Chw Bronbeeklaan 66

Inhoudsopgave

Hoofdstuk1	**Inleiding**	**5**
1.1	Aanleiding	5
1.2	Situering en begrenzing plangebied	5
1.3	Opzet bestemmingsplan	6
1.4	Geldende plannen	7
1.5	Crisis- en herstelwet	7
Hoofdstuk2	**Beschrijving plangebied**	**9**
2.1	Inleiding	9
2.2	Historische ontwikkeling	9
2.3	Ruimtelijke en functionele structuur	9
Hoofdstuk3	**Ruimtelijk beleid**	**13**
3.1	Inleiding	13
3.2	Rijksbeleid	13
3.3	Provinciaal beleid	13
3.4	Gemeentelijk beleid	14
Hoofdstuk4	**Ruimtelijke- en programmatische aspecten van de ontwikkelingen**	**17**
4.1	Inleiding	17
4.2	Ruimtelijke opzet en structuur	17
4.3	Programma	17
4.4	Ladder voor duurzame verstedelijking (art. 3.1.6, lid 2 Besluit ruimtelijke ordening)	18
Hoofdstuk5	**Milieu- en omgevingsaspecten**	**21**
5.1	Inleiding	21
5.2	Toetsing milieu- en omgevingsaspecten	21
5.3	M.e.r. - beoordeling	24
5.3.1	Algemeen	24
5.3.2	Situatie plangebied	25
Hoofdstuk6	**Planbeschrijving en -verantwoording**	**27**
6.1	Inleiding	27
6.2	Opzet van de regels	27
6.2.1	Inleidende regels	27
6.2.2	Bestemmingsregels	27
6.2.3	Algemene regels	28
6.2.4	Overgangs- en slotbepalingen	28
6.3	Verantwoording van de regels	28
6.4	Handhaving	28
6.5	Exploitatie	29
Hoofdstuk7	**Procedure**	**31**
7.1	Vooroverleg	31
7.2	Terinzagelegging (ontwerp-bestemmingsplan)	31

Bijlagen **33**

Bijlage 1 **Stikstofberekening** **33**

Hoofdstuk1 **Inleidende regels** **54**
Artikel 1 Begrippen 54
Artikel 2 Wijze van meten 61

Hoofdstuk2 **Bestemmingsregels** **62**
Artikel 3 Wonen 62
Artikel 4 Waarde - Archeologie (hoge verwachting) 63
Artikel 5 Waarde - Archeologie (middelhoge verwachting) 65
Artikel 6 Waarde - Geomorfologie 66

Hoofdstuk3 **Algemene regels** **68**
Artikel 7 Anti-dubbeltelregel 68
Artikel 8 Algemene bouwregels 68
Artikel 9 Algemene gebruiksregels 68
Artikel 10 Algemene afwijkingsregels 68
Artikel 11 Overige regels 69
Artikel 12 Woningsplitsing en verkamering 70
Artikel 13 Strijdig gebruik kamergewijze bewoning 71

Hoofdstuk4 **Overgangs- en slotregels** **72**
Artikel 14 Overgangsrecht 72
Artikel 15 Slotregel 72

Toelichting

bij het bestemmingsplan
'Chw Bronbeeklaan 66'
(plannummer: NL.IMRO.0202.1018-0301)

Hoofdstuk 1 Inleiding

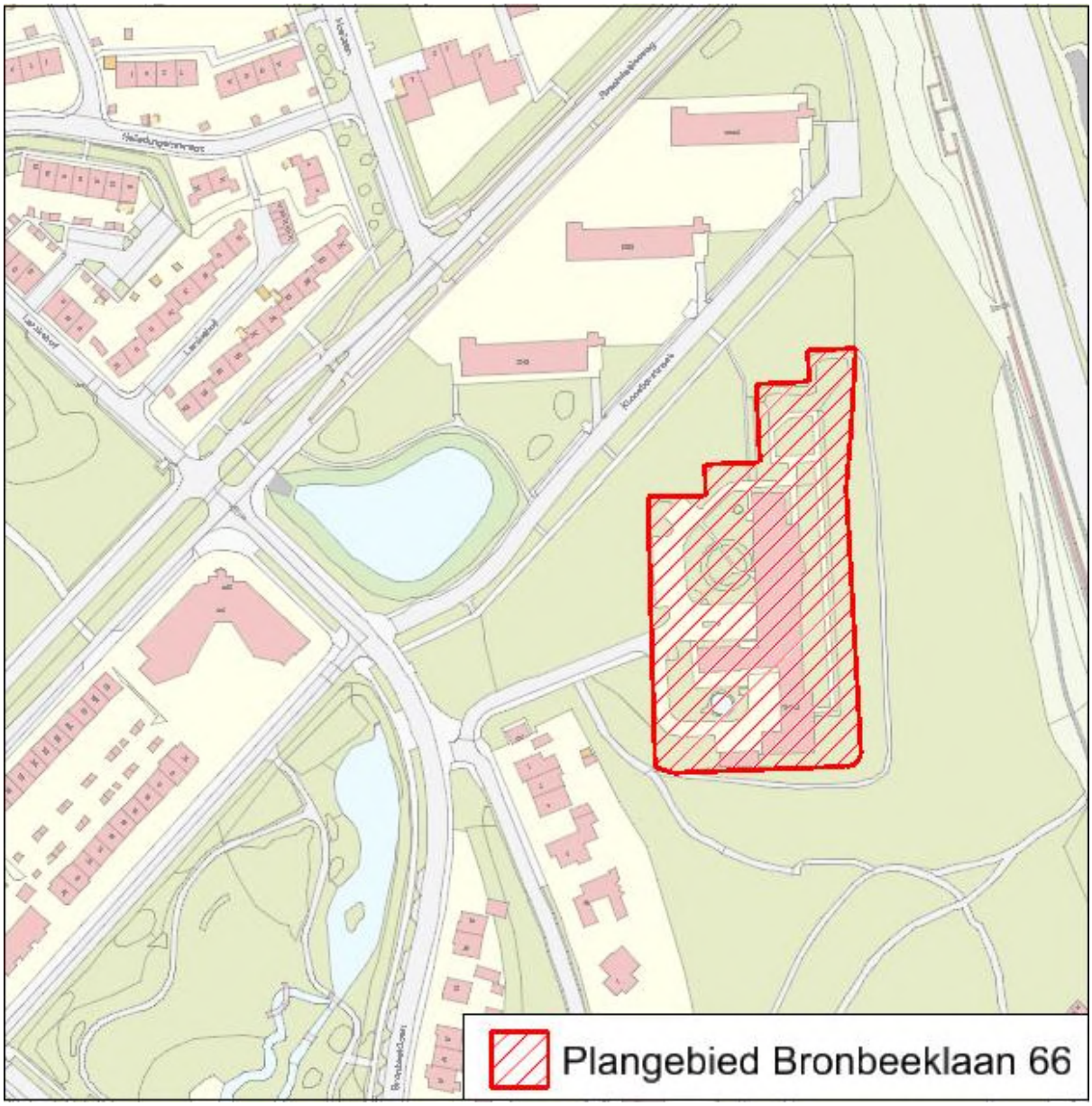
1.1 Aanleiding

Het pand aan de Bronbeeklaan 66 heeft volgens het vigerende bestemmingsplan 'Velperweg e.o.' de bestemming Maatschappelijk. Het pand is jarenlang in gebruik geweest als verzorgingstehuis voor senioren. In Arnhem is een grote behoefte aan woningen en dat is op deze locatie goed inpasbaar. Er is behoefte aan woningen en deze locatie kan een bijdrage leveren aan de doorstroming op de woningmarkt in de omliggende wijken. Daarnaast is de context voor een maatschappelijke bestemming op deze locatie gewijzigd. Het gemeentelijk beleid is om de zorgfuncties te spreiden in kleinere locaties over de stad. Een grote locatie met veel cliënten, zoals in de flat aan de Bronbeeklaan 66 mogelijk is, past niet in dit gemeentelijk beleid.

Om een functiewijziging naar wonen mogelijk te maken is een bestemmingsplanwijziging nodig. Dit bestemmingsplan zorgt voor een functiewijziging van Maatschappelijk naar Wonen.

1.2 Situering en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt aan de Bronbeeklaan 66 en de Kloosterstraat in Arnhem en ligt in de buurt Paasberg. De kadastrale locatie is gemeente Arnhem, sectie U, perceel 53. De begrenzing is op de verbeelding (plankaart) en in figuur 1 weergegeven.



Figuur 1 Begrenzing plangebied

1.3 Opzet bestemmingsplan

Een bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding (plankaart), regels en gaat vergezeld van een toelichting. Op de kaart zijn de bestemmingen door middel van kleuren en tekens aangegeven. De regels bevatten de materiële inhoud van de bestemmingen. Deze bestemmingsplanonderdelen vormen tezamen het juridische toetsingskader voor ruimtelijke en functionele ontwikkelingen in het plangebied. De toelichting bevat met name de aan het plan ten grondslag liggende gedachten.
Dit plan is conform de Wro vormgegeven volgens de SVBP (Standaard voor vergelijkbare Bestemmingsplannen) 2012. De SVBP geeft voorschriften over inrichting van de kaart (kleuren en tekens) en de opbouw van de regels.
Diverse facetbelangen zijn door andere regelgeving gewaarborgd, bijvoorbeeld de Wabo, de Wet milieubeheer, de Huisvestingswet en de Monumentenwet. Het is niet nodig dat het bestemmingsplan dezelfde waarborgen nogmaals schept.

1.4 Geldende plannen

Op het perceel geldt het bestemmingsplan 'Velperweg e.o'. De gronden kennen de bestemming Maatschappelijk, de dubbelbestemming Waarde - archeologie (hoge verwachting) en de dubbelbestemming Waarde - Geomorfologie. Daarnaast gelden de bestemmingsplannen Facetplan parkeren, Facetplan woningsplitsing en verkamering en Leemlagen.

Onder het vigerende bestemmingsplan 'Velperweg e.o' is het gebruik van de gronden voor woondoeleinden niet toegestaan. Om een functiewijziging naar wonen mogelijk te maken is een nieuw bestemmingsplan opgesteld.

Het bestemmingsplan Bronbeeklaan 66 is een algehele herziening van de geldende plannen, voor zover van toepassing op dit plangebied. Onderstaand overzicht geeft weer welke bestemmingsplannen (gedeeltelijk) komen te vervallen:

- Bestemmingsplan 'Velperweg e.o.
- Facetplan parkeren
- Facetplan woningsplitsing en verkamering
- Leemlagen

1.5 Crisis- en herstelwet

De kern van de Crisis- en herstelwet (Chw) is dat met nieuwe en/of aangepaste procedures doelgericht wordt gewerkt aan werkgelegenheid en duurzaamheid. Het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte kent niet alleen een nieuw begrippenkader en nieuwe (afwijkende) wettelijke mogelijkheden, de wijze van totstandkoming is ook anders dan we tot nu toe gewend waren. In het bestemmingsplan stond het begrip 'goede ruimtelijke ordening' centraal. Alleen regels met een ruimtelijke relevantie konden worden opgenomen. Nu gaat het om het kunnen stellen van regels die strekken ten behoeve van een evenwichtige toedeling van functie aan locaties in het belang van de fysieke leefomgeving.

Het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties heeft de gemeente Arnhem aangewezen als experiment 'bestemmingsplan met verbrede reikwijdte' onder artikel 7g van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet. In een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte kunnen meer regels over de fysieke leefomgeving worden opgenomen. In dit bestemmingsplan maken we gebruik van de mogelijkheden van de Crisis- en herstelwet door regels over natuurinclusief bouwen op te nemen.

Hoofdstuk 2 Beschrijving plangebied

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt een beschrijving van het plangebied gegeven. Omdat het een bestemmingsplan voor een bestaand stedelijk gebied betreft, zal in dit hoofdstuk voornamelijk ingaan op de historische en huidige situatie.

2.2 Historische ontwikkeling

Het plangebied ligt in de buurt Paasberg. In de ontstaansgeschiedenis van Paasberg komt een aantal landgoederen voor die tot op de dag van vandaag hun sporen nalaten in de buurt. Allereerst landgoed Presikhaaf, één van de oudste historische plekken van Arnhem, omdat de monniken van de Sint Salvatorabdij in Prüm hier al in 893 een stuk grond bezaten. Het zich door de eeuwen heen uitdijende landgoed, werd met de aanleg van de spoorlijn naar Zutphen in 1865 in tweeën gedeeld. Het afgesneden noordelijke gedeelte (onderdeel van het tegenwoordige Paasberg) werd in 1879 verkocht. Vanaf 1882 werd er een wandelpark aangelegd als onderdeel van de Vogel- en Plantentuin aan de Velperweg. Op het negen hectare grote terrein met fraaie beplantingen en volières, "Recreatietuin" genoemd, kon men diverse sporten beoefenen. Bovendien waren er verschillende culturele accommodaties, zoals een muziektent, tentoonstellingsruimtes en een grote concertzaal. Een lang leven was de Vogel- en Plantentuin niet beschoren. In 1894 werd de exploitatie wegens tegenvallende belangstelling gestaakt, waarna het complex in gebruik was als o.a. sanatorium en nonnenklooster. In 1974 werd het complex gesloopt en verrees er een modern verpleeghuis, het huidige Regina Pacis; welke recentelijk ook weer is vervangen. Een groot deel van de landschappelijke parktuin bleef intact. Van de negentiende-eeuwse aanleg resteren thans vele fraaie groenelementen, een groot deel van de waterpartijen en een deel van het wandelpadenpatroon. Van de oorspronkelijke bebouwing resteert afgezien van het voormalige koetshuis (Velperweg 160-162-164) niets.

Landgoed Bronbeek (1819), één van de negentiende-eeuwse villa's die Arnhem rijk is, is het tweede landgoed dat hier genoemd moet worden. In 1853 kocht koning Willem III het landgoed en liet de basis voor het huidige hoofdgebouw bouwen. In 1859 besloot de koning het landgoed en de villa aan de Staat te schenken op voorwaarde dat zij zou worden ingericht als militair invalidenhuis. In 1863 kreeg het gebouw zijn huidige vorm. Op dit moment is het een verzorgingstehuis voor het toenmalige Oost-Indische leger en oud militairen van andere krijgsmachtonderdelen.

De woonbuurt Paasberg werd vanaf ca. 1925 aangelegd, nadat de gemeente Arnhem in 1921 enkele terreinen had aangekocht van de familie Van Pallandt, die woonde op het landgoed Rennen Enk (het huidige Insula Dei). Een aantal oude zandpaden werd bij de ontwikkeling van de nieuwe woonbuurt als onderlegger gebruikt voor het stratenplan. De Velperweg was al een eeuwenoude weg, met groot verkeersbelang. Het Gemeentelijk Grondbedrijf ontwierp onder leiding van Brinkman Visser een plan voor een tuindorp met een hoofdstraat evenwijdig aan de Bronbeeklaan en haaks daarop korte rechte woonstraten.

De buurt is gelegen op de stuwwal van het Veluwe-massief, tegen de zuidelijke flank van de Paasberg. Hierdoor loopt het terrein voor het grootste deel met een lichte helling op naar het noorden. Het hoogteverschil is ca. 40 meter. De buurt heeft als geheel een zeer groen karakter, zoals van een tuindorp verwacht mag worden, vanwege de vele particuliere siertuinen (voor- en achtertuinen bij elk pand, en vaak doorzichten tussen de panden door), het openbare groen (voornamelijk laanbeplanting) en het vele groen van de aangrenzende gebieden.

