

Bestemmingsplan Middenlaan 52, 2015

IDN: NL.IMRO.0274.bp0150bg-va02



Gemeente Renkum

Middenlaan 52, 2015

Inhoudsopgave

<i>Toelichting</i>	3
<i>Hoofdstuk 1 Inleiding</i>	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Ligging plangebied	6
1.3 Geldend bestemmingsplan	7
1.4 Leeswijzer	7
<i>Hoofdstuk 2 Planbeschrijving</i>	9
2.1 Inleiding	9
<i>Hoofdstuk 3 Beleid</i>	18
3.1 Inleiding	18
3.2 Rijksbeleid	18
3.3 Provinciaal beleid	19
3.4 Regionaal beleid	24
3.5 Gemeentelijk beleid	25
<i>Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid</i>	29
4.1 Inleiding	29
4.2 Bodem	29
4.3 Lucht	29
4.4 Geluid	30
4.5 Bedrijven en milieuzonering	30
4.6 Externe veiligheid	31
4.7 Water	32
4.8 Archeologie en cultuurhistorie	33
4.9 Natuurwaarden	34
4.10 Verkeer en parkeren	37
4.11 Economische uitvoerbaarheid	37
<i>Hoofdstuk 5 Juridische planopzet</i>	38
5.1 Algemeen	38
5.2 Planregels	40
<i>Hoofdstuk 6 Procedure</i>	44
6.1 Vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro	44
6.2 Zienswijzen	45
6.3 Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen	62
6.4 Ambtshalve wijzigingen	62

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Middenlaan in Heveadorp ligt het voormalig agrarisch bedrijf van de familie Wernsen. Het bedrijf was oorspronkelijk de tuin van hotel De Duno. In de tuin werden de producten gekweekt die in het hotel werden gebruikt. De grootvader van de huidige eigenaren heeft, nadat hij vanaf 1903 tuinbaas was geweest, het bedrijf in 1917 zelfstandig voortgezet. Zijn zoon heeft later het bedrijf overgenomen. Deze opvolger, de vader van de huidige eigenaren, is in 1970 gestopt, maar heeft nog wel tot 2001 op de 'tuin' gewoond. Van de huidige eigenaren heeft niemand het bedrijf willen overnemen. De familie is daarom vanaf 2002 bezig het bedrijf te verkopen. Tot nu toe zonder succes. De twee bedrijfswoningen zijn momenteel verhuurd aan Camelot Leegstandbeheer- en advies. De agrarische grond wordt benut voor het hobbymatig houden van paarden.

Er is lang gezocht naar een agrarische opvolger. Aan adviesbureau ROMBOU is gevraagd om de ontwikkelingsmogelijkheden ten aanzien van voortgezet agrarisch gebruik te verkennen, maar de mogelijkheden van de locatie zijn te beperkt voor een modern bedrijf. De belangrijkste argumenten zijn de beperkte omvang van de locatie en de geringe uitbreidingsmogelijkheden vanwege de nabijheid van andere bestemmingen (woningen Heveadorp). Dit staat het rendabel exploiteren van een agrarisch bedrijf met voldoende toekomstperspectief in de weg.

In overleg met de gemeente en de provincie is gezocht naar een andere oplossing. Daarbij was het plan om gebruik te maken van de inmiddels vervallen regeling functieverandering van de provincie Gelderland. Ten tijde van het opstarten van het nieuwe initiatief gold het functieveranderingsbeleid nog waardoor daar bij de planontwikkeling rekening mee is gehouden.

Hiervoor zullen de bedrijfswoning met twee wooneenheden en in totaal 1025 vierkante meter aan bedrijfsgebouwen worden vervangen door in totaal drie wooneenheden. De bedrijfsgebouwen zullen worden gesloopt en worden vervangen door twee wooneenheden. De twee aaneengebouwde bedrijfswoningen kunnen worden gesloopt en worden vervangen door één wooneenheid. Een andere mogelijkheid is om de twee aaneengebouwde bedrijfswoningen om te vormen tot één wooneenheid. In het totaal zullen er straks drie wooneenheden gebouwd worden op het terrein.

Het nieuwe plan voor Middenlaan 52 voorziet zoals gezegd in de realisatie van drie gewone woningen met tuinen en open landschap op het terrein. Ruimtelijk en planologisch houdt dit plan dat daarvoor in de plaats circa 1025 m² aan bijgebouwen gesloopt wordt, het planologische bouwrecht voor het agrarisch bedrijf (bedrijfsbebouwing) ingeleverd wordt én het planologisch gebruiksrecht op de agrarische bedrijfsvoering ingeleverd wordt.

De locatie lag in de ecologische hoofdstructuur en ligt nu in de opvolger hiervan te weten 'de Groene Ontwikkelingszone', in het provinciaal waardevol landschap en sluit aan op Heveadorp. Het plangebied is omgeven door het Natura 2000-gebied De Veluwe. Deze positie vraagt om verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en om landschappelijke versterking.

In 2009 is een eerste inventariserende studie verricht naar de bebouwingsmogelijkheden voor de locatie en is een aantal verkavelingsstudies uitgewerkt.



Eerste verkavelingsstudie 2009

Deze studies zijn besproken met de provincie, maar de planvorming is niet doorgezet. Door de provincie werd veel nadruk gelegd op de landschappelijke versterking. De verkavelingsstudies kwamen hier nog onvoldoende aan tegemoet. In 2012 is de ervenconsulent van het Gelders Genootschap benaderd met het verzoek een erfadvies op te stellen waarin tegemoet werd gekomen aan de wens om het initiatief zorgvuldig in het landschap in te passen.



Erfadvies Gelders Genootschap 2012

Het erfadvies is besproken met de provincie en werd positief ontvangen. Het erfadvies was voor het gemeentebestuur de basis voor het laten opstellen van een bestemmingsplan (collegebesluit 24 juni 2012). Het opstarten van de bestemmingsplanprocedure is gekoppeld aan de “Samenwerkingsovereenkomst locatie Middenlaan 52 te Heveadorp”.

Het erfadvies is op 26 oktober 2013 met omwonenden en betrokkenen besproken. Naar aanleiding van dit overleg is het verder uitgewerkt en aangepast, en vastgelegd in een inrichtingsplan. Dit inrichtingsplan is op 17 april 2014 opnieuw voorgelegd aan de bewoners en betrokkenen. Leden van commissie Leefomgeving van de Raad van de gemeente Renkum hebben op 4 juni 2014 op locatie kennis genomen van de planinitiatieven. De reacties op het inrichtingsplan waren positief en gaven geen aanleiding het plan opnieuw te wijzigen. Het inrichtingsplan is als bijlage bij dit plan gevoegd. Het plan is voorgelegd aan de provincie Gelderland. De provincie constateert dat het beleid en de opmerkingen gemaakt ten aanzien van de Groen Ontwikkelingszone, het Nationaal landschap, Natura 2000 goed zijn verwerkt en adviseert het plan in de huidige vorm in procedure te brengen (brief 23

september 2014, 2014 - 011435). In het belang van voorgenomen de hoge kwaliteit van de inrichting van het terrein en de te bouwen woningen is ook een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Deze is ter kennisname als bijlage aan dit bestemmingsplan gevoegd.



Inrichtingsplan

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt ten noordwesten van de bebouwde kom van Heveadorp. De locatie wordt vrijwel geheel omgeven door eigendommen van het Gelders Landschap en Kasteelen. Aan de oostzijde wordt het plangebied begrensd door de woningen van Heveadorp, o.a. aan de Noorderlaan 13-15. De locatie heeft als adres Middenlaan 52 en bestaat kadastraal uit, met name, de percelen 3228 en 3948. Het eerste perceel betreft vooral het pad van de Middenlaan naar de bestaande woningen. Het tweede perceel is feitelijk de oorspronkelijke kwekerij.

