

TAM-omgevingsplan Olympuskwartier

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	5
Artikel 1	Begrippen	5
Artikel 2	Wijze van meten	13
Artikel 3	Toepassingsbereik	14
Hoofdstuk 2	Functionies	15
Artikel 4	Gemengd gebied	15
Artikel 5	Groengebied	15
Artikel 6	Maatschappelijk gebied	15
Artikel 7	Openbaar gebied - verblijfsgebied	15
Artikel 8	Openbaar gebied - wegverkeer	16
Artikel 9	Oppervlaktewater	16
Artikel 10	Parkgebied	16
Artikel 11	Sportgebied	16
Hoofdstuk 3	Waarden	17
Artikel 12	Waarde - Bomen(rij)	17
Artikel 13	Waarde - Gemeentelijk monument	17
Artikel 14	Waarde - Landschap en natuur	17
Hoofdstuk 4	Activiteiten	19
Artikel 15	Algemene regels over activiteiten	19
Artikel 16	Activiteit creatieve sector	19
Artikel 17	Activiteit detailhandel - grootschalig - leisure	19
Artikel 18	Activiteit gemeentelijk monument	19
Artikel 19	Activiteit gezondheids- en welzijnszorg	20
Artikel 20	Activiteit groen	20
Artikel 21	Activiteit horeca van categorie 1	20
Artikel 22	Activiteit horeca van categorie 2	21
Artikel 23	Activiteit horeca van categorie 3	21
Artikel 24	Activiteit kinderopvang	21
Artikel 25	Activiteit lichte gezondheidszorg	21
Artikel 26	Activiteit maatschappelijke dienstverlening zonder overnachting	21
Artikel 27	Activiteit onderwijs en educatie	22
Artikel 28	Activiteit ontspanning	22
Artikel 29	Activiteit park	22
Artikel 30	Activiteit sport	22
Artikel 31	Activiteit verblijfsgebied	23
Artikel 32	Activiteit water	23
Artikel 33	Activiteit wegverkeer	23
Artikel 34	Activiteit wonen	23

Hoofdstuk 5	Bouwen	25
Artikel 35	Algemene bouwregels	25
Artikel 36	Bouwregel bouwen buiten bouwvlak - ondergeschikte bouwwerken	26
Artikel 37	Bouwregel groen	26
Artikel 38	Bouwregel natuurinclusief bouwen	27
Artikel 39	Bouwregel kleine bouwwerken	27
Artikel 40	Bouwregel omgevingskwaliteitsplan Olympuskwartier	27
Artikel 41	Bouwregel park	27
Artikel 42	Bouwregel reclame	28
Artikel 43	Bouwregel sportattributen	28
Artikel 44	Bouwregel trillinghinder Olympuskwartier	28
Artikel 45	Bouwregel verblijfsgebied	29
Artikel 46	Bouwregel water	29
Artikel 47	Bouwregel wegverkeer	29
Artikel 48	Bouwregel zoekzone Anders Wonen	29
Hoofdstuk 6	Thema Geluid	31
Artikel 49	Gezamenlijk geluid wegverkeerslawaaï Olympuskwartier	31
Artikel 50	Bouwregel geluid Olympuskwartier	31
Artikel 51	Zorgplicht geluidmaatregelen	32
Hoofdstuk 7	Maatwerkvoorschriften	33
Artikel 52	Maatwerkvoorschrift bomen(rij)	33
Artikel 53	Maatwerkvoorschrift gemeentelijk monument	33
Hoofdstuk 8	Voorwaardelijke verplichtingen	35
Artikel 54	Voorwaardelijke verplichting gebouwen met trillinggevoelige ruimten	35
Artikel 55	Voorwaardelijke verplichting nader ecologisch onderzoek	35
Hoofdstuk 9	Omgevingsnormen	37
Artikel 56	Omgevingsnorm maximum aantal reclameborden 5	37
Artikel 57	Omgevingsnorm maximum aantal vlaggenmasten 3	37
Artikel 58	Omgevingsnorm maximum bouwhoogte reclamebord 6 m	37
Artikel 59	Omgevingsnorm maximum bouwhoogte sportattributen 3 m	37
Artikel 60	Omgevingsnorm maximum bouwhoogte sportattributen 6 m	37
Artikel 61	Omgevingsnorm maximum bouwhoogte vlaggenmast 6 m	37
Artikel 62	Omgevingsnorm maximum bvo detailhandel grootschalig leisure 5210 m2	37
Artikel 63	Omgevingsnorm maximum bvo horeca 1510 m2	37
Artikel 64	Omgevingsnorm maximum bvo kinderopvang 350 m2	38
Artikel 65	Omgevingsnorm maximum bvo sport 3300 m2	38
Artikel 66	Omgevingsnorm maximum gezamenlijk bvo activiteiten - 1 - 8158 m2	38
Artikel 67	Omgevingsnorm maximum totale lengte reclameborden 32 m	38
Artikel 68	Omgevingsnorm minimum bvo detailhandel grootschalig leisure 1500 m2	38
Hoofdstuk 10	Omgevingsplanactiviteiten	39
Artikel 69	Omgevingsplanactiviteit afwijken instandhoudingsverplichting natuurinclusief	

bouwen		39
Artikel 70	Omgevingsplanactiviteit bomen(rij)	39
Artikel 71	Omgevingsplanactiviteit gemeentelijk monument	39
Artikel 72	Omgevingsplanactiviteit landschap en natuur	40
Artikel 73	Omgevingsplanactiviteit verkamering	41
Artikel 74	Omgevingsplanactiviteit woningsplitsing	42
Hoofdstuk 11	Algemene regels	43
Artikel 75	Anti-dubbeltelregel	43
Artikel 76	Overige regels	43
Artikel 77	Strijdige activiteiten	44
Artikel 78	Seksinrichtingen	44
Hoofdstuk 12	Overgangs- en slotregels	45
Artikel 79	Overgangsrecht	45
-		
Bijlage 1	Uitgangspunten trillingsberekening Olympus	

Regels

Dit TAM-omgevingsplan is gericht op het faciliteren van gebiedsontwikkeling op de locatie [naam van de locatie van het plan] en is als een nieuw hoofdstuk (hoofdstuk [22c]) 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 [22c] 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 '[22c.]' 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 '[22c]' 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, zoals die gelden op de dag van de start van de terinzagelegging van het ontwerp, zijn van overeenkomstige toepassing op dit omgevingsplan, tenzij in het tweede lid daarvan is afgeweken.

2. Voor de toepassing van hoofdstuk [22c] gelden de volgende begripsbepalingen:

1.1 plan

Het TAM-omgevingsplan Olympuskwartier met identificatienummer NL.IMRO.0202.TAM986-0301 van de gemeente Arnhem.

1.2 ambachtelijk bedrijf

Een bedrijf, met uitzondering van beroep aan huis, dat is gericht op het geheel of overwegend door middel van handwerk vervaardigen, bewerken of herstellen van goederen alsook - in verband hiermee en als nevenactiviteit van ondergeschikt belang – het verkopen en/of leveren van de ter plaatse vervaardigde, geproduceerde of bewerkte goederen.

