TAM-omgevingsplan Schaapsdrift e.o.

Inhoudsopgave Regels

Hoofdstuk1	**Inleidende regels**	**8**
Artikel 1	Begrippen	8
Artikel 2	Toepassingsbereik	14
Artikel 3	Wijze van meten	14
Hoofdstuk2	**Functies**	**15**
Artikel 4	Gemengd gebied	15
Artikel 5	Groengebied	15
Artikel 6	Openbaar gebied	15
Artikel 7	Parkgebied	15
Artikel 8	Spoorgebied	16
Artikel 9	Tuin	16
Hoofdstuk3	**Waarden**	**17**
Artikel 10	Waarde - Landschap en natuur	17
Artikel 11	Waarde - Tuin	17
Artikel 12	Waarde - Waterloop	17
Hoofdstuk4	**Activiteiten**	**18**
Artikel 13	Algemene regels over activiteiten	18
Artikel 14	Activiteit atelierwoning	18
Artikel 15	Activiteit bedrijf - geschikt voor functiemenging - begane grond	18
Artikel 16	Activiteit bedrijf - geschikt voor functiemenging - Schaapsdrift	19
Artikel 17	Activiteit bedrijf aan huis	19
Artikel 18	Activiteit bestemmingsverkeer	19
Artikel 19	Activiteit behoud bestaande bebouwing veld D - Schaapsdrift	20
Artikel 20	Activiteit buurthub	20
Artikel 21	Activiteit creatieve sector	20
Artikel 22	Activiteit detailhandel - begane grond	20
Artikel 23	Activiteit dienstverlening	20
Artikel 24	Activiteit dienstverlening - begane grond	20
Artikel 25	Activiteit entree buurthub	20
Artikel 26	Activiteit garagebox	21
Artikel 27	Activiteit gezondheids- en welzijnszorg	21
Artikel 28	Activiteit groen	21
Artikel 29	Activiteit horeca van categorie 1	21
Artikel 30	Activiteit horeca van categorie 1 begane grond	21
Artikel 31	Activiteit horeca van categorie 2 begane grond	21
Artikel 32	Activiteit kantoor	22
Artikel 33	Activiteit kantoor - begane grond	22
Artikel 34	Activiteit lichte gezondheidszorg	22
Artikel 35	Activiteit maatschappelijke organisaties	22
Artikel 36	Activiteit maatschappelijke organisaties - begane grond	22

Artikel 37 Activiteit nood- en hulpdiensten 22
Artikel 38 Activiteit park 23
Artikel 39 Activiteit railverkeer 23
Artikel 40 Activiteit stadswinkel 23
Artikel 41 Activiteit tuin 23
Artikel 42 Activiteit verblijfsgebied 24
Artikel 43 Activiteit wonen 24
Artikel 44 Activiteit wonen - zorgwonen 25
Artikel 45 Activiteit wonen woningbouwcategorieën 25

Hoofdstuk5 Bouwen 26
Artikel 46 Algemene bouwregels 26
Artikel 47 Bouwregel aansluitplicht warmtevoorziening 27
Artikel 48 Bouwregel afwijken bouwhoogte Schaapsdrift 28
Artikel 49 Bouwregel behoud bestaande bebouwing veld D - Schaapsdrift 28
Artikel 50 Bouwregel bijbehorende bouwwerken 29
Artikel 51 Bouwregel bijbehorende bouwwerken - Schaapsdrift 29
Artikel 52 Bouwregel bouwen buiten bouwvlak - ondergeschikte bouwwerken 29
Artikel 53 Bouwregel bouwverbod - tuin 29
Artikel 54 Bouwregel gevellijn - Schaapsdrift 30
Artikel 55 Bouwregel groen 30
Artikel 56 Bouwregel groen dak parkeren als verplicht onderdeel van klimaatadaptief en natuurinclusief bouwen 30
Artikel 57 Bouwregel klimaatadaptief en natuurinclusief bouwen 30
Artikel 58 Bouwregel omgevingskwaliteit Schaapsdrift 31
Artikel 59 Bouwregel park 31
Artikel 60 Bouwregel railverkeer 31
Artikel 61 Bouwregel verblijfsgebied 32
Artikel 62 Bouwregel voetgangersbrug 32
Artikel 63 Bouwregel waterloop 32
Artikel 64 Bouwregel wegverkeer 32

Hoofdstuk6 Omgevingsnormen 33
Artikel 65 Omgevingsnorm Schaapsdrift totaal 33
Artikel 66 Omgevingsnormen veld A1 Schaapsdrift 33
Artikel 67 Omgevingsnormen veld A2 Schaapsdrift 33
Artikel 68 Omgevingsnormen veld B Schaapsdrift 33
Artikel 69 Omgevingsnormen veld C Schaapsdrift 33
Artikel 70 Omgevingsnormen veld D Schaapsdrift 34
Artikel 71 Omgevingsnormen veld E Schaapsdrift 34
Artikel 72 Omgevingsnormen veld F Schaapsdrift 34
Artikel 73 Omgevingsnormen veld G Schaapsdrift 34
Artikel 74 Omgevingsnorm maximum bouwhoogte voetgangersbrug 15m boven spoorstaaf 35

Hoofdstuk7 Omgevingsplanactiviteiten 36
Artikel 75 Omgevingsplanactiviteit afwijken instandhoudingsverplichting klimaatadaptief en natuurinclusief bouwen 36

Artikel 76	Omgevingsplanactiviteit landschap en natuur	36
Artikel 77	Omgevingsplanactiviteit tuin	37
Artikel 78	Omgevingsplanactiviteit verkamering	37
Artikel 79	Omgevingsplanactiviteit woningsplitsing	37
Hoofdstuk8	**Voorwaardelijke verplichtingen**	**39**
Artikel 80	Voorwaardelijke verplichting buurthub	39
Artikel 81	Voorwaardelijke verplichting waterberging bui van 40 mm	39
Hoofdstuk9	**Thema geluid**	**40**
Artikel 82	Geluid veroorzaakt door buurthub	40
Artikel 83	Geluid veroorzaakt door bedrijf geschikt voor functiemenging - Schaapsdrift	40
Artikel 84	Gezamenlijk geluid veld A1 Schaapsdrift	42
Artikel 85	Gezamenlijk geluid veld B Schaapsdrift	42
Artikel 86	Gezamenlijk geluid veld E Schaapsdrift	42
Artikel 87	Gezamenlijk geluid veld F Schaapsdrift	42
Artikel 88	Gezamenlijk geluid veld G Schaapsdrift	42
Artikel 89	Bouwregel geluid Schaapsdrift	42
Hoofdstuk10	**Thema kostenverhaal**	**43**
Artikel 90	Fasering van het kostenverhaalsgebied	43
Artikel 91	Algemene kostenverhaalsregels	43
Hoofdstuk11	**Algemene regels**	**50**
Artikel 92	Toepassingsbereik	50
Artikel 93	Anti-dubbeltelregel	50
Artikel 94	Strijdige activiteiten	50
Artikel 95	Seksinrichtingen	50
Artikel 96	Overige regels - Schaapsdrift	50
Hoofdstuk12	**Overgangs- en slotregels**	**52**
Artikel 97	Overgangsrecht	52
Artikel 98	Slotregel	52

Bijlagen

Bijlage 1 **Kaart deelgebieden**

Bijlage 2 **Civieltechnische raming van het bouw- en woonrijp maken**

Bijlage 3 **Afwijken bouwhoogtes**

Bijlage 4 **Fietsparkeerbehoefte**

Bijlage 5 **Parkeernormen personenauto's**

Regels

Dit TAM-omgevingsplan is gericht op het faciliteren van gebiedsontwikkeling op de locatie Schaapsdrift e.o. en is als een nieuw hoofdstuk (hoofdstuk 22d) 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 22d 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 '22d' 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 ‘22d’ 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 22d gelden de volgende begripsbepalingen:

1.1 activiteit creatieve sector
Activiteiten 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;
- 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.

1.2 atelierwoning
Een woning waarbij sprake is van een mix tussen wonen en creatieve bedrijvigheid of creatieve functies bedoeld voor een huishouding van een persoon welke hiermee een (bedrijfseconomische) binding heeft. Ten minste 1/3 en maximaal 2/3 van de vloeroppervlakte wordt gebruikt voor activiteit creatieve sector bij het gebruiken van een atelierwoning.

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 bedrijf aan huis
Een bedrijfsmatige activiteit die in een woning, inclusief bijbehorende bouwwerken, wordt uitgeoefend.

1.7 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.

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

1.9 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.

1.10 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 [22d] 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 [22d] van dit omgevingsplan dat na de inwerkingtreding van het plan niet langer onderbroken is dan een jaar.

1.11 betaalbare koopwoning
Een sociale koopwoning zoals bedoeld in artikel 5.161c van het Besluit kwaliteit leefomgeving.

De koopprijs vrij op naam voor een betaalbare koopwoning bedraagt ten hoogste het bedrag zoals opgenomen in de Woonvisie Arnhem 2024-2029/2032. De bedoelde maximale koopprijs wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd overeenkomstig het percentage waarmee de NHG kostengrens wordt aangepast, en afgerond op een veelvoud van € 500.

Indien er een nieuwe woonvisie of een programma volkshuisvesting wordt vastgesteld, wordt er bij het bepalen van de maximale koopprijs vrij op naam voor een betaalbare koopwoning rekening gehouden met dit beleid.

Voor de definitie van een betaalbare koopwoning in het lage middensegment en het hoge middensegment wordt verwezen naar de koopprijsgrenzen voor sociale koopwoningen voor het lage middensegment en het hoge middensegment zoals opgenomen in de Verordening doelgroepen woningbouw Arnhem 2021, zoals deze gold ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp.

1.12 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.

1.13 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.

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

1.15 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.

1.16 buurthub
Een voorziening hoofdzakelijk gericht op het bieden van parkeergelegenheid voor de buurt.

1.17 bvo (brutovloeroppervlak/bedrijfsvloeroppervlak)
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.

1.18 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.

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

1.20 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.

1.21 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.

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

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

1.24 galerij
Een overdekte gang langs de buitenkant van een hoofdgebouw.

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

1.26 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

1.27 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.

1.28 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.

1.29 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.

1.30 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.

1.31 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.

