# TAM-omgevingsplan Thorbeckestraat

Inhoudsopgave


| | | |
|---|---|---|
| **Hoofdstuk 1** | **Inleidende regels** | **5** |
| Artikel 1 | Begrippen | 5 |
| Artikel 2 | Toepassingsbereik | 13 |
| Artikel 3 | Wijze van meten | 13 |
| **Hoofdstuk 2** | **Functies** | **15** |
| Artikel 4 | Groengebied | 15 |
| Artikel 5 | Verblijfsgebied | 15 |
| Artikel 6 | Woongebied | 15 |
| **Hoofdstuk 3** | **Waarden** | **17** |
| Artikel 7 | Waarde - Archeologie - Verwachting | 17 |
| **Hoofdstuk 4** | **Activiteiten** | **19** |
| Artikel 8 | Algemene regels over activiteiten | 19 |
| Artikel 9 | Activiteit groen | 19 |
| Artikel 10 | Activiteit verblijfsgebied | 19 |
| Artikel 11 | Activiteit wonen | 20 |
| **Hoofdstuk 5** | **Bouwen** | **21** |
| Artikel 12 | Algemene bouwregels | 21 |
| Artikel 13 | Bouwregel aaneengebouwde woningen | 21 |
| Artikel 14 | Bouwregel archeologie lage verwachting | 21 |
| Artikel 15 | Bouwregel bijbehorende bouwwerken | 22 |
| Artikel 16 | Bouwregel gestapelde woningen | 22 |
| Artikel 17 | Bouwregel groen | 22 |
| Artikel 18 | Bouwregel natuurinclusief bouwen | 23 |
| Artikel 19 | Bouwregel omgevingskwaliteit Thorbeckestraat | 23 |
| Artikel 20 | Bouwregel ondergeschikte bouwwerken | 23 |
| Artikel 21 | Bouwregel verblijfsgebied | 23 |
| **Hoofdstuk 6** | **Omgevingsnormen** | **25** |
| Artikel 22 | Omgevingsnorm gezamenlijk geluid wegverkeer 55 Lden | 25 |
| Artikel 23 | Omgevingsnorm maximum aantal woningen 190 | 25 |
| Artikel 24 | Omgevingsnorm minimum breedte 12 meter | 25 |
| Artikel 25 | Omgevingsnorm minimum gbo woning 42 m2 | 25 |
| **Hoofdstuk 7** | **Voorwaardelijke verplichtingen en zorgplichten** | **27** |
| Artikel 26 | Specifieke zorgplicht bomen binnenterreinen - Thorbeckestraat | 27 |
| Artikel 27 | Voorwaardelijke verplichting groen binnenterrein oost - Thorbeckestraat | 27 |
| Artikel 28 | Voorwaardelijke verplichting groen binnenterrein west Thorbeckestraat | 27 |
| Artikel 29 | Voorwaardelijke verplichting waterberging 180 m3 | 27 |

**Hoofdstuk 8 Omgevingsplanactiviteiten 29**
Artikel 30 Algemene omgevingsplanactiviteit 29
Artikel 31 Omgevingsplanactiviteit archeologie - lage verwachting 30
Artikel 32 Omgevingsplanactiviteit parkeren en laden/lossen 31
Artikel 33 Omgevingsplanactiviteit verkamering 31
Artikel 34 Omgevingsplanactiviteit woningsplitsing 32

**Hoofdstuk 9 Algemene regels 33**
Artikel 35 Anti-dubbeltelregel 33
Artikel 36 Overige regels 33
Artikel 37 Strijdige activiteiten 33

**Hoofdstuk 10 Overgangs- en slotregels 35**
Artikel 38 Overgangsrecht 35
Artikel 39 Slotregel 35

# Regels

*Dit TAM-omgevingsplan is gericht op het faciliteren van gebiedsontwikkeling op de locatie Thorbeckestraat en is als een nieuw hoofdstuk (hoofdstuk 22a]) opgenomen in het omgevingsplan van de gemeente Arnhem. Dit hoofdstuk is bekend gemaakt en digitaal beschikbaar gesteld met de landelijke voorziening, bedoeld in artikel 1.2.1, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening. Het is met deze landelijke voorziening niet mogelijk dit hoofdstuk conform de juridische vormgeving van het omgevingsplan in STOP-TPOD beschikbaar te stellen.*

*De in dit op https://www.ruimtelijkeplannen.nl uitgegeven deel van het omgevingsplan (hierna: dit deel) weergegeven hoofdstukken moeten gelezen worden als paragrafen van hoofdstuk 22a van het omgevingsplan van de gemeente Arnhem. In de artikelkop van de in dit deel weergegeven artikelen moet na het woord 'Artikel', na de spatie en direct voor het artikelnummer 22a gelezen worden. In de kop van de bijlagen bij het in dit deel weergegeven hoofdstuk moet na het woord 'Bijlage', na de spatie en direct voor het nummer van de bijlage 22a gelezen worden.*

# Hoofdstuk 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

1. Artikel 1.1 van het Omgevingsbesluit, artikel 1.1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving, artikel 1.1 van het Besluit activiteiten leefomgeving en artikel 1.1 van het Besluit bouwwerken leefomgeving, zijn van overeenkomstige toepassing op dit omgevingsplan, tenzij in het tweede lid daarvan is afgeweken.
2. Voor de toepassing van hoofdstuk [22a] gelden de volgende begripsbepalingen:

**1.1 ambulante handel**

Het uitoefenen van detailhandel vanuit een voor het publiek toegankelijke en in de open lucht gelegen locatie geplaatste kraam, verkoopwagen of enig ander middel.

**1.2 amusementsbedrijf**

Een bedrijf gericht op het bieden van gelegenheid tot commerciële recreatie, zoals een bioscoop, lasergame-, biljart- of snookercentrum, casino en speel- en automatenhal.

**1.3 bebouwingspercentage**

Het in procenten uitgedrukte deel van een werkingsgebied dat maximaal mag worden bebouwd

**1.4 bed and breakfast**

Overnachtingsaccomodatie gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een kortdurend verblijf met het serveren van een ontbijt in een woning, gedreven door de bewoner van die woning.

**1.5 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.

**1.6 bedrijfsactiviteit**

Een activiteit gericht op:

1. het produceren, bewerken, herstellen, installeren of inzamelen van goederen;
2. verhuur, opslag en distributie van goederen;
3. bouwnijverheid, hoveniersbedrijven of daarmee vergelijkbare bedrijven;
4. onderzoek en ingenieursbedrijven;
5. groothandel.

### 1.7 bedrijfsactiviteit geschikt voor functiemenging

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

a. direct naast het bedrijf;
b. in hetzelfde gebouw of een aanpandig gelegen gebouw, indien in dat gebouw gevoelige objecten zijn toegestaan.

### 1.8 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 functie van het gebouw of terrein noodzakelijk is.

### 1.9 bedrijf creatieve sector

Bedrijf hoofdzakelijk gericht op:

- creatieve zakelijke dienstverlening: design- en grafische bedrijven;
- toegepaste kunsten: audiovisuele en fotografiebedrijven, dienstverlenende bedrijven t.b.v. de kunsten, mode en interieurbedrijven etc.;
- autonome kunsten: beeldend kunstenaars, muzikanten, theatermakers etc.