1.3 amusementsbedrijf

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

1.4 bebouwing

Eén of meer gebouwen of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

1.5 bebouwingspercentage

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

1.6 bed and breakfast

Overnachtingsaccommodatie 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.

1.7 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.

1.8 bedrijf geschikt voor functiemenging

bedrijf, dat 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.

1.9 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.

1.10 Activiteiten creatieve sector

Activiteiten hoofdzakelijk gericht op:

1. creatieve zakelijke dienstverlening: design- en grafische bedrijven;
2. toegepaste kunsten: audiovisuele en fotografiebedrijven, dienstverlenende bedrijven t.b.v. de kunsten, mode en interieurbedrijven etc.;
3. autonome kunsten: beeldend kunstenaars, muzikanten, theaternmakers, etc.;
4. expositieruimten, ateliers, muziek- en kunstonderwijs en naar de aard daarmee gelijk te stellen voorzieningen.

1.11 beleidsregels Parkeren van de gemeente Arnhem

Onder de Beleidsregels Parkeren van de gemeente Arnhem wordt verstaan: de 'Beleidsregels voor toepassing van artikel 2.5.30 van de Bouwverordening gemeente Arnhem 2003', dan wel zoals deze regels komen te luiden na wijziging van deze regels.

1.12 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.

1.13 beschermd stadsgezicht

Groepen van onroerende zaken die van algemeen belang zijn wegens hun schoonheid, hun onderlinge ruimtelijke of structurele samenhang dan wel hun wetenschappelijke of cultuurhistorische waarde.

1.14 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 het 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 omgevingsplan dat na de inwerkingtreding van het plan niet langer onderbroken is dan een jaar.

1.15 bijbehorend bouwwerk

Uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aan gebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak.

1.16 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.

1.17 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.

1.18 bouwen

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

1.19 bouwlaag

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

1.20 bouwperceel

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

1.21 bouwvlak

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

1.22 bouwwerk

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

1.23 brutovloeroppervlak:

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

1.24 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.

1.25 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.

1.26 detailhandel

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

1.27 dienstverlenende bedrijven

Bedrijven met een uitsluitend of in hoofdzaak dienstverlenende of verzorgende taken, 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. Horeca, detailhandel, seksinrichting en garagebedrijven worden hieronder niet begrepen.

1.28 dunning

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

1.29 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.

1.30 functiegrens

De grens van een functievlak.

1.31 functievlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde functie.

1.32 garagebedrijf

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

1.33 gebiedsaanduidingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde gebiedsaanduiding.

1.34 gebouw

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

1.35 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

1.36 gemeentelijk monument

monument of archeologisch monument dat is ingeschreven in het gemeentelijk erfgoedregister, zoals bedoeld in de Erfgoedverordening gemeente Arnhem 2017.

Onder een gemeentelijk monument wordt voor de werking van dit omgevingsplan tevens begrepen een monument waarop een voornemen tot aanwijzing als gemeentelijk monument van toepassing is, zoals bedoeld in artikel 6 van de Erfgoedverordening gemeente Arnhem 2017

1.37 omgevingsplanactiviteit gemeentelijk monument

Het slopen, verstoren, verplaatsen, wijzigen of onthouden van noodzakelijk onderhoud van een gemeentelijk monument of een voorbeschermde gemeentelijk monument, of het herstellen of gebruiken daarvan waardoor het wordt ontsierd of in gevaar gebracht;

1.38 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.

1.39 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.

1.40 hoofdgebouw

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

1.41 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.

1.42 horeca - 2

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

1.43 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-café's en café-restaurants.

1.44 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 café's, cocktail-bars, wijnbars en shisha-lounges.

1.45 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.

1.46 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 slaapplekken, hostels en pensions.

1.47 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.

1.48 hospes/hospita

De 100% economisch en juridisch eigenaar die zelf 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.

1.49 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).

1.50 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.

1.51 internetverkoop

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

1.52 kamergewijze bewoning

Een gebouw waarin zich 3 of meer onzelfstandige wooneenheden bevinden.

1.53 kampeermiddel

1. een tent, tentwagen, camper, sta-caravan of caravan;
2. 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.

1.54 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.

1.55 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.

1.56 leisure

vrijtijdsvoorzieningen op het vlak van (indoor) sport en spel, zoals fitnesscentra, sportscholen, indoor speeltuinen/hallen, lasergame alsmede wellnesscomplexen zoals sauna's.

1.57 maatschappelijk

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

1.58 niet-geluidgevoelige gevel met bouwkundige maatregelen

- a. een niet-geluidgevoelige gevel met bouwkundige maatregelen die bestaan uit een uitwendige scheidingsconstructie die geen te openen delen bevat anders dan als onderdeel van een gemeenschappelijke doorgang; of
- b. een niet-geluidgevoelige gevel met bouwkundige maatregelen die borgen dat het geluid op de te openen delen in de uitwendige scheidingsconstructie die direct grenzen aan een verblijfsgebied niet hoger is dan 53 Lden.

1.59 normaal onderhoud, gebruik en beheer

Gebruik gericht op het in zodanige conditie houden van objecten of de terreingesteldheid dat het voortbestaan van deze objecten of de terreingesteldheid op ten minste het bestaande kwaliteitsniveau wordt gehouden. Onder normaal onderhoud, gebruik en beheer wordt ook dunning van beplanting begrepen.

1.60 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;

1.61 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 onderwijs

Georganiseerde communicatie van niet-incidentele aard met als doel overdracht van kennis, vermeerdering van inzicht en/of aanleren van vaardigheden zoals primair en speciaal onderwijs, voortgezet onderwijs, middelbaar (beroeps)onderwijs en educatie, tertiair onderwijs en overig onderwijs en bij onderwijs behorende sportvoorzieningen.

1.64 ontspanning

Voorzieningen ter zake van recreatie en ontspanning hoofdzakelijk binnen gebouwen, zoals bowling-, snooker- en biljartcentra, speel- en vermaakvoorzieningen, 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;

1.65 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.

1.66 openbare dienstverlening

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

1.67 overig bouwwerk

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

1.68 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.

1.69 peil

1. voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg of pad grenst: de hoogte van die weg of dat pad ter plaatse van de hoofdtoegang;
2. voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het afgewerkte terrein ter plaatse van de hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
3. voor een ander bouwwerk: de hoogte van het afgewerkte terrein ter plaatse bij voltooiing van de bouw.

4. voor zover als zodanig aangegeven in de omgevingplanregels: Normaal Amsterdams Peil (N.A.P.)

1.70 plan

Het met identificatienummer van de gemeente Arnhem.

1.71 productiegebonden detailhandel

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

1.72 prostitutie

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

1.73 prostitué(e)

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

1.74 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.

1.75 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.

1.76 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 de bezorging van levensmiddelen met een bedrijfsvloeroppervlak van maximaal 500 m².

1.77 standplaats

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

1.78 straatmeubilair

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

1.79 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).

1.80 vegetatiedak

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

1.81 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.

1.82 vestigingsbeleid

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

1.83 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.

1.84 werken, werkzaamheden van geringe omvang

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

1.85 werkplek

Een plaats, waar één prostitué(e) zijn of haar werk verricht.

1.86 wijk

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

1.87 winkel

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

1.88 wonen

Voor de werking van dit omgevingsplan wordt onder wonen mede geval begrepen bijzondere woonvormen en bed and breakfast met ten hoogste vier slaapplekken;

1.89 woning

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

1.90 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.