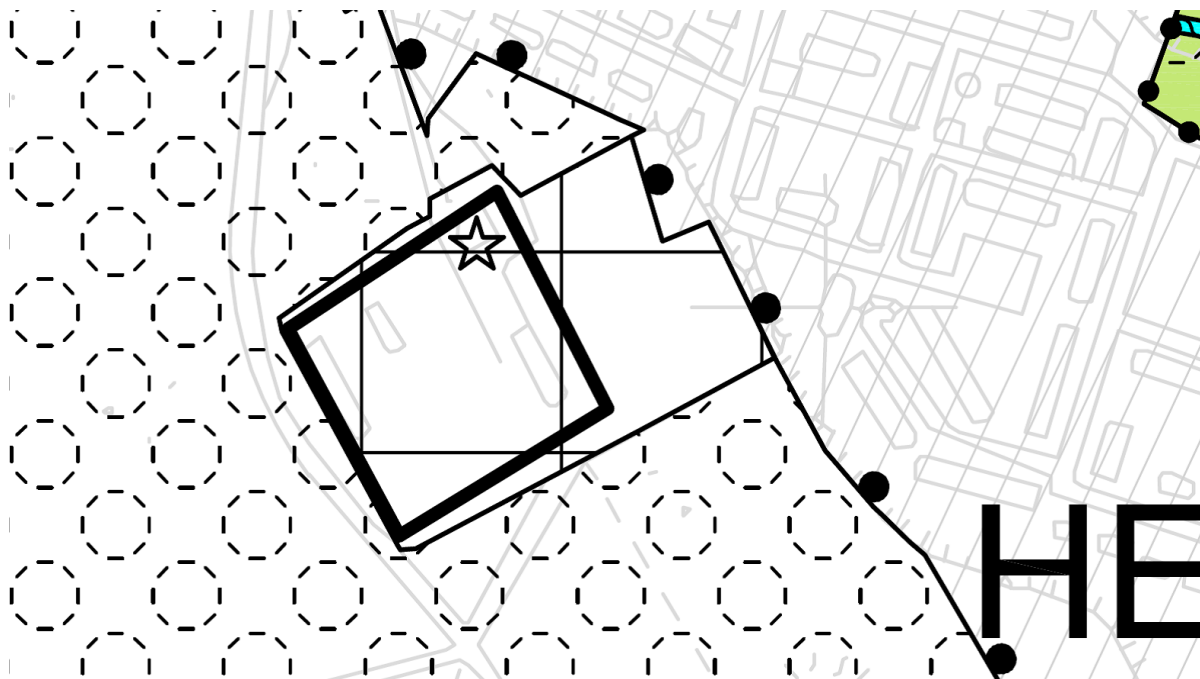


Ligging plangebied

1.3 Geldend bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan is “Buitengebied, (correctieve) herziening, 2008” en de locatie is bestemd als 'agrarisch gebied met landschapswaarden'. De gronden met deze bestemming zijn bedoeld voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf én de bescherming en het behoud van natuur- en landschapswaarden. Bedrijfsgebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak. Het bouwvlak mag geheel volgebouwd worden met bedrijfsgebouwen met een maximale goothoogte van 5 meter en een maximale bouwhoogte van 10 meter. Op de plankaart is te zien dat het bouwvlak circa 2/3^e deel bedraagt van het terrein met de agrarische bestemming. In de huidige situatie mag een heel groot deel van het terrein worden bebouwd voor het agrarische bedrijf. Op de plankaart is met een steraanduiding in het bouwvlak aangegeven dat er twee dienstwoningen zijn toegestaan. Deze twee dienstwoningen mogen een maximale goothoogte hebben van 6 meter, een maximale bouwhoogte van 8 meter en een maximale inhoud per woning van 600 m³. Op de landschapswaarderingskaart is de locatie aangeduid als “visueel, cultuurhistorisch en ecologisch waardevol”. De waardevolle landschapkenmerken zijn de hoogteverschillen, de openheid en de waterhuishouding. De locatie was gelegen binnen de EHS en nu in de opvolger daarvan - de Groene Ontwikkelingszone - maar ligt net buiten het Natura 2000-gebied De Veluwe.

Uit het vorenstaande blijkt dat het bouwen van drie woningen daardoor in strijd is met het geldende bestemmingsplan. Om dit plan mogelijk te maken is dus een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk.



Geldend Bestemmingsplan Buitengebied (correctieve) herziening 2008

1.4 Leeswijzer

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en deze toelichting. Op de verbeelding zijn de onderscheiden bestemmingen door middel van kleuren en tekens aangegeven. De regels bevatten de materiële inhoud van de bestemmingen. De verbeelding en de regels vormen de juridisch bindende elementen van het bestemmingsplan.

De toelichting van dit bestemmingsplan is opgebouwd uit zes hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 de beschrijving van het plangebied en de voorziene planontwikkeling.

In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het beleidskader. In hoofdstuk 4 komt de haalbaarheid van het plan aan de orde. Vanuit de verschillende van invloed zijnde haalbaarheidsaspecten, waaronder milieu en archeologie, wordt in dit hoofdstuk beschreven waarom het voorliggend bestemmingplan kan worden uitgevoerd. In hoofdstuk 5 is de wijze van bestemmen aangegeven. Er wordt een antwoord gegeven op de vraag hoe hetgeen in voorliggend plan is vastgelegd juridisch wordt geregeld. Er wordt beschreven hoe de verbeelding en de regels zijn opgebouwd en welke bestemmingen er in het plan voorkomen. Ook wordt in dit hoofdstuk aangegeven hoe de regels moeten worden geïnterpreteerd en uitgelegd. In het laatste hoofdstuk (hoofdstuk 6) van dit bestemmingsplan wordt ingegaan op de procedures, die het voorliggende bestemmingsplan doorloopt.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Inleiding

De locatie is een open ruimte in het bos. De locatie is al meer dan een eeuw in agrarisch gebruik. Oorspronkelijk was het een kwekerij waar groenten en fruit voor Hotel Duno werden gekweekt. De kwekerij is later omgezet in een tuinbouwbedrijf en daarna uitgebreid tot een gemengd bedrijf waar ook kippen werden gehouden. Vanaf 1970 zijn de gronden in gebruik voor het hobbymatig houden van paarden. Het beheer van de locatie is de laatste jaren sterk verwaarloosd.



Situatie 1977

De oppervlakte is al die jaren nooit uitgebreid. Het terrein heeft in hoofdzaak steeds zijn rechthoekige vorm behouden. Een uitzondering vormt de noord-oost hoek van de locatie. Ten behoeve van de uitbreiding van de bebouwing van Heveadorp is begin jaren 90 een deel van het terrein verkocht voor woningbouw. Het betreft de woningen aan de Noorderlaan 15 en 17. Voor de bouw van de woningen is een deel van het terrein afgegraven. De Noorderlaan ligt enkele meters lager dan de locatie. Het hoogteverschil is opgelost met een stijland.



Open plek in het bos

De locatie ligt aan de noord-westkant van de bebouwde kom van Heveadorp. Het hoogteverschil, verlopend van west naar oost, op het terrein zelf is ongeveer 8 meter. De overgang naar het dorp is groot. Het dorp ligt een stuk lager. Vanaf de locatie is er een mooi uitzicht over het dorp. De locatie wordt omgeven door bos. Het bos dateert uit het begin van de vorige eeuw. Het landschap was van oorsprong opener. Door het bos lopen verschillende paden. Het is als wandelbos intensief in gebruik.



Huidige situatie



Oprit vanaf de Middenlaan

De locatie wordt ontsloten vanaf de Middenlaan via een steile opgang naar het hoofdgebouw. Deze route is altijd benut als hoofdentree. Er is ook een tweede entree vanaf de Duno naar de huidige paardenstalling. De beide toegangen zijn nu niet onderling verbonden. Voor op het erf staat de bedrijfswoning op een kleine verhoging. Tegen de woning staat een kleinere aanbouw, die later is gebouwd. De bedrijfswoning bestaat uit twee wooneenheden. Door de aanbouw en de verbouwingen in de loop van de tijd is de woning niet karakteristiek.



De bedrijfswoning



Latere aanbouw

Het erf is ruim opgezet. Het zwaartepunt ligt nu bij de bedrijfswoning. Aan de noordzijde staan vervallen, gedeeltelijk gesloopte garageboxen en aan de zuidzijde schuren. Het betreffen een grote, maar lage houten kippenshuur die deels in het reliëf is opgenomen en de fundamenteën van een kas. Aan de westzijde van de schuur verder van de bosrand staan de restanten van een oude, ingestorte kas. In de westelijke bosrand staat een tweede houten kippenshuur. Deze is nu in gebruik als paardenstal.



De oude kippenshuur is nu in gebruik als paardenstal

In de noordelijke rand staan een kleine werktuigenberging en een vervallen stacaravan. De grotere schuren staan parallel aan elkaar. Er heeft tegen de noordrand nog een grotere kas gestaan. Die kas is al lang verdwenen. Op foto's van voor de tweede wereldoorlog zien we de kas nog terug.

De uitstraling van de gebouwen is ingetogen, bescheiden en landelijk. Het groene decor wordt gevormd door de omliggende bossen. Door de verwaarlozing zijn delen van het terrein verwilderd.



Het terrein is verwaarloosd

In het inrichtingsplan is het principe van een erf uitgewerkt. Voor de opzet is aangesloten op de oorspronkelijke en ten dele nog bestaande situatie. Een erf is een ensemble van gebouwen en beplanting, van erfinrichting en architectuur. Andere kenmerken zijn dat de gebouwen gegroepeerd worden aan een gemeenschappelijk erf en dat de gebouwen een sterke onderlinge samenhang vertonen. De opzet van het erf is een ontwerpprincipie dat oorspronkelijk ontwikkeld is voor herinrichting van erven in Twente en de Achterhoek. Het basisprincipe is hier ook relevant, omdat het de herinrichting van een van agrarisch erf betreft. De ontstaansgeschiedenis, de context en de positie van de locatie in het landschap zijn wel wezenlijk anders. Het past daarom niet om alle kenmerken van de uitwerking van een erf over te nemen. De ontwikkeling van de Middenlaan is een eigenstandige ontwikkeling.



Randvoorwaarden

Belangrijke uitgangspunten in algemene zin voor de locatie aan de Middenlaan zijn:

- De locatie is een aantrekkelijke open ruimte in een besloten bosrijke omgeving. De openheid moet worden behouden. Daardoor blijft het contrast met de omgeving in tact.
- De ontwikkeling houdt rekening met de kwaliteit van Heveadorp, maar wordt los van Heveadorp ontwikkeld. De locatie is in de tijd ver voor het huidige dorp ontwikkeld en heeft altijd een zelfstandige ontwikkeling gekend.
- De zichtlijnen vanuit de locatie naar de omgeving en de zichtlijnen vanuit de omgeving op de locatie moeten zo weinig mogelijk worden belemmerd. De zichtlijnen moeten de ervaring van openheid versterken.
- Op het oorspronkelijk ruimte erf is/was de bebouwing vooral geconcentreerd in het noord-westelijk deel van de locatie. De oorspronkelijke opzet dient als inspiratiebron voor de nieuwe opzet. Door de nieuwe bebouwing op het noord-westelijk deel te positioneren kan worden aangesloten op de oorspronkelijke situatie. Dat is niet alleen een logisch vervolg op de oorspronkelijke situatie, maar voorkomt ook dat de bebouwing op andere posities in het terrein de openheid negatief beïnvloedt.
- Voor bewoners (en ook voor de omgeving) is het gewenst om over verschillende toegangen tot de locatie te beschikken. De huidige hoofdentree vanaf de Middenlaan heeft een beperkte capaciteit. De veiligheid en flexibiliteit worden verbeterd als zowel de entree aan de Middenlaan als aan de Dunolaan kunnen worden benut. Om het effect te vergroten worden de toegangen onderling verbonden.