1.32 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.

1.33 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.

1.34 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.

1.35 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.

1.36 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.

1.37 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.

1.38 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.

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

1.40 kamergewijze bewoning
Een gebouw waarin zich 3 of meer onzelfstandige wooneenheden bevinden.

1.41 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.

1.42 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.

1.43 middenhuurwoning
Een middenhuurwoning zoals bedoeld in artikel 5.161c van het Besluit kwaliteit leefomgeving.

1.44 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.

1.45 nutsvoorziening

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

1.46 onderbouw

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

1.47 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.

1.48 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.

1.49 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.

1.50 openbare dienstverlening

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

1.51 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.

1.52 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.)

1.53 seksinrichting

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

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

1.54 sociale huurwoning

Een sociale huurwoning zoals bedoeld in artikel 5.161c van het Besluit kwaliteit leefomgeving.

1.55 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.

1.56 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.

1.57 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.

1.58 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.

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

1.60 werken, werkzaamheden van geringe omvang
Werken of werkzaamheden die geen wezenlijke verandering van de terreingesteldheid of van een inrichting tot gevolg hebben.

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

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

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

1.64 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.

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

1.66 zelfstandige woning

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

1.67 zorgwonen
Wonen in (geclusterde) woningen, waar intensieve zorgverlening mogelijk is. De woningen zijn toegankelijk en hebben voorzieningen waardoor verpleegzorg geboden kan worden

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 TAM-Omgevingsplan Schaapsdrift e.o.

De regels in dit hoofdstuk zijn van toepassing op de locatie TAM-Omgevingsplan Schaapsdrift e.o. waarvan de geometrische bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0202.TAM1048-0301 zoals vastgelegd op https://www.ruimtelijkeplannen.nl.

Artikel 3 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten

3.1 de 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.

3.2 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.

3.3 de bouwhoogte van een bouwwerk

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

3.4 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.

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 Openbaar gebied

6.1 Toegelaten activiteiten

1. De gebieden ter plaatse van het werkingsgebied 'Openbaar gebied' 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 7 Parkgebied

7.1 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 8 Spoorgebied

8.1 Toegelaten activiteiten

1. De gebieden ter plaatse van het werkingsgebied 'Spoorgebied' hebben de functie spoorgebied.
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 Tuin

9.1 Toegelaten activiteiten

1. De gebieden ter plaatse van het werkingsgebied 'Tuin' hebben de functie tuin.
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 10 Waarde - Landschap en natuur

10.1 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.

Artikel 11 Waarde - Tuin

11.1 Doelstelling

1. Ter plaatse van de gebieden met de aanduiding 'Waarde - Tuin' hebben de gebieden een waarde als tuin.
2. Deze waarde is gericht op bescherming van het groene karakter van de bestaande waardevolle groenelementen, de cultuurhistorische waarde en de mogelijkheden voor waterberging.
3. Voor gronden met deze waarde gelden aanvullende regels voor bouwen en voor werken en werkzaamheden.

Artikel 12 Waarde - Waterloop

12.1 Doelstelling

1. Ter plaatse van de gebieden met de aanduiding 'Waarde - Waterloop' bevindt zich een waterloop.
2. Deze waarde is gericht op de bescherming en instandhouding van de aanwezige boven- en ondergrondse waterlopen ten behoeve van het transport en de afvoer van water.
3. Voor de gronden met deze waarde gelden aanvullende regels voor bouwen en voor werken en werkzaamheden.

Hoofdstuk 4 Activiteiten

Artikel 13 Algemene regels over activiteiten

13.1 Toepassingsbereik

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

13.2 Gebruik conform maatvoering

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

13.3 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 14 Activiteit atelierwoning

14.1 Toegelaten activiteiten

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - activiteit atelierwoning' is een atelierwoning toegestaan.

Artikel 15 Activiteit bedrijf - geschikt voor functiemenging - begane grond

15.1 Toegelaten activiteiten

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - activiteit bedrijf - geschikt voor functiemenging - Schaapsdrift' zijn de volgende bedrijfsmatige activiteiten geschikt voor functiemenging toegestaan op de begane grond:

a. het produceren, bewerken, herstellen, installeren of inzamelen van goederen;
b. verhuur van goederen;
c. bouwnijverheid of daarmee vergelijkbare bedrijven;
d. onderzoek en ingenieursbedrijven.

15.2 Verboden activiteiten

In afwijking van het bepaalde in lid 15.1 zijn de volgende bedrijven niet toegestaan:

a. agrarische bedrijven.

15.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een met de omgeving strijdig gebruik worden in ieder geval gerekend:

a. het exploiteren van een ippc-installatie als bedoeld in bijlage bij artikel 1.1 van de Omgevingswet;
b. projecten waarvoor een mer-beoordelingsplicht geldt met een omgevingsvergunningplicht voor een milieubelastende activiteit in de zin van het Besluit activiteiten leefomgeving als aangegeven in kolom 4 van bijlage V bij het Omgevingsbesluit;

c. activiteiten die op grond van in artikel 5.78 b van het Besluit kwaliteit leefomgeving zijn aangewezen als activiteiten die in aanzienlijke mate geluid kunnen veroorzaken als bedoeld in artikel 2.11a van de Omgevingswet zijn;
d. activiteiten met externe veiligheidsrisico's als bedoeld in bijlage VII Besluit kwaliteit leefomgeving.

Artikel 16 Activiteitbedrijf - geschikt voor functiemenging - Schaapsdrift

16.1 Toegelaten activiteiten

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - activiteit bedrijf - geschikt voor functiemenging - Schaapsdrift' zijn de volgende bedrijfsmatige activiteiten geschikt voor functiemenging toegestaan op de begane grond:
a. het produceren, bewerken, herstellen, installeren of inzamelen van goederen;
b. verhuur van goederen;
c. bouwnijverheid of daarmee vergelijkbare bedrijven;
d. onderzoek en ingenieursbedrijven.

16.2 Verboden activiteiten

In afwijking van het bepaalde in lid 16.1 zijn de volgende bedrijven niet toegestaan:
a. agrarische bedrijven.

16.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een met de omgeving strijdig gebruik worden in ieder geval gerekend:
a. het exploiteren van een ippc-installatie als bedoeld in bijlage bij artikel 1.1 van de Omgevingswet;
b. projecten waarvoor een mer-beoordelingsplicht geldt met een omgevingsvergunningplicht voor een milieubelastende activiteit in de zin van het Besluit activiteiten leefomgeving als aangegeven in kolom 4 van bijlage V bij het Omgevingsbesluit;
c. activiteiten die op grond van in artikel 5.78 b van het Besluit kwaliteit leefomgeving zijn aangewezen als activiteiten die in aanzienlijke mate geluid kunnen veroorzaken als bedoeld in artikel 2.11a van de Omgevingswet zijn;
d. activiteiten met externe veiligheidsrisico's als bedoeld in bijlage VII Besluit kwaliteit leefomgeving.

Artikel 17 Activiteitbedrijf aan huis

17.1 Toegelaten activiteiten

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - activiteit bedrijf aan huis' is bedrijf aan huis toegestaan.

Artikel 18 Activiteitbestemmingsverkeer

18.1 Toegelaten activiteiten

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - activiteit bestemmingsverkeer' is aanleg, beheer, onderhoud en gebruik van wegen ten behoeve van bestemmingsverkeer en kort parkeren toegestaan.

Artikel 19 Activiteit behoud bestaande bebouwing veld D - Schaapsdrift

19.1 Toegelaten activiteiten

Het gebruik als wonen is ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone – Activiteit behoud bestaande bebouwing veld D - Schaapsdrift ' uitsluitend toegestaan als toepassing is gegeven aan artikel 49.

Artikel 20 Activiteit buurthub

20.1 Toegelaten activiteiten

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - activiteit buurthub' is een buurthub toegestaan.

Artikel 21 Activiteit creatieve sector

21.1 Toegelaten activiteiten

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

Artikel 22 Activiteit detailhandel - begane grond

22.1 Toegelaten activiteiten

a. Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - activiteit detailhandel - begane grond' is detailhandel op de begane grond toegestaan;
b. Op deze gronden zijn supermarkten niet toegestaan.

Artikel 23 Activiteit dienstverlening

23.1 Toegelaten activiteiten

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - activiteit dienstverlening' zijn dienstverlenende bedrijven toegestaan.

Artikel 24 Activiteit dienstverlening - begane grond

24.1 Toegelaten activiteiten

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - activiteit dienstverlening - begane grond' zijn dienstverlenende bedrijven toegestaan op de begane grond.

Artikel 25 Activiteit entree buurthub

25.1 Toegelaten activiteiten

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - activiteit entree buurthub' is de entree naar een buurthub toegestaan.

Artikel 26 Activiteit garagebox

26.1 Toegelaten activiteiten

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - activiteit garagebox' zijn voorzieningen ten behoeve van autostalling of de opslag van goederen ten behoeve van het wonen toegestaan.

Artikel 27 Activiteit gezondheids- en welzijnszorg

27.1 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 28 Activiteit groen

28.1 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 en bijbehorende groeiplaatsen en leefgebieden voor dieren (incl faunavoorzieningen);
b. aanleg, beheer, onderhoud en gebruik van fiets- en wandelpaden, straatmeubilair, speelvoorzieningen en bestaande ontsluitingswegen;
c. extensieve recreatie.

Artikel 29 Activiteit horeca van categorie 1

29.1 Toegelaten activiteiten

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

Artikel 30 Activiteit horeca van categorie 1 begane grond

30.1 Toegelaten activiteiten

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

Artikel 31 Activiteit horeca van categorie 2 begane grond

31.1 Toegelaten activiteiten

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

Artikel 32 Activiteit kantoor

32.1 Toegelaten activiteiten

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - activiteit kantoor' is een kantoor toegestaan.

Artikel 33 Activiteit kantoor - begane grond

33.1 Toegelaten activiteiten

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - activiteit kantoor - begane grond' is een kantoor op de begane grond toegestaan.

Artikel 34 Activiteit lichte gezondheidszorg

34.1 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 35 Activiteit maatschappelijke organisaties

35.1 Toegelaten activiteiten

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

a. politieke-, belangen- en ideële organisaties/ verenigingen en hobbyclubs en de daarmee te vergelijken activiteiten;
b. en ondergeschikte kleinschalige horeca en detailhandel uitsluitend ten dienste van bovengenoemde activiteiten.