### 1.10 beleidsregels Parkeren van de gemeente Arnhem

De 'Beleidsregels Parkeren Arnhem 2022', dan wel zoals deze regels komen te luiden na wijziging van deze regels.

### 1.11 beroep aan huis

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

### 1.12 bestaand(e)

a. bij bouwwerken: legale bouwwerken die aanwezig of in uitvoering zijn op het tijdstip van de ter visie legging van het ontwerp van hoofdstuk [22a] van dit omgevingsplan en bouwwerken die mogen worden gebouwd krachtens een vergunning;

b. bij gebruik: legaal gebruik van grond en opstallen zoals aanwezig tijdens de inwerkingtreding van het hoofdstuk [22a] van dit omgevingsplan dat na de inwerkingtreding van het plan niet langer onderbroken is dan een jaar.

### 1.13 bijgebouw

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

### 1.14 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.

### 1.15 bioscoop

Een publieke uitgaansgelegenheid die zich hoofdzakelijk toelegt op het vertonen van commerciële films.

### 1.16 blurring

Het vermengen van verschillende functies, waarbij een ondersteunende danwel ondergeschikte functie wordt gerealiseerd naast de hoofdfunctie. Het gaat dan bijvoorbeeld om dienstverlening met ondersteunende horeca.

### 1.17 casino

Het begrip speelcasino zoals vervat in artikel 27g van de Wet op de Kansspelen.

### 1.18 creatieve/culturele functies

Expositieruimten, ateliers, muziek- en kunstonderwijs en naar de aard daarmee gelijk te stellen voorzieningen, met uitzondering van musea, muziektheaters, bioscopen en naar aard vergelijkbare voorzieningen.

### 1.19 cultuurhistorischewaarde

De kenmerken van het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis van grond en gebouwen heeft gemaakt, zoals dat onder meer tot uitdrukking komt in de beplanting, de stedenbouwkundig structuur en/of de architectuur.

### 1.20 datacenter

Een bedrijf dat zich in hoofdzaak richt op digitaal opslaan en verwerken van informatie op computers (servers).

### 1.21 detailhandel

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen het uitstallen ten verkoop, het verkopen of leveren van goederen aan diegenen die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van: een beroeps- of bedrijfsactiviteit. Onder detailhandel wordt niet begrepen:

- dienstverlening door een horecabedrijf;
- internetverkoop en bezorgservices;
- tankstations;
- bezorgdiensten, zoals dark stores.

### 1.22 dienstverlenende bedrijven

Bedrijven met een uitsluitend of in hoofdzaak dienstverlenende of verzorgende taak, die naar aard, verschijningsvorm en gevolgen voor de omgeving als verwant aan detailhandel kunnen worden aangemerkt, zoals een reis- of uitzendbureau, kap- of schoonheidssalon, zonnestudio, hypotheekwinkel, baliefunctie van banken en van andere kantoren, alsmede andere vormen van dienstverlening met een overwegende baliefunctie.

Onder een dienstverlenend bedrijf wordt niet verstaan:

- Horeca,
- Detailhandel,
- Bezorgservices of bezorgdiensten zoals dark stores,
- Seksinrichting
- Garagebedrijven.

### 1.23 dunning

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

### 1.24 duurzaamheidsvoorzieningen

Maatregelen genomen in het kader van natuurinclusief bouwen, zonnepanelen, warmtepompen en vergelijkbare voorzieningen in het kader van duurzaamheid.

### 1.25 evenement

Een tijdelijke activiteit in de openlucht of in een tijdelijk onderkomen, gericht op het bereiken van publiek voor commerciële, educatieve, culturele, sportieve, levensbeschouwelijke of daarmee gelijk te stellen doeleinden, al dan niet met versterkt geluid door middel van één of meerdere muziek- en/of omroepinstallaties.

### 1.26 extensieve recreatie

Die vormen van recreatie welke in hoofdzaak zijn gericht op natuur- en landschapsbeleving zoals wandelen, fietsen, trimmen, paardrijden, vissen, roeien etc.;

### 1.27 filmtheater

Een publieke uitgaansgelegenheid die zich hoofdzakelijk toelegt op het vertonen van films, die veelal artistiek of cultureel van karakter zijn en doorgaans niet in het reguliere bioscoopcircuit worden vertoond.

### 1.28 galerij

Een overdekte gang langs de buitenkant van een hoofdgebouw.

### 1.29 garagebedrijf

Een bedrijf, dat gericht is op het te koop aanbieden, waaronder uitstalling ten verkoop, verkopen en herstellen van motorvoertuigen.

### 1.30 gebruiksoppervlakte

De vloeroppervlakte binnen de bouwmuren bepaald volgens NEN 2580 met dien verstande dat daarbij aangebouwde bergingen, garages en andere niet voor bewoning geschikte ruimtes niet worden meegeteld

### 1.31 gemeentelijke monumentenactiviteit

Een activiteit inhoudende het slopen, verstoren, verplaatsen, wijzigen of onthouden van noodzakelijk onderhoud van een gemeentelijk monument of een voorbeschermd gemeentelijk monument, of het herstellen of gebruiken daarvan waardoor het wordt ontsierd of in gevaar gebracht.

### 1.32 gezondheids- en welzijnszorg

Geneeskundige verzorging en verpleging zoals

- ziekenhuizen;
- medische, tandheelkundige en paramedische praktijken;
- apotheken;
- verpleeg- en verzorgingshuizen;
- dag- en nachtvoorzieningen voor gehandicapten, psychiatrische patiënten, jongeren en maatschappelijke opvang met (therapeutische) behandeling inclusief overnachting;
- maatschappelijke dienstverlening zonder overnachting: dienstverlening gericht op ouderen en gehandicapten, kinderopvang en buitenschoolse opvang, jeugdzorg, maatschappelijk werk en dergelijke.

### 1.33 groothandel

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, verkopen en/of leveren van goederen aan wederverkopers, dan wel aan bedrijven of instellingen, die deze goederen in een door hen gedreven onderneming aanwenden.

### 1.34 grootschalige detailhandel

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

### 1.35 grondgebonden agrarisch bedrijf

Agrarische bedrijvigheid die in hoofdzaak van de grond als agrarisch productiemiddel afhankelijk is;

### 1.36 grootschalige detailhandel

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

### 1.37 horeca - 1

Horecabedrijf gericht op het verstrekken van etenswaren, niet zijnde maaltijden, en het schenken van (zwak-alcoholische) dranken, met openingstijden overwegend tijdens de dagperiode, zoals lunchrooms, broodjeszaken, koffiezaken, juicebars en ijssalons.

### 1.38 horeca - 2

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

### 1.39 horeca - 3

Horecabedrijf gericht op het serveren van maaltijden en dranken in een restaurant-setting met openingstijden tijdens de namiddag en vroege avond, zoals restaurants, bistro, fastcasual concepten, grand-cafés en café-restaurants.