De huidige woning functioneert als hoofdgebouw, door de omvang van het pand en de positie op een geringe verhoging ten opzichte van de omgeving. Deze woning is ook in de toekomst maatgevend voor de rest van de ontwikkeling. Op die manier blijft de juiste hiërarchie op het terrein in stand. Nieuwe gebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw. Dit komt tot uiting in de ordening en in de omvang, en de uitstraling van de gebouwen.

Bij de gebouwen wordt gebruikt gemaakt van natuurlijke materialen en gedempte kleuren. Een eigentijdse invulling van de traditionele hoofdvorm is wenselijk.

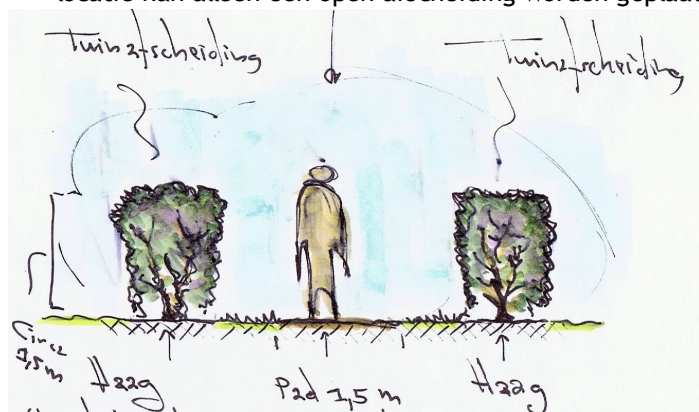
Voor de erf en de gebouwen gelden de volgende uitgangspunten:

- De ruimte rondom het erf (rond de tuinen bij de woningen) wordt een extensief beheerd weiland. Op die manier wordt openheid gewaarborgd. In het bestemmingsplan krijgt deze ruimte de bestemming natuur met de functieaanduiding openheid.
- Aan de noord- en oostrand wordt de overgang tussen het bos en de locatie omgevormd tot een ruigtestrook om de kansen voor behoud en ontwikkeling van de biodiversiteit te vergroten. In het bestemmingsplan krijgen deze ruigtestroken de bestemming natuur met de specificatie ruigtestrook.



Ruigtestrook

- de tuinen hebben een informele zachte overgang naar de open omgeving met hagen en/of reliëf. Ook de afscheiding tussen de tuinen is informeel, groen en laag. Op de buitenrand van de gehele locatie kan alleen een open afscheiding worden geplaatst.



Erfafscheidingen tuinpad

- De locatie blijft privéterrein. Een gemeenschappelijk weg vormt de ontsluiting van de locatie. De

- weg verbindt de locatie met de Middenlaan én de Dunolaan. De weg wordt een 'eigen weg'.
- De huidige bedrijfswoning (twee wooneenheden) is de hoofdwoning. Als de bedrijfswoning wordt vervangen zal deze de (nieuwe) hoofdwoning zijn. Qua opzet volgen de woningen de orthogonale opzet van het huidige erf. De nokrichting van de twee nieuwe woningen staat haaks op de nokrichting van de hoofdwoning. De gebouwen kunnen onderling verschillen, maar zijn verwant door kleur- en materiaalgebruik.
- De woningen hebben een sobere uitstraling (type schuurwoning) met een eenduidig bouwvolume met één bouwlaag met een zadeldak. De goothoogte is maximaal 4 meter. De nokhoogte is maximaal 9 meter. Bijgebouwen zijn inpandig. Bebouwing op de rest van de locatie is niet toegestaan. Een uitzondering wordt gemaakt voor het bijgebouw bij de hoofdwoning.
- Voor de erfbeplanting zal gebruik worden gemaakt van streekeigen beplanting. Door extensief en ecologisch beheer van de open ruimte zullen de natuurwaarden toenemen. De ruigtestroken aan de noord- en de westzijde versterken de ecologische waarde.
- Voor de terreinverharding worden natuurlijke, sobere materialen gebruikt. De weg over het terrein is een klinkerweg.



Inrichtingsplan





Referentiebeelden woningen

De hiervoor genoemde uitgangspunten voor de inrichting en materialisering / vormgeving van het gebied en de gebouwen zijn vertaald en verwerkt in een beeldkwaliteitsplan. Dit beeldkwaliteitsplan Middenlaan 52 is ter kennisname als bijlage aan dit bestemmingsplan gevoegd.

Hoofdstuk 3 *Beleid*

3.1 *Inleiding*

In dit hoofdstuk wordt een weergave van het relevante beleid op rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau gegeven. Aangegeven wordt hoe het plan zich verhoudt tot de diverse beleidskaders.

3.2 *Rijksbeleid*

3.2.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft het kabinet een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De centrale visie wordt uiteengezet in drie hoofddoelstellingen voor de middellange termijn (2028). Nederland moet “Concurrerend, bereikbaar en leefbaar & veilig” worden. De structuurvisie benoemt daarnaast 13 onderwerpen van nationaal ruimtelijk belang. Naast de drie hoofddoelen dient een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte te worden bevorderd.

Het merendeel van de 13 onderwerpen van nationaal ruimtelijk belang betreft specifieke gebieden zoals de mainportontwikkeling van Rotterdam en Schiphol, de bescherming van de waterveiligheid aan de kust en rond de grote rivieren, en de Ecologische hoofdstructuur. Duurzame verstedelijking is een onderwerp dat niet aan bepaalde gebieden gebonden is. Voor dit onderwerp gebruikt het Rijk de 'ladder voor duurzame verstedelijking' waarmee zorgvuldig ruimtegebruik door optimale benutting van de ruimte en het voorkomen van overprogrammering wordt nagestreefd. Dat betekent: eerst kijken of er vraag is naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling, vervolgens kijken of het bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt en mocht nieuwbouw echt nodig zijn, dan altijd zorgen voor een optimale inpassing en multimodale bereikbaarheid. Provincies en gemeenten dienen in hun ruimtelijke besluiten of met een nieuwe stedelijke ontwikkeling in een actuele regionale behoefte te voorzien. Als dat het geval is, dient gekeken te worden of deze in bestaand stedelijk gebied past (inbreiding). Pas als dat niet het geval komt uitbreiding in beeld onder voorwaarde van een optimale ontsluiting door verschillende vervoersmodaliteiten.

In de structuurvisie worden, naast de onderwerpen van nationaal belang, accenten geplaatst op het gebied van bestuurlijke verantwoordelijkheden. Het beleid betekent een decentralisatie van rijkstaken en bevoegdheden. Het Rijk gaat zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten zitten. Lagere overheden, burgers en bedrijven krijgen, zolang het nationaal belang niet in het geding is, de ruimte om oplossingen te creëren.

Opgaven van nationaal belang in Oost-Nederland (Gelderland en Overijssel) zijn:

- Het waar nodig verbeteren van de internationale achterlandverbindingen (weg, spoor en vaarwegen) die door Oost-Nederland lopen. Dit onder andere ten behoeve van de mainports Rotterdam en Schiphol;
- Het formuleren van een integrale strategie voor het totale rivierengebied van Maas en Rijnakken en de IJsselvechtdelta voor waterveiligheid in combinatie met bereikbaarheid, ruimtelijke kwaliteit, natuur, economische ontwikkelingen en woningbouw;
- Het tot stand brengen en beschermen van de (herijkte) EHS, inclusief de Natura 2000 gebieden (zoals de Veluwe);
- Het robuust en compleet maken van het hoofdenrgienetwerk (380 kV), onder andere door het aanwijzen van het tracé voor aansluiting op het Duitse hoogspanningsnet.

3.2.2 *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)*

In de Barro heeft het Rijk over de onderwerpen van nationaal belang regels opgesteld waarmee het SVIR juridisch verankerd is richting lagere overheden. Via het besluit ruimtelijke ordening en het Besluit omgevingsrecht zijn deze regels aanvullend verankerd.

Afweging Middenlaan

De locatie ligt in de EHS (Binnen het provinciaal beleid in Omgevingsvisie aangeduid als Groene Ontwikkelingszone) en betreft een functiewijzing van een agrarische locatie. Voor de locatie is vastgesteld dat het voorzetten van het agrarisch gebruik op de locatie niet mogelijk is. Het doel van het plan is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit en het geven van een impuls aan de leefbaarheid, vitaliteit en aan de omgevingskwaliteit van het buitengebied. Het plan draagt bij aan het tot stand brengen en beschermen van de (herijkte) EHS (c.q. de Groene Ontwikkelingszone), inclusief de aangrenzende Natura 2000 gebieden en sluit op dat punt aan bij het nationaal belang. Het initiatief is daarbij van een zo beperkt omvang dat het niet onverenigbaar is met de strekking van de ladder voor duurzame verstedelijking. Het Barro geeft geen regels voor het plangebied. Het initiatief past binnen het Rijksbeleid.

3.3 *Provinciaal beleid*

3.3.1 *Inleiding*

De plannen voor de ontwikkeling van het terrein aan de Middenlaan 52 te Heveadorp zijn gestart toen het Streekplan Gelderland 2005 nog gold. In dat beleid lag het terrein nog in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) in de zwaarste categorie, te weten 'natuur'. Ook gold in dat plan het 'functieveranderingsbeleid' nog. Sinds 17 oktober 2014 zijn de Omgevingsvisie en Omgevingsverordening van de provincie in werking getreden. Daarmee is het voorgaande beleid vervallen. Zo geldt het functieveranderingsbeleid niet meer. Daarnaast is de EHS nu vervangen door het Gelders NatuurNetwerk (GNN) en de Groene Ontwikkelingszone (GO). Grofweg is de GNN wat voorheen EHS-natuur was en is GO wat voorheen EHS-verweving was. In het nieuwe provinciale beleid is het plangebied Middenlaan 52 nu gelegen in de Groene Ontwikkelingszone. Daarmee is het natuurbeleid voor de locatie minder zwaar geworden.