Artikel 36 Activiteit maatschappelijke organisaties - begane grond

36.1 Toegelaten activiteiten

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - activiteit maatschappelijke organisaties - begane grond' zijn toegestaan op de begane grond:

a. politieke-, belangen- en ideële organisaties/ verenigingen en hobbyclubs en de daarmee te vergelijken activiteiten;
b. en ondergeschikte kleinschalige horeca en detailhandel uitsluitend ten dienste van bovengenoemde activiteiten.

Artikel 37 Activiteit nood- en hulpdiensten

37.1 Toegelaten activiteiten

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - activiteit nood- en hulpdiensten' zijn activiteiten toegestaan met betrekking tot aanleg, gebruik en instandhouding van wegen ten behoeve van nood- en hulpdiensten en de afvalophaaldienst.

Artikel 38 Activiteit park

38.1 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 en bijbehorende groeiplaatsen en leefgebieden voor dieren (incl faunavoorzieningen);
b. aanleg, beheer, onderhoud en gebruik van fiets- en wandelpaden, straatmeubilair, speelvoorzieningen en en bestaande ontsluitingswegen;
c. extensieve recreatie.

38.2 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 39 Activiteit railverkeer

39.1 Toegelaten activiteiten

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - activiteit railverkeer' aangewezen gronden zijn de volgende activiteiten toegestaan:

a. personen- en goederenvervoer per spoor met de daarbij behorende technische en administratievevoorzieningen, zoals bouwwerken voor energievoorziening ten behoeve van het treinverkeer en wacht- en werkruimtes voor het spoorwegpersoneel;
b. stations;
c. (on)gelijkvloerse kruisingen, over- en onderbouwingen ten behoeve van voetgangers en weg- en waterverkeer;
d. geluidwerende voorzieningen;
e. onderdoorgangen, alsmede toegangen tot ondergrondse voorzieningen ten behoeve van direct aangrenzende functies en activiteiten.

Artikel 40 Activiteit stadswinkel

40.1 Toegelaten activiteiten

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - activiteit stadswinkel' is detailhandel in de vorm van een stadswinkel met de daarbij behorende voorzieningen toegestaan.

Artikel 41 Activiteit tuin

41.1 Toegelaten activiteiten

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - activiteit tuin' is de aanleg, instandhouding en gebruik van een tuin toegestaan.

41.2 Verboden activiteiten

a. Onder gebruik van de gronden in strijd met de functie, wordt in ieder geval begrepen gebruik van gronden voor het aanbrengen van oppervlakteverhardingen, tenzij het gaat om een ondergeschikte oppervlakte aan noodzakelijke en functionele verharding;
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 42 Activiteit verblijfsgebied

42.1 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 43 Activiteit wonen

43.1 Toegelaten activiteiten

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - activiteit wonen' zijn de volgende activiteiten toegestaan:
a. het wonen, hieronder niet begrepen bewoning van woonwagens of woonschepen;
b. beroep aan huis.

43.2 Specifieke gebruiksregels

Beroep aan huis, waaronder mede begrepen bed and breakfast, is uitsluitend toegelaten tot maximaal 33% van het vloeroppervlakte van de woning, mits:
a. dit door de bewoner wordt uitgeoefend;
b. dit geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse of een onevenredige parkeerdruk tot gevolg heeft en;
c. het geen detailhandel, internetverkoop hiervan uitgezonderd, prostitutie of horeca betreft.

43.3 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 18m^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.

Artikel 44 Activiteit wonen - zorgwonen

44.1 Toegelaten activiteiten

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - activiteit wonen - zorgwonen' is zorgwonen toegestaan.

Artikel 45 Activiteit wonen woningbouwcategorieën

45.1 Aanwijzing sociale huurwoningen, betaalbare koopwoningen en middenhuur

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'activiteit wonen woningbouwcategorieën' geldt dat minimaal het in de omgevingsnorm, zoals opgenomen in hoofdstuk 6 Omgevingsnormen, genoemde percentage van de woningen wordt gerealiseerd als sociale huurwoning, betaalbare koopwoning en als middenhuur.

45.2 Doelgroepen sociale huurwoningen, middenhuur en betaalbare koopwoningen

1. De doelgroep voor sociale huurwoningen bestaat uit huishoudens met een inkomen tot maximaal de hoge inkomensgrens uit het Besluit toegelaten instellingen 2015.
2. De doelgroep voor betaalbare koopwoningen, categorie lage middensegment, bestaat uit huishoudens met een inkomen tot maximaal 1,5 keer de lage inkomensgrens uit het Besluit toegelaten instellingen 2015.
3. De doelgroep voor betaalbare koopwoningen, categorie hoge middensegment, bestaat uit huishoudens met een inkomen tot maximaal 2 keer de lage inkomensgrens uit het Besluit toegelaten instellingen 2015.

45.3 Gebruik sociale huurwoningen, middenhuur en betaalbare koopwoningen

1. Het is verboden een sociale huurwoning, binnen een termijn van 20 jaren nadat de woning voor het eerst in gebruik genomen is, te verhuren aan of te laten gebruiken door een huurder of gebruiker die buiten de doelgroep sociale huurwoning valt.
2. Het is verboden een middenhuurwoning, binnen een termijn van 20 jaren nadat de woning voor het eerst in gebruik genomen is, te verhuren aan of te laten gebruiken door een huurder of gebruiker die buiten de doelgroep middenhuur valt.
3. Het is verboden een betaalbare koopwoning, binnen een termijn van 5 jaren nadat de woning voor het eerst is gebruik is genomen, in eigendom over te dragen dan wel te bezwaren met een persoonlijk recht of beperkt zakelijk recht als daardoor het eigendom of het gebruik van de woning overgaat op een derde welke niet past binnen de doelgroep betaalbare koopwoning. De vestiging van een recht van hypotheek wordt hieronder niet begrepen.

Hoofdstuk 5 Bouwen

Artikel 46 Algemene bouwregels

46.1 Toepassingsbereik

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

46.2 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.

46.3 Bouwen passend binnen functie/activiteit

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

46.4 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.

46.5 Bouwen buiten bouwvlak

Afwijken van het bepaalde in artikel 46.4 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;

46.6 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.

46.7 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;

46.8 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 3m^2, zoals transformatorstations, rioolgemalen, schakelhuisjes, is alleen toegestaan indien:
a. de inhoud niet meer dan 75 m^3 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.

46.9 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.

46.10 Algemene beoordelingsregels

Voor de bouwactiviteiten genoemd in 46.5, 46.7, 46.8 en 46.9 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 47 Bouwregel aansluitplicht warmtevoorziening

47.1 Aansluitplicht

1. Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - bouwregel aansluitplicht warmtevoorziening' mogen nieuwe gebouwen uitsluitend worden gebouwd indien deze voor warmte zijn aangesloten op één collectief warmtesysteem per bouwveld of voor enkele aangrenzende bouwvelden samen en warmte en koude geleverd krijgen uit dit warmtesysteem.
2. De regel onder 1 is niet van toepassing op woningen die aanwezig zijn op het moment van inwerking treden van dit hoofdstuk.
3. De regel onder 1 vervalt 20 jaar na inwerkingtreding van dit hoofdstuk van het omgevingsplan.

47.2 Beoordelingsregels voor alternatieve voorziening voor warmte en koeling

Het bouwen van nieuwe gebouwen die niet worden aangesloten op het warmtesysteem, als geen gebruik van het warmtesysteem wordt gemaakt is alleen in de volgende gevallen toegestaan:
1. De energieprestatie van de alternatieve voorziening voor warmte en koeling is minimaal gelijkwaardig aan de situatie waarin het gebouw wel een aansluiting op een collectief WKO warmtesysteem krijgt, waarbij geldt dat:
   a. koude in de vergelijking wordt betrokken;
   b. de gelijkwaardigheid beoordeeld wordt op basis van de energieprestatie van het aanwezige warmtesysteem;
   c. de energieprestatie van het warmtesysteem bepaald wordt op basis van NTA 8800;
   d. de stikstofoxiden- en fijnstofuitstoot van de alternatieve voorziening moet kleiner of gelijk aan nul zijn.

47.3 Aanvraagvereisten

1. De aanvrager van de omgevingsvergunning voor bouwen zoals bedoeld in artikel 22.36, of diens

rechtsopvolger, levert de volgende gegevens:
a. NTA 8800-berekening, voor aansluiting op het warmtesysteem. Hierbij wordt voor het warmtesysteem uitgegaan van de situatie waarin het geplande aantal aansluitingen is gerealiseerd;
b. Indien toepassing wordt gegeven aan 47.2:
    1. NTA 8800-berekening voor het toegepaste alternatief, zonder de aansluiting op het warmtesysteem;
    2. gegevens waaruit aantoonbaar blijkt dat de NOx- en fijnstofuitstoot van het voorgestelde alternatief kleiner of gelijk aan nul is
c. aanvullende documentatie zoals relevante kwaliteitsverklaringen;
d. het beoogde gebruik van het bouwwerk en de bijbehorende gronden waarop de aanvraag betrekking heeft;
e. een opgave van de bruto inhoud in kubieke meters en de bruto vloeroppervlakte in vierkante meters van het deel van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft;
f. een situatietekening van de bestaande toestand van het terrein en een situatietekening van de nieuwe toestand van het terrein met daarop:
    1. de afmetingen van het perceel en bebouwd oppervlak;
    2. de situering van het bouwwerk ten opzichte van de perceelsgrenzen en de wegzijde;
    3. de wijze waarop de locatie wordt ontsloten;de aangrenzende locaties en de daarop voorkomende bebouwing; en
    4. het beoogd gebruik van de gronden behorende bij het voorgenomen bouwwerk;
    5. aansluitpunten voor het warmtesysteem;
    6. de ligging van de omliggende leidingen van het warmtenet;
g. de hoogte van het bouwwerk ten opzichte van het peil en het aantal bouwlagen.

2. In aanvulling in de regel onder 1 moeten bij de aanvraag om omgevingsvergunning gegevens en bescheiden worden aangeleverd die naar het oordeel van burgemeester en wethouders nodig zijn voor een toets aan de beoordelingsregels in lid 47.2.