### 1.40 horeca - 4

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

### 1.41 horeca - 5

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

### 1.42 horeca - 6

Horecabedrijf gericht op het bieden van nachtverblijf met openingstijden in de regel dagrond, al dan niet met een nachtportier of een onbemande receptie, zoals hotels, bed and breakfast met meer dan 4 slaapplaatsen, hostels en pensions.

### 1.43 horecabedrijf

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

### 1.44 hospes/hospita

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

### 1.45 hostel

Eenvoudig horecabedrijf gericht op het verstrekken van logies met als nevenactiviteiten het verstrekken van maaltijden of dranken voor gebruik ter plaatse, waarbij hoofdzakelijk gericht wordt op reizigers (zoals backpackers) en jongvolwassenen en waarbij veelal sprake is van gemeenschappelijke slaapzalen en voorzieningen (sanitair/keuken).

### 1.46 huishouden

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

### 1.47 intensieve veehouderij

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.

### 1.48 internetverkoop

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

### 1.49 kamergewijze bewoning

Een gebouw waarin zich 3 of meer onzelfstandige wooneenheden bevinden.

### 1.50 kampeermiddel

- een tent, tentwagen, camper, sta-caravan of caravan;
- enig ander onderkomen of ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan voor zover niet als bouwwerk aangemerkt.

beide gericht op recreatief nachtverblijf waarbij het hoofdverblijf elders plaatsvindt.

### 1.51 kantoor

Voorziening gericht op het verlenen van diensten op administratief, financieel, architectonisch, juridisch, softwarematig, ontwerptechnisch gebied of een daarmee naar aard gelijk te stellen functie.

### 1.52 kerkelijk monument

Kerkelijk monument zoals bedoeld in artikel 1.1. van de Erfgoedwet.

### 1.53 kleinschalige bedrijvigheid

Bedrijven met maximaal 9 werknemers;

onder kleinschalige bedrijvigheid wordt voor de werking van dit omgevingsplan niet verstaan: detailhandel, horeca, maatschappelijke- en zorginstellingen en zware industrie.

### 1.54 leisure

Voorzieningen ter zake van recreatie en ontspanning hoofdzakelijk binnen gebouwen, zoals bowling-, snooker- en biljartcentra, speel- en vermaaksvoorzieningen, sauna's, ballet-, dans- en sportscholen, bioscopen en daarmee naar hun aard vergelijkbare voorzieningen, met bijbehorende kantinevoorzieningen uitsluitend als ondergeschikte nevenactiviteit;

Onder deze voorzieningen zijn in ieder geval niet begrepen seksinrichtingen en daarmee naar hun aard vergelijkbare voorzieningen.

### 1.55 long stay

Het bedrijfsmatig aanbieden van logies anders dan in een woning voor kortstondig verblijf van ten minste één week tot maximaal een jaar aan personen die gebruik maken van de in het plangebied aanwezige en daaraan gerelateerde voorzieningen, zoals studenten en sporters, alsmede ten behoeve van familieleden van de in het plangebied verblijvende personen.

### 1.56 maatschappelijk

Voorzieningen gericht op onderwijs en zaalsport, gezondheids- en welzijnszorg, levensbeschouwelijke functies, politieke-, belangen- en ideële organisaties, verenigingen en hobbyclubs, openbare dienstverlening en andere vergelijkbare functies.

### 1.57 mezzanino

Een direct onder de dakgoot gelegen bouwlaag met een hoogte geringer dan de overige van het bouwwerk deel uitmakende bouwlagen.

### 1.58 niet-grondgebonden agrarische bedrijf

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.

### 1.59 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.

### 1.60 nutsvoorziening

Voorziening ten behoeve van het openbare nut, zoals zoals transformatorhuisjes, gasreduceerstations, schakelhuisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, voorzieningen ten behoeve van ondergrondse afvalinzameling en apparatuur voor telecommunicatie.

### 1.61 onderbouw

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

### 1.62 ondergeschikte horeca

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

### 1.63 ontspanning

Voorzieningen ter zake van recreatie en ontspanning hoofdzakelijk binnen gebouwen, zoals bowling-, snooker- en biljartcentra, speel- en vermaaksvoorzieningen, sauna's, ballet-, dans- en sportscholen, bioscopen en daarmee naar hun aard vergelijkbare voorzieningen, met bijbehorende kantinevoorzieningen uitsluitend als ondergeschikte nevenactiviteit;

Onder deze voorzieningen zijn in ieder geval niet begrepen seksinrichtingen en daarmee naar hun aard vergelijkbare voorzieningen.

### 1.64 onzelfstandige wooneenheid

Een onzelfstandig gedeelte van een gebouw bedoeld voor de huisvesting van één huishouden. Kenmerkend voor de wooneenheid is het gezamenlijk gebruik (met andere wooneenheden) van een toiletruimte, badruimte en/of een keuken. Een wooneenheid kan uit meerdere ruimten bestaan.

### 1.65 openbare dienstverlening

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

### 1.66 pand

De kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig- constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is.

### 1.67 peil

1. voor een galerij, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg of pad grenst: de hoogte van die weg of dat pad ter plaatse van de hoofdtoegang;
2. voor een galerij, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het afgewerkte terrein ter plaatse van de hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
3. voor een ander : de hoogte van het afgewerkte terrein ter plaatse bij voltooiing van de bouw.
4. voor zover als zodanig aangegeven in de omgevingplanregels: Normaal Amsterdams Peil (N.A.P.)

### 1.68 perifere detailhandel

Detailhandel in volumineuze artikelen, detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke stoffen, productiegebonden detailhandel evenals tuincentra en bouwmarkten met uitzondering van detailhandel in de foodsector, die vanwege de omvang en aard van de gevoerde artikelen niet binnen de aangewezen winkelconcentratiegebieden gevestigd kunnen worden.

### 1.69 productiegebonden detailhandel

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

### 1.70 recreatiewoning

Een gebouw, geen woonkeet, caravan of ander bouwsel op wielen zijnde, bestemd om gedurende een gedeelte van het jaar, overwegend het zomerseizoen, te worden gebezigd voor recreatief gebruik door personen die hun hoofdverblijf elders hebben.

### 1.71 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.

### 1.72 souterrain

Een gedeelte van een gebouw dat wordt afgedekt door een vloer waarvan de bovenkant is gelegen tussen peil en 1.50 meter boven peil.

### 1.73 stadswinkel

Een gebouw of een ruimte in een gebouw, dat door zijn inrichting kennelijk bedoeld is voor detailhandel in (hoofdzakelijk) een grote verscheidenheid aan levensmiddelen, voornamelijk door middel van zelfbediening, in combinatie met consumptie ter plaatse en - in verband met de detailhandelsfunctie en als nevenactiviteit van ondergeschikt belang – bezorging van levensmiddelen met een bedrijfsvloeroppervlak van maximaal 500 $m^2$ voor zover in de regels geen ander maximumoppervlak is gegeven.