Ten tijde van het ontwikkelen van de plannen voor Middenlaan 52 lag het terrein ook op kaart in het ontwerp-Natura 2000-gebied De Veluwe. Op 26 juni 2014 is in de Staatscourant het definitieve aanwijzingsbesluit van het Natura 2000-gebied De Veluwe bekend gemaakt. De locatie lag in het ontwerp-Natura 2000-gebied De Veluwe op de kaart binnen het Natura 2000-gebied. Echter tekstueel waren bestaande bedrijven en woningen met percelen geëxclaveerd van het Natura 2000-gebied. Dat wil zeggen dat die gebieden dan toch niet in het Natura 2000-gebied lagen. In het vastgestelde Natura 2000-gebied De Veluwe is het terrein aan de Middenlaan 52 ook op kaart buiten het Natura 2000-gebied gelegen. Het was weliswaar tekstueel geëxclaveerd (buiten het gebied gelegen), maar op kaart lag het binnen het Natura 2000-gebied.

Hierna wordt het voorheen geldende beleid toch genoemd om aan te geven hoe het plan gestart is en onder welk beleid het destijds ontwikkeld is. Daarna wordt het nieuwe en nu geldende beleid van de provinciale Omgevingsvisie en Omgevingsverordening genoemd.

3.3.2 Streekplan Gelderland 2005

Het tot 17 oktober 2014 (dus ten tijde van de start en van het project Middenlaan 52) vigerende ruimtelijk beleid van de provincie Gelderland was vastgelegd in het Streekplan Gelderland 2005. Het streekplan gaf de beleidskaders aan voor de ruimtelijke ontwikkelingen in tien jaar na 2005. Het is erop gericht de verschillende functies in regionaal verband een zodanige plek te geven dat de ruimtelijke kwaliteiten worden versterkt en er zuinig en zorgvuldig met de ruimte wordt omgegaan. Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008 heeft het Streekplan Gelderland 2005 de status van een structuurvisie gekregen. Dat betekent dat de inhoud van het streekplan voor de provincie de basis blijft voor haar eigen optreden in de ruimtelijke ordening.

De hoofddoelstelling van het Gelders ruimtelijk beleid voor de periode 2005-2015 is om de ruimtebehoefte zorgvuldig in regionaal verband te accommoderen en te bevorderen dat publieke en private partijen de benodigde ruimte vinden, op een wijze die meervoudig ruimtegebruik stimuleert, duurzaam is en de regionale verscheidenheid versterkt, gebruik makend van de aanwezige identiteiten en ruimtelijke kenmerken. Hierbij hanteert de provincie de volgende doelen als uitwerking van de hoofddoelstelling:

- Sterke stedelijke netwerken en regionale centra bevorderen;
- Versterken van de economische kracht en de concurrentiepositie van Gelderland;
- Bevorderen van een duurzame toeristisch-recreatieve sector in Gelderland met een bovengemiddelde groei;
- De vitaliteit van het landelijk gebied en de leefbaarheid van de aanwezige kernen versterken;
- De waardevolle landschappen verbeteren en de Ecologische Hoofdstructuur realiseren;
- De watersystemen veilig en duurzaam afstemmen op de veranderende water aan- en afvoer en de benodigde waterkwaliteit;
- Een gezonde en veilige milieu(basis)kwaliteit bewerkstelligen;
- Met ruimtelijk beleid bijdragen aan de verbetering van de bereikbaarheid van en in de provincie;
- Bijdragen aan een evenwichtige regionaal gedifferentieerde ruimtelijke ontwikkeling, door de cultuurhistorische identiteiten en ruimtelijke kenmerken als inspiratiebron te hanteren in de ruimtelijke planning.

Het Streekplan bevat kaders waaraan initiatieven voor functieverandering van vrijkomende bedrijfsgebouwen in het buitengebied moeten voldoen. Door de Stadsregio is dit beleid specifiek met het blikveld op het regio Arnhem-Nijmegen nader ingevuld in de "Notitie functieverandering buitengebied". Uitgangspunt is dat er door de initiatiefnemer wordt bijgedragen aan de verbetering van de omgevingskwaliteit en publieke functies van het buitengebied, gerelateerd aan de locatie waar functieverandering aan de orde is ('Verevening'). Als voorbeelden van maatregelen die een bijdrage leveren aan kwaliteitsverbetering worden genoemd.

- sloop overtollige bebouwing;
- verkleining bouwvlak;
- herbestemming van het vrijkomende deel met een 'groene' bestemming;
- maatregelen ter verbetering van de openbare toegankelijkheid van het buitengebied.

Afweging Middenlaan

Het initiatief aan de Middenlaan draagt bij aan de vitaliteit van het landelijk gebied, het verbeteren van het waardevol landschap en aan de realisatie van de Ecologische Hoofdstructuur en aan de opvolger daarvan: de Groene Ontwikkelingszone. De bestaande agrarische bebouwing en de twee bestaande (bedrijfs-)woningen worden gesloopt en vervangen door drie nieuwe woningen. Per saldo neemt de hoeveelheid bebouwing af. Het agrarisch bouwvlak met de ruime bebouwingsmogelijkheden

verdwijnt en wordt vervangen door enkele nauw begrensde woonvlakken. Meer dan de helft van het perceel krijgt een (nieuwe) natuurbestemming die aansluit op de omgeving. Het initiatief komt hiermee tegemoet aan de eisen gesteld door het streekplan en past binnen het beleid van de provincie.

3.3.3 Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019 (KWP)

De beleidsnota “Woonvisie Gelderland, kwalitatief woonprogramma 2010-2019’ (KWP) is vastgesteld door Gedeputeerde Staten van Gelderland op 12 januari 2010. Het KWP heeft als doel het woningaanbod op regionaal niveau, zowel kwantitatief als kwalitatief, zo goed mogelijk af te stemmen op de vraag naar woningen. Het KWP beschrijft per regio, de programmatische opgave op basis van de geconstateerd regionale woningbehoefte en is daarmee richtpunt voor het woningbouwbeleid van gemeenten in de regio. De gemeente Renkum valt binnen het afsprakenkader voor de stadsregio Arnhem-Nijmegen. Voor de stadsregio zijn uitgangspunten vastgelegd voor de verhouding huur-koop, voor het hoeveelheid betaalbare woningen en voor de hoeveelheid nul-tredenwoningen. Er zijn daarnaast afspraken gemaakt over het totaal toe te voegen aantal woningen, over de verfijning van de regionale opgave en voor de woningbouw op korte termijn. In de periode 2010-2019 is in de Stadsregio een behoefte geconstateerd van 26.000 woningen netto toe te voegen, exclusief de direct te ontvangen onttrekkingen. De gemeenten gaan voor voldoende plancapaciteit, rekening houdend met een planuitval van 30%. Dit komt neer op een totale netto plancapaciteit van 33.800 woningen.

Afweging Middenlaan

Het initiatief draagt niet bij aan de gewenste verhouding huur-koop of aan de hoeveelheid woningen in het betaalbare segment. Er is sprake van het toevoegen van slechts één woning in het hogere segment aan de voorraad. De in totaal drie woningen vervangen twee bestaande (bedrijfs-)woningen (wooneenheden). Het initiatief is gezien de voorziene woningbehoefte in de regio en de beperkte plancapaciteit in de gemeente Renkum een gewenste ontwikkeling die past binnen de programmering uit de KWP3.

3.3.4 Ruimtelijke Verordening Gelderland

De Ruimtelijke verordening Gelderland is een uitwerking van de algemene regels die de provincie heeft opgesteld op basis van het Streekplan (c.q. Structuurvisie). In december 2010 hebben Provinciale Staten van Gelderland de Ruimtelijke Verordening Gelderland (RVG) vastgesteld. Met de RVG stelt de provincie regels aan bestemmingsplannen van gemeenten. De regelingen in de RVG zijn gebaseerd op de provinciale structuurvisie, de streekplanuitwerkingen en -herzieningen. De verordening is slechts een juridische vertaling van dit beleid. Er is geen nieuw beleid aan toegevoegd. De onderwerpen die de provincie belangrijk vindt en waarvoor regels in de verordening zijn opgenomen zijn verstedelijking, wonen, waardevolle landschappen en EHS. Van belang is dat bij een initiatief waarbij een provinciaal belang in het geding is, de voorziene ruimtelijke ontwikkeling niet in strijd is met dit provinciaal belang.

Het plangebied ligt volgens de RVG in:

- a. EHS-verweving. In de provincie Gelderland bestond de EHS uit drie onderdelen; EHS-natuur, EHS-verweving en de ecologische verbindingzones. Het plangebied ligt binnen de EHS-verweving
- b. Waardevol landschap: Nationaal landschap Veluwe.
- c. In Natura-2000 gebied.

EHS

In de RVG zijn de regels ten aanzien van de EHS vastgelegd in artikel 19. In dit artikel is aangegeven dat er bij een initiatief geen bestemmingen worden toegestaan waardoor de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied, zoals aangegeven in de streekplanuitwerking “Kernkwaliteiten en omgevingscondities van de Gelderse ecologische hoofdstructuur” en het Waterplan Gelderland 2010-2015, significant worden aangetast.

Gedeputeerde Staten kunnen ontheffing verlenen voor initiatieven in het EHS-gebied met de functie verweving, als de initiatieven bijdragen aan de realisering van natuurdoelen, waarbij de kernkwaliteiten zoveel mogelijk worden ontzien. De ingreep en de realisatie van de natuurdoelen worden gelijktijdig gerealiseerd. Dit geldt alleen wanneer geen bestaande natuurwaarden significant worden aangetast en geen barrières voor de gewenste samenhang worden gecreëerd. Een ruimtelijke ingreep wordt als een significante aantasting van kernkwaliteiten en omgevingsconditie beschouwd, wanneer deze kan leiden tot de volgende effecten.