1.91 woonwagen

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

1.92 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 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten

2.1 de goothoogte van een bouwwerk

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

2.2 de inhoud van een bouwwerk

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

2.3 de bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.4 de oppervlakte van een bouwwerk

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

Artikel 3 Toepassingsbereik

3.1 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.

3.2 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.

3.3 Geometrische afbakening reikwijdte TAM-omgevingsplan Olympuskwartier

De regels in dit hoofdstuk zijn van toepassing op de locatie Olympuskwartier waarvan de geometrische bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0202.TAM986-0301 zoals vastgelegd op <https://www.ruimtelijkeplannen.nl>.

Hoofdstuk 2 Functies

Artikel 4 Gemengd gebied

4.1 Toegelaten activiteiten

1. De gebieden ter plaatse van het werkingsgebied 'Gemengd gebied' hebben de functie gemengd gebied.
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 Groengebied

5.1 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 6 Maatschappelijk gebied

6.1 Toegelaten activiteiten

1. De gebieden ter plaatse van het werkingsgebied 'Maatschappelijk gebied' hebben de functie maatschappelijk.
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 7 Openbaar gebied - verblijfsgebied

7.1 Toegelaten activiteiten

1. De gebieden ter plaatse van het werkingsgebied 'Openbaar gebied - verblijfsgebied' hebben de functie openbaar gebied.
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 8 Openbaar gebied - wegverkeer

8.1 Toegelaten activiteiten

1. De gebieden ter plaatse van het werkingsgebied 'Openbaar gebied - wegverkeer' hebben de functie stroomgebied.
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 9 Oppervlaktewater

9.1 Toegelaten activiteiten

1. De gebieden ter plaatse van het werkingsgebied 'Oppervlaktewater' hebben de functie oppervlaktewater.
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 10 Parkgebied

10.1 Toegelaten activiteiten

1. De gebieden ter plaatse van het werkingsgebied 'Parkgebied' hebben de functie parkgebied.
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 11 Sportgebied

11.1 Toegelaten activiteiten

1. De gebieden ter plaatse van het werkingsgebied 'Sportgebied' hebben de functie sportgebied.
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 12 Waarde - Bomen(rij)

12.1 Doelstelling

1. Ter plaatse van de gebieden met de aanduiding 'Waarde - Bomen(rij)' bevinden zich bomen, mogelijk in een een waardevolle bomenrij.
2. Deze waarde is gericht op het behoud, herstel en de versterking van de op de gronden voorkomende bomen die mogelijk onderdeel uitmaken van een structurerende bomenrij.
3. Voor de gronden met deze waarde gelden aanvullende regels voor werken en werkzaamheden.

Artikel 13 Waarde - Gemeentelijk monument

13.1 Doelstelling

1. De gebieden met de aanduiding 'Waarde - Gemeentelijk monument' zijn aangewezen als gemeentelijk monument.
2. Deze waarde is gericht op het behoud van (de cultuurhistorische en monumentale waarden van) de in het plangebied als 'rijksbeschermd monument' aangewezen gebouwen, andere bouwwerken en gronden.
3. Voor de gronden met deze waarde gelden aanvullende regels voor bouwen en voor werken en werkzaamheden.

Artikel 14 Waarde - Landschap en natuur

14.1 Doelstelling

1. De gebieden ter plaatse van de aanduiding 'Waarde - Landschap en natuur' hebben een landschappelijke en natuurwaarde.
2. Deze waarde is gericht op het behoud, het herstel en de versterking van de op deze gronden voorkomende dan wel daaraan eigen landschappelijke-, ecologische-, cultuurhistorische- en natuurwaarden.
3. Voor de gronden met deze waarde gelden mogelijk aanvullende regels voor bouwen en voor werken en werkzaamheden

Hoofdstuk 4 Activiteiten

Artikel 15 Algemene regels over activiteiten

15.1 Toepassingsbereik

Dit artikel is van toepassing ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - algemene regels over activiteiten'.

15.2 Gebruik conform maatvoering

Indien op de verbeelding ter plaatse van een locatie maatvoeringsaanduidingen zijn opgenomen, is gebruik uitsluitend toegestaan met inachtneming van deze aanduidingen.

15.3 Bijbehorende activiteiten

De volgende activiteiten zijn in het gehele plangebied toegestaan:

- a. groen en watervoorzieningen;
- b. 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;
- c. 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 16 Activiteit creatieve sector

16.1 Toegelaten activiteiten

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - activiteit creatieve sector' zijn Activiteiten creatieve sector toegestaan.

Artikel 17 Activiteit detailhandel - grootschalig - leisure

17.1 Toegelaten activiteiten

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - activiteit detailhandel - grootschalig - leisure' zijn toegestaan:

- a. grootschalige detailhandel uitsluitend op het gebied van leisure (inclusief sport, outdoor en fietsen);
- b. leisure.

Artikel 18 Activiteit gemeentelijk monument

18.1 Toepassingsbereik

- a. De regels in dit artikel zijn van toepassing op omgevingsplanactiviteiten met betrekking tot gemeentelijk monumenten op de gronden binnen de aanduiding 'overige zone-omgevingsplanactiviteit gemeentelijk monument'.
- b. Voor het plangebied van dit omgevingsplan blijven de artikelen 12 tot en met 16 van de

Erfgoedverordening gemeente Arnhem 2017 buiten toepassing.

- c. Het bepaalde in dit artikel is niet van toepassing op monumentenactiviteiten met betrekking tot Rijksmonumenten, zoals bedoeld in artikel 1.1 van de Erfgoedwet. Hiervoor geldt het bepaalde in artikelen 13.11 en 13.12 van het Besluit activiteiten leefomgeving.

18.2 Specifieke zorgplicht

Degene die een activiteit zoals bedoeld in lid 18.3 of een Omgevingsplanactiviteit gemeentelijk monument verricht en weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat die activiteit kan leiden tot het beschadigen of vernielen van een gemeentelijk monument, is verplicht alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van diegene kunnen worden gevraagd om deze beschadiging of vernieling te voorkomen.

18.3 Toegelaten activiteiten

De volgende activiteiten met betrekking tot gemeentelijk monumenten zijn toegestaan:

- a. noodzakelijke onderhoudswerkzaamheden die zijn gericht op het behoud van de monumentale waarden, mits detaillering, profilering, vormgeving, materiaalsoort en kleur niet worden gewijzigd en voor zover de aanleg van een tuin, park of andere aanleg niet wijzigt;
- b. inpassende wijzigingen van een onderdeel van het gemeentelijk monument, voor zover het een onderdeel daarvan betreft dat vanuit het oogpunt van monumentenzorg zonder betekenis is.

Artikel 19 Activiteitgezondheids- en welzijnszorg

19.1 Toegelaten activiteiten

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - activiteit gezondheids- en welzijnszorg' zijn toegestaan:

- a. gezondheids- en welzijnszorg en daarmee te vergelijken activiteiten, en
- b. ondergeschikte kleinschalige horeca en detailhandel uitsluitend ten dienste van bovengenoemde activiteiten.