2.3 Ruimtelijke en functionele structuur

Het plangebied ligt aan de rand van Arnhem Noord, dicht tegen de snelweg A12. Het gebied wordt begrensd door de Kloosterstraat, de Bronbeeklaan en het bos van de Paasberg. Achterop het terrein, tegen de bosrand bevindt zich de 'De Paasberg', een woon-zorgcomplex voor bejaarden. De bebouwing bestaat uit twee vleugels met vijf en zes bouwlagen.

Het terrein ligt onder aan de voet van de Paasberg, een uitloper van de Oost Veluwse stuwwal die doorsneden wordt door de inmiddels verbrede snelweg A12. Het plangebied maakt deel uit van een dal onder aan de berg. Het dal begint bij de Schelmseweg en loopt schuin af via de Arnhemse Allee naar de Rosendaalseweg. Daar waar de helling van het dal flauwer wordt ontspringt de Beek op de Paasberg. Het dal vormt het voedingsgebied voor de beek. Vanuit de kwelvijver stroomt de beek in zuidelijke richting, richting park Angerenstein.

Het gebied kent een hoogteverschil van zo'n 6-8 meter, met de kwelvijver als laagstepunt. De top van de Paasberg ligt daar nog ruim 25 meter boven. Vanaf de bosrand wordt het talud danook aanzienlijk steiler. De Kloosterstraat snijdt als het ware in het dal. Hierdoor liggen er aan beide kanten van de weg hellingen, die naar het noorden toe steeds steiler worden. Het plangebied ligt in een hoger gelegen deel van Arnhem, dit betekent dat in het geval van hevige regenval al het regenwater richting de stad stroomt.



Grote hoogteverschillen. Bron Stedenbouwkundige studie Kloosterstraat.

Het gebied heeft een groen, parkachtig karakter. Het glooiende terrein is vrij open, her en der staat een flinke boom. Kenmerkend zijn dan ook de lange zichtlijnen. Het bos van de Paasberg vormt een stevige rand die de locatie gedeeltelijk omsluit. Er wordt veel gebruik gemaakt van de verschillende wandelingen door het gebied, zoals langs de vijver of door het bos op de Paasberg. Het bos op de Paasberg vormt een belangrijk kader van het plangebied. Het bos is waardevol voor de ecologie en als recreatiegebied voor omwonenden. Ook staan in het plangebied een aantal flinke bomen, met name langs de Kloosterstraat en toegangsweg en vooraan bij de Bronbeeklaan.



Parkachtig Karakter. Bron Stedenbouwkundige studie Kloosterstraat.

Nog in het dal, direct grenzend aan de locatie, tussen de Kloosterstraat en de Rosendaalseweg, staan drie appartementengebouwen van vier lagen hoog met plint. De flats dateren uit de jaren vijftig van de vorige eeuw. Ze zijn geplaatst in een hoek van 45 graden ten opzichte van de Rosendaalseweg. Hierdoor vormen de blokken vanuit Rozendaal een dichte wand die de stad representeert.
Vanuit Arnhem is er een geleidelijke overgang naar het buitengebied doordat er tussen de gebouwen door zicht is op het bos van de Paasberg. Op enige afstand van het plangebied liggen diverse woonbuurten. De buurten zijn onderling erg verschillend, zowel in typologie als oriëntatie. Aan de overzijde van de Rosendaalseweg ligt de Arnhemse Allee, een typische zeventiger jaren wijk met geschakelde laagbouw en veel groen. Aangrenzend ligt nog een randje Geitenkamp. Deze Arnhemse volkswijk is in de jaren dertig van de vorige eeuw gebouwd. De wijk heeft een karakteristieke tuindorpstijl en is inmiddels een van rijkswege beschermd stadsgezicht. De bebouwing aan de Bronbeeklaan en Paasberglaan wordt gekenmerkt door diverse geschakelde woningen en vrijstaande villa’s in het groen.

Hoofdstuk 3 Ruimtelijk beleid

3.1 Inleiding

Het plan betreft de transformatie van een bestaand gebouw van de bestemming Maatschappelijk naar Wonen. Het plan laat geen nieuwe bebouwing toe. Het plan voorziet in een beperkte verandering. Om deze reden is beperkt beleid van toepassing.

3.2 Rijksbeleid

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI)
De NOVI biedt een duurzaam perspectief voor de leefomgeving met ambities. In deze NOVI worden de nationale belangen in de fysieke leefomgeving en de daaruit voortkomende opgaven beschreven.
Er worden vier prioriteiten voor Nederland geformuleerd:
- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- duurzaam economisch groeipotentieel;
- sterke en gezonde steden en regio's;
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Om beleidskeuzes op een heldere en voorspelbare manier te maken, hanteert de NOVI drie afwegingsprincipes, die helpen bij het prioriteren en afwegen van de verschillende belangen en opgaven;
1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: in het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Er wordt weer gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van ruimte.
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: er moet altijd gekeken worden naar de context van het gebied. Keuzes in verschillende gebieden kunnen daarom verschillen.
3. Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat onze leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van toekomstige generaties.

De ladder voor duurzame verstedelijking
De ladder voor duurzame verstedelijking is sinds 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Op 1 juli 2017 is de Ladder in het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd. Aanleiding voor de wijziging waren de in de praktijk gesignaleerde knelpunten bij de uitvoering van de Ladder en de wens om te komen tot een vereenvoudigd en geoptimaliseerd instrument. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is om te komen tot een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij geldt een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt. In paragraaf Ladder voor duurzame verstedelijking (art. 3.1.6, lid 2 Besluit ruimtelijke ordening) zal de laddertoets aan bod komen.

3.3 Provinciaal beleid

Op 19 december 2018 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie 'Gaaf Gelderland' vastgesteld. Sinds 1 maart 2019 is deze Omgevingsvisie van kracht. De provincie heeft in de Omgevingsvisie een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland centraal gesteld.

Stadsregio Arnhem Nijmegen
Arnhem-Nijmegen wordt gekenmerkt door:
- het grootste stedelijke netwerk van Oost-Nederland;
- hoge kwaliteit van het voorzieningenniveau;
- kennisinstellingen: universiteit en hogescholen;
- de strategische ligging halverwege de Randstad en het Ruhrgebied;
- economische kracht: brede basis en topsectoren;
- goede bereikbaarheid over weg, water en spoor;
- de combinatie van stedelijke kwaliteiten en een mooie natuurlijke omgeving.

De kwaliteiten van de regio bepalen in belangrijke mate de ontwikkelingsmogelijkheden en daarmee ook de concurrentiepositie van Gelderland in internationaal en nationaal verband. De innovatieve kwaliteiten bepalen de potenties van de regio.
De inzet van gemeenten, maatschappelijke organisaties, ondernemers en provincie is nodig om in te kunnen spelen op de opgaven in de in de Stadsregio Arnhem Nijmegen. De gezamenlijke inspanningen richten zich op vier speerpunten:
- Innovatie en economische structuurversterking;
- Bereikbaar en verbonden;
- Sociaal economische vitaliteit en verstedelijking;
- Gebiedskwaliteiten benutten.

3.4 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Arnhem 2020 doorkijk 2040
Het gebruik van de ruimte in een stad verandert voortdurend. De gemeentelijke structuurvisie is een belangrijk kader voor het beoordelen en entameren van ruimtelijke initiatieven en plannen in de stad. In december 2012 is de Structuurvisie Arnhem 2020 met doorkijk 2040 vastgesteld door de gemeenteraad. De structuurvisie benoemt de belangrijkste principes voor het ruimtelijk ontwikkelingsperspectief van de stad en geeft een uitwerking van dit perspectief zowel naar een aantal thema's als naar gebieden in de stad, de zogenaamde 'koersgebieden'. Het plangebied maakt geen deel uit van een van deze koersgebieden.

In de structuurvisie worden verschillende thema's uitgelicht, waaronder wonen. Een bevolkingsprognose laat in ieder geval bevolkingsgroei tot 2030 zien. Er blijft behoefte aan nieuwe woningen. Betaalbare woningen zijn van groot belang. In de structuurvisie wordt ook de voorkeur uitgesproken voor renovatie boven sloop. Functiewijziging via verbouw of transformatie wordt als een kans gezien.

Ontwerp omgevingsvisie Arnhem 2040
De ontwerp omgevingsvisie schetst een beeld voor de fysieke leefomgeving op de langere termijn. Het beschrijft de keuzes die gemaakt gaan worden in het ruimtegebruik.
De vier voorwaarden aan ruimtegebruik in een groeiende stad zijn:
- Arnhemse identiteit versterken
- Duurzaam en gezond ontwikkelingen
- Wijken versterken waarin iedereen mee kan doen
- Slim omgaan met ruimtegebruik

In de komende twintig jaar neemt de behoefte aan woningen naar verwachting met 16.000 toe. Er moeten nieuwe woningen gerealiseerd worden. Dit kan via transformatie van bestaande gebouwen. Wonen moet betaalbaar blijven. Het sociale woningaanbod wordt vergroot.

Arnhemse woonprincipes 2025
De Arnhemse Woonprincipes 2025 (de Arnhemse woonvisie, vastgesteld in 2015) zijn met brede participatie uit de stad tot stand gekomen. Deze Woonprincipes vormen tezamen de actualisering van de Woonvisie 2015 en de strategische koers die er voor moet zorgen dat Arnhem ook in de toekomst een woonstad blijft waar het voor iedereen aantrekkelijk is om te wonen, te leren, te werken en te leven. Bij het opstellen van de Woonprincipes is rekening gehouden met wet- en regelgeving en beleidskaders van andere overheden.
Het fundament voor het Wonen in Arnhem ligt in de bestaande woningvoorraad, de transformatiemogelijkheden van gebouwen, en een aanvullende nieuwbouwopgave. Hiermee kan meer aanbod gecreëerd worden aan levensloopgeschikte woningen en woonvormen in verschillende prijsklassen, in koop en huur. Daarbij streven we met een gezonde mix aan diverse bevolkings-en inkomensgroepen naar prettige, veilige en toegankelijke woon-en leefomgevingen in wijken en buurten.

De onderstaande vier pijlers vormen de hoofddoelen van de Woonprincipes:
1. Duurzaam betaalbaar; hierbij zorgen we dat er voor elk inkomen voldoende passende sociale en

betaalbare woningen beschikbaar zijn. Daarbij sturen we niet alleen op aantallen, maar streven we ook naar een goede prijskwaliteit en op de duurzaamheid van woningen in de nieuwbouw en in de bestaande woningvoorraad.
2. Levensloopgeschikt wonen; door meer levensloopgeschikte woningen aan de voorraad toe te voegen én bestaande woningen aan te passen of op te plussen, kunnen we mensen, gezond of beperkt, in verschillende levensfases van hun leven, een passende woonplek blijven bieden in Arnhem.
3. Aantrekkelijke woonstad; Arnhem heeft door zijn centrale ligging een bijzondere ruimtelijke en groene kwaliteit. Met de binnenstad, de Rijn en stadsparken in combinatie met wonen, leren, werken en verblijven maakt het de stad vitaler. Arnhem wil een aantrekkelijke woonstad zijn en blijven voor haar huidige inwoners, maar ook meer studenten en midden en hoge inkomens aan zich binden door het bieden van aantrekkelijke, levendige of bijzondere woonmilieus.
4. Wijken met identiteit; Elke wijk heeft zijn eigen herkenbare identiteit die recht doet aan de beleving van haar inwoners. Met deze variëteit wil de stad inzetten op een duurzame woon- en leefomgeving waar bewoners trots zijn op hun wijk, waar ze zich thuis en ook zelf verantwoordelijk voor voelen. Dat palet van eigen identiteit en karakters van wijken draagt bij aan de aantrekkingskracht van Arnhem als woonstad.

Plan van aanpak woningbouwontwikkeling
De woningmarkt van Arnhem-Nijmegen staat onder druk. De woningbehoefte is groot. Er is ook sprake van druk op sociale huurwoningen. De ambitie is om van alle te bouwen woningen, minimaal 30% sociale huur te realiseren. Ook wordt er gekeken naar het stimuleren van goedkope koop.
Een gezonde mix van bevolkings- en inkomensgroepen in de wijken wordt van belang geacht. De wijk Velperweg e.o heeft een laag percentage sociale huur, namelijk 12,7%

Woondeal regio Arnhem- Nijmegen
In de woondeal zijn verschillende afspraken gemaakt, waaronder het realiseren van 20.000 woningen tot 2025. 50% van de woningen dienen betaalbaar te zijn.

Facetplan woningsplitsing en verkamering
In Arnhem geldt het facetplan woningsplitsing en verkamering. In dit bestemmingsplan zijn de voorwaarden voor woningsplitsing en verkamering vastgelegd. De uitgangspunten uit dit bestemmingsplan zijn ook van toepassing op anderre ontwikkelingen. Voor het grootste gedeelte van de stad geldt als eis dat een woning een gebruiksoppervlakte van minimaal 50m2 per gesplitste woning dient te hebben. Deze oppervlakte-eis is gebaseerd op marktaannames over een geschikte woninggrootte voor eenpersoonshuishoudens. De eis van de berging dient ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening omdat de eis leidt tot het stallen van fiets en afval op of binnen eigen terrein. Dit leidt tot minder verrommeling en verpaupering van straten. Uit de evaluatie die is uitgevoerd, én uit het Plan van Aanpak dat door het Spijkerkwartier-Boulevardkwartier is uitgevoerd blijkt dat dit een belangrijke wens is, die bijdraagt aan een hoogwaardige ruimtelijke kwaliteit van Arnhemse wijken.

Verordening doelgroepen woningbouw Arnhem 2021
De Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro), biedt in artikel 3.1 gemeenten de mogelijkheid om in bestemmingsplannen te eisen dat bepaalde percentages aan bepaalde woningbouwcategorieën worden gerealiseerd in nieuwbouwplannen. De woningbouwcategorieën waarvoor dit mogelijk is, zijn wettelijk vastgelegd, en zijn: sociale huurwoningen, sociale koopwoningen, middeldure huurwoningen en particulier opdrachtgeverschap.

Het huidige Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro) geeft aan dat een gemeente pas een bestemming kan opnemen voor een specifieke doelgroep, nadat zij dat heeft vastgelegd in een Verordening doelgroepen (sociale) woningbouw. In de verordening doelgroepen woningbouw Arnhem 2021 definieert de gemeente Arnhem de doelgroepen voor sociale huurwoningen, sociale koopwoningen en geliberaliseerde woningen voor de middenhuur.

Welstandsnota 2015
De Arnhemse Welstandsnota is in 2015 vastgesteld. Arnhem is een aantrekkelijke stad om te wonen en te verblijven. Het uiterlijk van de stad draagt daar aan bij. De gemeente wil dat zo houden. Vanuit het

oogpunt dat nieuwe bouwwerken in zijn algemeenheid moeten passen in hun omgeving vormt de bestaande stad het referentie- en inspiratiekader. Voor de meest voorkomende bouwwerken zijn in deze nota gebiedsgerichte criteria opgenomen. Deze criteria zijn per gebied ('géén toets', 'lichte toets' en 'zware toets') anders.
Voor dit plangebied geldt de lichte welstandstoets. In gebieden die zich kenmerken door samenhang in het straatbeeld – bijvoorbeeld door een eenheid in dakvormen, architectuur of materiaalgebruik – is het van belang dat dit eigen karakter bewaard blijft. Welstandsregels voor dit niveau zijn beperkt en gaan alleen over het gevelbeeld en de daken die vanaf de straat zichtbaar zijn. Voor de achterkanten van gebouwen gelden geen regels, die zijn dus welstandsvrij. De regels zijn bedoeld om de kenmerken van het gevelbeeld in relatie tot het openbaar gebied op hoofdlijnen in stand te houden. Eventuele aanpassingen aan het aanzicht van het gebouw moeten beoordeeld worden via welstand.