1. Een vermindering van areaal en kwaliteit van bestaande natuur-, bos- en landschapselementen en gebieden die aangewezen zijn voor nieuwe natuur en agrarische natuur. Onder landschapselementen verstaat de provincie o.a. heggen, houtwallen, bosjes, poelen en solitaire bomen;
2. Een vermindering van uitwisselingsmogelijkheden voor planten en dieren in verbindingzones en tussen de verschillende leefgebieden in de overige delen van de EHS;
3. Een vermindering van de kwaliteit van het leefgebied van alle soorten waarvoor conform de Flora- en faunawet bij ruimtelijke ontwikkelingen een ontheffing vereist is en als zodanig worden genoemd in de AMvB Vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten (aaneengeslotenheid);
4. Een vermindering van het areaal van de grote natuurlijke eenheden;
5. Een belemmering voor het verloop van natuurlijke processen in de grote eenheden;
6. Een verstoring van de natuurlijke morfologie, waterkwaliteit, watervoering en verbondenheid met het landschap van de HEN-wateren;
7. Een verandering van de grond- en oppervlakteomstandigheden (kwaliteit en kwantiteit) die de voor de natuurdoeltypen gewenste grond- en oppervlaktewatersituatie (verder) aantasten;
8. Een verhoging van de niet gebiedseigen geluidsbelasting in stiltebeleidsgebieden en stiltegebieden (in geval de norm van 40 dB wordt overschreden).

Afweging Middenlaan

Het omzetten van een agrarische bestemming via een rood-voor-rood regeling in een combinatie van wonen met natuur draagt bij aan de versterking van de EHS. Door een specifieke vorm van inrichting wordt bestaande natuurwaarden ondersteund en versterkt. Het initiatief vormt geen significante aantasting van wezenlijke kenmerken of waarden van het plangebied.

Waardevol landschap (Nationaal Landschap Veluwe)

Het initiatief ligt in het waardevol landschap (Nationaal Landschap Veluwe). Het ruimtelijk beleid voor waardevolle landschappen is het behouden en versterken van de landschappelijke kernkwaliteiten. Voor zover de waardevolle landschappen deel uitmaken van het multifunctioneel gebied is de voorwaarde dat het nieuwe initiatief past binnen de door de regio vast te stellen of reeds bepaalde zoekzones voor stedelijke functies of zoekzones voor landschappelijke versterking, en dat recht wordt gedaan aan de kernkwaliteiten van de betreffende landschappen.

Afweging Middenlaan

Het initiatief ligt niet in een zoekzone voor landschappelijke versterking. Bij de realisatie van het initiatief is een historische analyse gemaakt van het de locatie. Met het plan is hierop aangesloten. De realisatie van het initiatief betekent een versterking van de ruimtelijke kwaliteit. De provincie constateert in haar brief van 23 september 2014 dat het beleid goed is verwerkt in het plan.

3.3.5 Omgevingsvisie en Omgevingsverordening

Gedeputeerde Staten van Gelderland hebben op 14 januari 2014 de Omgevingsvisie vastgesteld. Provinciale Staten hebben in hun vergaderingen van 9 juli 2014 en 24 september 2014 respectievelijk de Omgevingsvisie en Omgevingsverordening vastgesteld. Beiden zijn op 17 oktober 2014 in werking getreden. De Omgevingsvisie Gelderland vervangt enkele structuurvisies, waaronder het Streekplan Gelderland 2005. De verordening wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch gewaarborgd is.

De omgevingsvisie beschrijft hoe de provincie de komende jaren wil omgaan met ontwikkelingen en initiatieven binnen haar grondgebied. De provincie spreekt zich onder andere uit voor:

- Zowel bij stedelijke gebieden als bij een vitaal platteland een focus op de kwaliteit van het bestaande. Initiatiefnemers die kwaliteit aan de bestaande voorraad willen toevoegen, worden nadrukkelijk uitgenodigd.
- Goede afwegingen bij keuzes voor nieuwbouw in landelijk en stedelijk gebied.
- De provincie wil en durft te variëren in het maken van keuzes. Soms is een toevoeging in het landelijk gebied een plus die gewenst is. Dit kan zijn op het gebied van kleinschalig wonen, werken, vrijetijdseconomie etc. Het uitgangspunt is wel dat grote ontwikkelingen in of dichtbij stedelijke gebieden plaatsvinden.
- In de landbouwsector vinden veel vernieuwingen plaats. De provincie wenst duurzame vernieuwingen te stimuleren door extra groeiruimte te bieden aan bedrijven die zich extra inzetten om met kwaliteit te ontwikkelen op het terrein van duurzaamheid, dierenwelzijn, gezondheid en ruimtelijke kwaliteit.

In de visie gaat het voornamelijk over de (fysieke) leefomgeving. De omgevingsvisie is richtinggevend en bevat een uitnodiging aan andere partijen om te participeren in het proces. Hierbij zijn twee centrale doelen geformuleerd:

- Een duurzame economische structuurversterking
- Het borgen van de kwaliteit en de veiligheid van onze leefomgeving

De strategie om deze doelen te bereiken wordt gevoed door het besef dat stad en land elkaar nodig hebben. Gelderlanders gebruiken het goede van beide werelden. De provincie gaat voor:

- Sterke steden, van belang voor toekomstige aantrekkingskracht, waar kennis zich samenbalt en waar veel jongeren naar toe trekken, waar ook nu al de meeste mensen wonen en werken.
- Een vitaal platteland, waar mensen inspelen op grote veranderingen, waar inwoners zich actief inzetten voor hun gezamenlijke toekomst, een platteland met een eigen economische kracht en een grote natuurlijke en landschappelijke waarde, waar kwaliteit en vitaliteit samen op gaan.

Zowel in de stad als op het platteland is er aandacht voor een prettig leefklimaat, ook daarin zijn stad en land niet strikt gescheiden.

De provincie heeft, aansluitend op de nationale ladder van duurzame verstedelijking (Bro), ook een Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik voor ogen. De Gelderse ladder bevat een processchema dat stap voor stap de mogelijke ruimtelijke ontwikkelingen of initiatieven, stedelijke functies, via beleidskaders begeleidt om te komen tot een optimale afweging voor een locatiekeuze. De provincie wil de ladder nadrukkelijk inzetten voor het 'goede gesprek' over ruimtelijke ontwikkelingen of initiatieven. De Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik is opgenomen in de verordening.

De locatie ligt in de Groene Ontwikkelingszone (GO). Deze zone bestaat uit terreinen met een andere bestemming dan bos of natuur die ruimtelijk vervlochten zijn met het Gelders Natuurnetwerk (GNN).

De Groene Ontwikkelingszone heeft een dubbele doelstelling. Er is ruimte voor economische ontwikkeling in combinatie met een (substantiële) versterking van de samenhang tussen aangrenzende en inliggende natuurgebieden. De provincie heeft de volgende ambities:

- De samenhang tussen de natuurgebieden bevorderen en daarmee het Gelders Natuurnetwerk versterken en overgangen tussen natuurbestemmingen en andere functies zoneren.
- Ruimte bieden voor de verdere ontwikkeling van functies die hier aanwezig zijn en passen, in het bijzonder de grondgebonden landbouw, het landgoedbedrijf en extensieve openluchtrecreatie.
- Kansen bieden voor creatieve functiecombinaties ter versterking van het natuurlijk systeem.
- Beschermen van bos,
- Specifieke weidevogel- en ganzenfoeragegebied beschermen.

Afweging Middenlaan

Het initiatief draagt bij aan de ontwikkeling van een vitaal buitengebied en versterkt de bestaande kwaliteiten. De locatie ligt in de Groene Ontwikkelingszone en draagt bij aan de substantiële versterking van de aangrenzende natuurgebieden door de realisatie van een relevante oppervlakte nieuw natuurgebied waarmee de diversiteit van het gebied wordt vergroot door behoud en ontwikkeling van een open weide door het versterken van de overgang van bos naar open gebied door de aanleg van ruigtestroken.

De ontwikkeling past in de nieuwe Omgevingsvisie. Door de natuur vast te leggen in het bestemming kan ook handhaving en beheer worden geborgd. De provincie constateert in haar brief van 23 september dat het beleid ten aanzien van de Groene Ontwikkelingszone goed is verwerkt in het plan.

3.4 Regionaal beleid

3.4.1 Regionaal Plan 2005 - 2020 Stadsregio Arnhem Nijmegen

Met het regionale plan heeft de Stadsregio Arnhem Nijmegen de gemeenschappelijke beleidsambities vastgelegd voor de (fysieke) ontwikkeling van de regio Arnhem Nijmegen. Centraal in de ruimtelijke structuur van de stadsregio staat de ontwikkeling van het stedelijk kerngebied: een min of meer verstedelijkte, samenhangende zone die zich uitstrekt van Zevenaar via Arnhem tot aan Wijchen. Voor dorpen binnen de stadsregio is de leefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit een belangrijk uitgangspunt. Demografische ontwikkelingen zoals vergrijzing en ontgroening hebben een grote invloed op de sociaal-economische vitaliteit van de dorpen. Woningbouw voor starters en ouderen, voorzieningen zoals scholen, buurthuizen, etc. en de bereikbaarheid daarvan zijn belangrijke thema's.

In de regio moet meer ruimte worden geboden aan landelijk wonen. De ontwikkeling van landelijk

wonen moet consumentgericht zijn, gebaseerd op een geleidelijke groei van de woningvoorraad in de dorpen en in het buitengebied. Landelijk wonen moet bijdragen aan de versterking van het landschap en kan worden ingezet als instrument voor natuur- en landschapsontwikkeling. Het landelijk wonen als kwaliteitsimpuls is een belangrijke financiële motor om op gerichte plekken te werken aan functiecombinaties van water, natuur en wonen.