Artikel 48 Bouwregel afwijken bouwhoogte Schaapsdrift

48.1 Bouwregels

1. Het is toegestaan ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - bouwregel afwijkende bouwhoogte – Schaapsdrift', om in afwijking van de ter plaatse geldende maximum bouwhoogte zoals opgenomen in de verbeelding, te bouwen.
2. Als maximale bouwhoogtes gelden de bouwhoogtes zoals opgenomen in Bijlage 3 Afwijken bouwhoogtes bij de regels.
3. Hierbij dient, in aanvulling op het bepaalde in 46.10 te worden voldaan aan de voorwaarden genoemd in dit lid.

Artikel 49 Bouwregel behoud bestaande bebouwing veld D - Schaapsdrift

49.1 Bouwregels

In afwijking van de algemene bouwregels, de bouwregel ondergeschikte bouwonderdelen en de bouwregel bouwverbod Park mag ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone – bouwregel behoud bestaande bebouwing veld D - Schaapsdrift' maximaal 34 meter hoog worden gebouwd, indien een gedeelte van de bestaande gebouwen binnen de gebiedsaanduiding behouden blijft.

Artikel 50 Bouwregel bijbehorende bouwwerken

50.1 Bouwregels

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

a. uitbreiding van de hoofdbebouwing, tot een maximumbouwhoogte gelijk aan de hoogte van de begane-grondbouwlaag van de hoofdbebouwing, vermeerderd met maximaal 40 cm ten behoeve van isolatie of afschot;
b. andere bijbehorende bouwwerken, met een maximumbouwhoogte gelijk aan de goothoogte van het hoofdgebouw, waarbij de goothoogte van vrijstaande bouwwerken niet meer mag bedragen dan de hoogte van de begane-grondbouwlaag van de hoofdbebouwing;
c. bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd, passend binnen de activiteit, met een maximumbouwhoogte 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 m²	50% van de oppervlakte van het gebied met de gebiedsaanduiding 'bijbehorende bouwwerken' per bouwperceel met een minimum van 20 m²
90-150 m²	45 m²
150-300 m²	55 m²
300-500 m²	65 m²
500-1000 m²	75 m²

Artikel 51 Bouwregel bijbehorende bouwwerken - Schaapsdrift

51.1 Bouwregels

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - bouwregel bijbehorende bouwwerken' mogen bijbehorende bouwwerken worden gebouwd, waaronder technische installaties voor de buurthub en nutsvoorzieningen, met een maximale bouwhoogte van 5 meter.

Artikel 52 Bouwregel bouwen buiten bouwvlak - ondergeschikte bouwwerken

52.1 Bouwregels

Ter plaatse van de 'overige zone – bouwregel bouwen buiten bouwvlak – ondergeschikte bouwwerken' mogen ondergeschikte bouwwerken zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, onderhoudsinstallaties, gevel- en kroonlijsten, luifels, trappen en overstekende daken buiten het bouwvlak worden gebouwd.

Artikel 53 Bouwregel bouwverbod - tuin

53.1 Bouwregels

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - bouwregel bouwverbod - tuin' mag niet worden gebouwd, tenzij in de regels van dit omgevingsplan expliciet wordt aangegeven dat ter plaatse mag worden gebouwd.

Artikel 54 Bouwregel gevellijn - Schaapsdrift

54.1 Bouwregels

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'bouwregel gevellijn - Schaapsdrift' 'gevellijn' geldt dat de naar het openbaar gebied gekeerde gevel van een hoofdgebouw op de gevellijn dient te worden gebouwd, met dien verstande dat dit niet geldt voor:

a. onderdoorgangen;
b. de entrees zoals bedoeld in Artikel 58;
c. gebouwen die aanwezig zijn op het moment van inwerking treden van dit hoofdstuk.

Artikel 55 Bouwregel groen

55.1 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 56 Bouwregel groen dak parkeren als verplicht onderdeel van klimaatadaptief en natuurinclusief bouwen

56.1 Bouwregels

a. In aanvulling op het bepaalde onder Artikel 57, geldt ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - bouwregel groen dak parkeren als verplicht onderdeel klimaatadaptief en natuurinclusief bouwen' dat indien parkeerplaatsen worden gerealiseerd met een parkeerdek dat de maatregelen dienen te bestaan uit het aanbrengen van een groen dak zoals benoemd in het 'Puntenstysteem Klimaatadaptief en Natuurinclusief bouwen in Arnhem'
b. Deze maatregelen worden meegeteld in het benodigde puntenaantal zoals benoemd in Artikel 57 onder b.

Artikel 57 Bouwregel klimaatadaptief en natuurinclusief bouwen

57.1 Klimaatadaptief en natuurinclusief bouwen

a. Een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt ter plaatse van de "overige zone - Bouwregel klimaatadaptief en natuurinclusief bouwen' slechts verleend indien bij de aanvraag om een omgevingsvergunning wordt aangetoond dat voldoende klimaatadaptieve en natuurinclusieve maatregelen worden getroffen.
b. Aan het bepaalde onder a wordt geacht te zijn voldaan indien door de genomen maatregelen voldoende punten worden gehaald zoals opgenomen in de beleidsregels 'Beleidsregels Klimaatadaptief en Natuurinclusief Bouwen' en het bijbehorende 'Puntensysteem Klimaatadaptief en Natuurinclusief bouwen'.

57.2 Beleidsregels

a. Burgemeester en wethouders passen deze regels toe met inachtneming van de door hen vastgestelde beleidsregels met betrekking tot het natuurinclusief en klimaatadaptief bouwen, zoals die gelden op het tijdstip van indiening van de aanvraag om een omgevingsvergunning zoals bedoeld onder lid 57.1 onder a en onder b.
b. Indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, wordt rekening gehouden met de wijziging.

Artikel 58 Bouwregel omgevingskwaliteit Schaapsdrift

58.1 Bouwregels

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - bouwregel omgevingskwaliteitsplan Schaapsdrift' aangewezen gronden geldt dat:

a. bouwwerken uitsluitend mogen worden opgericht indien ten aanzien van het uiterlijk van bouwwerken wordt voldaan aan de bepalingen uit de beleidsregels 'Omgevingskwaliteitsplan Schaapsdrift e.o.';
b. in afwijking van het gestelde onder a. wordt indien het hoofdgebouw is gerealiseerd niet meer getoetst aan het 'Omgevingskwaliteitsplan Schaapsdrift e.o.' en gelden de bepalingen behorende bij het op het plangebied toepasselijke toetsniveau zoals dat is aangegeven in de welstandsnota;
c. voor gebouwen geldt dat dat deze alleen mogen worden gebouwd indien voor het aantal bouwlagen en de geleding wordt voldaan aan de voorwaarden uit de beleidsregels 'Omgevingskwaliteitsplan Schaapsdrift e.o.';
d. ter plaatse van de gebiedsaanduidingen 'overige zone - Omgevingsnormen veld A1 Schaapsdrift', 'overige zone - Omgevingsnorm veld B Schaapsdrift', 'overige zone - Omgevingsnormen veld C Schaapsdrift' en 'overige zone - Omgevingsnormen veld D Schaapsdrift' is per veld een entree toegestaan ten behoeve van parkeren aan de zijde van de Middenstraat;
e. ter plaatse van de gebiedsaanduidingen 'overige zone - Omgevingsnormen veld F Schaapsdrift' is per veld één entree toegestaan ten behoeve van een parkeergarage aan de zijde van de Eleanorastraat;
f. bij het bouwen van de buurthub zoals bedoeld in Artikel 20, het bouwen in de zone 'overige zone bijbehorende bouwwerken' en 'bijbehorende bouwwerken - Schaapsdrift dient te worden voorzien in een onderhoudspad ten behoeve van de buurthub van ten minste 2 meter aan de westzijde van de buurthub;
g. Het is toegestaan om af te wijken van de bepalingen uit de beleidsregels ‘Omgevingskwaliteitsplan Schaapsdrift e.o.’ ten aanzien van het uiterlijk van bouwwerken, het aantal bouwlagen en de geleding 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.
h. Indien door de bouwactiviteiten het totaal aan toe te voegen woningen, ten opzichte van het aantal woningen op het moment van inwerkingtreding van dit hoofdstuk, meer dan 520 bedraagt, dient bij de aanvraag voor bouwen een verkeersonderzoek te worden aangeleverd waaruit volgt dat de verkeerseffecten aanvaardbaar zijn.

Artikel 59 Bouwregel park

59.1 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 60 Bouwregel railverkeer

60.1 Bouwregels

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

a. Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienst van de genoemde activiteiten, zoals werkruimten worden gebouwd met een maximumbouwhoogte van 10 m vanaf de bovenzijde van de

spoorstaaf.
b. In afwijking van het bepaalde onder a. mag de bouwhoogte van geluidwerende voorzieningen maximaal 3 m bedragen, te meten vanaf de bovenzijde van de spoorstaaf.

Artikel 61 Bouwregel verblijfsgebied

61.1 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 62 Bouwregel voetgangersbrug

62.1 Bouwregels

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - bouwregels voetgangersbrug' mag een voetgangersbrug worden gebouwd.

Artikel 63 Bouwregel waterloop

63.1 Bouwregels

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - bouwregel waterloop' is bouwen toegestaan indien:
a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de waterloop worden gebouwd
b. voor andere bouwwerken ten dienste van overige toegestane activiteiten als de watervoerende functie van de waterloop hierdoor niet wordt belemmerd, gehoord de waterbeheerder.

Artikel 64 Bouwregel wegverkeer

64.1 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.

Hoofdstuk 6 Omgevingsnormen

Artikel 65 Omgevingsnorm Schaapsdrift totaal

1. Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - omgevingsnorm Schaapsdrift totaal' bedraagt, na afronding van de gebiedsexploitatie, in het totale gebied met deze gebiedsaanduiding:

a. minimaal 20% van de betaalbare koopwoningen en middenhuur een: betaalbare koopwoning;
b. het maximum aantal horecabedrijven: 2, ondergschikte horeca wordt hier niet bij geteld;
c. het maximum bvo horeca: 400 m^2, ondergschikte horeca wordt hier niet bij geteld;
d. het maximum aantal stadswinkels: 1;
e. het maximum bvo stadswinkel; 150 m^2;
f. het maxium bvo kantoor: 535 m^2, bijbehorende kantoren worden hier niet bij geteld.