### 1.74 standplaats

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

### 1.75 supermarkt

Een zelfbedieningswinkel met hoofdzakelijk een algemeen assortiment voedingsmiddelen, waaronder verse groente en fruit, kaas, brood en vlees(vervangers) (zijnde dagelijkse goederen), en enige niet-dagelijkse goederen (zoals huishoudelijke artikelen), met een minimale winkelvloeroppervlakte van 200 $m^2$, niet zijnde een buitenlandse levensmiddelenzaak of natuurvoedingzaak.

### 1.76 vegetatiedak

Een dakbedekking waarop een laag is aangebracht die hoofdzakelijk bestaat uit aarde, levende planten, zoals sedum, mos of vergelijkbare vegetatie. Een vegetatiedak is minimaal 10 cm dik.

### 1.77 vegetatiedak waterberging

Een dakbedekking waarop een laag is aangebracht die hoofdzakelijk bestaat uit aarde, levende planten, zoals sedum, mos of vergelijkbare vegetatie. Een vegetatiedak is minimaal 10 cm dik en heeft een minimale waterbergingscapaciteit van 40mm.

### 1.78 verkameren

Het gebruiken van een (gedeelte van een) gebouw waar wonen is toegestaan voor kamergewijze bewoning. Hieronder wordt tevens verstaan het toevoegen van onzelfstandige wooneenheden aan bestaande gevallen van kamergewijze bewoning.

### 1.79 vestigingsbeleid

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

### 1.80 volumineuze detailhandel

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

### 1.81 werken, werkzaamheden van geringe omvang

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

### 1.82 wijk

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

### 1.83 wonen

Activiteit inhoudende de bewoning van een woonruimte. Onder wonen wordt ook begrepen bijzondere woonvormen.

### 1.84 woning

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

### 1.85 woningsplitsing

Het bouwkundig en/ of functioneel splitsen van één woning of (een gedeelte van een) gebouw waar wonen is toegestaan tot twee of meer zelfstandige woningen.

### 1.86 woonwagen

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

### 1.87 zelfstandige woning

Een zelfstandig (gedeelte van een) gebouw, dat dient voor de huisvesting van één huishouden. Kenmerkend voor de woning is de aanwezigheid van eigen voorzieningen, waaronder minimaal een toiletruimte, badruimte en een keuken met kooktoestel.

## Artikel 2 Toepassingsbereik

### 2.1 Verhouding met ruimtelijke regels omgevingsplan tijdelijk deel

De besluiten op grond van artikel 22.1, onder a, van Omgevingswet zijn niet van toepassing voor zover het gaat over regels opgenomen in een besluit als bedoeld in artikel 4.6, eerste lid, onder a, b, c, g, h, i, j, k, l of m, van de Invoeringswet Omgevingswet op de locatie, bedoeld in het derde lid.

### 2.2 Verhouding met regels in het tijdelijke deel van het omgevingsplan van rijkswege (bruidsschat)

De regels in afdeling 22.2, met uitzondering van paragraaf 22.2.7.3, en afdeling 22.3 zijn niet van toepassing voor zover die regels in strijd zijn met regels in dit hoofdstuk.

### 2.3 Geometrische afbakening reikwijdte TAM-omgevingsplan Thorbeckestraat

De regels in dit hoofdstuk zijn van toepassing op de locatie Thorbeckestraat waarvan de geometrische bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0202.TAM1045-0301 zoals vastgelegd op https://www.ruimtelijkeplannen.nl.

## Artikel 3 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### 3.1 de dakhelling

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

### 3.2 de goothoogte van een bouwwerk

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

### 3.3 de inhoud van een bouwwerk

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

### 3.4 de bouwhoogte van een bouwwerk

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

### 3.5 de oppervlakte van een bouwwerk

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

### 3.6 de netto-bouwhoogte

De loodrechte afstand tussen de bovenkant van een afgewerkte vloer of het aansluitende terrein en de onderkant van een daarboven aanwezig plafond, vloer of dak, waarbij incidentele constructiedelen buiten beschouwing worden gelaten (NEN 2580: 2.3.3).

# Hoofdstuk 2 Functies

## Artikel 4 Groengebied

### 4.1 Toegelaten activiteiten

1. De gebieden ter plaatse van het werkingsgebied 'Groengebied' hebben de functie groengebied.
2. Binnen deze functie zijn uitsluitend de in hoofdstuk 4 omschreven gebruiksactiviteiten toegestaan op de daarvoor in de regels aangewezen locaties.
3. Binnen deze functie zijn uitsluitend de in hoofdstuk 5 omschreven bouwactiviteiten toegestaan op de daarvoor in de regels aangewezen locaties.
4. De activiteiten zijn uitsluitend toegestaan met inachtneming van de in hoofdstuk 3 genoemde waarden en de voor de afzonderlijke activiteiten gegeven regels.

## Artikel 5 Verblijfsgebied

### 5.1 Toegelaten activiteiten

1. De gebieden ter plaatse van het werkingsgebied 'Verblijfsgebied' hebben de functie verblijfsgebied.
2. Binnen deze functie zijn uitsluitend de in hoofdstuk 4 omschreven gebruiksactiviteiten toegestaan op de daarvoor in de regels aangewezen locaties.
3. Binnen deze functie zijn uitsluitend de in hoofdstuk 5 omschreven bouwactiviteiten toegestaan op de daarvoor in de regels aangewezen locaties.
4. De activiteiten zijn uitsluitend toegestaan met inachtneming van de in hoofdstuk 3 genoemde waarden en de voor de afzonderlijke activiteiten gegeven regels.

## Artikel 6 Woongebied

### 6.1 Toegelaten activiteiten

1. De gebieden ter plaatse van het werkingsgebied 'Woongebied' hebben de functie woongebied.
2. Binnen deze functie zijn uitsluitend de in hoofdstuk 4 omschreven gebruiksactiviteiten toegestaan op de daarvoor in de regels aangewezen locaties.
3. Binnen deze functie zijn uitsluitend de in hoofdstuk 5 omschreven bouwactiviteiten toegestaan op de daarvoor in de regels aangewezen locaties.
4. De activiteiten zijn uitsluitend toegestaan met inachtneming van de in hoofdstuk 3 genoemde waarden en de voor de afzonderlijke activiteiten gegeven regels.

# Hoofdstuk 3 Waarden

## Artikel 7 Waarde - Archeologie - Verwachting

### 7.1 Doelstelling

1. De gebieden met de aanduiding 'Waarde - Archeologie - Verwachting' hebben een Archeologische verwachtingswaarde.
2. Deze waarde is gericht op de bescherming en veiligstelling van de aanwezige archeologische waarden.
3. Voor de gronden met een archeologische verwachting gelden aanvullende regels voor bouwen en voor werken en werkzaamheden.

# Hoofdstuk 4 Activiteiten

## Artikel 8 Algemene regels over activiteiten

### 8.1 Gebruik conform maatvoering

Indien op de verbeelding omgevingsnormen of maatvoeringen zijn opgenomen, is gebruik uitsluitend toegestaan met inachtneming van deze normen.