Afweging Middenlaan

De locatie valt buiten de woningbouwcontour, maar past binnen het streven om binnen de regio ruimte te bieden aan landelijk wonen. Het plan draagt bij aan de verbetering van het landschap en is een functiecombinatie van wonen en natuurontwikkeling. Het plan past binnen het beleid vastgelegd in het Regionaal Plan 2005 - 2020 Stadsregio Arnhem Nijmegen.

3.4.2 Het Groene Akkoord

De gemeenten binnen de Stadsregio Arnhem Nijmegen hebben op 26 april 2013 de beleidsnotitie “Het Groene Akkoord: de nieuwe uitdaging in duurzaam bouwen” ondertekend. In het akkoord hebben de deelnemende partijen afgesproken om de komende twee jaar één gezamenlijke taal te hanteren voor duurzaam bouwen en renoveren. Er worden voor verschillende thema's prestaties geformuleerd, zodat er gestuurd kan worden op hoofdlijnen. Met het akkoord stemmen de deelnemende partijen in met een aantal afspraken waaraan uitvoering gegeven dient te worden.

Afweging Middenlaan

Het plan zal minimaal moeten voldoen aan de wettelijke basis zoals vastgelegd in het Bouwbesluit. Toetsing hiervan zal plaatsvinden bij de aanvraag van de omgevingsvergunning voor de bouw van de nieuwe woningen.

3.5 Gemeentelijk beleid

3.5.1 Nota Wonen 2014

In de 'Nota Wonen 2014' verwoordt de gemeente Renkum haar doelen en ambities op gebied van wonen. De 'Nota Wonen 2014' is een actualisatie van de 'Woonvisie 2010-2014'. Voordat het beleid is opgesteld is er een analyse van de woningmarkt in de

gemeente Renkum uitgevoerd. Daarvoor zijn verschillende onderzoeken gebruikt, zoals 'WoOn 2012', 'evaluatie Woonvisie 2010-2014' en de 'Ruimtelijke Visie Renkum (ver)bindt 2025'. Voor de hoofdlijnen van de 'Nota Wonen 2014' zijn de vijf politieke pijlers uit de vorige Woonvisie aangehouden.

De volgende thema's zijn uitgewerkt:

- kwaliteitsscenario en herstructurering bestaande woonvoorraad;
- evenwichtige bevolkingsopbouw;
- duurzaam en levensloopgeschikt;
- wonen met zorg;
- regie van de gemeente.

Thema 1: Kwaliteitsscenario en herstructurering bestaande voorraad

Tot 2019 neemt het aantal huishoudens nog licht toe en daarna daalt het aantal licht. De gemeente

wil op deze ontwikkeling zo goed mogelijk inspelen. In de Nota Wonen 2014 wordt voornamelijk de aandacht gericht op de woonkwaliteit in de dorpen, wat ook ten goede moet komen aan de vitaliteit in de dorpen. Vanuit deze visie wil de gemeente inzetten op:

- herstructurering bestaande woningvoorraad;
- behoud van voldoende sociale huurwoningen;
- woningaanpassingen ten behoeve van senioren, chronisch zieken en mensen met een beperking;
- aandacht voor de kwaliteit van de woon- en leefomgeving.

Thema 2: Evenwichtige bevolkingsopbouw

Voor vitaliteit in de dorpen vindt de gemeente de aanwezigheid van verschillende leeftijdsgroepen en generaties in de dorpen van belang. Sturing op een evenwichtige bevolkingssamenstelling is slechts beperkt mogelijk. De gemeente wil echter de mogelijkheden die zij heeft volop benutten. Hierbij werkt ze de volgende beleidsambities uit:

- prioriteit voor het verbreden van het aanbod voor (jonge) huishoudens en
- huishoudens met middeninkomen;
- zorgvuldig benutten nieuwbouwmogelijkheden;
- erken de samenhang tussen steden en ommeland (kans).

Thema 3: Duurzaam en levensloopgeschikt

De gemeente hecht veel waarde aan een duurzame ontwikkeling van de gebouwde omgeving en een goede toekomstkwaliteit van het woningaanbod. Woningen moeten enerzijds passend zijn voor hun eigen levensloop (duurzaam), anderzijds geschikt zijn voor veranderingen in de levensloop van mensen (aanpasbaar). Bij deze toekomstkwaliteit besteedt de gemeente aan drie aspecten in het bijzonder aandacht:

- duurzaam bouwen en duurzame gebiedsontwikkeling;
- aanpasbaar en levensloopgeschikt woningaanbod;
- stimuleren duurzaamheid en toekomstkwaliteit in bestaande bouw en bij nieuwbouw.

Thema 4: Wonen met zorg

De gemeente wil mensen met een zorgvraag mogelijkheden bieden om zo lang mogelijk in de eigen sociale omgeving te blijven wonen. Ook de kabinetsplannen dragen hieraan bij en zorgen ervoor dat mensen langer thuis moeten blijven wonen. Deze mensen zullen steeds vaker een beroep op de gemeente doen. De gemeente wil voor wonen en zorg de

volgende stappen zetten:

- uitwerken flexibel woningaanbod binnen de zorgsector;
- herijking van de rol en positie van woonzorgcentra binnen het gebiedsgericht werken;
- wonen en zorg: versterken van burgerkracht bij wonen.

Thema 5: Regie van de gemeente

De sturingsmogelijkheden van de gemeente zijn beperkt. Samenwerking vormt daarom de spil van de uitvoering van de Nota Wonen 2014. De gemeente gaat actief de samenwerking aan met woonpartners en inwoners. Op een aantal gebieden neemt de gemeente heel bewust de regierol. Zoals bij de opgave voor het zorgvastgoed. De gemeente heeft ook een stimulerende rol op het gebied van wonen. Deze rol zal in de toekomst toenemen en heeft bijvoorbeeld te maken met het uitlokken van kansrijke initiatieven en het aftasten van mogelijkheden om meer beweging in de

woningmarkt te krijgen. Het uitgangspunt van de gemeente Renkum is dat woningbouwprojecten passen binnen de 'Nota Wonen 2014'. Er zijn geen grote nieuwbouwlocaties. Datgene dat nieuw wordt gebouwd moet binnen de bestaande contouren van de bebouwing passen.

Afweging Middenlaan

In de Nota Wonen zijn bij Thema 2 (paragraaf 4.2, onderdeel 'zorgvuldig benutten nieuwbouw (mogelijkheden)' / 'Voldoen aan behoefte') per kern streefdoelen aangegeven. Hierin is bij bladzijde 24 expliciet aangegeven dat deze streefdoelen niet gelden bij (particuliere)bouw van één tot 4 (extra) woningen. Het voorliggende initiatief voorziet in drie woningen waarbij het in feite slechts gaat om toevoeging van één nieuwe woning omdat er reeds twee (bedrijfs)woningen zijn toegestaan op het perceel. Binnen planningstermijn van de Nota Wonen 2014 is voor Heveadorp geen woningbouw voorzien. De ontwikkeling valt binnen de voorwaarden gesteld binnen het functieveranderingsbeleid van de provincie en de stadsregio en binnen de doelstellingen van de Nota Wonen voor wat betreft het zorgvuldig benutten van nieuwbouwmogelijkheden en het verbeteren van de samenhang tussen steden en ommeland (thema 2) en bij het uitlokken van kansrijk initiatieven (thema 5).

3.5.2 De Ruimtelijke Visie 2025

De gemeenteraad van Renkum heeft achtereenvolgens de Sociale Visie (2008), de Strategische Visie 2040 (2010) en de Economische Visie (2011) vastgesteld. Met de Ruimtelijk Visie 2025 is het vierluik van strategische visies voltooid. Samen vormen zij het Strategisch Beleidskader van de gemeente Renkum. Dit kader is richtinggevend en agenderend voor het meerjarenbeleid van de gemeente.

De vier kwaliteitsdragers, die Renkum maken tot wat zij nu is, zijn:

- De specifieke ligging,
- een hoge diversiteit aan landschappen,
- een rijke cultuurhistorie,
- de airborne geschiedenis.

Wederzijdse beïnvloeding van de vier kwaliteitsdragers van Renkum heeft tot drie basiswaarden voor het wonen, werken en recreëren in Renkum geleid:

- Een zeer gewaardeerde en attractieve woonkwaliteit, gekoppeld aan een veilige woonomgeving,
- een (potentieel) gunstig economisch vestigingsklimaat,
- een hoge toeristisch recreatieve potentie.

Inhoudelijk vormen de eerste drie en de laatste hoofdkeuzen met de bijbehorende beleidslijnen uit de Strategische Visie 2040 (december 2010) belangrijke bouwstenen (SV-par.3.2.) voor een ruimtelijk ontwikkelingsperspectief voor het buitengebied. Dit zijn:

- Goed bereikbaar en verbinden (hoofdkeuze 1)
- Beleefbaar landschap (hoofdkeuze 2)
- Inwoners en bezoekers binden aan onze cultuur(historie)(hoofdkeuze 3)
- Kwaliteitstoerisme (hoofdkeuze 6a)

De gemeente heeft een tweeledige ambitie voor het buitengebied:

- De kwaliteiten van het buitengebied beschermen en versterken.
- De sociale waarde van het buitengebied verbreden door de economisch- toeristische potentie te

benutten.

Afweging Middenlaan

Het voorliggende initiatief ondersteunt het ruimtelijk beleid van de gemeente Renkum en past binnen de hoofdkeuzes en ambities die gemeente Renkum heeft geformuleerd.