2. Zorgwoningen worden niet meegeteld bij het aantal wooneenheden, het bvo voor wonen, of bij de percentages van de woningbouwcategorieën.

Artikel 66 Omgevingsnormen veld A1 Schaapsdrift

1. Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - omgevingsnormen veld A1 Schaapsdrift' bedraagt:

a. het maximum aantal zorgwoningen: 180;
b. het maximum bvo zorgwonen en gezondheids- en welzijnszorg: 12.250 m^2;
c. het maximum bvo kantoor, ondergeschikte horeca of maatschappelijke organisaties: 300 m^2.

Artikel 67 Omgevingsnormen veld A2 Schaapsdrift

1. Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - omgevingsnormen veld A2 Schaapsdrift' bedraagt:
   a. het maximum aantal wooneenheden: 6;
   b. het maximum bvo wonen: 450 m^2;
   c. het minimum percentage betaalbare koopwoningen en middenhuur: 100%;
2. De percentages van de woningbouwcategorieën gelden voor de woningen die na de inwerkingtreding van dit hoofdstuk worden gebouwd.

Artikel 68 Omgevingsnormen veld B Schaapsdrift

1. Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - omgevingsnormen veld B Schaapsdrift' bedraagt:

a. het maximum aantal wooneenheden: 170;
b. het maximum bvo wonen: 13.500 m^2;
c. het maximum bvo activiteiten creatieve sector, dienstverlening, horeca van categorie 1, kantoor, lichte gezondheidszorg of maatschappelijke organisaties: 250 m^2;
d. het minimum percentage betaalbare koopwoningen of middenhuur: 30%;
e. het minimum percentage sociale huurwoningen: 30%

2. De percentages van de woningbouwcategorieën gelden voor de woningen die na de inwerkingtreding van dit hoofdstuk worden gebouwd.

Artikel 69 Omgevingsnormen veld C Schaapsdrift

1. Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - omgevingsnormen veld C Schaapsdrift' bedraagt:

a. het maximum aantal wooneenheden: 58;
b. het maximum bvo wonen: 5.500 m^2;
c. het maximum bvo activiteiten creatieve sector, bedrijf geschikt voor functiemenging, dienstverlening, horeca van categorie 1, kantoor, lichte gezondheidszorg of maatschappelijke organisaties: 200 m^2;

d. het minumum percentage betaalbare koopwoningen of middenhuur: 38%;
2. De percentages van de woningbouwcategorieën gelden voor de woningen die nog niet gebouwd zijn wanneer dit hoofdstuk in werking treedt.

Artikel 70 Omgevingsnormen veld D Schaapsdrift

1. Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - omgevingsnormen veld D Schaapsdrift' bedraagt:
a. het maximum aantal wooneenheden: 199;
b. het maximum bvo wonen: 15.750 m^2;
c. het maximum bvo activiteiten creatieve sector, dienstverlening, horeca van categorie 1, kantoor, lichte gezondheidszorg of maatschappelijke organisaties: 250 m^2;
d. het minimum percentage betaalbare koopwoningen of middenhuur: 20%;
e. het minimum percentage sociale huurwoningen: 41%.
2. De percentages van de woningbouwcategorieën gelden voor de woningen die na de inwerkingtreding van dit hoofdstuk worden gebouwd.

Artikel 71 Omgevingsnormen veld E Schaapsdrift

1. Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - omgevingsnormen veld E Schaapsdrift' bedraagt:
a. het maximum aantal wooneenheden: 8;
b. het maximum bvo wonen: 840 m^2;
c. het maximum bvo activiteiten creatieve sector, dienstverlening, horeca van categorie 1, kantoor, lichte gezondheidszorg of maatschappelijke organisaties: 270 m^2;
d. Het minimum percentage betaalbare koopwoning of middenhuur: 100%
2. De percentages van de woningbouwcategorieën gelden voor de woningen die na de inwerkingtreding van dit hoofdstuk worden gebouwd.

Artikel 72 Omgevingsnormen veld F Schaapsdrift

1. Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - omgevingsnormen veld F Schaapsdrift' bedraagt:
a. het maximum aantal wooneenheden: 103;
b. het maximum bvo wonen: 8.330 m^2;
c. het minimum percentage betaalbare koopwoningen of middenhuur: 96%.
d. het maximum bvo activiteiten creatieve sector, dienstverlening, horeca van categorie 1, kantoor, lichte gezondheidszorg of maatschappelijke organisaties: 700 m^2;
2. Minimaal 30% van de gevellengte aan de zijde van de Eleanorastraat dient, bij het in gebruik nemen van de nieuw te bouwen woningen binnen deze gebiedsaanduiding, te zijn ingericht als een Activiteit creatieve sector of een Activiteit bedrijf - geschikt voor functiemenging - Schaapsdrift. Daarnaast geldt dat minimaal 1.220 m^2 bvo beschikbaar moet zijn voor deze functies.
3. De percentages van de woningbouwcategorieën gelden voor de woningen die na de inwerkingtreding van dit hoofdstuk worden gebouwd.

Artikel 73 Omgevingsnormen veld G Schaapsdrift

1. Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - omgevingsnormen veld G Schaapsdrift' bedraagt:
a. het maximum aantal wooneenheden: 79;
b. het maximum bvo wonen: 4.750 m^2;
c. het maximum bvo bedrijven creatieve sector, creatieve functies, dienstverlening, horeca van categorie 1, kantoor, lichte gezondheidszorg of maatschappelijke organisaties: 250 m^2;
d. het minimum percentage sociale huurwoningen: 100%.
2. De percentages van de woningbouwcategorieën gelden voor de woningen die na de inwerkingtreding

van dit hoofdstuk worden gebouwd.

Artikel 74 Omgevingsnorm maximum bouwhoogte voetgangersbrug 15m boven spoorstaaf

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - omgevingsnorm maximum bouwhoogte voetgangersbrug 15m boven spoorstaaf' bedraagt de maxium bouwhoogte van de voetgangersbrug 15 meter boven de bovenzijde van de spoorstaaf.

Hoofdstuk 7 Omgevingsplanactiviteiten

Artikel 75 Omgevingsplanactiviteit afwijken instandhoudingsverplichting klimaatadaptief en natuurinclusief bouwen

75.1 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

Het is verboden om ter plaatse van de 'overige zone - omgevingsplanactiviteit afwijken instandhoudingsverplichting klimaatadaptief en natuurinclusief bouwen' zonder een omgevingsvergunning een bouwwerk te gebruiken zonder de vereiste klimaatadaptieve en natuurinclusieve maatregelen in het kader van de vergunningverlening aan te brengen en in stand te houden.

75.2 Beoordelingsregels

De omgevingsvergunning bedoeld in 75.1 kan worden verleend indien indien op andere wijze kan worden voorzien in het treffen van voldoende klimaatadaptieve en natuurinclusieve maatregelen zoals opgenomen in de Beleidsregels Klimaatadaptief en Natuurinclusief bouwen.

Artikel 76 Omgevingsplanactiviteit landschap en natuur

76.1 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.

76.2 Uitzonderingen vergunningsplicht

Het verbod, als bedoeld in lid 76.1 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.

76.3 Beoordelingsregels

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 76.1 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 77 Omgevingsplanactiviteit tuin

77.1 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

Het is verboden om ter plaatse van de aanduiding 'overige zone-omgevingsplanactiviteit tuin' in afwijking van het bepaalde in artikel 41 oppervlakteverhardingen aan te brengen.

77.2 Beoordelingsregels

Een omgevingsvergunning als bedoeld onder 77.1 kan worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de cultuurhistorische waarde of de waardevolle groenelementen binnen de tuin.

Artikel 78 Omgevingsplanactiviteit verkamering

78.1 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).

78.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het verbod, als bedoeld in lid 78.1 is niet van toepassing indien sprake is van verkameren door een hospita.

78.3 Beoordelingsregels

a. Een omgevingsvergunning als bedoeld onder 78.1 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 18m^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 1m^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 79 Omgevingsplanactiviteit woningsplitsing

79.1 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 woning

79.2 Beoordelingsregels

Een omgevingsvergunning als bedoeld onder lid 79.1 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 8 Voorwaardelijke verplichtingen

Artikel 80 Voorwaardelijke verplichting buurthub

80.1 Voorwaardelijke verplichting

1. Het in gebruik nemen van gebouwen die na de inwerkingtreding van dit hoofdstuk worden gebouwd overeenkomstig de ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - voorwaardelijke verplichting - buurthub' geldende activiteiten, is uitsluitend toegestaan indien een buurthub is gerealiseerd met minimaal 250 parkeerplaatsen en in stand wordt gehouden.
2. In afwijking van het bepaalde onder het eerste lid, is het in gebruik nemen van gebouwen die na de inwerkingtreding van dit hoofdstuk worden gebouwd tevens toegestaan indien ten behoeve van het parkeren gebruik wordt gemaakt van tijdelijke parkeerplaatsen uitsluitend vooruitlopend op de definitief gebouwde buurthub.

80.2 Gebruiksverbod

Het is verboden om de tijdelijke parkeerplaatsen te gebruiken vanaf het moment dat de buurthub is gebouwd en in gebruik is genomen.

Artikel 81 Voorwaardelijke verplichting waterberging bui van 40 mm

81.1 Voorwaardelijke verplichting

Het is uitsluitend toegestaan gebouwen die na de inwerkingtreding van dit hoofdstuk worden gebouwd binnen de gebiedsaanduiding 'voorwaardelijke verplichting - waterberging bui van 40 mm' in gebruik te nemen, indien een voorziening is aangelegd waarmee een bui van 40 millimeter binnen 45 minuten op eigen terrein kan worden opgevangen en verwerkt.

81.2 Gebruiksverbod

Het gebruik van gronden en/of bouwwerken zoals bedoeld in het eerste lid, is verboden indien de waterberging niet (volledig) is aangelegd dan wel niet (volledig) in stand wordt gehouden.