### 8.2 Bijbehorende activiteiten

De volgende activiteiten zijn in het gehele plangebied toegestaan:

- groen en watervoorzieningen;
- overige voorzieningen en bijbehorende activiteiten, die qua aard, oppervlakte en ruimtelijke uitstraling ondergeschikt zijn aan de hoofdactiviteit, zoals nutsvoorzieningen, fitnessvoorzieningen en kinderopvang ten behoeve van de hoofdactiviteit. Hieronder worden geen ondergeschikte horeca, niet zijnde bedrijfskantines, en detailhandel verstaan.
- parkeren als bijbehorende activiteit, tenzij:
  1. dit binnen de gronden met de functie 'Natuurgebied', 'Bosgebied', 'Heidegebied', 'Tuingebied' of 'Parkgebied' plaatsvindt, dan dient dit expliciet aangegeven te zijn;
  2. dit binnen de gronden met 'Waarde Landschap en Natuur' plaatsvindt, dan dient dit expliciet aangegeven te zijn.

## Artikel 9 Activiteit groen

### 9.1 Toegelaten activiteiten

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

a. aanleg, beheer, onderhoud en gebruik van groenvoorzieningen;
b. aanleg, beheer, onderhoud en gebruik van fiets- en wandelpaden, straatmeubilair, speelvoorzieningen en bestaande ontsluitingswegen;
c. extensieve recreatie.

## Artikel 10 Activiteit verblijfsgebied

### 10.1 Toegelaten activiteiten

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

a. ten behoeve van bestemmingsverkeer en verblijfsfuncties;
b. aanleg, beheer, onderhoud en gebruik van fiets- en wandelpaden, straatmeubilair en speelvoorzieningen;
c. voorzieningen voor het openbaar vervoer, zoals busstations;
d. terrassen;
e. nutsvoorzieningen;
f. onderdoorgangen, alsmede toegangen tot ondergrondse voorzieningen ten behoeve van direct aangrenzende functies en activiteiten.

# Artikel 11 Activiteit wonen

## 11.1 Toegelaten activiteiten

Op de voor 'overige zone - activiteit wonen' zijn de volgende activiteiten toegestaan:

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

## 11.2 Specifieke gebruiksregels

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

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

## 11.3 Verboden activiteiten

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

a. gebruik als beroeps- of bedrijfsmatige werk- of opslagruimte, anders dan voor beroep aan huis.
b. het bewonen, of laten bewonen, van een kamergewijze bewoning door meer dan één persoon per 18 $m^2$ gebruiksoppervlakte;
c. het verschaffen van kortdurend verblijf van maximaal 3 maanden, te vergelijken met logies, al dan niet als onderdeel van de arbeidsvoorwaarden aan werknemers in een kamergewijze bewoning;
d. het gebruik van bijgebouwen als onzelfstandige wooneenheid in een kamergewijze bewoning.

# Hoofdstuk 5 Bouwen

## Artikel 12 Algemene bouwregels

### 12.1 Bouwen passend binnen functie/activiteit

Bouwactiviteiten zijn uitsluitend toegestaan voor zover deze passen binnen de toegestane activiteiten zoals omschreven in deze regels.

### 12.2 Bouwen binnen bouwvlak

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

### 12.3 Bouwen conform maatvoering

a. Indien op de verbeelding ter plaatse van een locatie maatvoeringsaanduidingen of omgevingsnormen zijn opgenomen, mag uitsluitend worden gebouwd met inachtneming van de ter plaatse van deze locatie gegeven maximum-,minimum-, verplichte dan wel andere maten.
b. Voor een locatie waar geen maatvoeringsaanduidingen of omgevingsnormen op de verbeelding zijn opgenomen, mag uitsluitend worden gebouwd met inachtneming van de in de regels opgenomen maten die van toepassing zijn op de betreffende locatie.

### 12.4 Algemeen

a. Voor de bouwregels die zijn opgenomen in dit omgevingsplan geldt dat deze moeten worden toegepast met in achtneming van de algemene bouwregels in dit artikel.
b. Indien op een locatie meerdere bouwregels van toepassing zijn, moet bij het bouwen worden voldaan aan alle ter plaatse gelden bouwregels.

## Artikel 13 Bouwregel aaneengebouwde woningen

### 13.1 Bouwregels

a. Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - bouwregel aaneengebouwde woningen' geldt dat uitsluitend aaneengebouwde woningen mogen worden gebouwd.
b. In afwijking van het bepaalde onder a mogen ook andere woningen worden gebouwd indien de regels van dit omgevingsplan ter plaatse expliciet ook de bouw van andere woningen mogelijk maken.

## Artikel 14 Bouwregel archeologie lage verwachting

### 14.1 Bouwregels

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - bouwregel archeologie lage verwachting' mogen:

a. bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd die voor archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn;
b. bouwwerken ten behoeve van de andere, voor deze gronden aangewezen activiteiten worden gebouwd, indien het betreft:
    1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte voor zover gelegen op of onder peil niet wordt uitgebreid of
    2. bouwwerken waarvan de binnen de gebiedsaanduiding 'overige zone - bouwregel archeologie lage verwachting' gelegen oppervlakte ten hoogste 2000 $m^2$ bedraagt of
    3. bouwwerken waarvan de binnen de gebiedsaanduiding 'overige zone - bouwregel archeologie lage verwachting' gelegen oppervlakte meer dan 2000 $m^2$ bedraagt, de daarmee gepaard gaan

bodemingrepen niet dieper zijn dan 40 cm en die zonder heiwerkzaamheden kan worden gebouwd.

## Artikel 15 Bouwregel bijbehorende bouwwerken

### 15.1 Bouwregels

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - bouwregel bijbehorende bouwwerken' mogen bijbehorende bouwwerken worden gebouwd, voor zover het betreft:

1. uitbreiding van de hoofdbebouwing, tot een maximum bouwhoogte gelijk aan de hoogte van de begane-grondbouwlaag van de hoofdbebouwing, vermeerderd met maximaal 40 cm ten behoeve van isolatie of afschot;
2. andere bijbehorende bouwwerken, met een maximum bouwhoogte 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;
3. bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd, passend binnen de activiteit, met een maximum bouwhoogte van 3 m

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

| **oppervlakte gebied met de gebiedsaanduiding'bijbehorende bouwwerken' per bouwperceel** | **maximale oppervlakte bouwwerken** |
|---|---|
| **< 90 $m^2$** | 50% van de oppervlakte van het gebied met de gebiedsaanduiding 'bijbehorende bouwwerken' per bouwperceel met een minimum van 20 $m^2$ |
| 90-150 $m^2$ | 45 $m^2$ |
| 150-300 $m^2$ | 55 $m^2$ |
| 300-500 $m^2$ | 65 $m^2$ |
| 500-1000 $m^2$ | 75 $m^2$ |

## Artikel 16 Bouwregel gestapelde woningen

### 16.1 Bouwregels

a. Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - bouwregel gestapelde woningen' geldt dat uitsluitend gestapelde woningen mogen worden gebouwd.
b. In afwijking van het bepaalde onder a. mogen ook andere woningen worden gebouwd indien de regels van dit omgevingsplan ter plaatse expliciet ook de bouw van andere woningen mogelijk maken.

## Artikel 17 Bouwregel groen

### 17.1 Bouwregels

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - bouwregel groen' mogen uitsluitend in de activiteiten passende bouwwerken worden gebouwd, zoals speeltoestellen en verlichting met een maximale bouwhoogte van 4 meter.

