikel 2 Wijze van Meten

Zie artikel 2 van het bestemmingsplan Schuytgraaf 2011 van de gemeente Arnhem, vastgesteld 5 juli 2011, NL.IMRO.0202.719-0301.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch met Waarden

Zie artikel 3 van het bestemmingsplan Schuytgraaf 2011 van de gemeente Arnhem, vastgesteld 5 juli 2011, NL.IMRO.0202.719-0301.

Artikel 4 Bedrijf

Zie artikel 4 van het bestemmingsplan Schuytgraaf 2011 van de gemeente Arnhem, vastgesteld 5 juli 2011, NL.IMRO.0202.719-0301.

Artikel 5 Bedrijf - Nutsvoorziening

Zie artikel 5 van het bestemmingsplan Schuytgraaf 2011 van de gemeente Arnhem, vastgesteld 5 juli 2011, NL.IMRO.0202.719-0301.

Artikel 6 Bos

Zie artikel 6 van het bestemmingsplan Schuytgraaf 2011 van de gemeente Arnhem, vastgesteld 5 juli 2011, NL.IMRO.0202.719-0301.

Artikel 7 Centrum - 1

Zie artikel 7 van het bestemmingsplan Schuytgraaf 2011 van de gemeente Arnhem, vastgesteld 5 juli 2011, NL.IMRO.0202.719-0301.

Artikel 8 Centrum - 2

Zie artikel 8 van het bestemmingsplan Schuytgraaf 2011 van de gemeente Arnhem, vastgesteld 5 juli 2011, NL.IMRO.0202.719-0301.

Artikel 9 Centrum - 3

Zie artikel 9 van het bestemmingsplan Schuytgraaf 2011 van de gemeente Arnhem, vastgesteld 5 juli 2011, NL.IMRO.0202.719-0301.

Artikel 10 Centrum - 4

Artikel 10 van het bestemmingsplan Schuytgraaf 2011 van de gemeente Arnhem, zoals dat laatstelijk is herzien bij het besluit van de gemeenteraad tot vaststelling van de gedeeltelijke herziening 2014-02 op 1 juni 2015 onder nummer 2015.0.035.277, NL.IMRO.0202.853-0301, komt als volgt te luiden:

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Centrum - 4 " aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen, hieronder niet begrepen bewoning van woonwagens of woonschepen;
 - b. beroep aan huis, mits dit niet meer bedraagt dan 1/3 van de vloeroppervlakte van de woning;
- en daaraan ondergeschikt voor:

- c. toegangspaden;
- d. verblijfsgebieden en parkeervoorzieningen en straatmeubilair;
- e. waterpartijen, watergangen, waterlopen en waterberging met bijbehorende oevers en de daarbij behorende voorzieningen zoals stuwen, duikers en bruggen;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. groen- en speelvoorzieningen;
- h. fiets- en wandelpaden;
- i. waterlopen en waterpartijen;
- j. duikers;
- k. geluid- en windafschermende voorzieningen en/of -bebouwing;

met de daarbij behorende:

- l. tuinen en erven;
- m. paden;
- n. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

10.2 Bouwregels

a. Westelijk bestemmingsvlak

1. Op de in lid 10.1. bedoelde gronden mogen met inachtneming van de aangegeven maximumbouwhoogten en maximum aantal wooneenheden uitsluitend de in de gegeven bestemming passende hoofdbebouwing, aan- of uitbouwen, bijgebouwen en andere binnen de bestemming passende bouwwerken worden gebouwd;
2. als hoofdgebouwen mogen uitsluitend woningen met de daarbij behorende gebouwde parkeervoorzieningen ten behoeve van deze woningen worden gebouwd;
3. Uit- en aanbouwen en bijgebouwen dienen achter de voorgevel van het hoofdgebouw te worden gerealiseerd;
4. De goothoogte van uit- en aanbouwen en bijgebouwen bedraagt maximaal 3,5 meter;
5. De bouwhoogte van uit- en aanbouwen en bijgebouwen bedraagt maximaal 6 meter;
6. De gezamenlijke oppervlakte van uit- en aanbouwen en bijgebouwen bij woningen mag per bouwperceel de in onderstaand schema opgenomen maten niet overschrijden:

Per bouwperceel: oppervlakte bouwperceel verminderd met de oppervlakte van de hoofdbebouwing	Maximale oppervlakte bouwwerken
< 90 m ²	50% van de oppervlakte van het gebied met de aanduiding "bijgebouwen" 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

7. De hoogte van een erfafscheiding achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 2 meter, met dien verstande dat de hoogte van tuinmuren maximaal 3 meter mag bedragen;
8. De hoogte van een erfafscheiding voor de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 1 meter;
9. De hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 2 meter, met dien verstande dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van verkeersvoorzieningen, parkeervoorzieningen en watervoorzieningen maximaal 3 meter bedraagt.

b. Oostelijke bestemmingsvlak

1. Op de in lid 10.1. bedoelde gronden mogen met inachtneming van de aangegeven maximumbouwhoogten en bebouwingspercentage uitsluitend de in de gegeven bestemming passende hoofdbebouwing, aan- of uitbouwen, bijgebouwen en andere binnen de bestemming passende bouwwerken worden gebouwd met dien verstande dat het bebouwd oppervlak

- maximaal 60% van het totale oppervlak van het bouwperceel mag bedragen;
2. In het bestemmingsvlak mogen uitsluitend aaneengebouwde, grondgebonden woningen worden gebouwd;
 3. De maximale diepte van de hoofdbebouwing bedraagt 12 meter;
 4. De naar de openbare weg gekeerde gevel van hoofdbebouwing moet worden gebouwd binnen 0,5 meter van de bouwgrens met dien verstande dat ter plaatse van de "specifieke bouwaanduiding 7" deze afstand 2 meter bedraagt.
 5. Op de in lid 1 van dit artikel bedoelde gronden, ter plaatse van de aanduiding "bg" mogen bijbehorende bouwwerken worden gebouwd, voor zover het betreft:
 - uitbreiding van de hoofdbebouwing, tot een maximumbouwhoogte gelijk aan de hoogte van de begane-grondbouwlaag van de hoofdbebouwing, vermeerderd met maximaal 40 centimeter ten behoeve van isolatie of afschot;
 - andere bijbehorende bouwwerken, met een maximumbouwhoogte gelijk aan de goothoogte van het hoofdgebouw, waarbij de goothoogte van vrijstaande bouwwerken niet meer mag bedragen dan de hoogte van de begane-grondbouwlaag van de hoofdbebouwing;
 - bouwwerken geen gebouwen zijnde, passend binnen de bestemming, met een maximumbouwhoogte van 3 meter.

10.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 10.2 onder b1 ten behoeve van vergroting van het brutovloeroppervlak, met dien verstande dat het brutovloeroppervlak van de bebouwing maximaal 75% van het totale oppervlak van het bouwperceel mag bedragen.

10.4 Specifieke gebruiksregels

- a. Onder gebruik van de gronden en opstellen in strijd met de bestemming wordt in elk geval begrepen:
 1. gebruik als beroeps- of bedrijfsmatige werk- of opslagruimte;
 2. het gebruik van bijgebouwen als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte.
- b. Het bepaalde in 10.4 onder a is niet van toepassing op het gedeelte van een woning dat in gebruik is 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 11 Gemengd - 1

Zie artikel 11 van het bestemmingsplan Schuytgraaf 2011 van de gemeente Arnhem, zoals dat is herzien bij het besluit van de gemeenteraad tot vaststelling van de gedeeltelijke herziening 2014-01 op 1 juni 2015, NL.IMRO.0202.834-0301

Artikel 12 Gemengd - 2

Zie artikel 12 van het bestemmingsplan Schuytgraaf 2011 van de gemeente Arnhem, zoals dat is herzien bij het besluit van de gemeenteraad tot vaststelling van de gedeeltelijke herziening 2014-01 op 1 juni 2015, NL.IMRO.0202.834-0301 .

Artikel 13 Gemengd - 3

Zie artikel 13 van het bestemmingsplan Schuytgraaf 2011 van de gemeente Arnhem, zoals dat is herzien bij het besluit van de gemeenteraad tot vaststelling van de gedeeltelijke herziening 2014-02 op 1 juni 2015, NL.IMRO.0202.853-0301.