Hoofdstuk 9 Thema geluid

Artikel 82 Geluid veroorzaakt door buurthub

82.1 Aanwijzing vergunningplicht buurthub

Het is verboden zonder omgevingsvergunning een buurthub binnen de gebiedsaanduiding 'overige zone - Geluid veroorzaakt door buurthub' te exploiteren

82.2 Beoordelingsregels omgevingsvergunning buurthub

Burgemeester en wethouders verlenen de omgevingsvergunning uit artikel 82.1 alleen als geluidsonderzoek aantoont dat het stemgeluid dat afkomstig is van het gebruik van de parkeerhub op het moment van de aanvraag om omgevingsvergunning, ter plaatse van de gevel van een feitelijk aanwezige of geprojecteerde woning niet meer bedraagt dan 50 dB(A) etmaalwaarde, resulterend in een langtijdgemiddeld beoordelingsniveau van:

a. 50 dB(A) in de dagperiode van 7.00 uur – 19.00 uur;
b. 45 dB(A) in de avondperiode van 19.00 uur – 23.00 uur; en
c. 40 dB(A) in de nachtperiode van 23.00 uur – 7.00 uur.

82.3 Aanvraagvereisten buurthub

De aanvrager van de omgevingsvergunning voor bouwen zoals bedoeld in artikel 82.1, levert de volgende gegevens:

a. situatietekening van de nieuwe toestand van het terrein met daarop:
    1. de afmetingen van het perceel en bebouwd oppervlak;
    2. de situering van het bouwwerk ten opzichte van de perceelsgrenzen en de wegzijde;
    3. de wijze waarop de locatie wordt ontsloten;de aangrenzende locaties en de daarop voorkomende bebouwing; en
    4. het beoogd gebruik van de gronden behorende bij het voorgenomen bouwwerk;
    5. aansluitpunten voor het warmtesysteem;
    6. de ligging van de omliggende leidingen van het warmtenet;
b. de hoogte van het bouwwerk ten opzichte van het peil en het aantal bouwlagen;
c. een akoestisch onderzoek.

Artikel 83 Geluid veroorzaakt door bedrijf geschikt voor functiemenging - Schaapsdrift

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

Waar de regels in dit artikel van het omgevingsplan afwijken van de regels over geluid in paragraaf 22.3.4 van het omgevingsplan, hebben de regels in dit artikel voorrang.

83.2 Toepassingsbereik

1. De regels uit dit artikel gelden ter plaatse van de 'overige zone - geluid veroorzaakt door bedrijf geschikt voor functiemenging - Schaapsdrift'
2. De regels in dit artikel zijn van toepassing op het geluid dat wordt veroorzaakt door bedrijfsmatige activiteiten geschikt voor functiemenging zoals toegestaan volgens artikel 16 'activiteit bedrijf - geschikt voor functiemenging - Schaapsdrift' waarbij het gaat om activiteiten die worden verricht op dezelfde locatie en die:
    a. rechtstreeks met elkaar samenhangen en met elkaar in technisch verband staan; of
    b. elkaar functioneel ondersteunen.
3. De waarden in dit artikel zijn niet van toepassing op:
    a. het geluid op een niet-geluidgevoelige gevel;

b. het geluid van een activiteit op 'geluidgevoelige gebouwen met een functionele binding of voormalige functionele binding' met die activiteit; en
c. onversterkt menselijk stemgeluid, tenzij het muziekgeluid is of daarmee vermengd is.

83.3 Normadressaat

Aan dit artikel wordt voldaan door degene die de activiteit verricht, tenzij anders is bepaald. Diegene draagt zorg voor de naleving van de regels over de omgevingsnorm.

83.4 Waar de waarden gelden

De waarden in dit artikel voor het geluid door een activiteit gelden, tenzij anders bepaald:
1. op een geluidgevoelig gebouw dat op grond van dit omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit is toegelaten, anders dan een woonschip of woonwagen:
2. op de gevel, als het gaat om een geluidgevoelig gebouw; en
3. op de locatie waar een gevel mag komen, als het gaat om een nieuw te bouwen geluidgevoelig gebouw, tot dat het geluidgevoelige gebouw is gerealiseerd;
4. op een woonschip of woonwagen, op de begrenzing van de locatie voor het plaatsen van dat woonschip of die woonwagen;
5. voor zover er binnen 10 meter vanaf de grens van de locatie waar de activiteit wordt verricht geen geluidgevoelig gebouw is gelegen of toegelaten, gelden de waarden in dit artikel voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau op een afstand van 10 meter van de grens van de locatie waar de activiteit wordt verricht.
6. de onder 3 genoemde afstand van 10 meter wordt verruimd tot maximaal 30 meter, voor zover de locatie grenst aan openbaar gebied en tot zover er geen geluidgevoelige gebouwen zijn gelegen of toegelaten.

83.5 Geluidwaarden op een geluidgevoelig gebouw

Bij het verrichten van een activiteit is het geluid op een geluidgevoelig gebouw niet meer dan de waarden in tabel 5a.

Tabel 5a

	07.00-19.00 uur	19.00-23.00 uur	23.00-07.00 uur
Langtijdgemiddelde beoordelingsniveau LAr,LT	50 dB(A)	45 dB(A)	40 dB(A)
Maximaal geluidniveau LAmax veroorzaakt door aandrijfgeluid van transportmiddelen	--	70 dB(A)	70 dB(A)
Maximaal geluidniveau LAmax veroorzaakt door andere piekgeluiden	--	65 dB(A)	65 dB(A)

83.6 Maatwerkvoorschriften

Een maatwerkvoorschrift kan worden gesteld over:
1. activiteiten waarbij, anders dan door laden en lossen, regelmatig maximale geluidniveaus LAmax van meer dan 70 dB(A) in de dagperiode optreden, die tot hinder leiden; en
2. activiteiten waarbij door het laden en lossen regelmatig maximale geluidniveaus LAmax van meer dan 75 dB(A) in de dagperiode optreden, die tot hinder leiden.

Artikel 84 Gezamenlijk geluid veld A1 Schaapsdrift

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone – Gezamenlijk geluid veld A1 Schaapsdrift' bedraagt het gezamenlijke geluid wat betreft spoor- en wegverkeer op de gevels van geluidgevoelige gebouwen 62 dB.

Artikel 85 Gezamenlijk geluid veld B Schaapsdrift

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone – Gezamenlijk geluid veld B Schaapsdrift' bedraagt het gezamenlijke geluid wat betreft spoor- en wegverkeer op de gevels van geluidgevoelige gebouwen 60 dB.

Artikel 86 Gezamenlijk geluid veld E Schaapsdrift

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone – Gezamenlijk geluid veld E Schaapsdrift' bedraagt het gezamenlijke geluid wat betreft spoor- en wegverkeer op de gevels van geluidgevoelige gebouwen 66 dB.

Artikel 87 Gezamenlijk geluid veld F Schaapsdrift

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone – Gezamenlijk geluid veld F Schaapsdrift' bedraagt het gezamenlijke geluid wat betreft spoor- en wegverkeer op de gevels van geluidgevoelige gebouwen 64 dB.

Artikel 88 Gezamenlijk geluid veld G Schaapsdrift

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - Gezamenlijk geluid veld G Schaapsdrift' bedraagt het gezamenlijke geluid wat betreft spoor- en wegverkeer op de gevels van geluidgevoelige gebouwen 65 dB.

Artikel 89 Bouwregel geluid Schaapsdrift

Ter plaatse van de 'overige zone - bouwregel geluid - Schaapsdrift' geldt de verplichting dat bij gevels van woningen waar de geluidbelasting hoger is dan 58 Lden door gemeentewegen en hoger is dan 60 Lden door het spoor, de woningen zijn voorzien van een geluidluwe buitenruimte en een verblijfsruimte aan de geluidsluwe zijde.

Hoofdstuk 10 Thema kostenverhaal

Artikel 90 Fasering van het kostenverhaalsgebied

90.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel gaan over fasering in deelgebieden en in tijd en zijn voor wat betreft de deelgebieden van toepassing overeenkomstig Bijlage 1 Kaart deelgebieden en is van toepassing op het gebied aangeduid als 'overige zone - fasering kostenverhaalsgebied Schaapsdrift'.

90.2 Fasering in deelgebieden en in tijd

Voor de ontwikkeling van de deelgebieden in fasen geldt de fasering in deelgebieden in tijd volgens onderstaande faseringstabel:

Deelgebieden	Bouwrijp maken	Vergunning voor bouwen	Woonrijp maken
Deelgebied 1: Bouwveld A	2026-2027	2028-2029	2029 - 2030
Deelgebied 2: Overige bouwvelden B t/m G	2027-2029	2028-2030	2029 - 2032
Deelgebied 3: Parkeerhub – onderdeel van bouwveld F	2027	2028	2029
Deelgebied 4: Aanleg overige openbare ruimte	2026-2030		2028-2032

Artikel 91 Algemene kostenverhaalsregels

91.1 Toepassingsbereik kostenverhaalsgebied

De regels in dit hoofdstuk zijn van toepassing op het gebied aangeduid als 'overige zone – kostenverhaalgebied Schaapsdrift'.

91.2 Specifieke aanvraagvereisten kostenverhaalsbeschikking

Bij de aanvraag voor een kostenverhaalsbeschikking worden de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:

a. een lijst met soort en aantal kostenverhaalsplichtige activiteiten die zullen worden uitgevoerd;
b. de locatie waar deze activiteiten worden uitgevoerd;
c. een opgave van de kosten van zelf verrichte werkzaamheden, blijkend uit facturen. De opgave wordt ingedeeld volgens Bijlage 2 Civieltechnische raming van het bouw- en woonrijp maken;

91.3 Aanspraak op vergoeding kosten inrichting openbare ruimte

a. Degene die in het kostenverhaalsgebied werken, werkzaamheden en maatregelen verricht nadat de aanvraag voor een kostenverhaalsbeschikking voor het geheel van zijn eigendommen is ingediend, kan verzoeken om een vergoeding voor de kosten van die inrichting voor zover die kosten niet reeds in mindering zijn gebracht op de kostenverhaalsbijdrage in de kostenverhaalsbeschikking.
b. De vergoeding wordt geweigerd als:
    1. de gemeente de oplevering van de ingerichte openbare ruimte niet heeft goedgekeurd; en
    2. tussen gemeente en aanvrager geen overeenkomst tot stand is gekomen over het beheer of de koop en verkoop van de grond van die openbare ruimte.
c. Bij het verzoek om vergoeding wordt een opgave van de kosten van de verrichte werken, werkzaamheden en maatregelen, blijkend uit facturen. De opgave wordt ingedeeld volgens Bijlage 2

Civieltechnische raming van het bouw- en woonrijp maken.

d. De vergoeding is niet hoger dan de bedragen die voor de betreffende werken, werkzaamheden en maatregelen in de kostenverhaalsregels van het betreffende kostenverhaalsgebied zijn opgenomen.