## Artikel 18 Bouwregel natuurinclusief bouwen

### 18.1 Natuurinclusief bouwen

a. Een omgevingsvergunning voor het bouwen van nieuwe woningen wordt ter plaatse van de 'overige zone - Bouwregel Natuurinclusief bouwen' slechts verleend indien bij de aanvraag om een omgevingsvergunning wordt aangetoond dat voldoende natuurinclusieve maatregelen worden getroffen.
b. Aan het bepaalde onder a wordt geacht te zijn voldaan indien er voldoende punten worden gehaald door de genomen maatregelen zoals opgenomen in het puntensysteem natuurinclusief bouwen zoals opgenomen in de beleidsregels natuurinclusief bouwen van de gemeente Arnhem.

### 18.2 Beleidsregels

a. Burgemeester en wethouders passen deze regels toe met inachtneming van de door hen vastgestelde beleidsregels met betrekking tot het natuurinclusief bouwen, zoals die gelden op het tijdstip van indiening van de aanvraag om een omgevingsvergunning zoals bedoeld onder lid 18.1 onder a en onder b.
b. Indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, wordt rekening gehouden met de wijziging.

## Artikel 19 Bouwregel omgevingskwaliteit Thorbeckestraat

### 19.1 Bouwregels

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - bouwregel omgevingskwaliteitsplan Thorbeckestraat' aangewezen gronden geldt in aanvulling op het bepaalde in artikel 12 en de eventuele overige ter plaatse geldende bouwregels dat:

a. Bouwwerken uitsluitend mogen worden opgericht indien ten aanzien van het uiterlijk van bouwwerken wordt voldaan aan de bepalingen uit de beleidsregels Omgevingskwaliteitsplan Thorbeckestraat.
b. In afwijking van het gestelde onder a. wordt indien het hoofdgebouw is gerealiseerd niet meer getoetst aan het beeldkwaliteitsplan en gelden de bepalingen behorende bij het op het plangebied toepasselijke toetsniveau zoals dat is aangegeven in de welstandsnota.

## Artikel 20 Bouwregel ondergeschikte bouwwerken

### 20.1 Bouwregels

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - bouwregel ondergeschikte bouwwerken' geldt dat ondergeschikte bouwwerken, zoals (brand)trappen, keldertoegangen, koekoeken, luifels en balkons buiten het bouwvlak mogen worden gebouwd, mits de afstand van het ondergeschikte bouwwerk tot de aangrenzende buitengevel maximaal 1,5 m is.

## Artikel 21 Bouwregel verblijfsgebied

### 21.1 Bouwregels

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

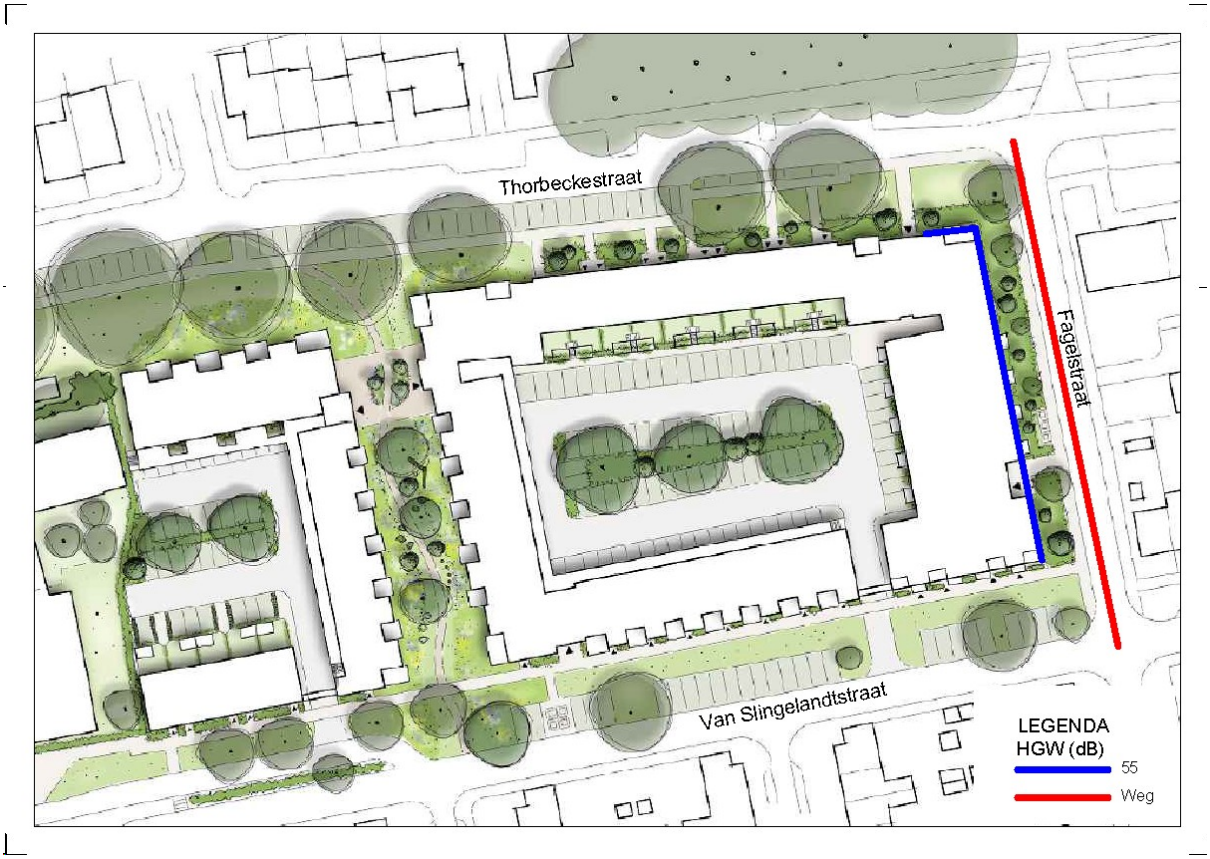
a. Op deze gronden mogen, met inachtneming van de op de verbeelding aangegeven maximumbouwhoogte en voor zover aangegeven, het bebouwingspercentage uitsluitend in de gegeven activiteit passende bouwwerken worden gebouwd.

b. De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals entrees tot parkeergarages en straatmeubilair mag ten hoogste 5 m bedragen.

# Hoofdstuk 6 Omgevingsnormen

## Artikel 22 Omgevingsnorm gezamenlijk geluid wegverkeer 55 Lden

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - omgevingsnorm gezamenlijk geluid wegverkeer 55 Lden' bedraagt het gezamenlijke geluid wat betreft wegverkeer op de aangeduide gevels op navolgende afbeelding van geluidgevoelige gebouwen 55 Lden.




## Artikel 23 Omgevingsnorm maximum aantal woningen 190

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - omgevingsnorm maximum aantal woningen 190' bedraagt het maximum aantal woningen 190.