Artikel 20 Activiteitgroen

20.1 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 21 Activiteit horeca van categorie 1

21.1 Toegelaten activiteiten

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - activiteit horeca van categorie 1' zijn horecabedrijven in de categorie horeca - 1 toegestaan.

Artikel 22 Activiteit horeca van categorie 2

22.1 Toegelaten activiteiten

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - activiteit horeca van categorie 2' zijn horecabedrijven van categorie horeca - 2 toegestaan.

Artikel 23 Activiteit horeca van categorie 3

23.1 Toegelaten activiteiten

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - 'activiteit horeca van categorie 3' zijn horecabedrijven van categorie horeca - 3 toegestaan.

Artikel 24 Activiteit kinderopvang

24.1 Toegelaten activiteiten

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - activiteit kinderopvang' zijn toegestaan:

- a. buitenschoolse opvang en kinderdagverblijven;
- b. ondergeschikte kleinschalige horeca en detailhandel uitsluitend ten dienste van de bovengenoemde activiteiten.

Artikel 25 Activiteit lichte gezondheidszorg

25.1 Toegelaten activiteiten

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - lichte gezondheidszorg' zijn toegestaan:

- a. voorzieningen voor niet-institutionele gezondheidszorg, zoals huisartspraktijken, apothekers en paramedische praktijken, zoals fysiotherapie en ergotherapie en daarmee te vergelijken activiteiten toegestaan.
- b. ondergeschikte kleinschalige horeca en detailhandel, uitsluitend ten dienste van bovengenoemde activiteiten.

Artikel 26 Activiteit maatschappelijke dienstverlening zonder overnachting

26.1 Toegelaten activiteiten

- a. Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone-activiteit maatschappelijke dienstverlening zonder overnachting' is toegestaan dienstverlening gericht op ouderen en gehandicapten, kinderopvang en buitenschoolse opvang, jeugdzorg, maatschappelijk werk en dergelijke zonder overnachting.
- b. ondergeschikte kleinschalige horeca en detailhandel uitsluitend ten dienste van de bovengenoemde activiteiten.

Artikel 27 Activiteit onderwijs en educatie

27.1 Toegelaten activiteiten

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone-activiteit onderwijs en educatie' zijn toegestaan:

- a. onderwijs- en educatieve voorzieningen, daarmee te vergelijken activiteiten en de daarbij behorende sportvoorzieningen.
- b. en ondergeschikte kleinschalige horeca en detailhandel uitsluitend ten dienste van de bovengenoemde activiteiten.

Artikel 28 Activiteit ontspanning

28.1 Toegelaten activiteiten

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone-activiteit ontspanning' zijn locaties gericht op ontspanning toegestaan.

Artikel 29 Activiteit park

29.1 Toegelaten activiteiten

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - activiteit park' 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 en bestaande ontsluitingswegen;
- c. extensieve recreatie.

29.2 Verboden activiteiten

- a. Onder gebruik in strijd met het omgevingsplan, wordt in ieder geval begrepen gebruik van gronden:
 - 1. als standplaats voor onderkomens en stacaravans of voor enige andere vorm van kamperen;
 - 2. voor het aanbrengen van afbeeldingen of tekens voor commerciële doeleinden;
 - 3. voor het opstellen, opslaan, lozen c.q. storten, al dan niet ten verkoop, van onbruikbare dan wel aan hun oorspronkelijk gebruik onttrokken voorwerpen, materialen, stoffen, producten, voer- of vaartuigen of machines.
- b. De in dit lid onder a. genoemde gebruiksvormen zijn niet verboden, indien en voorzover deze onlosmakelijk verbonden zijn met werken en werkzaamheden, waarvoor een omgevingsvergunning is verleend.

Artikel 30 Activiteitsport

30.1 Toegelaten activiteiten

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone-activiteit sport' zijn toegestaan

- a. de aanleg, instandhouding en gebruik van terreinen en voorzieningen voor de beoefening van buiten- en binnensporten;
- b. en ondergeschikte horeca en detailhandel, uitsluitend ten dienste van bovengenoemde activiteiten.

Artikel 31 Activiteit verblijfsgebied

31.1 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 32 Activiteit water

32.1 Toegelaten activiteiten

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - activiteit water' zijn toegestaan:

- a. aanleg, beheer, onderhoud en gebruik van watergangen met een waterhuishoudkundige of waterstaatkundige functie;
- b. aanleg, beheer, onderhoud en gebruik van waterpartijen;
- c. aanleg, beheer en onderhoud van bermen, beplanting en oevers.

Artikel 33 Activiteit wegverkeer

33.1 Toegelaten activiteiten

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

- a. gericht op de afwikkeling van het doorgaande verkeer;
- b. voorzieningen voor het openbaar vervoer, zoals busstations;
- c. geluidwerende voorzieningen;
- d. onderdoorgangen, alsmede toegangen tot ondergrondse voorzieningen ten behoeve van direct aangrenzende functies en activiteiten.

Artikel 34 Activiteit wonen

34.1 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.

34.2 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.

34.3 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 18m² 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 35 Algemene bouwregels

35.1 Toepassingsbereik

Dit artikel is van toepassing ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - algemene bouwregels'.

35.2 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 geldende bouwregels.

35.3 Bouwen passend binnen functie/activiteit

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

35.4 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.

35.5 Bouwen buiten bouwvlak

Afwijken van het bepaalde in artikel 35.4 is alleen toegestaan indien:

- a. het gaat om het bouwen van erkers, luifels, balkons, keldergaten (koekoeken) of galerijen, mits de overschrijding maximaal 2 m bedraagt;
- 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;

35.6 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.

35.7 Bouwen afwijkende maatvoering

Bouwen in afwijking van de in deze regels opgenomen bebouwingsregels, voor zover het betreft de maximum bouwhoogte is alleen toegestaan indien:

- a. de afwijking niet meer dan 10% van de in de regels vastgelegde maten bedraagt;
- b. geen onevenredig afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de privacy van omwonenden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

35.8 Bouwen van bouwwerken algemeen nut

Afwijken van de bouwregels voor het oprichten van kunstobjecten en niet voor bewoning bestemde bouwwerken van openbaar nut met een inhoud groter dan 3m², zoals transformatorstations, rioolgemalen, schakelhuisjes, is alleen toegestaan indien:

- a. de inhoud niet meer dan 75 m³ bedraagt;
- b. voor zover het een sirenemast betreft, de hoogte niet meer dan 18 m bedraagt;
- c. voor zover het een bouwwerk, geen gebouw zijnde, ten behoeve van (tele)communicatie betreft:
 - 1. voorzover vrijstaand, de hoogte niet meer bedraagt dan 20 meter;
 - 2. voorzover op of aan een ander bouwwerk te plaatsen, de hoogte niet meer bedraagt dan 8 meter boven de aangegeven maximum bouwhoogte.
- d. voor zover het geluidwerende voorzieningen betreft, deze noodzakelijk zijn ingevolge de wet geluidhinder dan wel Aanvullingswet geluid Omgevingswet, zoals die gelden op het moment van ter inzage legging.