91.4 Behandeltermijn en tijdstip indiening verzoek om eindafrekening

Burgemeester en wethouders stellen eindafrekeningen op verzoek, als bedoeld in artikel 13.20, vierde lid, van de Omgevingswet, eenmaal per jaar vast uiterlijk op 15 december. Verzoeken om een eindafrekening dienen tenminste 8 weken voor die datum te worden ingediend.

91.5 Eindafrekening en aanvraagvereisten verzoek om eindafrekening

91.5.1 Eindafrekening

a. Binnen 12 weken na uitvoering van voor de in het kostenverhaalsgebied voorziene werken, werkzaamheden en maatregelen stellen burgemeester en wethouders bij beschikking een eindafrekening van het kostenverhaal in het kostenverhaalsgebied vast.
b. De kostenverhaalsregel blijft van kracht totdat deze is ingetrokken. Wanneer na het moment van eindafrekening nog niet voor alle bouwactiviteiten kostenverhaalsbeschikkingen zijn aangevraagd, maar daarna worden aangevraagd, wordt de verschuldigde geldsom geacht samen te vallen met het bedrag van de in lid 3 bedoelde herberekening op het in lid 1 bedoelde moment. Het besluit tot eindafrekening houdt in die gevallen in dat er geen sprake is van een terugbetaling.
c. Bij de eindafrekening wordt de kostenverhaalsbijdrage, zoals betaald op basis van de kostenverhaalsbeschikking, herberekend op grond van de totale werkelijk gerealiseerde kosten na uitvoering van de voorziene werken, werkzaamheden en maatregelen. Ingeval van terugbetaling wordt 2% rente, prijspeil 1 januari 2025, gerekend over het terug te betalen bedrag.
d. Bij de eindafrekening wordt uitgegaan van de eenheden en relatieve gewichten die zijn gehanteerd bij de kostenverhaalsbeschikking.
e. Bij de eindafrekening wordt een vergelijking gemaakt tussen enerzijds het programma aan bouwactiviteiten zoals dat in het omgevingsplan was opgenomen ten tijde van de eindafrekening en anderzijds het programma aan bouwactiviteiten zoals dat gehanteerd is bij het verlenen van de kostenverhaalsbeschikking.

91.5.2 Aanvraagvereistenverzoek om eindafrekening

Bij het verzoek worden de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:

a. een kopie van de kostenverhaalsbeschikking;
b. een opgave van de kosten van zelf verrichte werkzaamheden blijkend uit facturen; de opgave wordt ingedeeld volgens Bijlage 2 Civieltechnische raming van het bouw- en woonrijp maken;
c. een bewijs dat verzoeker recht heeft op de terugbetaling, als een ander dan degene namens wie betaald is, het verzoek doet;
d. naam, adres, telefoonnummer en rekeningnummer van verzoeker.

91.6 Tijdvak voor het kostenverhaal

Voor het kostenverhaalsgebied geldt een tijdvak van een periode van 8 jaren, welk tijdvak ingaat op de prijspeildatum van 1 januari 2025.

91.7 Opbrengsten

De opbrengsten worden geraamd op het bedrag conform de hierna opgenomen tabel.

Tabel 1 Programma per uitgiftecategorie per bouwveld

Programma (m² BVO)	Bouwveld A1	Bouwveld A2	Bouwveld B	Bouwveld C	Bouwveld D	Bouwveld E	Bouwveld F	Bouwveld G	Totaal
Wonen									
Sociaal MGW	-	-	3.150	-	5.040	-	-	4.760	**12.950**
Sociaal GGB	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Betaalbaar MGW	-	-	4.050	1.620	3.150	270	7.830	-	**16.920**
Betaalbaar GGB	-	450	-	-	-	-	-	-	**450**
Vrije sector MGW	-	-	6.600	2.970	7.590	-	-	-	**17.160**
Vrije sector GGB	-	-	-	220	-	-	440	-	**660**
Niet- Wonen									
Zorgwoningen	12.250	-	-	-	-	-	-	-	**12.250**
Maatschappelijk	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Horeca	200	-	-	-	-	-	-	-	**200**
Kantoor / Dienstverlening	100	-	250	-	250	-	250	250	**1.100**
Maakindustrie	-	-	-	-	-	-	1.420	-	**1.420**
Parkeren									
Autoparkeren	1.222	-	1.378	1.274	2.184	-	-	-	**6.058**
Fietsparkeren	135	-	750	300	840	-	467	255	**2.747**
Parkeerhub	-	-	-	-	-	-	6.900	-	**6.900**
Totaal	**13.907**	**450**	**16.178**	**6.384**	**19.054**	**270**	**17.307**	**5.265**	**78.815**

De totale grondopbrengst per bouwveld is opgenomen in onderstaande tabel:

Tabel 2 Grondopbrengst per bouwveld

Grondprijs (EUR/ m² BVO)	Bouwveld A1	Bouwveld A2	Bouwveld B	Bouwveld C	Bouwveld D	Bouwveld E	Bouwveld F	Bouwveld G
Wonen								
Sociaal MGW	195	195	195	195	195	195	195	195
Sociaal GGB	245	245	245	245	245	245	245	245
Betaalbaar MGW	695	695	600	600	600	600	600	600
Betaalbaar GGB	380	380	380	380	380	380	380	380
Vrije sector MGW	1135	1135	1135	965	1135	1135	1135	1135
Vrije sector GGB	435	435	435	435	435	435	435	435
Niet- Wonen								
Zorgwoningen	185	185	185	185	185	185	185	185
Maatschappelijk	185	185	185	185	185	185	185	185
Horeca	-183	-183	-183	-183	-183	-183	-183	-183
Kantoor / Dienstverlening	-299	-299	-299	-299	-299	-299	-299	-299
Maakindustrie	-530	-530	-530	-530	-530	-530	-530	-530
Parkeren								
Autoparkeren	-1.282	-1.282	-1.282	-1.282	-1.282	-1.282	-1.282	-1.282
Fietsparkeren	-1.985	-1.985	-1.985	-1.985	-1.985	-1.985	-1.985	-1.985
Parkeerhub	138	138	138	138	138	138	138	138

De grondopbrengsten zijn vervolgens vertaald naar een gemiddelde grondopbrengst per m² bvo per bouwveld, opgenomen in onderstaande tabel:

Tabel 3 Aantallen m² bvo per bouwveld en gemiddelde grondprijs per m² bvo.

Grondopbrengst (EUR)	m² BVO	Bouwveld A1	Bouwveld A2	Bouwveld B	Bouwveld C	Bouwveld D	Bouwveld E	Bouwveld F	Bouwveld G	Totaal
Wonen										
Sociaal MGW	12.950	-	-	614.250	-	982.800	-	-	928.200	**2.525.250**
Sociaal GGB	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Betaalbaar MGW	16.920	-	-	2.430.000	972.000	1.890.000	162.000	4.698.000	-	**10.152.000**
Betaalbaar GGB	450	-	171.000	-	-	-	-	-	-	**171.000**
Vrije sector MGW	17.160	-	-	7.491.000	2.866.050	8.614.650	-	-	-	**18.971.700**
Vrije sector GGB	660	-	-	-	95.700	-	-	191.400	-	**287.100**
Niet- Wonen										
Zorgwoningen	12.250	2.266.250	-	-	-	-	-	-	-	**2.266.250**
Maatschappelijk	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Horeca	200	-36.600	-	-	-	-	-	-	-	**-36.600**
Kantoor / Dienstverlening	1.100	-29.900	-	-74.750	-	-74.750	-	-74.750	-74.750	**-328.900**
Maakindustrie	1.420	-	-	-	-	-	-	-752.600	-	**-752.600**
	-									
Parkeren										
Autoparkeren	6.058	-1.566.133	-	-1.766.064	-1.632.777	-2.799.045	-	-	-	**-7.764.019**
Fietsparkeren	2.747	-268.021	-	-1.489.005	-595.602	-1.667.686	-	-926.161	-506.262	**-5.452.736**
Parkeerhub	6.900	-	-	-	-	-	-	952.200	-	**952.200**
Totaal	**78.815**	**365.597**	**171.000**	**7.205.431**	**1.705.372**	**6.945.969**	**162.000**	**4.088.089**	**347.188**	**20.990.645**

Voor elk van de uitgiftecategorieën is een aantal m² BVO aangenomen. De grondopbrengsten zijn vervolgens vertaald naar een gemiddelde grondopbrengst per m² BVO per bouwveld

Tabel 3a Grondopbrengsten van de aantallen m² BVO per uitgiftecategorie en van de totale grondopbrengsten

Grondopbrengst (EUR)	m² BVO	Totaal
Wonen		
Sociaal MGW	12.950	**2.525.250**
Sociaal GGB	-	**-**
Betaalbaar MGW	16.920	**10.152.000**
Betaalbaar GGB	450	**171.000**
Vrije sector MGW	17.160	**18.971.700**
Vrije sector GGB	660	**287.100**
Niet- Wonen		
Zorgwoningen	12.250	**2.266.250**
Maatschappelijk	-	**-**
Horeca	200	**-36.600**
Kantoor / Dienstverlening	1.100	**-328.900**
Maakindustrie	1.420	**-752.600**
	-	
Parkeren		
Autoparkeren	6.058	**-7.764.019**
Fietsparkeren	2.747	**-5.452.736**
Parkeerhub	6.900	**952.200**
Totaal	**78.815**	**20.990.645**

91.8 Inbrengwaarde van gronden en te slopen opstallen

De inbrengwaarden van de gronden met de daarop eventueel te slopen opstallen in het kostenverhaalsgebied zijn geraamd op de bedragen zoals opgenomen in tabel 4 in de onderdelen:

a. Waarde van gronden en te slopen opstallen;
b. Kosten vrijmaken van rechten, etc;
c. Kosten van sloop en verwijdering/verplaatsing opstallen, obstakels;
d. Saneringskosten en kosten van grondwerk