## Artikel 24 Omgevingsnorm minimum breedte 12 meter

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - omgevingsnorm minimum breedte 12 meter' bedraagt de vrije ruimte van het groengebied tussen de hoofdgebouwen inclusief ondergeschikte bouwwerken, zoals (brand)trappen, keldertoegangen, koekoeken, luifels en balkons, minimaal 12 meter.

## Artikel 25 Omgevingsnorm minimum gbo woning 42 m2

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - omgevingsnorm minimum gbo woning 42 m²' is de minimum gebruiksoppervlakte per woning 42 $m^2$.

# Hoofdstuk 7 Voorwaardelijke verplichtingen en zorgplichten

## Artikel 26 Specifieke zorgplicht bomen binnenterreinen - Thorbeckestraat

Ter plaatse van de 'overige zone - specifieke zorgplicht bomen binnenterreinen - Thorbeckestraat' geldt voor wat betreft de aanleg en instandhouding van de bomen zoals bedoeld in artikel 28 en 27 geldt dat met betrekking tot het beschermen van de betreffende bomen zorg moet worden gedragen dat er voldoende ondergrondse groeiruimte en een groen plantvak (bomenspiegel) is.

## Artikel 27 Voorwaardelijke verplichting groen binnenterrein oost - Thorbeckestraat

Het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'overige zone voorwaardelijke verplichting - groen - binnenterrein oost - Thorbeckestraat' **is verboden** zonder de aanleg en instandhouding van:

a. minimaal 135 $m^2$ aaneengesloten groen;
b. minimaal 3 bomen in de $2^{de}$ grootte.

## Artikel 28 Voorwaardelijke verplichting groen binnenterrein west Thorbeckestraat

Het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'overige zone voorwaardelijke verplichting - groen binnenterrein west - Thorbeckestraat' **is verboden** zonder de aanleg en instandhouding van:

a. minimaal 60 $m^2$ aaneengesloten groen;
b. minimaal 2 bomen in de $2^{de}$ grootte.

## Artikel 29 Voorwaardelijke verplichting waterberging 180 m3

Het in gebruik nemen van gronden en bouwwerken ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - voorwaardelijke verplichting - waterberging 180 $m^3$' overeenkomstig de geldende activiteiten, is verboden zonder de aanleg en instandhouding van een of meerdere waterbuffervoorzieningen met gezamenlijk in totaal een maximum capaciteit van 180 $m^3$.

# Hoofdstuk 8 Omgevingsplanactiviteiten

## Artikel 30 Algemene omgevingsplanactiviteit

### 30.1 Afwijkingsregels bouwen

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van:

1. de in deze regels opgenomen bebouwingsregels, voor zover betreffende de maximum bouwhoogte, de maximumgoothoogte, het maximumoppervlak en de maximuminhoud, mits
   a. de afwijking niet meer bedraagt dan 10% van de in de regels vastgelegde maten en;
   b. geen onevenredig afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de privacy van omwonenden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
2. de verplichting tot het bouwen binnen het bouwvlak, zoals bedoeld in artikel 12 mits:
   a. de overschrijding van het bouwvlak niet meer bedraagt dan 2 m, de activiteitengrens niet wordt overschreden en het de bouw betreft van erkers, luifels, balkons, keldergaten (koekoeken) of galerijen;
   b. het de bouw van volledig beneden peil gelegen bouwwerken betreft, mits:
      1. een diepte van 6 m niet wordt overschreden;
      2. het maaiveld wordt afgewerkt op een wijze die past binnen de activiteit en de ter plaatse geldende waarden;
      3. geen onevenredige toename van de parkeerdruk plaatsvindt;
      4. de activiteitengrens niet wordt overschreden;
3. de bepalingen voor het oprichten van:
   a. kunstobjecten en niet voor bewoning bestemde bouwwerken van openbaar nut, zoals transformatorstations, rioolgemalen, schakelhuisjes, voorzover met een inhoud groter dan 3 $m^3$ , en haltes van vervoersdiensten, alle met een inhoud van maximaal 75 $m^3$;
   b. sirenemasten met een hoogte van maximaal 18 m;
   c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van (tele)communicatie:
      1. voorzover vrijstaand, met een hoogte van maximaal 20 m;
      2. voorzover op of aan een ander bouwwerk te plaatsen, met een hoogte van maximaal 8 m boven de aangegeven maximumbouwhoogte;
   d. geluidwerende voorzieningen.
4. de in deze regels opgenomen bepalingen omtrent de maximum bouwhoogte voor het oprichten van hekwerken ten behoeve van het gebruik van platte daken als dakterras tot een maximum van 1 m boven de maximaal toegestane bouwhoogte mits:
   a. dit passend is in het bebouwingsbeeld van de omringende bebouwing en
   b. de belangen van omwonenden met betrekking tot privacy, uitzicht en bezonning niet onevenredig worden geschaad.

### 30.2 Beoordelingsregel

De in lid 30.1 genoemde omgevingsvergunning wordt slechts verleend, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

a. het straat- en bebouwingsbeeld;
b. cultureel erfgoed;
c. de woonsituatie;
d. de verkeerssituatie;
e. de sociale veiligheid;
f. de milieusituatie;
g. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
h. de belangen zoals genoemd in hoofdstuk 3.

### 30.3 Seksinrichtingen

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 37 voor de vestiging van maximaal één seksinrichting per wijk onder voorwaarde dat:

1. het geen raamprostitutie betreft;
2. de aanvraag past binnen de ruimtelijk relevante aspecten van het vestigingsbeleid prostitutie;
3. het aantal seksinrichtingen, niet zijnde raamprostitutiebedrijven, op het grondgebied van de gemeente Arnhem na het afwijken van de regels niet meer dan acht zal bedragen;
4. er in de wijk nog geen seksinrichting is;
5. de seksinrichting niet in een appartementengebouw wordt gevestigd;
6. het woon- en leefklimaat niet onevenredig wordt aangetast;
7. er geen onevenredige vergroting van de parkeerdruk ontstaat;
8. de afstand tot de dichtstbijzijnde seksinrichting hemelsbreed tenminste 250 m bedraagt;
9. de inrichting niet meer dan acht werkplekken bevat.

## Artikel 31 Omgevingsplanactiviteit archeologie - lage verwachting

### 31.1 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

Het is verboden om ter plaatse van de 'overige zone - omgevingsplanactiviteit archeologie - lage verwachting' zonder omgevingsvergunning :

1. de volgende werken geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
   a. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
   b. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
   c. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.
2. af te wijken van het bepaalde in lid 14.1 met inachtneming van de voor deze gronden geldende overige bouwregels;
3. een reeds aanwezig bouwwerk te slopen indien het oppervlak groter is dan 2000 $m^2$, de verstoringsdiepte daarbij meer dan 40 cm bedraagt en deze ligt in een beschermd stadsgezicht.

### 31.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het verbod, als bedoeld in lid 31.1 onder 1 is niet van toepassing indien:

a. de werken die, voor zover deze zijn gelegen ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - omgevingsplanactiviteit archeologie - lage verwachting', een oppervlakte hebben tot ten hoogste 2000 $m^2$ of een omvang van 2000 $m^1$;
b. de werken of werkzaamheden mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning voor het bouwen, omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden of een ontgrondingvergunning;
c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van in werking treden van het plan;
d. behoren tot het normale onderhoud en beheer van de gronden;
e. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd;
f. het gaat om onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen en werkzaamheden binnen bestaande tracés van kabels en leidingen waarbij niet dieper gegraven wordt dan de reeds uitgegraven diepte.