Hoofdstuk 4 *Uitvoerbaarheid*

4.1 *Inleiding*

In dit hoofdstuk komen een aantal randvoorwaarden en milieuaspecten aan die orde die van belang kunnen zijn voor de uitvoerbaarheid van het initiatief

4.2 *Bodem*

In het kader van het wijzigen van een bestemmingsplan dient aangetoond te worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. Dit is geregeld in de Wet Bodembescherming. De bodemkwaliteit kan van invloed zijn op de beoogde functie van het plangebied. Indien er sprake is van een functiewijziging zal er in veel gevallen een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd op de planlocatie. Met dit onderzoek kan in beeld worden gebracht of de bodemkwaliteit en de beoogde functie van het plangebied bij elkaar passen.

Afweging Middenlaan

In november 2013 is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (zie bijlage). De conclusie van het onderzoek is dat er geen nader onderzoek nodig is en dat er, met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem, geen belemmeringen voor nieuwbouw en/of voor het wijzigen van het bestemmingsplan bestaan. Daarbij moet worden opgemerkt dat grond die vrijkomt bij werkzaamheden niet zonder meer mag worden afgevoerd of elders mag worden toegepast. De regels van het Besluit bodemkwaliteit zijn hierop van toepassing.

Bij het onderzoek is aangetoond dat het grondwater zich dieper dan 5,0 onder het maaiveld bevindt. Er heeft daarom, conform de NEN 5740, geen grondwateronderzoek plaatsgevonden. De voorgenomen bouw van woningen zal het grondwater en de grondwaterstromen niet beïnvloeden.

4.3 *Lucht*

In de Wet milieubeheer gaat paragraaf 5.2. over luchtkwaliteit. Deze paragraaf vervangt het Besluit Luchtkwaliteit 2005 en staat ook wel bekend als de Wet luchtkwaliteit. De Wet luchtkwaliteit introduceert het onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen 'niet in betekenende mate (NIBM)' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat hierbij vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen). Wat het begrip 'in betekenende mate' inhoudt, staat in de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen (Besluit NIBM)'. Op hoofdlijnen komt het er op neer dat projecten die jaarlijks meer dan 3 procent bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijn stof en stikstofdioxide een 'betekend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. Kleine projecten die minder dan 3 procent bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing. Dat betekent bijvoorbeeld dat lokale overheden een woonwijk van minder dan 1.500 huizen niet hoeven te toetsen aan de normen voor luchtkwaliteit. Deze kwantitatieve vertaling naar verschillende functies is neergelegd in de Regeling "niet in betekenende mate bijdragen".

Afweging Middenlaan

De realisatie van drie woningen draagt niet in betekende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het uitvoeren van een toets is niet noodzakelijk.

4.4 Geluid

De mate waarin geluid, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige objecten worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving. In de Wgh worden de volgende objecten beschermd (artikel 1 Wgh):

- Woningen,
- Geluidsgevoelige terreinen
- Andere geluidsgevoelige gebouwen, waaronder bijvoorbeeld onderwijsgebouwen, ziekenhuizen, enz.

Het beschermen van deze geluidsgevoelige objecten gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. De belangrijkste geluidsbronnen die in de Wet geluidhinder worden geregeld zijn: industrielawaai, wegverkeerslawaaï en spoorweglawaaï. Verder gaat deze wet onder meer ook in op geluidwerende voorzieningen, geluidbelastingkaarten en actieplannen.

In het Activiteitenbesluit bij de Wgh zijn voorschriften opgenomen die bescherming bieden tegen geluidhinder van inrichtingen die onder het Besluit vallen. Deze bescherming wordt geboden aan gevoelige objecten. Daarbij is aangegeven in de definitie van gevoelige gebouwen dat gebouwen die bij de inrichting horen (dienst- of bedrijfswoningen) geen geluidsgevoelige object zijn waarvoor de grenswaarden uit het besluit gelden.

Afweging Middenlaan

De geprojecteerde woningen aan de Middenlaan zijn geluidgevoelig, maar liggen niet binnen een contour van een geluidsbron, zoals een weg of industrievestiging. De Wet Geluidhinder geeft voor het initiatief geen beperkingen. Het uitvoeren van een geluidsonderzoek is niet noodzakelijk.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

Het aspect bedrijven en milieuzonering gaat in op de invloed die bedrijven kunnen hebben op hun omgeving. Deze invloed is afhankelijk van de afstand tussen een gevoelige bestemming en de bedrijvigheid. Milieugevoelige bestemmingen zijn gebouwen of terreinen die naar hun aard bestemd zijn voor het verblijf van personen gedurende de dag of nacht of een gedeelte daarvan (bijvoorbeeld woningen). Daarnaast kunnen ook landelijke gebieden en/of andere landschappen belangrijk zijn bij een zonering tot andere, minder gevoelige, functies zoals bedrijven.

Bij een ruimtelijk ontwikkeling kan sprake zijn van al aanwezige bedrijvigheid en van nieuwe bedrijvigheid. Milieuzonering zorgt er voor dat nieuwe bedrijven een juiste plek in de nabijheid van de gevoelige functie krijgen en dat de nieuwe gevoelige functie op een verantwoorde afstand van bedrijven komt te staan. Doel hiervan is het waarborgen van de veiligheid en het garanderen van de continuïteit van de bedrijven als ook een goed klimaat voor de gevoelige functie.

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie zoals: geluid, geur, gevaar en stof. De mate waarin de milieuaspecten gelden en waaraan de milieucontour wordt

vastgesteld, is voor elk type bedrijvigheid verschillend. De 'Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG)' geeft sinds 1986 de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' uit. In deze publicatie is een lijst opgenomen, met daarin de minimale richtafstanden tussen een gevoelige bestemming en bedrijven. Indien van deze richtafstanden afgeweken wordt dient een nadere motivatie waarom dat wordt gedaan.

Het belang van milieuzonering wordt steeds groter aangezien functiemenging steeds vaker voorkomt. Hierbij is het motto: 'scheiden waar het moet, mengen waar het kan'. Het scheiden van milieubelastende en milieugevoelige bestemmingen dient twee doelen:

- Het reeds in het ruimtelijk spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij gevoelige bestemmingen.
- Het bieden van voldoende zekerheid aan de milieubelastende activiteiten (bijvoorbeeld bedrijven) zodat zij de activiteiten duurzaam, en binnen aanvaardbare voorwaarden, kunnen uitoefenen.

Afweging Middenlaan

De toekomstige woningen aan de Middenlaan zijn aan te merken als milieugevoelig. De locatie bevindt zich echter niet binnen een milieucontour van een bedrijf. Er bestaan dan ook vanuit het oogpunt van milieuzonering geen belemmering voor de ontwikkeling van het initiatief. De woningen ondervinden geen hinder en er zijn geen bedrijven in de omgeving die beperkingen kunnen ondervinden van de ontwikkeling van de woningen.

4.6 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over de beheersing van activiteiten van gevaarlijke stoffen. Die activiteiten kunnen bestaan uit het opslaan verwerken of transporteren van gevaarlijke stoffen. Deze activiteiten kunnen een risico veroorzaken voor de leefomgeving. De risico's worden uitgedrukt in twee risicomaten; het plaatsgebonden (PR) en het groepsrisico (GR).

Voor de beoordeling van een ruimtelijk plan moet voor de externe veiligheid worden vastgesteld of dit plan is gelegen binnen het invloedsgebied van een inrichting die valt onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Daarnaast wordt gekeken of het plan ligt binnen het invloedsgebied van de transportroute (weg, spoor, water of buisleiding) waarover gevaarlijke stoffen (o.a. LPG en benzine) worden vervoerd. Via de website risicokaart.nl kan voor de locatie worden vastgesteld of er in de directe omgeving inrichtingen, buisleidingen en/of belangrijke transportroutes aanwezig zijn die in het kader van de externe veiligheid van belang zijn. Op de risicokaart staat als enige relevante risico aangegeven dat er een natuurbrand kan ontstaan.

Een natuurbrand is een brand in bos-, heide- of duingebied. Het gevaar is dat mensen - wandelaars, fietsers, campinggasten - verrast worden door het vuur en worden ingesloten. Een natuurbrand kan zich in een droge periode snel en onvoorspelbaar ontwikkelen. De bestrijding is lastig, omdat bluswater vaak van elders moet worden aangevoerd en de wind de brand aanwakkert. Gebouwen in (de buurt van) bos-, heide- en duingebieden moeten een gebruiksvergunning hebben waarin voorwaarden staan voor ontvluchtingsmogelijkheden, ontruimingsplannen, bereikbaarheid- en bluswatervoorzieningen.

Afweging Middenlaan

Voor de Middenlaan geldt dat bij de aanvraag omgevingsvergunning voor de realisatie van de woningen rekening gehouden zal moeten worden gehouden met de voorwaarden voor de gebruiksvergunning en zal worden aangegeven hoe kan worden omgegaan met

ontvluchtingsmogelijkheden, ontruimingsplannen, bereikbaarheid- en bluswatervoorzieningen.

4.7 Water

Water is van groot belang binnen de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast voorkomen worden en kan de kwaliteit van het water hoog blijven. Op Rijks- en Europees niveau zijn de laatste jaren plannen en wetten gemaakt met betrekking tot water. De belangrijkste hiervan zijn het Waterbeleid voor de 21^{ste} eeuw, de Waterwet en het Nationaal Waterplan. De Commissie Waterbeheer 21^{ste} eeuw heeft in augustus 2000 advies uitgebracht over het toekomstig waterbeleid in Nederland. De adviezen staan in het rapport 'Anders omgaan met water, Waterbeleid voor de 21^{ste} eeuw'. De kern van het rapport is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het water de ruimte zelf neemt. In het Waterbeleid worden twee principes voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd:

- Vasthouden, bergen en afvoeren. Dit houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren wordt het water afgevoerd.
- Schoonhouden, scheiden en zuiveren. Hier gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste komt het zuiveren van verontreinigd water aan bod.