Beleidsregels parkeren Arnhem 2022
In de Beleidsregels parkeren Arnhem 2022 zijn de parkeernormen opgenomen. Uitgangspunt is dat het parkeren op eigen terrein wordt opgelost.

Hoofdstuk 4 Ruimtelijke- en programmatische aspecten van de ontwikkelingen

4.1 Inleiding

Er wordt een functiewijziging van Maatschappelijk naar Wonen mogelijk gemaakt. Het uitgangspunt is dat het bestaande pand behouden blijft. Het bestemmingsplan maakt het mogelijk het bestaande pand te transformeren naar wonen.

4.2 Ruimtelijke opzet en structuur

De locatie Kloosterstraat leent zich voor transformatie. Het is een binnenstedelijke locatie die gunstig is gelegen ten opzichte van het openbaar vervoer en nabij voorzieningen zoals winkels en scholen. Er is een grote behoefte aan woningen, waarbij voor deze locatie met name gedacht wordt aan appartementen in de sociale huur en koop, die mede de doorstroming in de omliggende wijken kunnen bevorderen. De ruimtelijke opzet en structuur zal niet wijzigen, omdat het gaat om een transformatie. Voor de ontsluiting en het parkeren wordt gebruik gemaakt van de bestaande faciliteiten. In de regels wordt een verwijzing naar de parkeernormen uit de beleidsregels parkeren opgenomen. Ook bij verbouwing van het pand wordt hieraan getoetst. Parkeren kan op eigen terrein worden opgelost. Het bestemmingsplan staat toe dat parkeerplaatsen worden aangelegd ten behoeve van wonen. Het aantal parkeerplaatsen dat nodig is, is afhankelijk van het aantal woningen dat wordt gerealiseerd. Fietsen kunnen in de aan te leggen bergingen worden geplaatst.

4.3 Programma

In de huidige situatie is er sprake van 74 woon-zorg appartementen van ca. 15-25m2. Voorliggend plan voorziet in een transformatie van het bestaande pand naar wonen. Door het samenvoegen van de zorgwoningen kunnen appartementen ontstaan. Er wordt uitgegaan van een transformatie binnen de contouren van het bestaande gebouw. De transformatie kan bereikt worden met een inpandige verbouwing.

In de stad is grote behoefte aan sociale woningbouw. Dit blijkt o.a. uit het Plan van aanpak woningbouwontwikkeling. De gemeente wil daarom tenminste 30% sociale woningen op elke locatie. Voor de diversiteit van de buurt (en de wijk) wordt hier naar een percentage sociale huur van ca. 40% gestreefd. De omgeving Velperweg e.o. kent namelijk een laag percentage sociale huur. Verder wordt er gestreefd naar realisatie van betaalbare koopappartementen.

Het minimumpercentage van 40% sociale huur wordt geborgd in het bestemmingsplan. De Verordening doelgroepen woningbouw Arnhem 2021 (doelgroepenverordening) is daardoor van toepassing op deze locatie. Naast het aanwijzen van de doelgroep voor een sociale huurwoning bevat de doelgroepenverordening regels over de prijs-kwaliteitverhouding van een sociale huurwoning. In het bestemmingsplan is opgenomen dat de sociale huurwoningen een minimum gebruiksoppervlakte hebben van 42m^2. Hiermee wordt aangesluiten bij de uitgangspunten uit de doelgroepenverordening.

Voor de overige 60% van de woningen bestaat er geen verplichting tot sociale huur. Dit geeft ruimte voor een mix van verschillende woningen. Voor deze woningen is een minimum gebruiksoppervlakte van 50m^2 opgenomen in het bestemmingsplan. Met deze oppervlakte-eis wordt aangesloten bij het minimumoppervlakte van een (gesplitste) woning uit het Facetplan splitsing en verkamering. Dit facetplan is niet van toepassing op deze ontwikkeling nu het gaat om een transformatie. De beleidsmatige uitgangspunten die aan het facetplan ten grondslag liggen zijn hier wel van toepassing. De oppervlakte-eis van minimaal 50m^2 is gebaseerd op marktaannames over een geschikte woninggrootte voor eenpersoonshuishoudens. Daarnaast wordt voor alle woningen aangesloten bij de eis dat een woning over een bergingsruimte met een oppervlakte van ten minste 5 m^2 moet beschikken en dat een eigen buitenruimte nodig is. Door deze fysieke eisen wordt de woonkwaliteit voor de bewoners van de zelfstandige wooneenheden beschermd. Met deze voorwaarden wordt een voldoende woonkwaliteit en voldoende woon- en leefklimaat gewaarborgd.

Het woonprogramma ziet op reguliere zelfstandige woningen. Het bestemmingsplan staat louter wonen in zelfstandige woningen toe. Bijzondere woonvormen, woon-zorgvormen of wonen met een maatschappelijk doel worden in dit plan niet toegestaan. Een uitbreiding van zorglocaties in de gemeente is in principe niet wenselijk, wegens het al (zeer) hoge aantal zorglocaties binnen de gemeenten. Er is geen behoefte aan de uitbreiding van wooneenheden voor mensen met een Wmo-dan wel Wlz-indicatie gezien de reeds grote concentratie in Arnhem.

Het woonprogramma is geborgd in de regels van dit bestemmingsplan. Met dit programma wordt voldaan aan het gemeentelijk woonbeleid.

4.4 Ladder voor duurzame verstedelijking (art. 3.1.6, lid 2 Besluit ruimtelijke ordening)

Op 1 oktober 2012 is de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' toegevoegd aan het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Op 1 juli 2017 is een wijziging van het Bro in werking getreden, waarbij de Ladder voor duurzame verstedelijking is aangepast. De (gewijzigde) Ladder is in artikel 3.1.6 Bro lid 2 vastgelegd en luidt als volgt:
De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Het doel dat hiermee wordt beoogd is het stimuleren van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en het bewerkstelligen van een goede ruimtelijke ordening, onder meer door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, het bevorderen van vraaggerichte programmering en het voorkomen van overprogrammering. Met de Ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke besluiten nagestreefd. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet daarom altijd worden afgewogen en gemotiveerd. Daarbij moet een beschrijving worden gegeven van de behoefte aan de betreffende ontwikkeling. Indien de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk wordt gemaakt, dient te worden gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied wordt voorzien.

Wat onder 'stedelijke ontwikkeling' en 'bestaand stedelijk gebied' wordt verstaan is in het Bro opgenomen en is verder uitgekristalliseerd in jurisprudentie. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het Bro 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Onder 'bestaand stedelijk gebied' verstaat het Bro een 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienst-verlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

Stedelijke ontwikkeling
Voorliggend plan voorziet in een functiewijziging van Maatschappelijk naar Wonen. Het plan maakt nieuwe woningen mogelijk. Een ontwikkeling van meer dan 11 woningen kan worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling. Daar is hier sprake van.

Behoefte aan de ontwikkeling
Voor de subregio Arnhem en omgeving (gemeenten Arnhem, Lingewaard, Overbetuwe, Renkum, Rheden en Rozendaal) is behoefte voor de periode 2017-2027 naar een netto toevoeging van circa 13.500 te realiseren woningen. Voor Arnhem gaat het om ruim 8.000 woningen.

Het Rijk, de provincie Gelderland en de gemeenten uit de regio Arnhem-Nijmegen hebben gezamenlijk een woondeal gesloten. In de woondeal wordt aangegeven dat de regio te maken heeft met een autonome groeiopgave, een bestaand woningtekort en een hoge binnenkomende migratie uit binnen- en buitenland. Geconstateerd wordt dat tot 2025 een minimale bouwproductie van 15.000 nieuwe woningen nodig is, waarbij de ambitie is om te komen tot een versnelling van 20.000 nieuwe woningen. Dit komt

neer op een productie van gemiddeld 4.000 nieuwe woningen per jaar.

Er is in Arnhem een behoefte aan betaalbare huur- en koopwoningen. Met de voorgenomen ontwikkeling wordt voorzien in minimaal 40% sociale huur.

Het plan voorziet in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte.

Bestaandstedelijk gebied
De locatie maakt deel uit van een woonwijk in het noorden van Arnhem. Het realiseren van woningen sluit aan bij de functies in de nabijheid van het plangebied en het karakter van de wijk. De beoogde ontwikkeling vindt plaats in bestaand stedelijk gebied.

Hoofdstuk 5 Milieu- en omgevingsaspecten

5.1 Inleiding

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op het bestemmingsplan een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop de milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. In dit hoofdstuk worden de verschillende milieu- en omgevingsaspecten onderbouwd.

Het gaat om de transformatie van een bestaand gebouw van Maatschappelijk naar Wonen. Deze transformatie is een beperkte wijziging ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. Vanwege deze beperkte wijziging zijn niet alle beleidsaspecten van toepassing. Per milieu- en omgevingsaspect wordt aangegeven waarom dit aspect geen belemmering vormt voor het plan.

5.2 Toetsing milieu- en omgevingsaspecten

Geluid
De Wet geluidhinder heeft tot doel de mens te beschermen tegen geluidhinder. Dit is in de wet uitgewerkt in een normenstelsel voor de toelaatbare geluidbelasting in de woonomgeving. Alleen planologisch nieuwe situaties worden getoetst aan de wet. Daarbij moet er akoestisch onderzoek plaatsvinden naar de gevolgen daarvan voor geluidgevoelige objecten. Naast woningen zijn er nog een aantal andere geluidgevoelige objecten aangewezen zoals scholen en zorginstellingen.

Het plan voorziet in een functiewijziging van Maatschappelijk naar Wonen. Bij deze functiewijziging worden geen nieuwe geluidsgevoelige objecten toegevoegd. Akoestisch onderzoek is niet noodzakelijk.

Luchtkwaliteit
De Europese richtlijnen voor luchtkwaliteit zijn geïmplementeerd in titel 5.2 van de Wet Milieubeheer. Het doel van deze wetgeving is het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging. De wet is primair gericht op het voorkomen van negatieve effecten op de gezondheid van de mens. Daarnaast zijn er voor de stoffen zwaveldioxide en stikstofoxiden ook normen opgenomen ter bescherming van ecosystemen.

Het plan voorziet in een functiewijziging van Maatschappelijk naar Wonen. De functiewijziging heeft 'niet in betekende mate' invloed op de luchtkwaliteit ter plaatse en een onderzoek is niet noodzakelijk.

Hinder
In het kader van bedrijven en milieuzonering dienen de effecten van inrichtingen op hun omgeving (gevoelige bestemmingen, waaronder eventueel nieuw te ontwikkelen woningen) in beeld gebracht te worden. In de omgeving van het pand Bornbeeklaan 66 liggen geen bedrijven. Het dichtstbijzijnde bedrijf is de basissschool 'De Witte School' en deze ligt op een afstand van ca 135 meter. Een school heeft een richtafstand van 30 meter dus de afstand tussen de woningen en de school is ruim voldoende. Een onderzoek is niet noodzakelijk.

Externe veiligheid
Met externe veiligheid wordt bedoeld de kans op overlijden van mensen buiten de grenzen van een bedrijf of transportmedium, als rechtstreeks gevolg van een ongeval met (gevaarlijke) stoffen binnen de grenzen van het bedrijf dan wel het transportmedium. In de externe veiligheid worden twee risicobegrippen gehanteerd het PR (Plaatsgebonden Risico) en het GR (Groepsrisico).

Het pand heeft nu een maatschappelijke bestemming en dat laat ook geluidgevoelige functies toe. Met de functiewijziging wordt geen nieuw (beperkt) kwetsbaar object toegevoegd. Een onderzoek naar externe veiligheid is niet noodzakelijk.

Groen en ecologie

De Wet natuurbescherming (Wnb) vervangt sinds 2017 het wettelijke stelsel voor de natuurbescherming zoals dat was neergelegd in de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet, door één integraal en vereenvoudigd kader. De Wnb neemt de Europese regelgeving als uitgangspunt. Waar dat noodzakelijk is voor een adequate bescherming van natuurwaarden waarvoor geen specifieke bescherming is voorzien in Europese regelgeving worden aanvullende nationale beschermingsvoorschriften verankerd. De wet gaat over de bescherming van de kernnatuurwaarden en de houtopstanden, als onderdeel van een groter maatregelenpakket gericht op de bescherming van natuurwaarden en het tegengaan van biodiversiteitsverlies.

De Groenvisie 2017-2035 gaat over het Groen-blauw raamwerk, de stedelijke hoofdgroenstructuur, vertaald in doelen, ambities en ontwikkelopgaven. Dit Groen-blauw raamwerk van de stad bepaalt het gezicht van de stad en de aantrekkelijkheid van uiteenlopende woon- en recreatiemilieus. Het gaat daarbij om de waarden vanuit landschap, cultuurhistorie, ecologie, water en recreatief gebruik op gemeente en op particuliere terreinen.
De visie zorgt voor een actualisatie van de Arnhemse regels met betrekking tot groencompensatie. In de Groenvisie zijn nu de actuele Arnhemse regels groencompensatie 2017 opgenomen. Uitgangspunt blijft dat de totale groenbalans in de stad neutraal moet blijven of toeneemt. Moet er toch groen verdwijnen, dan wordt dat gecompenseerd. Eerst kwantitatief, dan kwalitatief en als laatste financieel. Bij financiële compensatie wordt de waarde van het groen en de boomopstanden gestort in het Groenfonds.

Het plan voorziet in een functiewijziging van Maatschappelijk naar Wonen. Het pand wordt niet gesloopt en er worden geen wijzigingen doorgevoerd in het openbaar gebied. Verder maakt het perceel geen onderdeel van een Natura 2000-gebied of Natuurnetwerk.
De transformatie ziet op de wijziging van 74 zorg-appartementen naar maximaal 54 woningen. Het aantal appartementen wordt verminderd. Er is een Aerius-bereking uitgevoerd. Uit de berekeningen volgt dat zowel in de bouw- als gebruiksfase geen toename ontstaat van de stikstofdepositie ten opzichte van de referentiesituatie. Daarmee kan geconcludeerd worden dat significant negatieve effecten voor het plan op voorhand zijn uit te sluiten.

Door de vermindering van het aantal appartementen gaat de uitstoot bij het gebruik van de appartementen ook naar beneden. Bij de interne verbouwing zal het pand beter geïsoleerd worden, waardoor er ook sprake is van een duurzamer gebruik. Bij verduurzamen (isolatie van spouw en dak) moet getoetst worden aan de Wet natuurbescherming. Daarnaast wordt het puntensysteem voor Natuurinclusief bouwen gehanteerd.

Groencompensatie is niet van toepassing. Er ligt geen groenbestemming op het perceel. De totale groenbalans blijft neutraal.