35.9 Bouwen van hekwerken dakterras

Afwijken van de bouwregels voor de maximum bouwhoogte voor het oprichten van hekwerken ten behoeve van het gebruik van platte daken als dakterras is toegestaan indien:

- a. de bouwhoogte maximaal 1 meter meer dan de maximaal toegestane bouwhoogte bedraagt;
- b. er geen sprake van onevenredige aantasting van het bebouwingsbeeld van omliggende bebouwing is;
- c. er geen sprake van onevenredige aantasting van de belangen van omwonenden met betrekking tot privacy, uitzicht en bezonning is.

35.10 Algemene beoordelingsregels

Voor de bouwactiviteiten genoemd in 35.5, 35.7, 35.8 en 35.9 geldt dat bouwen alleen is toegestaan 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.

Artikel 36 Bouwregel bouwen buiten bouwvlak - ondergeschikte bouwwerken

36.1 Bouwregels

Ter plaatse van de 'overige zone – bouwregel bouwen buiten bouwvlak – ondergeschikte bouwwerken' mogen ondergeschikte bouwwerken zoals balkons, trappartijen en toegangen tot gebouwen buiten het bouwvlak worden gebouwd.

Artikel 37 Bouwregel groen

37.1 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 38 Bouwregel natuurinclusief bouwen

38.1 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.

38.2 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 38.1 onder a en onder b.
- b. Indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, wordt rekening gehouden met de wijziging.

Artikel 39 Bouwregel kleine bouwwerken

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone – bouwregel kleine bouwwerken' is het bouwen van kleine bouwwerken buiten het bouwvlak toegestaan indien:

- a. De bouwwerken passen binnen de functies dan wel activiteiten zoals omschreven in deze regels, zoals fietsenstallingen, hekwerken en zitbanken;
- b. De bouwhoogte niet meer dan 3 meter bedraagt.

Artikel 40 Bouwregel omgevingskwaliteitsplan Olympuskwartier

40.1 Bouwregels

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - bouwregel omgevingskwaliteitsplan Olympuskwartier' aangewezen gronden geldt in aanvulling op het bepaalde in artikel 35 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 Olympuskwartier.
- 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.
- c. Het is toegestaan om af te wijken van de bepalingen uit de beleidsregels 'Omgevingskwaliteitsplan Olympuskwartier.' ten aanzien van het uiterlijk van bouwwerken, indien dit van belang is voor de ruimtelijke kwaliteit of indien het voldoen aan de regels door bijzondere omstandigheden op zwaarwegende bezwaren stuit.

Artikel 41 Bouwregel park

41.1 Bouwregels

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone – bouwregel park' geldt dat bouwwerken alleen mogen worden gebouwd indien:

- a. in de regels van dit omgevingsplan expliciet wordt aangegeven dat ter plaatse mag worden; of
- b. als wordt volaan aan de volgende voorwaarden:
 1. geen onevenredig afbreuk wordt gedaan op stedenbouwkundige, landschappelijke, ecologische, cultuurhistorische en natuurwaarden;
 2. de bouwhoogte maximaal 4 m bedraagt.

Artikel 42 Bouwregel reclame

42.1 Bouwregels

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - reclame' mogen reclameobjecten worden gerealiseerd.

Artikel 43 Bouwregel sportattributen

43.1 Bouwregels

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - bouwregel sportattributen' mogen sportattributen met bijbehorende hekwerken worden gerealiseerd.

Artikel 44 Bouwregel trillinghinder Olympuskwartier

44.1 Bouwregel

1. Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone – bouwregel trillinghinder Olympuskwartier' is het bouwen van gebouwen met trillinggevoelige ruimte(n) uitsluitend toegestaan als bij de aanvraag van een omgevingsvergunning met een trillingsonderzoek is aangetoond dat in de trillinggevoelige ruimten wordt voldaan aan onderstaande grenswaarden:
 - a. door een evenement van het type C (popconcerten) of type D (dance-events), zoals vergund in de vigerende omgevingsvergunning (kenmerk: 2012.0.113.917/m, d.d. 12 oktober 2012):
 1. voor de dagperiode (07.00 tot 19.00 uur) geldt het volgende:
 - a. de trillingssterkte V_{max} is niet hoger dan 0,20, of;
 - b. de trillingssterkte V_{max} is niet hoger dan 1,60, en de gemiddelde trillingssterkte V_{per} is niet hoger is dan 0,15.
 2. voor de avondperiode (19.00 tot 23.00 uur) geldt het volgende:
 - a. de trillingssterkte V_{max} is niet hoger dan 0,20, of
 - b. de trillingssterkte V_{max} is niet hoger dan 1,60, en de gemiddelde trillingssterkte V_{per} is niet hoger is dan 0,11;
 - b. door een evenement van het type D (dance-events), zoals vergund in de vigerende omgevingsvergunning (kenmerk: 2012.0.113.917/m, d.d. 12 oktober 2012), in aanvulling op het bepaalde onder het eerste lid onder a:
 1. voor de nachtperiode (23.00 tot 07.00 uur) geldt het volgende:
 - a. de trillingssterkte V_{max} is niet hoger dan 0,20, of
 - b. de trillingssterkte V_{max} is niet hoger dan 0,80 en de gemiddelde trillingssterkte V_{per} is niet hoger dan 0,10;
2. Bij de berekening of voldaan wordt aan de in het eerste lid vastgelegde waarden dient gebruik te worden gemaakt van bijlage 1 'Uitgangspunten trillingsberekening Olympuskwartier' waarbij:
 - a. Voor V_{max} , dient te worden uitgegaan van het trillingspectrum op maaiveld op de randen van het toekomstige gebouw met de aanduiding 'overige zone – bouwregel trillinghinder Olympuskwartier' zoals weergegeven in de tabel onder 1. in deze bijlage.
 - b. Voor V_{per} moeten de rekenmethode en de tabellen met V_{max} -percentages, zoals opgenomen onder 2. in deze bijlage, worden gebruikt.
3. Voordat tot uitvoering van het in lid 1. bedoelde onderzoek wordt overgegaan, moet toestemming zijn verkregen van de vergunningverlener bouwen over de opzet van het onderzoek.

4. Afwijken van het bepaalde in het eerste en tweede lid is alleen toegestaan indien:
 - a. door middel van onderzoek is aangetoond sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat; en
 - b. er geen onevenredige beperkingen voor omliggende bedrijven optreden.

Artikel 45 Bouwregel verblijfsgebied

45.1 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.

Artikel 46 Bouwregel water

46.1 Bouwregels

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - bouwregel water' mogen uitsluitend in de toegelaten activiteiten passende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, zoals bruggen, dammen en duikers.

Artikel 47 Bouwregel wegverkeer

47.1 Bouwregels

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - bouwregel wegverkeer' gelden de volgende bouwregels:

- a. Op deze gronden mogen, met inachtneming van de op de verbeelding aangegeven maximumbouwhoogte en voor zover aangegeven, het bebouwingspercentage uitsluitend in de gegeven activiteit passende bouwwerken worden gebouwd.
- b. De hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde, anders ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, zoals geluidwerende voorzieningen, mag ten hoogste 4 m bedragen.