Tabel 4 Inbrengwaarden

Eigenaar	Eigendom	Oppervlakte m²	Inbrengwaarde gronden en opstallen EUR	Vrijmaken van rechten EUR	Sloopkosten EUR	Saneringskosten EUR	Grondwerk EUR	Totale inbrengwaarde EUR
Eigenaar 1	1.1	3.631	4.000	-	-	-	-	4.000
Eigenaar 1	1.2	1.571	590.000	59.000	-	-	-	649.000
Eigenaar 1	1.3	2.191	2.000	-	96.855	-	-	98.855
Eigenaar 2	2	20.875	13.110.000	1.311.000	922.775	-	-	15.343.775
Eigenaar 3	3	1.187	640.000	64.000	52.504	-	-	756.504
Eigenaar 4	4	1.429	1.710.000	171.000	63.187	251.610	-	2.195.797
Eigenaar 5	5	4.224	870.000	87.000	186.720	743.522	-	1.887.242
Eigenaar 6	6	5.635	8.110.000	811.000	249.097	-	-	9.170.097
Eigenaar 7	7	3.754	1.358.572	135.857	165.963	660.868	-	2.321.260
Eigenaar 8	8	778	281.428	28.143	34.379	-	-	343.950
Eigenaar 9	9	7.555	1.875.000	375.000	333.982	-	-	2.583.982
Eigenaar 10	10	19	25.000	3.000	861	-	-	28.861
Eigenaar 11	11	883	1.630.000	163.000	39.027	-	-	1.832.027
Eigenaar 12	12	650	128.000	-	28.712	-	-	156.712
Totaal		**54.384**	**30.334.000**	**3.208.000**	**2.174.061**	**1.656.000**		**37.372.061**

91.9 Overige kosten

Voor de kosten van de werken, werkzaamheden en maatregelen zijn de bedragen geraamd als opgenomen in de volgende tabel 5

Tabel 5 Overige kosten

Kostensoort	EUR
Onderzoek en milieukosten	125.818
Bouwrijpmaken	1.043.352
Woonrijpmaken	6.051.981
Tijdelijk beheer gronden en opstallen	141.907
Plankosten	1.293.796
Voorbereiding en toezicht	576.469
Nadeelcompensatie	215.000
Totaal	**9.448.322**

De uitsplitsing van de kosten van onderzoek en van de milieukosten is opgenomen in tabel 6:

Tabel 6 Onderzoek- en milieukosten

Onderzoek- en milieukosten	EUR
Archeologisch onderzoek	3.166
Parkeeronderzoek	45.291
Natuur onderzoek	22.022
Milieuonderzoek	16.400
Energieonderzoek	17.000
Bodemonderzoek	3.918
Waterhuishoudkundig onderzoek	16.220
Stikstof depositie onderzoek	1.800
Totaal	**125.818**

91.10 Parameters voor rente, discontering en indexering van kosten en opbrengsten

Voor het toerekenen van rente, discontering en indexering van de kosten en opbrengsten zijn de parameters gehanteerd, uitgaande van een prijspeil van 1 januari 2025 en een einde van het in artikel 91.6 bedoelde tijdvak op 31 december 2032, alles conform tabel 7.

Tabel 7 Parameters

Parameters	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Rente	2,75%	3,01%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,01%	3,01%
Opbrengstenstijging								
Woningbouw vrije sector	7,5%	4,5%	4,5%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Woningbouw betaalbaar	1,0%	1,0%	1,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Woningbouw sociaal	0,0%	0,0%	0,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Bedrijven	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Kantoren	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Horeca	1,0%	1,0%	1,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	1,0%
Maatschappelijk	0,0%	0,0%	0,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Overige	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Kostenstijging								
Verwerving	7,5%	4,5%	4,5%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Civieltechnisch	3,0%	3,0%	3,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Plankosten	3,0%	3,0%	3,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Overige kosten	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Disconteringsvoet	2%							
NCW Datum	1-1-2025							
Einddatum	31-12-2032							

91.11 Fasering, parameters en contante kosten en opbrengsten

Met toepassing van de kosten- en opbrengstenparameters als bedoeld in artikel 91.10 zijn de kosten en opbrengsten in de tijd uitgezet en contant gemaakt volgens de perioden van de tabel van artikel 90.2.

De kostenverhaalsbijdrage wordt berekend aan de hand van de contant gemaakte kosten en opbrengsten zoals opgenomen tabel 8 en 9:

Tabel 8 Contante kosten

Kostensoort	NCW 1-1-2025 EUR
Inbrengwaarde gronden	36.515.636
Onderzoek en milieukosten	134.074
Sloopkosten	2.296.359
Saneringskosten	1.749.156
Bouwrijpmaken	1.102.044
Woonrijpmaken	6.262.433
Tijdelijk beheer gronden en opstallen	146.866
Plankosten	1.357.855
Voorbereiding en toezicht	605.011
Nadeelcompensatie	218.200
Totaal	**50.387.636**

Tabel 9 Contante opbrengsten per bouwveld

91.12 Verhaalbare kosten na toepassing macro-aftoppingstoets

93.12 Verhaalbare kosten na toepassing macro-aftoppingstoets

Het bedrag aan totaal te verhalen kosten na toepassing van de macroaftopping bedraagt € 23.637.230,-, berekend door het totale niveau van de contant gemaakte kosten te nemen na aftrek van het subsidie, als overige opbrengstpost, en het totale niveau van de contant gemaakte kosten, alles conform tabel 10:

Tabel 10 Verhaalbare kosten

	NCW 1-1-2025 EUR
Bruto te verhalen kosten	50.387.636
Opbrengsten gronduitgifte	23.637.230
Maximaal te verhalen kosten	**23.637.230**

91.13 Verdeling van de verhaalbare kosten over de activiteiten

De bruto kostenverhaalsbijdrage in de kostenverhaalsbeschikking wordt voor het kostenverhaalsgebied Schaapsdrift bepaald op een bedrag per m² bruto vloeroppervlak per bouwveld. De grondopbrengsten per bouwveld zijn vertaald als aandeel van de verhaalbare kosten zoals dat volgt uit tabel 10. De uitkomst is de bruto-kostenverhaalsbijdrage per m² per bouwveld

Tabel 11 Bruto-kostenverhaalbijdrage per m² bvo per bouwveld

Bouwveld	m² BVO	Grondprijs per m² BVO NCW 1-1-2025	Maximaal te verhalen kosten NCW 1-1-2025	Bruto bijdrage per m² BVO NCW 1-1-2025
Bouwveld A1	13.907	25,30	351.907	25,30
Bouwveld A2	450	379,91	170.959	379,91
Bouwveld B	16.178	509,48	8.242.314	509,48
Bouwveld C	6.384	338,67	2.162.062	338,67
Bouwveld D	19.054	424,36	8.085.791	424,36
Bouwveld E	270	588,27	158.832	588,27
Bouwveld F	17.307	238,81	4.132.907	238,81
Bouwveld G	5.265	63,14	332.457	63,14
	78.815		**23.637.230**	

Hoofdstuk 11 Algemene regels

Artikel 92 Toepassingsbereik

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

Artikel 93 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 94 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 95 Seksinrichtingen

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 94 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.

Artikel 96 Overige regels - Schaapsdrift

96.1 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 fietsparkeren en 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 of in de buurthub artikel 20 met inachtneming van het bepaalde onder c.
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 of in de buurthub.
c. Voor de bouwvelden A1, A2, B, C en D geldt dat van de nieuw toe te voegen functies 48-52% van de parkeerbehoefte per bouwveld in de buurthub opgelost dient te worden. Tijdelijke parkeerplaatsen zijn toegestaan buiten de buurthub, uitsluitend vooruitlopend op de definitieve gebouwde buurthub. Bij de aanvraag dient te worden aangegeven welke parkeerplaatsen tijdelijk zijn.
d. De onder a. en b bedoelde ruimte voor het parkeren van personenauto's moet afmetingen hebben die zijn afgestemd op gangbare personenauto's.
e. Aan het bepaalde onder a en b. wordt geacht te zijn voldaan indien de ruimte voor parkeren of

stallen voldoet aan de parkeernormen zoals vastgelegd in:
1. de “Beleidsregels Parkeren Arnhem 2022”;
2. de fietsparkeerbehoefte, opgenomen in Bijlage 4 bij de regels.

f. van de bepaalde parkeernormen onder e.1. kan worden afgeweken. In plaats daarvan kunnen de parkeernormen worden toegepast die zijn opgenomen in 'Bijlage 4 parkeernormen personenauto's' bij de regels.

96.2 Laden of lossen

Indien de functie 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.

96.3 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 96.1 overeenkomstig de beleidsregels als bedoeld in lid 96.4 zoals die golden op het tijdstip van indiening van de aanvraag om een omgevingsvergunning zoals bedoeld in lid 96.1 onder a en onder b.

96.4 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 96.1 onder a en onder b.
b. Indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, wordt rekening gehouden met de wijziging.

96.5 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in de leden 96.1 en 96.2:
a. indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit, of
b. voor zover op andere wijze in de benodigde parkeer- of stallingsruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien.

96.6 Voorwaarden voor afwijken

Afwijken van de regels, als bedoeld in de leden 96.1 en 96.2 is slechts mogelijk, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
a. de parkeersituatie in de openbare ruimte;
b. de woon- en leefsituatie.

Hoofdstuk 12 Overgangs- en slotregels

Artikel 97 Overgangsrecht

97.1 Overgangsrecht bouwwerken

97.1.1 Overgangsbepaling

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van dit hoofdstuk [22d]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.

97.1.2 Afwijken

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van sublid 97.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in sublid 97.1.1 met maximaal 10%.

97.1.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Het bepaalde in lid 97.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

97.2 Overgangsrecht gebruik

97.2.1 Overgangsbepaling

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van dit hoofdstuk [22d] en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

97.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het strijdige gebruik, bedoeld in lid 97.2.1 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.

97.2.3 Verbod hervatten strijdig gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid 97.2.1 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.

97.2.4 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Het bepaalde in lid 97.2.1 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 98 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:
Regels van het bestemmingsplan TAM-omgevingsplan Schaapsdrift e.o..