Water
In de Waterwet (22 december 2009) zijn onder meer de gemeentelijke watertaken opgenomen: de zorgplicht voor hemelwater indien de eigenaar van het terrein het hemelwater in alle redelijkheid niet op eigen terrein kan verwerken en de regierol van gemeenten bij de grondwaterzorgplicht. In het gemeentelijke rioleringsplan geven gemeenten aan hoe zij invulling geven aan die zorgplichten.

In de NOVI worden 4 prioriteiten gesteld: Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie, Duurzaam economisch groeipotentieel, Sterke en gezonde steden en regio's en Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied. Daarnaast zijn 3 afwegingsprincipes vastgelegd.

Uitgangspunt in het huidige beleid van gemeente, waterschap en provincie is dat planontwikkeling moet aansluiten bij een duurzaam integraal waterbeheer. Dit betekent dat:
- negatieve verstoring van de grondwaterstanden en -stromingen niet toegestaan zijn om grondwateroverlast en/of verdroging op de locatie en het boven- en benedenstrooms gelegen gebied te voorkomen;
- maatregelen getroffen moeten worden ter voorkoming van (grond)watervervuiling;
- bij nieuwbouw het regenwater binnen het plangebied afgekoppeld moet worden van de riolering en worden verwerkt op eigen terrein;

- voldoende oppervlaktewater aanwezig is en op de goede locatie;
- het verhard oppervlak zoveel mogelijk beperkt wordt;
- het gebruik van uitloogbare materialen en chemische bestrijdingsmiddelen niet is toegestaan;
- ontwikkelingen moeten bijdragen aan het verminderen of beperken van wateroverlast;
- ontwikkelingen en herinrichtingen moeten klimaatbestendig en waterrobuust ingericht worden

Het gaat om een functiewijziging van het bestaande pand. Het bestemmingsplan maakt niet meer bebouwing/verharding mogelijk. Het aspect water en klimaatadaptatie vormen geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

Bodem en archeologie
Voor deze ontwikkellocatie is getoetst of de bodemkwaliteit (inclusief grondwater) de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen toelaat. Ook is getoetst of een eventuele bodemverontreiniging gevolgen heeft voor de financiële uitvoerbaarheid van de ontwikkeling.

Als toetskader wordt gebruik gemaakt van de volgende bodemregelgeving:
- Wet Bodembescherming;
- Beleidsnota bodem 2012, Provincie Gelderland, gemeente Arnhem en gemeente Nijmegen, 1 december 2012;
- Besluit Bodemkwaliteit;
- Nota Bodembeheer, september 2011

Het plan voorziet in een functiewijziging van Maatschappelijk naar Wonen. In de toekomstige situatie worden de gronden voorzien van een woonbestemming. De gronden zullen in de toekomstige situatie, net als in de huidige situatie, bewoond worden. Hiermee vindt er feitelijk gezien geen verandering in het bodemgebruik plaats. Daarnaast vinden er met voorliggend initiatief geen werkzaamheden plaats waarbij de grond geroerd wordt. Het uitvoeren van een bodemonderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.
Er worden geen werkzaamheden in de grond uitgevoerd. De archeologische verwachting blijft op de verbeelding/regels.

Cultuurhistorie
Het plan voorziet in een functiewijziging van Maatschappelijk naar Wonen. Het pand betreft geen gemeentelijk of rijksmonument. Het pand zal van functie veranderen. Dit heeft geen gevolgen voor de (eventueel) aanwezige cultuurhistorische waarden.

Stadsklimaat
In de Structuurvisie 2020-2040 (vastgesteld december 2012) en de Strategie Klimaatadaptatie (2021) is de gemeentelijke ambitie verwoord om Arnhem klimaatbestendig te maken onder alle weersomstandigheden. Voor nu en in de toekomst, onder invloed van de klimaatverandering, wordt tenminste gestreefd naar prettig toeven binnen- en buitenshuis en het vermijden van ongewenste gezondheidsrisico's. Voor hitte ligt de nadruk op de toename in de toekomst van het aantal zomerse en zelfs tropische dagen. In het realiseren van een prettig stadsklimaat wil de gemeente optimaal gebruik maken van de (huidige) gunstige uitgangssituatie van natuurlijke luchtstromen die van de hoger gelegen stadsranden en vanuit de rivierzone de stad in stromen en zorgen voor koeling en tevens een goede luchtkwaliteit. Ook het groene karakter van de stad draagt daaraan in grote mate bij. De ambitie is om klimaatadaptief te renoveren. Dat betekent in dit geval aandacht voor de binnentemperatuur. De positie van het gebouw levert in de zomer veel instralende warmte op, die vervolgens zorgt voor (te) warme woningen. Zeker als de flat goed geïsoleerd gaat worden en bijv. energielabel A of B gaat krijgen. Dan kan bij hittegolven een te warm binnenklimaat ontstaan. Dit willen we niet opgelost zien met airco's. Zeker in waar het beekdal juist voor verkoeling op stadsniveau zorgt.

Het plan voorziet in een functiewijziging van Maatschappelijk naar Wonen. Het bestemmingsplan maakt niet meer bebouwing/verharding mogelijk. De aspecten water en klimaatadaptatie vormen geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

Duurzaamheid

Nieuwe gebouwen en woningen moeten volgens landelijke regelgeving voldoen aan het Bouwbesluit. In het bouwbesluit worden de energieprestaties voor nieuwe gebouwen en woningen fasegewijs aangescherpt

Het plan voorziet in een functiewijziging van Maatschappelijk naar Wonen. Er wordt niet voorzien in nieuwe bebouwingsmogelijkheden.

5.3 M.e.r. - beoordeling

5.3.1 Algemeen

Het bestemmingsplan maakt een transformatie van een bestaand pand mogelijk. Een dergelijk bouwproject kan worden gezien als stedelijk ontwikkelingsproject zoals bedoeld in categorie D11.2 van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.). De omvang van het project ligt echter ver onder de drempelwaarde, waarbij er sprake is van m.e.r.-beoordelingsplicht.

Deze drempelwaarde is echter indicatief. Dit houdt concreet in dat het bevoegd gezag op grond van artikel 2, lid 5 van het Besluit m.e.r. dient na te gaan of de beoogde activiteit daadwerkelijk geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben. Indien dit niet kan worden uitgesloten, is het alsnog nodig een milieuffectrapport op te stellen.

De toets of er, ondanks het feit dat de omvang onder de drempelwaarde uit het Besluit m.e.r. blijft, sprake kan zijn van belangrijke nadelige milieugevolgen wordt aangeduid als een 'm.e.r.-beoordeling' of m.e.r.-toets.

Op basis van deze beoordeling dient het bevoegd gezag, het college van burgemeester en wethouders of de gemeenteraad expliciet te besluiten of er al dan niet een m.e.r.-procedure wordt gevolgd

De voorliggende paragraaf betreft deze m.e.r.-beoordeling. Bij de m.e.r.-beoordeling worden getoetst aan de criteria van Bijlage III van de Europese richtlijn milieueffectbeoordeling (richtlijn 85/337/EEG).

Deze criteria hebben, samengevat, betrekking op:
- de kenmerken van het voornemen (onder meer omvang, kans op hinder, mogelijke cumulatie met effecten van andere activiteiten);
- de plaats (onder meer ligging ten opzichte van gevoelige gebieden);
- de kenmerken van de effecten, mede gelet op de aard van het voornemen en de plaats.

Criteria
De criteria in Bijlage III bij de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling zijn als uitgangspunt genomen. De hoofdcriteria zijn reeds genoemd. Hieronder volgt een overzicht van de criteria.

1. Kenmerken van de projecten
Bij de kenmerken van de projecten moet in het bijzonder in overweging worden genomen:
- de omvang van het project;
- de cumulatie met andere projecten;
- het gebruik van natuurlijke hulpbronnen;
- de productie van afvalstoffen;
- verontreiniging en hinder;
- risico van ongevallen, met name gelet op de gebruikte stoffen of technologieën.

2. Plaats van de projecten
Bij de mate van kwetsbaarheid van het milieu in de gebieden waarop de projecten van invloed kunnen zijn moet in het bijzonder in overweging worden genomen:
- het bestaande grondgebruik;
- de relatieve rijkdom aan en de kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied;

- het opnamevermogen van het natuurlijke milieu, met in het bijzonder aandacht voor de volgende typen gebieden:
  1. wetlands,
  2. kustgebieden,
  3. berg- en bosgebieden,
  4. reservaten- en natuurparken,
  5. gebieden die in de wetgeving van lidstaten zijn aangeduid of door die wetgeving worden beschermd; speciale beschermingszonen door de lidstaten aangewezen op grond van de Vogel-en/of habitatrichtlijn,
  6. gebieden waarin de bij communautaire wetgeving vastgestelde normen inzake milieukwaliteit reeds worden overschreden,
  7. gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid,
  8. landschappen van historisch, cultureel of archeologisch belang.

3. Kenmerken van het potentiële effect
Bij de potentiële aanzienlijke effecten van het project moeten in samenhang met de criteria van de punten 1 en 2 in het bijzonder in overweging worden genomen:
- het bereik van het effect (geografische zone en grootte van de getroffen bevolking);
- het grensoverschrijdende karakter van het effect;
- de orde van grootte en de complexiteit van het effect;
- de waarschijnlijkheid van het effect;
- de duur, de frequentie en de omkeerbaarheid van het effect.

5.3.2 Situatie plangebied

Beoordeling
De vormvrije m.e.r.-beoordeling is gebaseerd op de beschrijving van het plan en de ten behoeve van de ontwikkeling uitgevoerde onderzoeken.

1. Kenmerken van het project
Het project voorziet in de wijziging van een bestaand gebouw van Maatschappelijk naar Wonen. De 74 zorgwoningen worden getransformeerd naar woningen. De huidige zorgwoningen hebben een gebruiksoppervlakte van 15-25m2. Het plan voorziet in een minimum van 40% sociale huurwoningen, waarbij de kleinste sociale huurwoningen een minimum gebruiksoppervlakte hebben van 42m2. De overige woningen hebben een minimum gebruiksoppervlakte van 50m2. Dit zal een vermindering van het aantal appartementen opleveren. Het plan voorziet in maximaal 54 zelfstandige woningen.

2. Plaats van het project
Het project vindt plaats in een woonwijk, nabij de A12 en het Natura 2000-gebied de Veluwe.

3. Effecten van het project
Het project voorziet in een transformatie, waarbij er sprake is van bewoning door minder personen. Het aantal woningen wordt teruggebracht van 74 zorgwoningen, naar een kleiner aantal woningen zonder zorgfunctie. Deze functiewijziging leidt niet tot negatieve effecten op het milieu. Nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten. Dit is nader uitgewerkt in paragraaf 5.2 Toetsing milieu- en omgevingsaspecten.

Hoofdstuk 6 Planbeschrijving en -verantwoording

6.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op de bestaande situatie, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het opstellen van het bestemmingsplan: de verbeelding (plankaart) en de regels. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de opzet van dit bestemmingsplan. Daarnaast worden de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels verantwoord. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom bepaalde bestemmingen zijn aangewezen en waarom bepaalde bebouwing acceptabel is.

6.2 Opzet van de regels

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De Standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012) is verplicht.
De Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 maakt het mogelijk bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op een zelfde manier worden verbeeld. Vergelijkbare bestemmingsplannen leiden tot een betere dienstverlening en tot een effectievere en efficiëntere overheid.
Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende plankaart waarop de bestemmingen zijn aangegeven. Deze plankaart kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. De plankaart en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.
De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels (begripsbepalingen en wijze van meten);
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels (o.a. afwijkingen);
4. Overgangs- en slotregels.

6.2.1 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied en bevatten:

1. Artikel 1 Begrippen
   In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen, voor een eenduidige interpretatie van deze begrippen.
2. Artikel 2 Wijze van meten
   Dit artikel geeft onder meer bepalingen waar mag worden gebouwd en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

Op de plankaart zijn bouwhoogten en soms bebouwingspercentages aangegeven. Als er geen percentages zijn aangegeven, mag het hele bouwvlak worden bebouwd. De aangegeven bouwhoogte wordt gemeten vanaf peil tot het hoogste punt (exclusief elementen zoals een schoorsteen, liftopbouw en dergelijke). Uitgangspunt is dat alleen gebouwd mag worden binnen de bouwgrenzen.

6.2.2 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 van de regels bevat de juridische vertaling van de verschillende bestemmingen die voorkomen in het plangebied. Voor ieder gebied op de plankaart is de bestemming aangegeven.
Deze bestemmingen zijn in de regels onderverdeeld in o.a.:

1. Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan (wonen, bedrijvigheid etc.);
2. Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bebouwingshoogte, bebouwingspercentage etc.);
3. Afwijken van de gebruiks- en bouwregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bestemmingen en bouwregels;
4. Verboden gebruik: welke vormen van gebruik zijn uitgesloten.

In paragraaf 6.3 worden de verschillende bestemmingen toegelicht en wordt ook per bestemming

aangegeven waarom voor bepaalde gronden voor deze is gekozen. Daarnaast wordt, indien gekozen wordt af te wijken van de bestemming uit het geldende bestemmingsplan, aangeven waarom daarvoor is gekozen.

6.2.3 Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied. Dit hoofdstuk is opgebouwd uit:

1. Artikel 7 Anti-dubbeltelregel
   Deze regel bepaalt dat er niet twee keer voor eenzelfde locatie een bouwplan kan worden ingediend.
2. Artikel 8 Algemene bouwregels
   Hierin zijn de algemene bouwregels opgenomen zoals de verplichting tot het bouwen binnen het bouwvlak en de uitleg van het bebouwingspercentage.
3. Artikel 9 Algemene gebruiksregels
   In dit artikel zijn algemene regels mert betrekking tot het gebruik van de gronden en opstallen in het plangebied opgenomen. Hierin is aangegeven welke functies in ieder geval in strijd zijn met het bestemmingsplan.
4. Artikel 10 Algemene afwijkingsregels
   In dit artikel worden de voorwaarden beschreven waaronder kan worden afgeweken van een bestemmingsregel. Deze afwijkingen kunnen worden toegepast op alle bestemmingen in het bestemmingsplan. De afwijkingen die uitsluitend gelden voor een bepaalde bestemming zijn in het betreffende artikel van die bestemming opgenomen.

6.2.4 Overgangs- en slotbepalingen

In hoofdstuk 4 staan de overgangs- en slotbepalingen. In de overgangsbepalingen is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan.

6.3 Verantwoording van de regels

In dit bestemmingsplan wordt voorzien in een specifiek woonprogramma. Dit programma is omschreven in paragraaf 4.3 Programma. Het woonprogramma is vastgelegd in artikel 3 Wonen van de regels. Wonen is uitsluitend toegestaan in de vorm van zelfstandige woningen, met een maximum van 54 woningen. Bijzondere woonvormen zijn uitgesloten.
Daarnaast gelden de volgende regels: Minimaal 40% van de woningen dient sociale huur te betreffen. Voor de definitie van sociale huur wordt aangesloten bij de wettelijke definitie uit artikel 1.1.1, eerste lid, onder d van het Besluit ruimtelijke ordening.
De woningen, niet zijnde sociale huurwoningen, dienen een minimum gebruiksoppervlakte van 50m2 te hebben. Sociale huurwoningen dienen een dienen een minimum gebruiksoppervlakte van 42m2 te hebben.De gebruiksoppervlakte is de vloeroppervlakte binnen de bouwmuren bepaalt volgens NEN 2580 met dien verstande dat daarbij aangebouwde bergingen, garages en andere niet voor bewoning geschikte ruimtes niet worden meegeteld. (NEN 2580 is de Nederlandse norm voor het bepalen van de oppervlakte en inhoud van een gebouw. Ook het Bouwbesluit en de Woningwet refereert naar deze norm.) Daarnaast moeten de woningen per woning voorzien zijn van een berging en buitenruimte. Een berging dient een oppervlak van ten minste 5m2 per woning te hebben. De berging maakt geen deel uit van het gebruiksoppervlakte van de woning. Het begrip buitenruimte is niet nader gedefinieerd in de begripsbepalingen om flexibiliteit te behouden bij de mogelijke invulling.