Artikel 48 Bouwregel zoekzone Anders Wonen

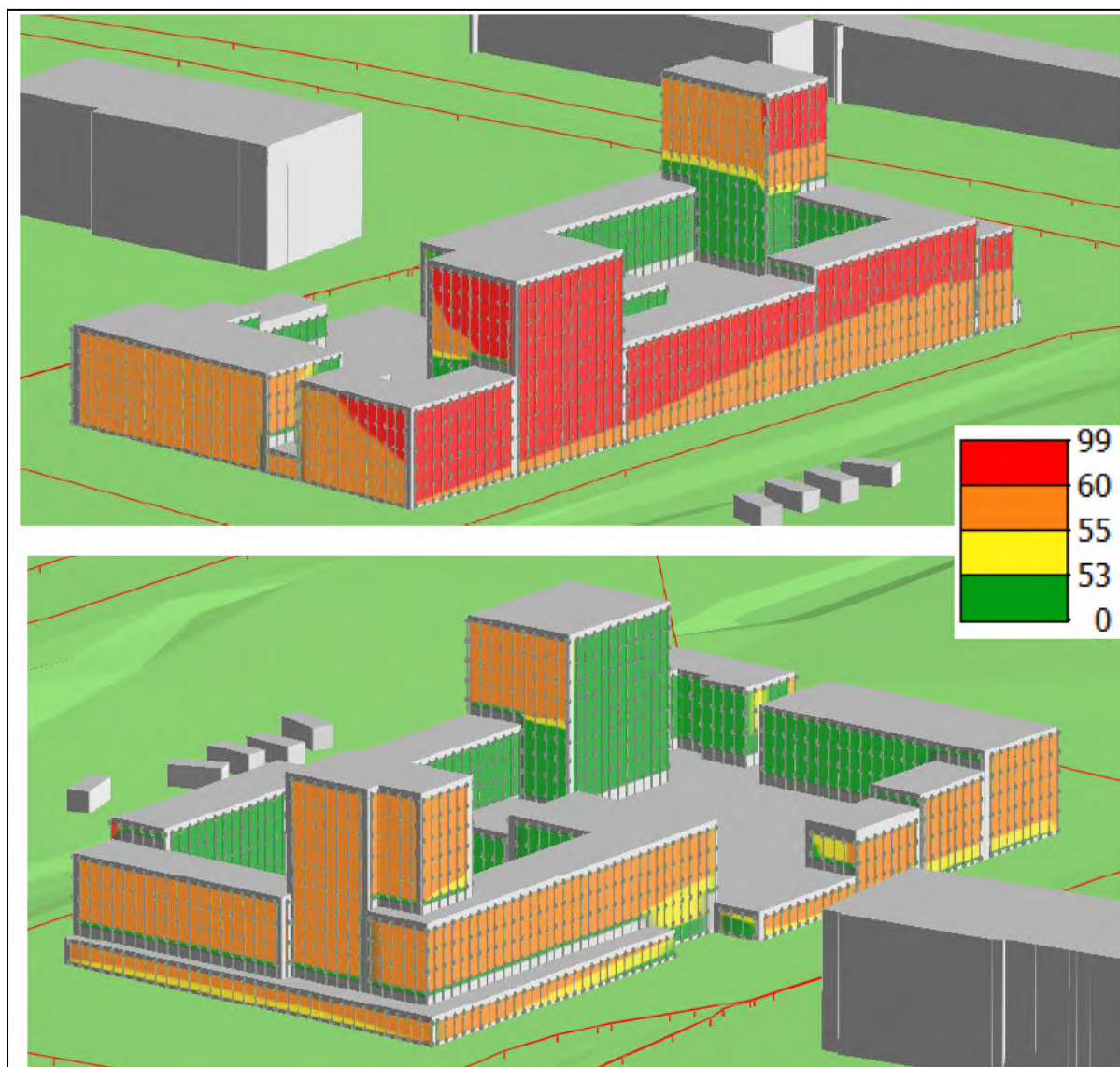
Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - Bouwregel zoekzone Anders Wonen' gelden de volgende bouwregels:

- a. er mogen maximaal 8 wooneenheden worden gerealiseerd.
- b. een wooneenheid heeft een maximaal bvo van 35 m².
- c. er maximaal 1 gebouw ten behoeve van opslag mag worden gebouwd, met een maximale oppervlak van 50 m².
- d. er maximaal 1 gebouw met een maatschappelijke en kantoorfunctie mag worden gebouwd, met een maximale oppervlak van 40 m².

Hoofdstuk 6 Thema Geluid

Artikel 49 Gezamenlijk geluid wegverkeerslawaaï Olympuskwartier

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - Gezamenlijk geluid wegverkeerslawaaï' bedraagt het gezamenlijk geluid wat betreft wegverkeer op de aangeduide gevels op navolgende afbeeldingen als volgt:



Afbeelding 1: Gezamenlijk geluid in Lden op de noordwest gevels (boven) en de zuidoost (onder) van het Olympuskwartier Zuid.

Artikel 50 Bouwregel geluid Olympuskwartier

- Ter plaatse van de 'bouwregel geluid Olympuskwartier' geldt dat de gevel van een woning met een gezamenlijk geluidbelasting boven de grenswaarde van 60 Lden dienen te worden uitgevoerd met een 'niet geluidgevoelige gevel met bouwkundige maatregelen';
- Ter plaatse van de 'bouwregel geluid Olympuskwartier' geldt de verplichting dat bij gevels van woningen waar de geluidbelasting hoger is dan 53 Lden de woningen zijn voorzien van een geluidluwe buitenruimte en een verblijfsruimte aan de geluidsluwe zijde.

Artikel 51 Zorgplicht geluidmaatregelen

De in het artikel 50 opgenomen maatregelen moeten zolang het gebouw voor wonen wordt gebruikt in stand worden gehouden.

Hoofdstuk 7 Maatwerkvoorschriften

Artikel 52 Maatwerkvoorschrift bomen(rij)

52.1 Maatwerkvoorschriften

Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van de gebiedaanduiding 'overige zone - maatwerkvoorschrift bomen(rij)' ten aanzien van de situering van bouwwerken die mogen worden gebouwd op grond van andere functies en activiteit(en) nadere eisen stellen ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de aanwezige bomen die onderdeel kunnen uitmaken van een structurerende bomenlaan.

Artikel 53 Maatwerkvoorschrift gemeentelijk monument

53.1 Maatwerkvoorschriften

Burgermeester en wethouders kunnen maatwerkvoorschriften stellen als blijkt dat een activiteit als bedoeld in lid 18 kan leiden tot aantasting van een gemeentelijk monument.

Hoofdstuk 8 Voorwaardelijke verplichtingen

Artikel 54 Voorwaardelijke verplichting gebouwen met trillinggevoelige ruimten

1. Het gebruiken of het (doen) laten gebruiken van gebouwen met trillinggevoelige ruimte(n) zonder dat is voorzien in de bouwkundige dan wel andersoortige maatregelen die volgen uit het bij de aanvraag om omgevingsvergunning overgelegde trillingsonderzoek als bedoeld in artikel 44 is verboden ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone – voorwaardelijke verplichting gebouwen met trillinggevoelige ruimten'.
2. In aanvulling op het bepaalde in artikel 44 geldt dat voor zover een gebouw en de daarvan onderdeel uitmakende trillinggevoelige ruimte(n) zijn voorzien van bouwkundige dan wel andersoortige maatregelen met het oog op het voldoen aan de in artikel 44 vastgelegde waarden voor $V_{\max}$ en V_{per} , deze maatregelen ook bij aanpassingen of veranderingen van dan wel aan het gebouw en/of de daarvan onderdeel uitmakende trillinggevoelige ruimten, in stand moeten worden gehouden.