### 31.3 Beoordelingsregels

1. De omgevingsvergunning, bedoeld in lid 31.1, onder 1 en 2, kan worden verleend indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie de archeologische waarden door de bouwwerkzaamheden niet worden geschaad ofwel dat er geen sprake meer is van archeologische waarden, bijvoorbeeld na beëindiging van opgravingen of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het afwijken regels te verbinden gericht op:
   a. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden

behouden;
b. het doen van opgravingen;
c. begeleiding van de bouwwerkzaamheden door een archeologisch deskundige.

2. Voorts kan een omgevingsvergunning, bedoeld in lid 31.1, onder 2 worden verleend indien op basis van archeologisch onderzoek of naar het oordeel van een archeologische deskundige is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.

## Artikel 32 Omgevingsplanactiviteit parkeren en laden/lossen

### 32.1 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

Het is verboden om ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - omgevingsplanactiviteit parkeren en laden/lossen' zonder omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in lid 36.1 en 36.2.

### 32.2 Gevallen die in aanmerking komen voor een omgevingsvergunning

Gevallen die in aanmerking komen voor een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 32.1 zijn:

a. indien het voldoen aan lid 36.1 en/of 36.2 door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit, of
b. voor zover op andere wijze in de benodigde parkeer- of stallingsruimte zoals bedoeld in lid 36.1, dan wel laad- of losruimte zoals bedoeld in lid 36.1, wordt voorzien.

### 32.3 Beoordelingsregels

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 32.1 kan worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

### 32.4 Beleidsregels

a. Burgemeester en wethouders passen deze regels toe met inachtneming van de door hen vastgestelde beleidsregels met betrekking tot het parkeren, zoals die gelden op het tijdstip van indiening van de aanvraag om een omgevingsvergunning zoals bedoeld in lid 32.1.
b. Indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, wordt rekening gehouden met de wijziging.

## Artikel 33 Omgevingsplanactiviteit verkamering

### 33.1 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

Het is verboden om ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - omgevingsplanactiviteit verkamering' zonder omgevingsvergunning een (gedeelte) van een gebouw te verkameren (vanaf drie onzelfstandige wooneenheid).

### 33.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het verbod, als bedoeld in lid 33.1 is niet van toepassing indien sprake is van verkameren door een hospita.

### 33.3 Beoordelingsregels

a. Een omgevingsvergunning als bedoeld onder 33.1 kan worden verleend ten behoeve van verkamering, indien:
   1. de gebruiksoppervlakte van de bestaande woning gelijk is aan of groter is dan 110 $m^2$, en;
   2. het gebouw niet opgedeeld wordt in meer dan één onzelfstandige wooneenheid per 18$m^2$ gebruiksoppervlakte; en;
   3. het verkamerde gebouw minimaal beschikt over een bergingsruimte met een oppervlakte van ten

minste 3 $m^2$ ten behoeve van de stalling van fietsen, afvalcontainer(s) of afvalzakken. Vanaf 4 onzelfstandige wooneenheden geldt als aanvullende eis dat 1$m^2$ bergingsruimte per wooneenheid wordt toegevoegd.

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

## Artikel 34 Omgevingsplanactiviteit woningsplitsing

### 34.1 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

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

### 34.2 Beoordelingsregels

Een omgevingsvergunning als bedoeld onder lid 34.1 kan worden verleend ten behoeve van woningsplitsing, indien:

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

# Hoofdstuk 9 Algemene regels

## Artikel 35 Anti-dubbeltelregel

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

## Artikel 36 Overige regels

### 36.1 Parkeren

a. Een omgevingsvergunning voor het bouwen van gebouwen wordt slechts verleend indien bij de aanvraag om een omgevingsvergunning wordt aangetoond dat gelet op de omvang of de toegestane activiteit van het gebouw in voldoende mate wordt voorzien in ruimte voor het parkeren of stallen van auto's in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.
b. Indien het wijzigen van het gebruik van gronden en/of bouwwerken - waarvoor een omgevingsvergunning is benodigd - daartoe aanleiding geeft, moet, voor wat betreft de toename in de parkeer- of stallingsbehoefte, in voldoende mate ruimte zijn aangebracht op die gronden of op de bij die bouwwerken behorende en daartoe bestemde gronden.
c. De onder a. en b bedoelde ruimte voor het parkeren van personenauto's moet afmetingen hebben die zijn afgestemd op gangbare personenauto's
d. Aan het bepaalde onder a en b wordt geacht te zijn voldaan indien de ruimte voor parkeren of stallen voldoet aan de in de beleidsregels Parkeren van de gemeente Arnhem daartoe opgenomen normen.

### 36.2 Laden of lossen

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

### 36.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruiken of laten gebruiken van gronden of bouwwerken waarbij niet in voldoende mate ruimte is aangebracht en in stand wordt gehouden op eigen terrein voor het genoemde in lid 36.1 overeenkomstig de beleidsregels als bedoeld in lid 36.4 zoals die golden op het tijdstip van indiening van de aanvraag om een omgevingsvergunning zoals bedoeld in lid 36.1 onder a en onder b.

### 36.4 Beleidsregels

a. Burgemeester en wethouders passen deze regels toe met inachtneming van de door hen vastgestelde beleidsregels met betrekking tot het parkeren, zoals die gelden op het tijdstip van indiening van de aanvraag om een omgevingsvergunning zoals bedoeld onder lid 36.1 onder a en onder b.
b. Indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, wordt rekening gehouden met de wijziging.

## Artikel 37 Strijdige activiteiten

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

a. het gebruik van bijgebouwen als zelfstandige woning;
b. het gebruik van de locaties ten behoeve van thuisprostitutie, raamprostitutie en seksinrichtingen.

# Hoofdstuk 10 Overgangs- en slotregels

## Artikel 38 Overgangsrecht

### 38.1 Overgangsrecht bouwwerken

#### *38.1.1 Overgangsbepaling*

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van dit hoofdstuk aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

#### *38.1.2 Afwijken*

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van sublid 38.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in sublid 38.1.1 met maximaal 10%.

#### *38.1.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken*

Het bepaalde in lid 38.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van dit hoofdstuk, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

### 38.2 Overgangsrecht gebruik

#### *38.2.1 Overgangsbepaling*

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van dit hoofdstuk en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

#### *38.2.2 Strijdig gebruik*

Het is verboden het met dit hoofdstuk strijdige gebruik, bedoeld in lid 38.2.1 te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

#### *38.2.3 Verbod hervatten strijdig gebruik*

Indien het gebruik, bedoeld in lid 38.2.1 na de inwerkingtreding van dit hoofdstuk voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

#### *38.2.4 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik*

Het bepaalde in lid 38.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

## Artikel 39 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het omgevingsplanwijzigingsbesluit TAM-omgevingsplan Thorbeckestraat.