Er zijn geen aan- en bijgebouwen toegestaan.

Deze regels zorgen ervoor dat een voldoende woon- en leefklimaat gegarandeerd wordt.

6.4 Handhaving

Het bestemmingsplan is bindend voor overheid en burger. Het bestemmingsplan biedt het juridisch kader waaruit de bouw- en gebruiksmogelijkheden per locatie kunnen worden afgeleid. Tegelijkertijd kan de gemeente naleving van het bestemmingsplan afdwingen door handhavend op te treden tegen strijdig gebruik en/ of illegale bebouwing.

De raad bepaalt ieder jaar in de begroting waar de handhavingsprioriteiten liggen. Op grond van de hoofddoelstelling uit het gemeentelijke 'Handhavingsplan Fysieke Leefomgeving 2011-2014":'het zorgdragen voor een aantrekkelijke, leefbare en veilige leefomgeving' is onze inzet gericht op het toezicht en de handhaving van de regels die betrekking hebben op de bescherming van de veiligheid en kwaliteit van de leefomgeving. Handhaving is daarbij geen doel op zich, maar een van de instrumenten om een leefbare en veilige leefomgeving te creëren. Door toe te zien op de naleving van regelgeving wordt een bijdrage geleverd aan de verschillende doelen van de gemeente op het gebied van de veiligheid en leefbaarheid.

De gemeente is in beginsel verplicht om te handhaven. De gemeente mag wel prioriteiten stellen, maar als er een handhavingsverzoek wordt ingediend dan moet de gemeente handhaven. De gemeente kan alleen in bijzondere gevallen van handhaving afzien, als de handhaving onevenredig is. Bijvoorbeeld als vaststaat dat de overtreding op heel korte termijn gelegaliseerd wordt.

6.5 Exploitatie

De gemeente maakt kosten om de ontwikkeling mogelijk te maken. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de kosten van een bestemmingsplanprocedure. Deze kosten moet de gemeente volgens de wet (afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening) verhalen op de initiatiefnemer. Hierin staat dat, als het kostenverhaal niet anderszins verzekerd is (bijvoorbeeld via een privaatrechtelijke overeenkomst), de gemeente een exploitatieplan moet vaststellen Er is geen privaatrechtelijke overeenkomst gesloten. Daarom wordt een exploitatieplan vastgesteld.

Hoofdstuk 7 Procedure

7.1 Vooroverleg

Artikel 3.1.1 Bro overleg
In het kader van artikel 3.1.1 Bro is het concept-bestemmingsplan opgestuurd naar het Waterschap.

Publicatie voornemen ontwikkeling
Volgens artikel 1.3.1 lid 1 van het Besluit ruimtelijke ordening moet het voornemen tot een op ontwikkeling gericht bestemmingsplan worden gepubliceerd.

7.2 Terinzagelegging (ontwerp-bestemmingsplan)

Het ontwerpbestemmingsplan heeft 6 weken ter inzage gelegen.

Bijlagen
Bijlage 1 Stikstofberekening

Projectberekening

Dit document geeft een overzicht van de invoer en rekenresultaten van een Projectberekening met AERIUS Calculator. De berekening is uitgevoerd binnen stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden, op rekenpunten die overlappen met habitattypen en/of leefgebieden die aangewezen zijn in het kader van de Wet natuurbescherming, gekoppeld aan een aangewezen soort, of nog onbekend maar mogelijk wel relevant, en waar tevens sprake is van een overbelaste of bijna overbelaste situatie voor stikstof.



- Overzicht
- Samenvatting situaties
- Resultaten
- Detailgegevens per emissiebron

Meer toelichting over deze PDF kunt u vinden in een bijbehorende leeswijzer. Deze leeswijzer en overige documentatie is te raadplegen via:
www.aerius.nl/handleidingen-en-leeswijzers

Contactgegevens

Rechtspersoon	Gemeente Arnhem
Inrichtingslocatie	, Arnhem

Activiteit

Omschrijving	Bronbeeklaan
Toelichting	Bouwfase

Berekening

AERIUS kenmerk	RNt6E2xzzas8
Datum berekening	13 december 2022, 09:42
Rekenconfiguratie	Wnb-rekengrid

Totale emissie

	Rekenjaar	Emissie NH_3	Emissie NO_x
Referentie - Referentie	2022	0,2 kg/j	42,4 kg/j
Bouwfase - Beoogd	2023	1,5 kg/j	38,6 kg/j

Resultaten

	Hoogste depositie	Hexagon	Gebied
Referentie - Referentie	2.891,33 mol/ha/j	4259286	Veluwe
Bouwfase - Beoogd	2.891,26 mol/ha/j	4259286	Veluwe

Gekarteerd oppervlak met toename (ha)	0,00 ha
Gekarteerd oppervlak met afname (ha)	127,36 ha
Grootste toename van depositie	0,00 mol/ha/j
Grootste afname van depositie	0,55 mol/ha/j

Bouwfase (Beoogd), rekenjaar 2023

Emissiebronnen	Emissie NH_3	Emissie NO_x
3 Anders... | Anders... | Werktuigen	1,5 kg/j	37,5 kg/j
Verkeersnetwerk	30,4 g/j	1,1 kg/j

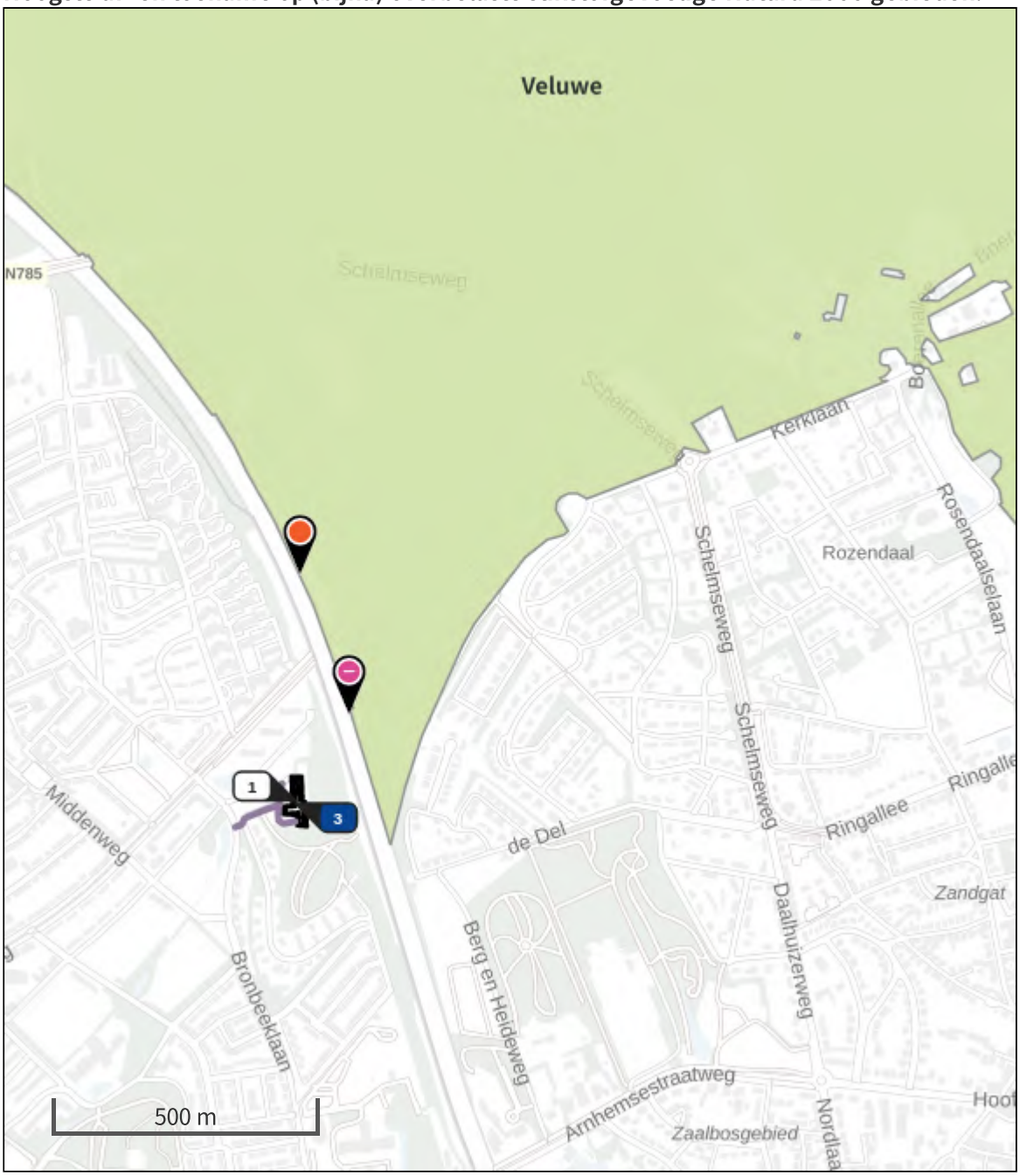
Gebouwen	Rekenmaat (LxBxH, oriëntatie)
1 Gebouw 1	87,7 m x 32,1 m x 18,0 m, 178 °

Referentie (Referentie), rekenjaar 2022

Emissiebronnen	Emissie NH_3	Emissie NO_x
3 Wonen en Werken | Woningen | Stookinstallatie	-	40,0 kg/j
Verkeersnetwerk	0,2 kg/j	2,4 kg/j

Gebouwen	Rekenmaat (LxBxH, oriëntatie)
1 Gebouw 1	87,7 m x 32,1 m x 18,0 m, 178 °

Hoogste af- en toename op (bijna) overbelaste stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden.



- Habitatrichtlijn
- Vogelrichtlijn
- Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn
- Niet bepaald
- Grootste afname van depositie
- Grootste toename van depositie
- Hoogste totale depositie

De bronnen op de kaart horen bij de Beoogde situatie.

Resultaten stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden situatie "Bouwfase" (Beoogd) incl. saldering e/o referentie

	Berekend (ha gekarteerd)	Hoogste totale depositie (mol N/ha/jr)	Met toename (ha gekarteerd)	Grootste toename (mol N/ha/jr)	Met afname (ha gekarteerd)	Grootste afname (mol N/ha/jr)
Totaal	127,36	2.891,10	0,00	0,00	127,36	0,55

Per gebied	Berekend (ha gekarteerd)	Hoogste totale depositie (mol N/ha/jr)	Met toename (ha gekarteerd)	Grootste toename (mol N/ha/jr)	Met afname (ha gekarteerd)	Grootste afname (mol N/ha/jr)
Veluwe (57)	127,36	2.891,10	0,00	0,00	127,36	0,55

Bouwfase, Rekenjaar 2023

1 Wegverkeer | Weg

				Links	Rechts		
Naam	Route 1					NO_x	0,3 kg/j
Wegtype	Binnen bebouwde kom (doorstromend)	Type scherm		-	-	NO_2	19,5 g/j
Rijrichting	Beide richtingen	Hoogte		-	-	NH_3	7,5 g/j
Tunnelfactor	1	Afstand tot de weg		-	-		
Type hoogte ligging	Normaal						
Weghoogte	0 m						

Beschrijving	Voertuigtype/euroklasse	Voertuigen	In file
Voorgeschreven factoren	Licht verkeer	2500 p/jaar	0,0 %
Voorgeschreven factoren	Middelzwaar vrachtverkeer	0 p/jaar	0,0 %
Voorgeschreven factoren	Zwaar vrachtverkeer	800 p/jaar	0,0 %
Voorgeschreven factoren	Busverkeer	0 p/jaar	0,0 %

2 Wegverkeer | Weg

				Links	Rechts		
Naam	Route 2					NO_x	0,3 kg/j
Wegtype	Binnen bebouwde kom (doorstromend)	Type scherm		-	-	NO_2	23,7 g/j
Rijrichting	Beide richtingen	Hoogte		-	-	NH_3	9,1 g/j
Tunnelfactor	1	Afstand tot de weg		-	-		
Type hoogte ligging	Normaal						
Weghoogte	0 m						

Beschrijving	Voertuigtype/euroklasse	Voertuigen	In file
Voorgeschreven factoren	Licht verkeer	2500 p/jaar	0,0 %
Voorgeschreven factoren	Middelzwaar vrachtverkeer	0 p/jaar	0,0 %
Voorgeschreven factoren	Zwaar vrachtverkeer	800 p/jaar	0,0 %
Voorgeschreven factoren	Busverkeer	0 p/jaar	0,0 %

3 Anders... | Anders...

Naam	Werktuigen	Gebouw	Gebouw 1	NO_x	37,5 kg/j
Wijze van ventilatie	Niet geforceerd	Uittreedhoogte	4,0 m	NH_3	1,5 kg/j
Temporele variatie	Standaard Profiel Industrie	Warmteinhoud	0,000 MW		

4 Wegverkeer | Weg

				Links	Rechts		
Naam	Verkeersaantrekkende werking					NO_x	0,5 kg/j
Wegtype	Binnen bebouwde kom (doorstromend)	Type scherm		-	-	NO_2	35,7 g/j
Rijrichting	Beide richtingen	Hoogte		-	-	NH_3	13,8 g/j
Tunnelfactor	1	Afstand tot de weg		-	-		
Type hoogte ligging	Normaal						
Weghoogte	0 m						

Beschrijving	Voertuigtype/euroklasse	Voertuigen	In file
Voorgeschreven factoren	Licht verkeer	5000 p/jaar	0,0 %
Voorgeschreven factoren	Middelzwaar vrachtverkeer	0 p/jaar	0,0 %
Voorgeschreven factoren	Zwaar vrachtverkeer	1600 p/jaar	0,0 %
Voorgeschreven factoren	Busverkeer	0 p/jaar	0,0 %

Referentie, Rekenjaar 2022

1 Wegverkeer | Weg

			Links	Rechts		
Naam	Route 1				NO_x	0,6 kg/j
Wegtype	Binnen bebouwde kom (doorstromend)	Type scherm	-	-	NO_2	0,1 kg/j
Rijrichting	Beide richtingen	Hoogte	-	-	NH_3	44,4 g/j
Tunnelfactor	1	Afstand tot de weg	-	-		
Type hoogte ligging	Normaal					
Weghoogte	0 m					

Beschrijving	Voertuigtype/euroklasse	Voertuigen	In file
Voorgeschreven factoren	Licht verkeer	90.7 p/etmaal	0,0 %
Voorgeschreven factoren	Middelzwaar vrachtverkeer	0 p/etmaal	0,0 %
Voorgeschreven factoren	Zwaar vrachtverkeer	0 p/etmaal	0,0 %
Voorgeschreven factoren	Busverkeer	0 p/etmaal	0,0 %