Artikel 55 Voorwaardelijke verplichting nader ecologisch onderzoek

Het rooien van de bomen en struiken zoals benoemd in de Quicksan soortenbescherming waarvoor een nadere onderzoeksplicht geldt ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - voorwaardelijke verplichting - nader ecologisch onderzoek' overeenkomstig de geldende activiteiten, is verboden zonder het uitvoeren van nader onderzoek en eventuele vervolgstappen zoals het verkrijgen van omgevingsvergunning.

Hoofdstuk 9 Omgevingsnormen

Artikel 56 Omgevingsnorm maximum aantal reclameborden 5

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - omgevingsnorm maximum aantal reclameborden 5' bedraagt het maximum aantal reclameborden 5.

Artikel 57 Omgevingsnorm maximum aantal vlaggenmasten 3

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - omgevingsnorm aantal vlaggenmasten 3' bedraagt het maximum aantal vlaggenmasten 3.

Artikel 58 Omgevingsnorm maximum bouwhoogte reclamebord 6 m

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - omgevingsnorm maximum bouwhoogte reclamebord 6 m' bedraagt de maximum bouwhoogte van een reclamebord 6 meter.

Artikel 59 Omgevingsnorm maximum bouwhoogte sporttributen 3 m

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - omgevingsnorm maximum bouwhoogte sporttributen 3 m' bedraagt de maximum bouwhoogte van een sporttribuu en de bijbehorende herkweren 3 meter.

Artikel 60 Omgevingsnorm maximum bouwhoogte sporttributen 6 m

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - omgevingsnorm maximum bouwhoogte sporttributen 6 m' bedraagt de maximum bouwhoogte van een sporttribuu en de bijbehorende herkweren 6 meter.

Artikel 61 Omgevingsnorm maximum bouwhoogte vlaggenmast 6 m

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - omgevingsnorm maximum bouwhoogte vlaggenmast 6 m' bedraagt de maximum bouwhoogte van een vlaggenmast 6 meter.

Artikel 62 Omgevingsnorm maximum bvo detailhandel grootschalig leisure 5210 m²

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - omgevingsnorm maximum bvo detailhandel grootschalig leisure 5210 m²' bedraagt het bvo aan detailhandel in leisure (inclusief sport, outdoor en fietsen) maximaal 5210 m².

Artikel 63 Omgevingsnorm maximum bvo horeca 1510 m²

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - omgevingsnorm maximum bvo horeca 1510 m²' is maximaal 1510 m² bvo horeca toegestaan.

Artikel 64 Omgevingsnorm maximum bvo kinderopvang 350 m²

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - omgevingsnorm maximum bvo kinderopvang 350 m²' is maximaal 350 m² bvo kinderopvang toegestaan.

Artikel 65 Omgevingsnorm maximum bvo sport 3300 m²

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - omgevingsnorm bvo oppervlakte sport 3300 m²' is maximaal 3300 m² bvo binnensport toegestaan.

Artikel 66 Omgevingsnorm maximum gezamenlijk bvo activiteiten - 1 - 8158 m²

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - omgevingsnorm maximum gezamenlijk bvo activiteiten - 1 - 8158 m²' bedraagt het gezamenlijk bvo van de activiteit detailhandel - grootschalig - leisure, de activiteit leisure, en de activiteiten horeca van categorie 1, 2 en 3: 8158 m².

Artikel 67 Omgevingsnorm maximum totale lengte reclameborden 32 m

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - omgevingsnorm maximum totale lengte reclameborden 32 m' bedraagt de maximum totale lengte van reclameborden 32 m.

Artikel 68 Omgevingsnorm minimum bvo detailhandel grootschalig leisure 1500 m²

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - omgevingsnorm minimum bvo detailhandel grootschalig leisure 1500 m²' bedraagt het bvo aan detailhandel in leisure (inclusief sport, outdoor en fietsen) minimaal 1500 m².

Hoofdstuk 10 Omgevingsplanactiviteiten

Artikel 69 Omgevingsplanactiviteit afwijken instandhoudingsverplichting natuurinclusief bouwen

69.1 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

Het is verboden om ter plaatse van de 'overige zone - omgevingsplanactiviteit afwijken instandhoudingsverplichting natuurinclusief bouwen' zonder een omgevingsvergunning een woning te gebruiken of laten gebruiken zonder de natuurinclusieve maatregelen die genomen zijn in het kader van de vergunningverlening als bedoeld onder 38 aan te brengen en in stand te houden.

69.2 Beoordelingsregels

De omgevingsvergunning bedoeld in 69.1 kan worden verleend indien op andere wijze kan worden voorzien in het treffen van voldoende natuurinclusieve maatregelen.

Artikel 70 Omgevingsplanactiviteit bomen(rij)

70.1 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

Het is verboden om ter plaatse van de 'overige zone-omgevingsplanactiviteit bomen(rij)' zonder omgevingsvergunning houtgewassen te vellen, rooien en beschadigen.

70.2 Uitzonderingen vergunningsplicht

Het verbod, als bedoeld in lid 70.1 is niet van toepassing indien:

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

70.3 Beoordelingsregels

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 70.1 onder 1. mag alleen worden verleend indien:

1. deze verband houden met de doeleinden, die aan de desbetreffende bestemmingen zijn toegekend en
2. hierdoor dan wel door daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen de landschappelijke-, cultuurhistorische- en natuurwaarden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast.

Artikel 71 Omgevingsplanactiviteit gemeentelijk monument

71.1 Omgevingsvergunning

Het is verboden zonder omgevingsvergunning ter plaatse van de aanduiding 'overige zone-omgevingsplanactiviteit gemeentelijk monument' een Omgevingsplanactiviteit gemeentelijk monument verrichten.

71.2 Uitzonderingen vergunningsplicht

Het in lid 71.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van werkzaamheden als bedoeld in artikel 18.3.

71.3 Advisering

Voordat burgemeester en wethouders een besluit nemen op een aanvraag om omgevingsvergunning als bedoeld in lid 71.1 winnen zij advies in bij het gemeentelijke Team Welstand en Monumenten.

71.4 Beoordelingsregels

1. De omgevingsvergunning als bedoeld in lid 71.1 wordt alleen verleend als de activiteit in overeenstemming is met het belang van de monumentenzorg.
2. Bij de beslissing op de aanvraag houden burgemeester en wethouders rekening met de volgende beginselen:
 - a. het voorkomen van ontsiering, beschadiging of sloop van monumenten en archeologische monumenten;
 - b. het voorkomen van verplaatsing van monumenten of een deel daarvan, tenzij dit dringend vereist is voor het behoud van die monumenten;
 - c. het bevorderen van het gebruik van monumenten, zo nodig door wijziging van die monumenten, rekening houdend met de monumentale waarden; en
 - d. het conserveren en in stand houden van archeologische monumenten, bij voorkeur in situ.
3. Bij de beslissing op de aanvraag houden burgemeester en wethouders rekening met het advies van het gemeentelijke Team Welstand en Monumenten.