2 Wegverkeer | Weg

			Links	Rechts		
Naam	Route 2				NO_x	0,7 kg/j
Wegtype	Binnen bebouwde kom (doorstromend)	Type scherm	-	-	NO_2	0,2 kg/j
Rijrichting	Beide richtingen	Hoogte	-	-	NH_3	53,9 g/j
Tunnelfactor	1	Afstand tot de weg	-	-		
Type hoogte ligging	Normaal					
Weghoogte	0 m					

Beschrijving	Voertuigtype/euroklasse	Voertuigen	In file
Voorgeschreven factoren	Licht verkeer	90.7 p/etmaal	0,0 %
Voorgeschreven factoren	Middelzwaar vrachtverkeer	0 p/etmaal	0,0 %
Voorgeschreven factoren	Zwaar vrachtverkeer	0 p/etmaal	0,0 %
Voorgeschreven factoren	Busverkeer	0 p/etmaal	0,0 %

3 Wonen en Werken | Woningen

Naam	Stookinstallatie	Gebouw	Gebouw 1	NO_x	40,0 kg/j
Locatie	193534, 445999	Uittreedhoogte	18,0 m		
Wijze van ventilatie	Niet geforceerd	Warmteinhoud	0,000 MW		
Temporele variatie	Continue Emissie				

4 Wegverkeer | Weg

			Links	Rechts		
Naam	Verkeersaantrekkende werking				NO_x	1,1 kg/j
Wegtype	Binnen bebouwde kom (doorstromend)	Type scherm	-	-	NO_2	0,2 kg/j
Rijrichting	Beide richtingen	Hoogte	-	-	NH_3	81,2 g/j
Tunnelfactor	1	Afstand tot de weg	-	-		
Type hoogte ligging	Normaal					
Weghoogte	0 m					

Beschrijving	Voertuigtype/euroklasse	Voertuigen	In file
Voorgeschreven factoren	Licht verkeer	181.3 p/etmaal	0,0 %
Voorgeschreven factoren	Middelzwaar vrachtverkeer	0 p/etmaal	0,0 %
Voorgeschreven factoren	Zwaar vrachtverkeer	0 p/etmaal	0,0 %
Voorgeschreven factoren	Busverkeer	0 p/etmaal	0,0 %

Disclaimer

Hoewel verstrekte gegevens kunnen dienen ter onderbouwing van een vergunningaanvraag, kunnen er geen rechten aan worden ontleend. De eigenaar van AERIUS aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de inhoud van de door de gebruiker aangeboden informatie. Bovenstaande gegevens zijn enkel bruikbaar tot er een nieuwe versie van AERIUS beschikbaar is. AERIUS is een geregistreerd handelsmerk in Europa. Alle rechten die niet expliciet worden verleend, zijn voorbehouden.

Rekenbasis

Deze berekening is tot stand gekomen op basis van

AERIUS versie	2021.2_20221004_3d4bf05159
Database versie	2021.2_3d4bf05159

Voor meer informatie over de gebruikte methodiek en data zie:
https://www.aerius.nl/

Projectberekening

Dit document geeft een overzicht van de invoer en rekenresultaten van een Projectberekening met AERIUS Calculator. De berekening is uitgevoerd binnen stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden, op rekenpunten die overlappen met habitattypen en/of leefgebieden die aangewezen zijn in het kader van de Wet natuurbescherming, gekoppeld aan een aangewezen soort, of nog onbekend maar mogelijk wel relevant, en waar tevens sprake is van een overbelaste of bijna overbelaste situatie voor stikstof.



- Overzicht
- Samenvatting situaties
- Resultaten
- Detailgegevens per emissiebron

Meer toelichting over deze PDF kunt u vinden in een bijbehorende leeswijzer. Deze leeswijzer en overige documentatie is te raadplegen via:
www.aerius.nl/handleidingen-en-leeswijzers

Contactgegevens

Rechtspersoon	Gemeente Arnhem
Inrichtingslocatie	, Arnhem

Activiteit

Omschrijving	Bronbeeklaan
Toelichting	Gebruiksfase

Berekening

AERIUS kenmerk	Rw8wRCHrSRWN
Datum berekening	09 december 2022, 10:04
Rekenconfiguratie	Wnb-rekengrid

Totale emissie

	Rekenjaar	Emissie NH_3	Emissie NO_x
Referentie - Referentie	2022	0,2 kg/j	42,4 kg/j
Gebruiksfase - Beoogd	2023	0,2 kg/j	33,1 kg/j

Resultaten

	Hoogste depositie	Hexagon	Gebied
Referentie - Referentie	2.891,33 mol/ha/j	4259286	Veluwe
Gebruiksfase - Beoogd	2.891,29 mol/ha/j	4259286	Veluwe

Gekarteerd oppervlak met toename (ha)	0,00 ha
Gekarteerd oppervlak met afname (ha)	108,64 ha
Grootste toename van depositie	0,00 mol/ha/j
Grootste afname van depositie	0,27 mol/ha/j

Gebruiksfase (Beoogd), rekenjaar 2023

Emissiebronnen	Emissie NH_3	Emissie NO_x
3 Wonen en Werken | Woningen | Stookinstallatie	-	29,8 kg/j
Verkeersnetwerk	0,2 kg/j	3,3 kg/j

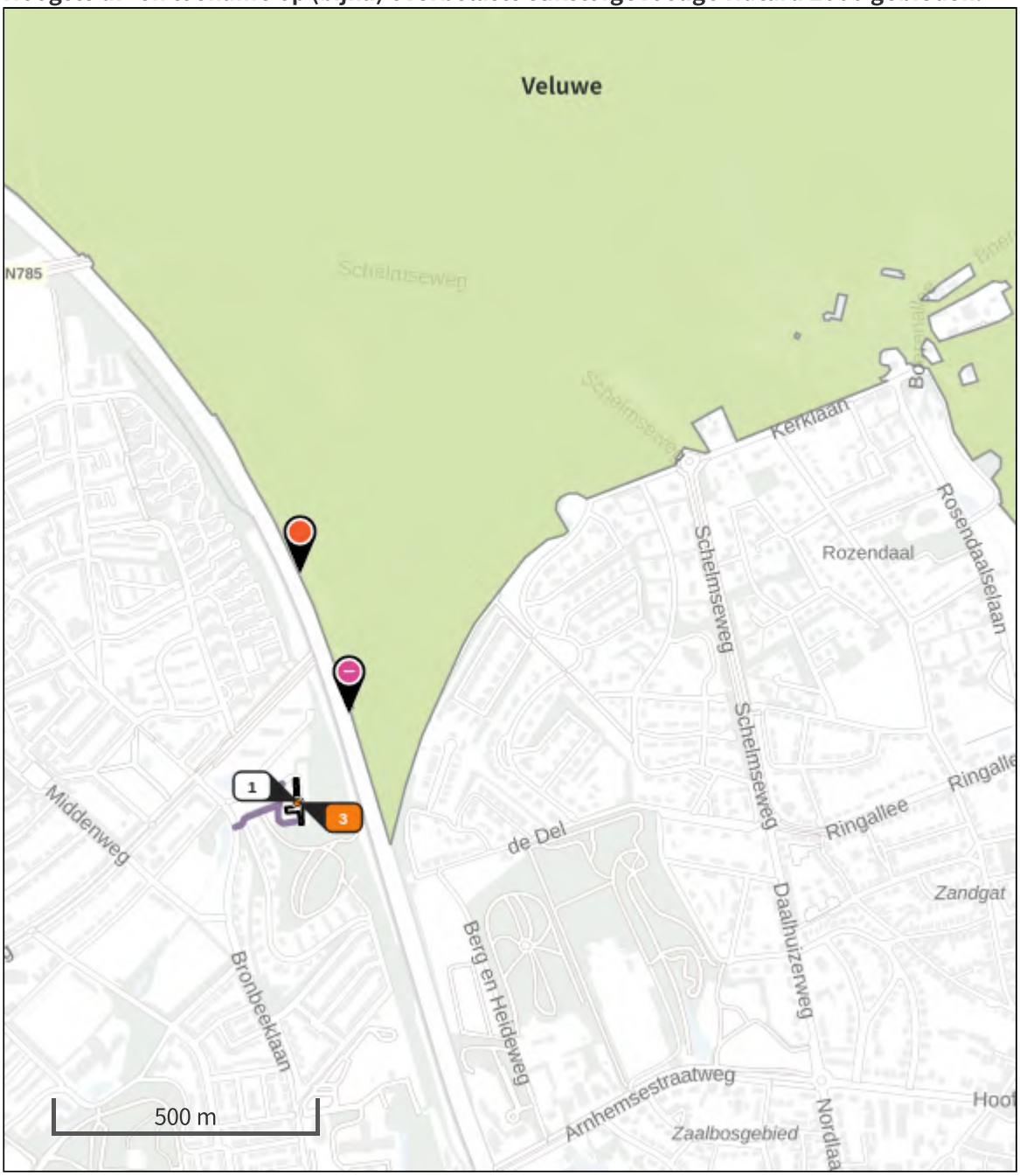
Gebouwen	Rekenmaat (LxBxH, oriëntatie)
1 Gebouw 1	87,7 m x 32,1 m x 18,0 m, 178 °

Referentie (Referentie), rekenjaar 2022

Emissiebronnen	Emissie NH_3	Emissie NO_x
3 Wonen en Werken | Woningen | Stookinstallatie	-	40,0 kg/j
Verkeersnetwerk	0,2 kg/j	2,4 kg/j

Gebouwen	Rekenmaat (LxBxH, oriëntatie)
1 Gebouw 1	87,7 m x 32,1 m x 18,0 m, 178 °

Hoogste af- en toename op (bijna) overbelaste stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden.



- Habitatrichtlijn
- Vogelrichtlijn
- Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn
- Niet bepaald
- Grootste afname van depositie
- Grootste toename van depositie
- Hoogste totale depositie

De bronnen op de kaart horen bij de Beoogde situatie.

Resultaten stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden situatie "Gebruiksfase" (Beoogd) incl. saldering e/o referentie

	Berekend (ha gekarteerd)	Hoogste totale depositie (mol N/ha/jr)	Met toename (ha gekarteerd)	Grootste toename (mol N/ha/jr)	Met afname (ha gekarteerd)	Grootste afname (mol N/ha/jr)
Totaal	108,64	2.891,13	0,00	0,00	108,64	0,27

Per gebied	Berekend (ha gekarteerd)	Hoogste totale depositie (mol N/ha/jr)	Met toename (ha gekarteerd)	Grootste toename (mol N/ha/jr)	Met afname (ha gekarteerd)	Grootste afname (mol N/ha/jr)
Veluwe (57)	108,64	2.891,13	0,00	0,00	108,64	0,27

Gebruiksfase, Rekenjaar 2023

1 Wegverkeer | Weg

Naam	Route 1		Links	Rechts	NO_x	0,8 kg/j
Wegtype	Binnen bebouwde kom (doorstromend)	Type scherm	-	-	NO_2	0,2 kg/j
Rijrichting	Beide richtingen	Hoogte	-	-	NH_3	59,2 g/j
Tunnelfactor	1	Afstand tot de weg	-	-		
Type hoogte ligging	Normaal					
Weghoogte	0 m					

Beschrijving	Voertuigtype/euroklasse	Voertuigen	In file
Voorgeschreven factoren	Licht verkeer	129.2 p/etmaal	0,0 %
Voorgeschreven factoren	Middelzwaar vrachtverkeer	0 p/etmaal	0,0 %
Voorgeschreven factoren	Zwaar vrachtverkeer	0 p/etmaal	0,0 %
Voorgeschreven factoren	Busverkeer	0 p/etmaal	0,0 %

2 Wegverkeer | Weg

Naam	Route 2		Links	Rechts	NO_x	1,0 kg/j
Wegtype	Binnen bebouwde kom (doorstromend)	Type scherm	-	-	NO_2	0,2 kg/j
Rijrichting	Beide richtingen	Hoogte	-	-	NH_3	72,0 g/j
Tunnelfactor	1	Afstand tot de weg	-	-		
Type hoogte ligging	Normaal					
Weghoogte	0 m					

Beschrijving	Voertuigtype/euroklasse	Voertuigen	In file
Voorgeschreven factoren	Licht verkeer	129.2 p/etmaal	0,0 %
Voorgeschreven factoren	Middelzwaar vrachtverkeer	0 p/etmaal	0,0 %
Voorgeschreven factoren	Zwaar vrachtverkeer	0 p/etmaal	0,0 %
Voorgeschreven factoren	Busverkeer	0 p/etmaal	0,0 %

3 Wonen en Werken | Woningen

Naam	Stookinstallatie	Gebouw	Gebouw 1	NO_x	29,8 kg/j
Locatie	193534, 445999	Uittreedhoogte	18,0 m		
Wijze van ventilatie	Niet geforceerd	Warmteinhoud	0,000 MW		
Temporele variatie	Continue Emissie				

4 Wegverkeer | Weg

Naam	Verkeersaantrekkende werking		Links	Rechts	NO_x	1,5 kg/j
Wegtype	Binnen bebouwde kom (doorstromend)	Type scherm	-	-	NO_2	0,3 kg/j
Rijrichting	Beide richtingen	Hoogte	-	-	NH_3	0,1 kg/j
Tunnelfactor	1	Afstand tot de weg	-	-		
Type hoogte ligging	Normaal					
Weghoogte	0 m					

Beschrijving	Voertuigtype/euroklasse	Voertuigen	In file
Voorgeschreven factoren	Licht verkeer	258.4 p/etmaal	0,0 %
Voorgeschreven factoren	Middelzwaar vrachtverkeer	0 p/etmaal	0,0 %
Voorgeschreven factoren	Zwaar vrachtverkeer	0 p/etmaal	0,0 %
Voorgeschreven factoren	Busverkeer	0 p/etmaal	0,0 %

Referentie, Rekenjaar 2022

1 Wegverkeer | Weg

			Links	Rechts		
Naam	Route 1				NO_x	0,6 kg/j
Wegtype	Binnen bebouwde kom (doorstromend)	Type scherm	-	-	NO_2	0,1 kg/j
Rijrichting	Beide richtingen	Hoogte	-	-	NH_3	44,4 g/j
Tunnelfactor	1	Afstand tot de weg	-	-		
Type hoogte ligging	Normaal					
Weghoogte	0 m					

Beschrijving	Voertuigtype/euroklasse	Voertuigen	In file
Voorgeschreven factoren	Licht verkeer	90.7 p/etmaal	0,0 %
Voorgeschreven factoren	Middelzwaar vrachtverkeer	0 p/etmaal	0,0 %
Voorgeschreven factoren	Zwaar vrachtverkeer	0 p/etmaal	0,0 %
Voorgeschreven factoren	Busverkeer	0 p/etmaal	0,0 %

2 Wegverkeer | Weg

			Links	Rechts		
Naam	Route 2				NO_x	0,7 kg/j
Wegtype	Binnen bebouwde kom (doorstromend)	Type scherm	-	-	NO_2	0,2 kg/j
Rijrichting	Beide richtingen	Hoogte	-	-	NH_3	53,9 g/j
Tunnelfactor	1	Afstand tot de weg	-	-		
Type hoogte ligging	Normaal					
Weghoogte	0 m					

Beschrijving	Voertuigtype/euroklasse	Voertuigen	In file
Voorgeschreven factoren	Licht verkeer	90.7 p/etmaal	0,0 %
Voorgeschreven factoren	Middelzwaar vrachtverkeer	0 p/etmaal	0,0 %
Voorgeschreven factoren	Zwaar vrachtverkeer	0 p/etmaal	0,0 %
Voorgeschreven factoren	Busverkeer	0 p/etmaal	0,0 %

3 Wonen en Werken | Woningen

Naam	Stookinstallatie	Gebouw	Gebouw 1	NO_x	40,0 kg/j
Locatie	193534, 445999	Uittreedhoogte	18,0 m		
Wijze van ventilatie	Niet geforceerd	Warmteinhoud	0,000 MW		
Temporele variatie	Continue Emissie				

4 Wegverkeer | Weg

			Links	Rechts		
Naam	Verkeersaantrekkende werking				NO_x	1,1 kg/j
Wegtype	Binnen bebouwde kom (doorstromend)	Type scherm	-	-	NO_2	0,2 kg/j
Rijrichting	Beide richtingen	Hoogte	-	-	NH_3	81,2 g/j
Tunnelfactor	1	Afstand tot de weg	-	-		
Type hoogte ligging	Normaal					
Weghoogte	0 m					

Beschrijving	Voertuigtype/euroklasse	Voertuigen	In file
Voorgeschreven factoren	Licht verkeer	181.3 p/etmaal	0,0 %
Voorgeschreven factoren	Middelzwaar vrachtverkeer	0 p/etmaal	0,0 %
Voorgeschreven factoren	Zwaar vrachtverkeer	0 p/etmaal	0,0 %
Voorgeschreven factoren	Busverkeer	0 p/etmaal	0,0 %

Disclaimer

Hoewel verstrekte gegevens kunnen dienen ter onderbouwing van een vergunningaanvraag, kunnen er geen rechten aan worden ontleend. De eigenaar van AERIUS aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de inhoud van de door de gebruiker aangeboden informatie. Bovenstaande gegevens zijn enkel bruikbaar tot er een nieuwe versie van AERIUS beschikbaar is. AERIUS is een geregistreerd handelsmerk in Europa. Alle rechten die niet expliciet worden verleend, zijn voorbehouden.

Rekenbasis

Deze berekening is tot stand gekomen op basis van

AERIUS versie	2021.2_20221004_3d4bf05159
Database versie	2021.2_3d4bf05159

Voor meer informatie over de gebruikte methodiek en data zie:
https://www.aerius.nl/

Regels

van het bestemmingsplan
Chw Bronbeeklaan 66
(plannummer: NL.IMRO.0202.1018-0301)

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan
Het bestemmingsplan Chw Bronbeeklaan 66 met identificatienummer NL.IMRO.0202.1018-0301 van de gemeente Arnhem.

1.2 bestemmingsplan
De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels *en de daarbij behorende bijlagen.*

1.3 aanduiding
Een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik of het bebouwen van deze gronden.

1.4 aanduidingsgrens
De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

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

1.6 administratief kantoor
Een in beginsel niet voor het publiek openstaand kantoor.

1.7 bebouwing
Eén of meer gebouwen of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

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

1.9 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.

1.10 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.

1.11 bedrijfswoning / dienstwoning
Een woning in of bij een gebouw of op een terrein, bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of terrein noodzakelijk is.

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

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

1.14 bestaand(e)
a. bij bouwwerken: legale bouwwerken die aanwezig of in uitvoering zijn op het tijdstip van de ter visie legging van het ontwerp van het bestemmingsplan 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 bestemmingsplan dat na de inwerkingtreding van het plan niet langer onderbroken is dan een jaar.

1.15 bestaande bebouwing
Eén of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde en niet zijnde een tijdelijk toegestaan bouwwerk, die op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit plan volgens het geldende recht aanwezig of in uitvoering zijn dan wel na dat tijdstip zijn of mogen worden opgericht krachtens een omgevingsvergunning, die vóór dat tijdstip is aangevraagd.

1.16 bestemmingsplan
De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels *en de daarbij behorende bijlagen.*

1.17 bestemmingsgrens
De grens van een bestemmingsvlak.

1.18 bestemmingsvlak
Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

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

1.20 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.

1.21 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.

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

1.23 bouwgrens
De grens van een bouwvlak.

1.24 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.

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

1.26 bouwperceelgrens
Een grens van een bouwperceel.

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

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

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

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

1.31 dienstverlenend bedrijf
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. Horeca, detailhandel, bezorgservices of bezorgdiensten zoals dark stores, seksinrichting en garagebedrijven worden hieronder niet begrepen.

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

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

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

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

1.36 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.

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

1.38 hoeksituatie
Een perceel dat met minimaal twee aaneengesloten zijden grenst aan een weg of elkaar kruisende wegen.

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

1.40 horeca - 1
Een 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, ijssalons.

1.41 horeca - 2
Een 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.

1.42 horeca - 3
Een 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.

1.43 horeca - 4
Een 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.

1.44 horeca - 5
Een 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.

1.45 horeca - 6
Een 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, B&B met meer dan 4 slaapplaatsen, hostels en pensions.

1.46 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.

1.47 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.

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

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

1.50 kantoor
Een ruimte, of bij elkaar horende ruimten, die bestemd zijn om voornamelijk te worden gebruikt voor administratieve werkzaamheden of dienstverlening.

1.51 kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten (externe veiligheid)

kwetsbare objecten:
1. woningen, met uitzondering van:
   a. verspreid liggende vrijstaande woningen van derden met een dichtheid van maximaal twee woningen per ha;
   b. dienst- en bedrijfswoningen behorende van derden;

2. gebouwen bestemd voor het verblijf, al dan niet gedurende een gedeelte van de dag, van minderjarigen, ouderen, zieken of gehandicapten, zoals:
   a. ziekenhuizen, bejaardenhuizen en verpleeghuizen;
   b. b. scholen;
   c. c. gebouwen of gedeelten daarvan, bestemd voor dagopvang van minderjarigen;
3. gebouwen waarin doorgaans grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig zijn, zoals:
   a. kantoorgebouwen en hotels met een bedrijfsvloeroppervlak van meer dan 1500 m2 per object;
   b. complexen waarin meer dan 5 winkels zijn gevestigd en waarvan het gezamenlijk bedrijfsvloeroppervlak meer dan 1000 m2 bedraagt en winkels met een totaal bedrijfsvloeroppervlak van meer dan 2000 m2 per winkel, voor zover in die complexen of in die winkels een supermarkt, hypermarkt of warenhuis is gevestigd;
4. kampeer- en andere recreatieterreinen bestemd voor het verblijf van meer dan 50 personen gedurende meerdere aaneengesloten dagen.

beperkt kwetsbare objecten:
1. verspreid liggende woningen van derden met een dichtheid van maximaal twee woningen per hectare;
2. dienst- en bedrijfswoningen van derden;
3. kantoorgebouwen, voor zover zij niet onder kwetsbare objecten vallen;
4. hotels en restaurants, voor zover zij niet onder kwetsbare objecten vallen;
5. winkels, voor zover zij niet onder kwetsbare objecten vallen;
6. sporthallen, zwembaden en speeltuinen;
7. sport- en kampeerterreinen en terreinen bestemd voor recreatieve doeleinden, voor zover zij niet onder kwetsbare objecten vallen;
8. bedrijfsgebouwen, voor zover zij niet onder kwetsbare objecten vallen;
9. objecten die met de onder 1 tot en met 5 en 7 genoemde gelijkgesteld kunnen worden uit hoofde van de gemiddelde tijd per dag gedurende welke personen daar verblijven, het aantal personen daar verblijven, het aantal personen dat daarin doorgaans aanwezig is en de mogelijkheden voor zelfredzaamheid bij een ongeval, voor zover die objecten geen kwetsbare objecten zijn;
10. objecten met een hoge infrastructurele waarde, zoals een telefoon- of elektriciteitscentrale of een gebouw met vluchtleidingsapparatuur, voor zover die objecten wegens de aard van de gevaarlijke stoffen die bij een ongeval kunnen vrijkomen, bescherming verdienen tegen de gevolgen van dat ongeval.

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

1.53 nutsbedrijven
Bedrijven die uitsluitend of in hoofdzaak zijn gericht op
a. de levering van elektriciteit, gas, water en warmte;
b. de verzorging van telecommunicatie;
c. de afvoer en verwerking van afvalstoffen.

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

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

1.56 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.

1.57 openbare dienstverlening
- Openbaar bestuur en overheidsdiensten zoals een politiebureau, gemeentehuis, gerechtsgebouw, brandweerkazerne, bibliotheek en penitentiaire inrichting;
- uitvaartverzorging, crematoria en begraafplaatsen.

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

1.59 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.

1.60 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 bestemmingsregels: Normaal Amsterdams Peil (N.A.P.).

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

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

1.63 prostitué(e)
Degene, die zich beschikbaar stelt tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.

1.64 publiekgericht kantoor
Een kantoor ten behoeve van technische, administratieve of persoonlijke dienstverlening, (hieronder niet begrepen detailhandel of horeca-activiteiten), met een publiekaantrekkend karakter, dan wel met een baliefunctie.

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

1.66 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.

1.67 sociale huurwoning
huurwoning als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder d van het Besluit ruimtelijke ordening.

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

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

1.70 thuisprostitutie
Vorm van prostitutie waarbij de seksuele dienstverlening plaatsvindt op het woonadres van de prostituté(e) en waarbij ook alleen door deze prostitué(e) op dit adres gewerkt wordt als prostitué(e).

1.71 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.

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

1.73 volkstuin
Grond, waarop voor particulier gebruik op recreatieve wijze voedings- en siergewassen worden geteeld.

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

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

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

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

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

1.79 wonen
Voor de werking van dit bestemmingsplan wordt onder wonen mede begrepen een bed and breakfast met ten hoogste vier slaapplaatsen.

1.80 woning
Een complex van ruimten, bedoeld voor de huisvesting van één huishouding, een bijzondere woonvorm of een kamerverhuurbedrijf.

1.81 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.

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

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten

2.1 de dakhelling

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.2 de goothoogte van een bouwwerk

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

2.3 de inhoud van een bouwwerk

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

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk

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

2.6 de hoogte van een windturbine

Vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Wonen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. het wonen, uitsluitend in de vorm van zelfstandige woningen, met een maximum van 54 zelfstandige woningen, hieronder niet begrepen
1. bewoning van woonwagens of woonschepen, en;
2. bijzondere woonvormen.
en daaraan ondergeschikt voor

b. groen- en speelvoorzieningen;
c. watergangen, waterpartijen, waterinfiltratievoorzieningen en andere voorzieningen voor de waterhuishouding;
d. parkeren en verblijfsgebieden;
e. nutsvoorzieningen.

3.2 Bouwregels

a. Op de in lid 3.1 van dit artikel bedoelde gronden mogen, met inachtneming van de aangegeven maximumgoot- en bouwhoogten en maximum aantal bouwlagen uitsluitend de in de gegeven bestemming passende hoofdbebouwing, bijbehorende bouwwerken en andere binnen de bestemming passende bouwwerken worden gebouwd.

b. Op de in lid 3.1 van dit artikel bedoelde gronden mogen bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd, passend binnen de bestemming, met een maximumbouwhoogte van 3 meter.

d. Een omgevingsvergunning voor bouwen ten behoeve van woningen wordt uitsluitend verleend indien
1. de gebruiksoppervlakte van elke woning, niet zijnde een sociale huurwoning, niet kleiner is dan 50 m^2, en;
2. de gebruiksoppervlakte van elke sociale huurwoning niet kleiner is dan 42 m^2, en;
3. elke woning beschikt over een bergingsruimte met een oppervlakte van ten minste 5 m^2 per woning, en;
4. elke woning beschikt over een eigen buitenruimte.

3.3 Specifieke gebruiksregels

a. Onder gebruik van de gronden en opstallen in strijd met de bestemming wordt in elk geval begrepen gebruik als beroeps- of bedrijfsmatige werk- of opslagruimte.
b. Het bepaalde in lid 3.3 onder a is niet van toepassing op het gedeelte van een woning in gebruik ten behoeve van beroep aan huis, hieronder mede begrepen bed and breakfast, door de bewoner, mits dit gedeelte niet meer bedraagt dan 1/3 van de vloeroppervlakte van de woning. Voorts mag door dit gebruik geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse, noch een onevenredige parkeerdruk ontstaan en mag het geen detailhandel, internetverkoop hiervan uitgezonderd, prostitutie of horeca betreffen.
c. Onder gebruik in strijd met deze bestemming wordt in elk geval gerekend: het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gebouwen overeenkomstig de bestemming, zonder de aanleg en instandhouding van een waterbergingsvoorziening met een minimum opvangcapaciteit die overeenkomt met 40mm/m2 verharding.
d. Onder gebruik in strijd met deze bestemming wordt in elk geval gerekend: het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gebouwen overeenkomstig de bestemming
    1. zonder minimaal 40% van de van de woningen binnen het plangebied uitsluitend te gebruiken als sociale huurwoning, en;
    2. indien de gebruiksoppervlakte van een woning, niet zijnde een sociale huurwoning, kleiner is

dan 50 m2, en;
3. indien de gebruiksoppervlakte van een sociale huurwoning kleiner is dan 42m2, en;
4. zonder dat een woning beschikt over een bergingsruimte met een oppervlakte van ten minste 5 m2 per woning, en;
5. zonder dat een woning beschikt over een eigen buitenruimte.

3.4 Natuurinclusief bouwen

3.4.1 Natuurinclusiefbouwen

a. Een omgevingsvergunning voor het bouwen van nieuwe woningen, hieronder niet begrepen het toevoegen van nieuwe woningen door middel van transformatie van een pand, wordt slechts verleend indien bij de aanvraag om een omgevingsvergunning wordt aangetoond dat voldoende natuurinclusieve maatregelen worden getroffen.

b. Aan het bepaalde onder a wordt geacht te zijn voldaan indien er voldoende punten worden gehaald door de genomen maatregelen zoals opgenomen in het puntensysteem zoals opgenomen in de 'Beleidsregels Natuurinclusief Bouwen' van de gemeente Arnhem.

3.4.2 Specifieke gebruiksregels

Het is verboden een woning te gebruiken of laten gebruiken zonder de natuurinclusieve maatregelen die genomen zijn in het kader van de vergunningverlening als bedoeld onder 3.4.1 aan te brengen en in stand te houden.

3.4.3 BeleidsregelsNatuurinclusiefbouwen

a. Burgemeester en wethouders passen deze regels toe met inachtneming van de door hen vastgestelde beleidsregels met betrekking tot het natuurinclusief bouwen, zoals die gelden op het tijdstip van indiening van de aanvraag om een omgevingsvergunning zoals bedoeld onder 3.4.1

b. Indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, wordt rekening gehouden met de wijziging.

3.4.4 Afwijken BeleidsregelsNatuurinclusiefbouwen

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in 3.4.2 indien op andere wijze kan worden voorzien in het treffen van voldoende natuurinclusieve maatregelen.

Artikel 4 Waarde - Archeologie (hoge verwachting)

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie (hoge verwachting)' aangewezen gronden zijn naast de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische waarden.