71.5 Weigeringsgronden

- a. De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend als het belang van de monumentenzorg zich daartegen niet verzet.
- b. Een omgevingsvergunning voor een gemeentelijk kerkelijk monument, waarbij wezenlijke belangen van het belijden van de godsdienst of levensovertuiging in dat monument in het geding zijn, wordt niet verleend zonder overeenstemming met de eigenaar.

71.6 Intrekken omgevingsvergunning

De omgevingsvergunning, bedoeld in lid 71.1, kan door burgemeester en wethouders worden ingetrokken:

1. als de verlening berust op onjuiste of onvolledige gegevens en de juiste of volledige gegevens tot een ander besluit zou hebben geleid;
2. voor zover veranderde omstandigheden of feiten met betrekking tot de activiteit waarvoor de omgevingsvergunning is verleend, zich in overwegende mate tegen voortzetting of ongewijzigde voortzetting van die activiteit verzetten.
3. niet binnen twee jaar na de dag waarop de vergunning is verleend van de vergunning gebruik wordt gemaakt.
4. de voorschriften als bedoeld in lid 53 niet worden nageleefd.

Artikel 72 Omgevingsplanactiviteit landschap en natuur

72.1 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

Het is verboden om ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - omgevingsplanactiviteit landschap en natuur' zonder omgevingsvergunning de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het vellen, rooien en beschadigen van houtgewassen
- b. het aanbrengen van beplantingen
- c. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse leidingen, constructies, installaties of andere apparatuur;
- d. het verlagen van de bodem of het afgraven van gronden waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist
- e. het ophogen van gronden;
- f. het gebruik van groeistoffen, stoorstoffen of kunstmest

- g. het aanleggen, verbreden of verharden van voet-, rijwielpaden, ontsluitingswegen en parkeerplaatsen
- h. het aanbrengen van oppervlakte verharding groter dan 25 m².
- i. het aanbrengen van recreatievoorzieningen (incl. raster, wildroosters en ruitervoorzieningen)
- j. het graven, dichten, verdiepen of verbreden van greppels, sloten, vijvers, beken en andere watergangen;
- k. het aanleggen van reservoirs.

72.2 Uitzonderingen vergunningsplicht

Het verbod, als bedoeld in lid 72.1 is niet van toepassing indien:

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

72.3 Beoordelingsregels

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 72.1 mag alleen worden verleend indien:

- a. deze verband houden met de doeleinden, die aan de desbetreffende functies en activiteiten zijn toegekend en
- b. hierdoor dan wel door daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen de landschappelijke-, cultuurhistorische- en natuurwaarden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast.

Artikel 73 Omgevingsplanactiviteit verkamering

73.1 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).

73.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het verbod, als bedoeld in lid 73.1 is niet van toepassing indien sprake is van verkameren door een hospita.

73.3 Beoordelingsregels

- a. Een omgevingsvergunning als bedoeld onder 73.1 kan worden verleend ten behoeve van verkamering, indien:
 - 1. de gebruiksoppervlakte van de bestaande woning gelijk is aan of groter is dan 110 m², en;
 - 2. het gebouw niet opgedeeld wordt in meer dan één onzelfstandige wooneenheid per 18m² gebruiksoppervlakte; en;
 - 3. het verkamerde gebouw minimaal beschikt over een bergingsruimte met een oppervlakte van ten minste 3 m² ten behoeve van de stalling van fietsen, afvalcontainer(s) of afvalzakken. Vanaf 4 onzelfstandige wooneenheden geldt als aanvullende eis dat 1m² 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 74 Omgevingsplanactiviteit woningsplitsing

74.1 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.

74.2 Beoordelingsregels

Een omgevingsvergunning als bedoeld onder lid 74.1 kan worden verleend ten behoeve van woningsplitsing, indien:

1. de gebruiksoppervlakte van de bestaande woning gelijk is aan of groter is dan 110 m², en;
2. de gebruiksoppervlakte van elke zelfstandige woning die als gevolg van splitsing ontstaat niet kleiner is dan 50 m², en;
3. de gesplitste woningen over een bergingsruimte met een oppervlakte van ten minste 5 m² per woning en;
4. de gesplitste woningen beschikken over een buitenruimte.

Hoofdstuk 11 Algemene regels

Artikel 75 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 76 Overige regels

76.1 Parkeren

- a. Een omgevingsvergunning voor het bouwen van gebouwen wordt slechts verleend indien bij de aanvraag om een omgevingsvergunning wordt aangetoond dat gelet op de omvang of de bestemming van het gebouw in voldoende mate wordt voorzien in ruimte voor het parkeren of stallen van auto's in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.
- 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.

76.2 Laden of lossen

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

76.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in elk geval gerekend het gebruiken of laten gebruiken van gronden of bouwwerken waarbij niet in voldoende mate ruimte is aangebracht en in stand wordt gehouden op eigen terrein voor het genoemde in lid 76.1 overeenkomstig de beleidsregels als bedoeld in lid 76.4 zoals die golden op het tijdstip van indiening van de aanvraag om een omgevingsvergunning zoals bedoeld in lid 76.1 onder a en onder b.

76.4 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 76.1 onder a en onder b.
- b. Indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, wordt rekening gehouden met de wijziging.

76.5 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 76.1 en 76.2 indien:

- a. indien het voldoen aan 76.1 en/of 76.2 door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit, of
- b. voor zover op andere wijze in de benodigde parkeer- of stallingsruimte zoals bedoeld in lid 76.1,

dan wel laad- of losruimte zoals bedoeld in lid 76.2, wordt voorzien.

76.6 Voorwaarden voor afwijken

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 76.5 kan worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

Artikel 77 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;

Artikel 78 Seksinrichtingen

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 77 voor de vestiging van maximaal één seksinrichting per wijk onder voorwaarde dat:

- a. het geen raamprostitutie betreft;
- b. de aanvraag past binnen de ruimtelijk relevante aspecten van het vestigingsbeleid prostitutie;
- c. het aantal seksinrichtingen, niet zijnde raamprostitutiebedrijven, op het grondgebied van de gemeente Arnhem na het afwijken van de regels niet meer dan acht zal bedragen;
- d. er in de wijk nog geen seksinrichting is;
- e. de seksinrichting niet in een appartementengebouw wordt gevestigd;
- f. het woon- en leefklimaat niet onevenredig wordt aangetast;
- g. er geen onevenredige vergroting van de parkeerdruk ontstaat;
- h. de afstand tot de dichtstbijzijnde seksinrichting hemelsbreed tenminste 250 m bedraagt;
- i. de inrichting niet meer dan acht werkplekken bevat.

Hoofdstuk 12 Overgangs- en slotregels

Artikel 79 Overgangsrecht

79.1 Overgangsrecht bouwwerken

79.1.1 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.

79.1.2 Afwijken

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van sublid 79.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in sublid 79.1.1 met maximaal 10%.

79.1.3 Uitzondering op het overgangsrechtbouwwerken

Het bepaalde in lid 79.1.1 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.

79.2 Overgangsrechtgebruik

79.2.1 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.

79.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met dit hoofdstuk strijdige gebruik, bedoeld in lid 79.2.1 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.

79.2.3 Verbod hervatten strijdig gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid 79.2.1 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.