4.2 Bouwregels

Binnen de voor deze bestemming aangewezen gronden mogen:
a. bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd die voor archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn;
b. bouwwerken ten behoeve van de andere, voor deze gronden aangewezen bestemmingen worden gebouwd, indien het betreft:
   1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte voor zover gelegen op of onder peil niet wordt uitgebreid of
   2. bouwwerken waarvan de binnen de bestemming gelegen oppervlakte ten hoogste 200 m^2 bedraagt of

3. bouwwerken waarvan de binnen de bestemming gelegen oppervlakte meer dan 200 m^2 bedraagt, de daarmee gepaard gaan bodemingrepen niet dieper zijn dan 40 cm en dat zonder heiwerkzaamheden kan worden gebouwd.

4.3 Afwijken van de bouwregels

a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd af te wijken van het bepaalde in lid 4.2 met inachtneming van de voor deze gronden geldende overige bouwregels.
b. Afwijken als bedoeld in lid 4.3 sub a. kan, indien op basis van archeologisch onderzoek of naar het oordeel van een archeologische deskundige is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.
c. Afwijken als bedoeld in lid 4.3 sub a. kan voorts, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie de archeologische waarden door de bouwwerkzaamheden niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het afwijken regels te verbinden gericht op:
    1. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
    2. het doen van opgravingen;
    3. begeleiding van de bouwwerkzaamheden door een archeologisch deskundige.

4.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

4.4.1 Verboden werkzaamheden

Het is verboden op of in de gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie (hoge archeologische verwachting)' zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

a. grondwerkzaamheden dieper dan 40 centimeter, waartoe worden gerekend het afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren, het verwijderen van funderingen en het aanleggen van drainage;
b. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
c. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
d. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

4.4.2 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden, waarvoor het verbod van lid 4.4.1 geldt, zijn slechts toelaatbaar, indien op basis van archeologisch onderzoek of naar het oordeel van een archeologisch deskundige is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad of mogelijk schade kan worden voorkomen door aan de vergunning regels te verbinden gericht op:

a. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
b. het doen van opgravingen;
c. begeleiding van de aanlegwerkzaamheden door een archeologisch deskundige.

4.4.3 Uitzonderingen

Het verbod, als bedoeld in lid 4.4.1 sub a, is niet van toepassing indien:

a. de werken die, voor zover deze zijn gelegen binnen deze bestemming, een oppervlakte hebben tot ten hoogste 200 m^2 of een omvang van 200 m^1;
b. de werken of werkzaamheden mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning voor het bouwen, omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden of een ontgrondingvergunning;
c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van in werking treden van het plan;
d. behoren tot het normale onderhoud en beheer van de gronden;
e. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

4.5 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

Het is verboden binnen de voor 'Waarde - Archeologie (hoge archeologische verwachting)' aangewezen gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning (omgevingsvergunning) bouwwerken te slopen indien het oppervlak groter is dan 200 m^2, de verstoringsdiepte daarbij meer dan 40 cm bedraagt en deze liggen in een beschermd stadsgezicht.

4.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met toepassing van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het plan te wijzigen door de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie (hoge archeologische verwachting)' geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat:

a. op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
b. aanwezige archeologische waarden in voldoende mate zijn veilig gesteld.

Artikel 5 Waarde - Archeologie (middelhoge verwachting)

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie (middelhoge verwachting)' aangewezen gronden zijn naast de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor de bescherming en het behoud van de op of in deze gronden voorkomende archeologische waarden.

5.2 Bouwregels

Binnen de voor deze bestemming aangewezen gronden mogen:

a. bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd die voor archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn;
b. bouwwerken ten behoeve van de andere, voor deze gronden aangewezen bestemmingen worden gebouwd, indien het betreft:
    1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte voor zover gelegen op of onder peil niet wordt uitgebreid of
    2. bouwwerken waarvan de binnen de bestemming gelegen oppervlakte ten hoogste 500 m^2 bedraagt of
    3. bouwwerken waarvan de binnen de bestemming gelegen oppervlakte meer dan 500 m^2 bedraagt, de daarmee gepaard gaan bodemingrepen niet dieper zijn dan 40 cm en dat zonder heiwerkzaamheden kan worden gebouwd.

5.3 Afwijken van de bouwregels

a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd af te wijken van het bepaalde in lid 5.2 met inachtneming van de voor deze gronden geldende overige bouwregels.
b. Afwijken als bedoeld in lid 5.3 sub a. kan, indien op basis van archeologisch onderzoek of naar het oordeel van een archeologische deskundige is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.
c. Afwijken als bedoeld in lid 5.3 sub a. kan voorts, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie de archeologische waarden door de bouwwerkzaamheden niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het afwijken regels te verbinden gericht op:
    1. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
    2. het doen van opgravingen;
    3. begeleiding van de bouwwerkzaamheden door een archeologisch deskundige.

5.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

5.4.1 Verboden werkzaamheden

Het is verboden op of in de gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie (middelhoge verwachting)' zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

a. grondwerkzaamheden dieper dan 40 centimeter, waartoe worden gerekend het afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren, het verwijderen van funderingen en het aanleggen van drainage;
b. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
c. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
d. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

5.4.2 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden, waarvoor het verbod van lid 5.4.1 geldt, zijn slechts toelaatbaar, indien op basis van archeologisch onderzoek of naar het oordeel van een archeologisch deskundige is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad of mogelijk schade kan worden voorkomen door aan de vergunning regels te verbinden gericht op:

a. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
b. het doen van opgravingen;
c. begeleiding van de aanlegwerkzaamheden door een archeologisch deskundige.

5.4.3 Uitzonderingen

Het verbod, als bedoeld in lid 5.4.1 sub a, is niet van toepassing indien:

a. de werken die, voor zover deze zijn gelegen binnen deze bestemming, een oppervlakte hebben tot ten hoogste 500 m^2 of een omvang van 500 m^1;
b. de werken of werkzaamheden mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning voor het bouwen, omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden of een ontgrondingvergunning;
c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van in werking treden van het plan;
d. behoren tot het normale onderhoud en beheer van de gronden;
e. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

5.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met toepassing van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het plan te wijzigen door de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie (middelhoge verwachting)' geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat:

a. op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
b. aanwezige archeologische waarden in voldoende mate zijn veilig gesteld.

Artikel 6 Waarde - Geomorfologie

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Waarde - Geomorfologie" aangewezen gronden zijn, naast de daarvoor aangewezen bestemmingen, mede bestemd voor bescherming en instandhouding van de aanwezige leemlagen en de doorstroming van beken.

6.2 Bouwregels

Het is verboden gebouwen en andere bouwwerken te bouwen dieper dan 1,5 m beneden maaiveld.

6.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.2 indien:
- met onderzoek kan worden aangetoond dat in de bodem geen leemlagen aanwezig zijn met een relevante waterremmende werking;
- is aangetoond dat door de werkzaamheden de waterremmende werking van de leemlagen niet geschaad zal worden;
- afdichting van de betreffende leemlagen na de bouw volledig is gegarandeerd;
- naar het oordeel van het bevoegd gezag andere belangen het belang van de bescherming van de leemlagen overstijgen.

6.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

6.4.1 Verboden

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
a. het afgraven van gronden;
b. het wijzigen van de grondwaterstand door drainage, grondwateronttrekking of andere wijze;
c. het verrichten van boringen dieper dan 1,5 m beneden het maaiveld.

6.4.2 Uitzonderingen omgevingsvergunningsplicht

De in lid 6.4.1 vervatte verboden gelden niet voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden:
a. die van geringe omvang zijn, dan wel het normale onderhoud en beheer betreffen;
b. werken of werkzaamheden die op het moment van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan in uitvoering waren of konden worden uitgevoerd krachtens een vóór dat tijdstip geldende of aangevraagde vergunning.

6.4.3 Toelaatbaarheidwerken en werkzaamheden

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 6.4.1 mag alleen worden verleend indien:
- met onderzoek kan worden aangetoond dat in de bodem geen leemlagen aanwezig zijn met een relevante waterremmende werking;
- is aangetoond dat door de werkzaamheden de waterremmende werking van de leemlagen niet geschaad zal worden;
- afdichting van de betreffende leemlagen na boring volledig is gegarandeerd;
- naar het oordeel van het bevoegd gezag andere belangen het belang van de bescherming van de leemlagen overstijgen.

6.4.4 Voorschriften

Aan de omgevingsvergunning kunnen voorschriften worden gebonden.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 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 8 Algemene bouwregels

8.1 Bouwen binnen bouwvlak

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

8.2 Bebouwingspercentage

a. Indien in een bouwvlak geen bebouwingspercentage is aangegeven, mag dit vlak geheel worden bebouwd.
b. Indien binnen een bestemmingsvlak een bouwvlak en een bebouwingspercentage zijn aangegeven is het bebouwingspercentage van toepassing op de gronden binnen het bouwvlak.
c. Indien in een bestemmingsvlak respectievelijk bouwvlak slechts één bebouwingspercentage is aangegeven geldt dit percentage voor het gehele bestemmingsvlak respectievelijk bouwvlak.
d. Indien in een bestemmingsvlak respectievelijk bouwvlak meerdere bebouwingspercentages zijn aangegeven, gelden deze percentages voor die delen van het bestemmingsvlak respectievelijk bouwvlak waarin ze zijn aangegeven.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

Onder gebruik van gronden in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan:
a. het gebruik van bijgebouwen als zelfstandige woning;
b. het gebruik van de gronden ten behoeve van thuisprostitutie, raamprostitutie en seksinrichtingen;

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van:
1. de in deze regels opgenomen bebouwingsregels, voor zover betreffende de maximum bouwhoogte mits:
   a. de afwijking niet meer bedraagt dan 10% van de in de regels vastgelegde maten en;
   b. geen onevenredig afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de privacy van omwonenden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
2. de verplichting tot het bouwen binnen het bouwvlak, zoals bedoeld in lid 8.1 mits:
   a. de overschrijding van het bouwvlak niet meer bedraagt dan twee meter, de bestemmingsgrens niet wordt overschreden en het de bouw betreft van erkers, luifels, balkons, keldergaten (koekoeken) of galerijen;
   b. het de bouw van volledig beneden peil gelegen bouwwerken betreft, mits:
      1. een diepte van 6 meter niet wordt overschreden;
      2. het maaiveld wordt afgewerkt op een wijze die past binnen de bestemming;
      3. geen onevenredige toename van de parkeerdruk plaatsvindt;
3. de bestemmingsbepalingen voor het oprichten van:
   a. kunstobjecten en niet voor bewoning bestemde bouwwerken van openbaar nut, zoals transformatorstations, rioolgemalen, schakelhuisjes, telefooncellen voorzover met een inhoud

groter dan 3 m3 , en haltes van vervoersdiensten, alle met een inhoud van maximaal 75 m3;
   b. sirenemasten met een hoogte van maximaal 18 meter;
   c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van (tele)communicatie:
      1. voorzover vrijstaand, met een hoogte van maximaal 20 meter;
      2. voorzover op of aan een ander bouwwerk te plaatsen, met een hoogte van maximaal 8 meter boven de aangegeven maximumbouwhoogte;
   d. geluidwerende voorzieningen voor zover deze noodzakelijk zijn ingevolge de bepalingen van de Wet geluidhinder.
4. de in deze regels opgenomen bepalingen omtrent de maximum bouwhoogte voor het oprichten van hekwerken ten behoeve van het gebruik van platte daken als dakterras tot een maximum van 1 meter boven de maximaal toegestane bouwhoogte mits:
   a. dit passend is in het bebouwingsbeeld van de omringende bebouwing en
   b. de belangen van omwonenden met betrekking tot privacy, uitzicht en bezonning niet onevenredig worden geschaad.
5. het bepaalde in artikel 9 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 meter bedraagt;
   i. de inrichting niet meer dan acht werkplekken bevat.

Artikel 11 Overige regels

11.1 Parkeren

a. Een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt slechts verleend indien bij de aanvraag om een omgevingsvergunning wordt aangetoond dat gelet op de omvang of de bestemming van het gebouw in voldoende mate wordt voorzien in ruimte voor het parkeren of stallen van auto's in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.
   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.
b. De onder a. bedoelde ruimte voor het parkeren van personenauto's moet afmetingen hebben die zijn afgestemd op gangbare personenauto's
c. Aan het bepaalde onder a. wordt geacht te zijn voldaan indien de ruimte voor parkeren of stallen voldoet aan de in de Beleidsregels Parkeren van de gemeente Arnhem daartoe opgenomen normen.

11.2 Laden of lossen

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

11.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in elk geval gerekend het gebruiken of laten gebruiken van gronden of bouwwerken waarbij niet in voldoende mate ruimte is aangebracht en in stand wordt gehouden op eigen terrein voor het genoemde in lid 11.1 overeenkomstig de beleidsregels als bedoeld in lid 11.6 zoals die golden op het tijdstip van indiening van de aanvraag om een omgevingsvergunning zoals bedoeld in lid 11.1 onder a.

11.4 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in de leden 11.1 en 11.2:

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.

11.5 Voorwaarden voor afwijken

Afwijken van de regels, als bedoeld in de leden 11.1 en 11.2 is slechts mogelijk, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

11.6 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 11.1 onder a.
b. Indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, wordt rekening gehouden met de wijziging.

Artikel 12 Woningsplitsing en verkamering

12.1 Omgevingsvergunning woningsplitsing en verkamering

Het is verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning planologisch strijdig gebruik) de volgende activiteiten uit te voeren:
a. het verkameren van een (gedeelte van een) gebouw waar wonen is toegestaan (vanaf drie onzelfstandige wooneenheden);
tenzij het een bestaand(e) situatie betreft.

12.2 Uitzonderingen omgevingsvergunningplicht hospes/hospita

Het onder lid 12.1, onder a, vervatte verbod geldt niet wanneer sprake is van het verkameren door een hospes/hospita.

12.3 Voorwaarden verkamering

a. Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning zoals bedoeld in lid 3.1, onder a, verlenen 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 zoals bedoeld in lid 12.1, onder b, 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. zich door het verkameren een niet-verkamerd gebouw wordt ingesloten door legale kamergewijze bewoning van gebouwen aan dezelfde straat.
   Voor zover de gebiedsaanduiding 'overige zone- 50 meter' geldt wordt een vergunning niet verleend indien zich binnen een straal van 50 meter rondom het te verkameren pand, gemeten vanaf de kortste afstand tussen de hoofgebouwen, reeds legale kamergewijze bewoning bevindt of is toegestaan door middel van een vergunning; of
3. indien een bijgebouw in gebruik wordt genomen als onzelfstandige wooneenheid.

Artikel 13 Strijdig gebruik kamergewijze bewoning

Onder gebruik van gronden in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan:
a. het bewonen, of laten bewonen, van een kamergewijze bewoning door meer dan één persoon per 18m^2 gebruiksoppervlakte;
b. 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;
c. het gebruik van bijgebouwen als onzelfstandige wooneenheid in een kamergewijze bewoning.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 14 Overgangsrecht

14.1 Overgangsrecht bouwwerken

14.1.1 Overgangsbepaling

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan 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.

14.1.2 Afwijken

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van sublid 14.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in sublid 14.1.1 met maximaal 10%.

.

14.1.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Het bepaalde in lid 14.1.1 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.

14.2 Overgangsrecht gebruik

14.2.1 Overgangsbepaling

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

14.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 14.2.1 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.

14.2.3 Verbod hervatten strijdig gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid 14.2.1 na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

14.2.4 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Het bepaalde in lid 14.2.1 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 15 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:
Regels van het bestemmingsplan Chw Bronbeeklaan 66.