De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Daarnaast levert de Waterwet een flinke bijdrage aan de vermindering van regels, vergunningstelsels en administratieve lasten. De Waterwet bundelt de vergunningstelsels uit de afzonderlijke waterbeheerwetten. Dit resulteert in één vergunning: de watervergunning.

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan vastgesteld door het kabinet. Het Nationaal Waterplan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en de diverse vormen van gebruik van water. Het geeft maatregelen die in de periode 2009 - 2015 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.

De watertoets is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is geen technische toets maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder met elkaar in gesprek brengt in een zo vroeg mogelijk stadium. In een waterparagraaf worden de watertoets en de uitkomsten van een eventueel overleg opgenomen.

De locatie ligt in een beschermingszone. Om te onderzoeken of de ondergrondse bouwactiviteiten invloed op de waterhuishouding zijn een aantal diepboringen bij het verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Uit deze diepboringen bleek dat het grondwater zich op een diepte van meer dan vijf meter onder het peil bevond. Er zijn ondoorlatende lemlagen aangetroffen.

Afweging Middenlaan

Het vuilwater zal worden afgevoerd via een aansluiting op het riool. Schoon (hemel-) water zal op het terrein worden geborgen en geïnfiltreerd. Bij de bouw zal met de materialisering rekening worden gehouden met de waterkwaliteit. Er zullen geen uitlogende materialen worden gebruikt. De toename van het verhard oppervlak is ten opzichte van de huidige situatie beperkt. Het grondwater bevindt op een diepte van meer dan vijf meter onder het maaiveld. De ontwikkeling heeft geen (of slechts een

zeer beperkte) invloed op de waterhuishouding.

4.8 Archeologie en cultuurhistorie

Bij elk ruimtelijk initiatief wordt een beschrijving gevraagd over de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden wordt omgegaan. Bij het maken van plannen kan rekening gehouden worden met elementen die er vroeger wel waren, maar nu niet meer. Een bijzonder onderdeel van cultuurhistorie is archeologie.

Cultuurhistorie

Om de noemer Modernisering Monumentenzorg (MoMo) heeft het Rijk in 2009 een aanzet gegeven voor een goede afwezig van het belang van cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening. Een verantwoorde verankering van de cultuurhistorie in structuurvisie, bestemmingsplannen en milieueffectrapportages is gewenst. Het voornaamste doel is om het cultuurhistorische karakter van Nederland op gebiedsniveau te behouden en te versterken. De aandacht voor cultuurhistorie is ook wettelijk vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 onder 2).

Archeologie

Archeologie gaat over de verwachte cultuurhistorisch waarde in de bodem. In 1992 is op Malta het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Nederlands parlement heeft dit verdrag in 1998 goedgekeurd. Het Verdrag van Malta voorziet in bescherming van het Europees archeologisch erfgoed. Deze bescherming is in Nederland wettelijk verankerd in de Monumentenwet 1988. Op basis van deze wet zijn mogelijke vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Er geldt een meldingsplicht bij het vinden van waardevolle zaken. In het kader van de een goede ruimtelijke ordening in relatie tot de Monumentenwet kan vooronderzoek naar mogelijke waarden nodig zijn zodat waar nodig die waarden veiliggesteld kunnen worden en/of het initiatief aangepast kan worden. Ook de Wet op de archeologische monumentenzorg (WAMZ) uit 2007 is in dit kader van belang. De verantwoordelijkheid voor cultuurhistorische waarden ligt bij de gemeente.

Afweging Middenlaan

Met het plan wordt aangesloten op de oorspronkelijke opzet van het agrarisch bedrijf. De hoofdopzet blijft als erf herkenbaar. In de architectuur wordt met de schuurwoningen aangesloten op de oorspronkelijke agrarische bebouwing.

De archeologische verwachtingswaarde is volgens de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) hoog. De gemeentelijke kaart geeft echter aan dat de verwachtingswaarde ter plaatste van de locatie middelhoog is. Deze laatste is richtinggevend. Dit betekent dat onderzoek noodzakelijk als de oppervlakte van het te verstoren gebied meer dan 500 m² bedraagt en de diepte meer dan 30 cm. Aangezien geen van de beoogde bouwwerken een grondoppervlakte heeft van 500 m² is het uitvoeren van een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk en is geen verstoring van het bodemarchief te verwachten. Het bestemmingsplan wordt op het gebied van cultuurhistorie en archeologie uitvoerbaar geacht.

4.9 Natuurwaarden

4.9.1 Algemeen

Bij ruimtelijk ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Gebiedsbescherming volgt uit de aanwijzing van een gebied. Wat betreft soortenbescherming is de Flora- en faunawet van toepassing. Hier wordt onder andere de bescherming van plant- en diersoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Indien hier sprake van is, moet ontheffing of vrijstelling worden gevraagd.

4.9.2 Beschermde gebieden

De Natuurbeschermingswet richt zich op de bescherming van gebieden. In de natuurbeschermingswet zijn de volgende gronden aangewezen en beschermd:

- Natura 2000-gebieden (Habitat- en vogelrichtlijngebieden)
- Beschermde Natuurmonumenten,
- Wetlands.

Naast deze drie soorten gebieden is de Ecologische Hoofdstructuur in het kader van de gebiedsbescherming van belang. De EHS is een samenhangend netwerk van belangrijke natuurgebieden in Nederland. Zij bestaat uit bestaande natuurgebieden, nieuwe natuurgebieden en ecologische verbindingszones. De EHS draagt bij aan het bereiken van de hoofddoelstelling van het Nederlands natuurbeleid, namelijk: Natuur en landschap behouden, versterken, en ontwikkelen, als bijdrage aan een leefbaar Nederland en een duurzame samenleving. De volgende uitgangspunten zijn van belang:

- Vergroten. Het areaal natuur uitbreiden en zorgen voor grotere aaneengesloten gebieden.
- Verbinden. Natuurgebieden zoveel mogelijk met elkaar verbinden.
- Verbeteren. De omgeving zo beïnvloeden dat in natuurgebieden een zo hoog mogelijke natuurkwaliteit haalbaar is.

Gebiedsbescherming

De planlocatie ligt net buiten de begrenzing van het Natura 2000-gebied De Veluwe, waarop de Natuurbeschermingswet van toepassing is. Op 26 juni 2014 is in de Staatscourant het definitieve aanwijzingsbesluit van het Natura 2000-gebied De Veluwe bekend gemaakt. De locatie lag in het ontwerp-Natura 2000-gebied De Veluwe op de kaart binnen het Natura 2000-gebied. Echter tekstueel waren bestaande bedrijven en woningen met percelen geëxclaveerd van het Natura 2000-gebied. Dat wil zeggen dat die gebieden dan toch niet in het Natura 2000-gebied lagen. In het vastgestelde Natura 2000-gebied De Veluwe is het terrein aan de Middenlaan 52 ook op kaart buiten het Natura 2000-gebied gelegen.

De locatie lag binnen de begrenzingen van de provinciale ecologische hoofdstructuur (Streeksplan-beleid). De locatie ligt nu, na de vaststelling van het de Omgevingsvisie van de provincie Gelderland, in de Groene Ontwikkelingszone (GO). Deze zone bestaat uit terreinen met een andere bestemming dan bos of natuur die ruimtelijk vervlochten zijn met het Gelders Natuurnetwerk (GNN). Het GNN is in Gelderland de opvolger van de EHS met daarbij een zoekzone van 7300 ha voor de uiteindelijke realisatie van 5300 natuur. Door grenscorrecties ligt de planlocatie niet meer in de EHS/GNN en is de locatie ook buiten de begrenzing van het Natura 2000-gebied gevallen.

De Groene Ontwikkelingszone (GO) heeft een dubbele doelstelling. Er is ruimte voor economische

ontwikking in combinatie met een (substantiële) versterking van de samenhang tussen aangrenzende en inliggende natuurgebieden. De provincie heeft de volgende ambities:

- De samenhang tussen de natuurgebieden bevorderen en daarmee het Gelders Natuurnetwerk versterken en overgangen tussen natuurbestemmingen en andere functies zoneren.
- Ruimte bieden voor de verdere ontwikkeling van functies die hier aanwezig zijn en passen, in het bijzonder de grondgebonden landbouw, het landgoedbedrijf en extensieve openluchtrecreatie. kansen bieden voor creatieve functiecombinaties
- ter versterking van het natuurlijk systeem.
- Beschermen van bos,
- Specifieke weidevogel- en ganzenfoerageergebied beschermen.

In de GO is ruimte voor nieuwe ontwikkelingen en voor uitbreiding van bestaande bedrijven, woningen en bouwwerken en andere functies. Het is daarbij van belang dat de kernkwaliteit niet significant worden aangetast of, bij grotere ontwikkelingen, om het substantieel versterken van de kernkwaliteiten. Kernkwaliteiten zijn:

- de samenhang met aangrenzende natuurgebieden,
- de aanwezige en nog te ontwikkelen natuurwaarden,
- de landschappelijke, cultuurhistorische, geomorfologische en archeologische waarden,
- de abiotische kwaliteiten stilte, donkerte, openheid en rust.

Bij de Middenlaan zijn de omliggende bossen aangewezen als Beuken/Eikenbossen met Hulst (H9120). Ze is aangewezen als onderdeel van het leefgebied van de Wespandief. Dit geldt overigens voor vrijwel de gehele Veluwe. In het plan zijn maatregelen getroffen om de natuur te versterken door een groot deel van de locatie de bestemming natuur te geven en hier speciale inrichtingsmaatregelen aan te koppelen.

Er is onderzocht of de ontwikkeling gevolgen heeft voor de natuurwaarden en de flora en fauna in het gebied. Daarnaast dient er onderzoek naar de soorten plaats te vinden. Dit onderzoek is in november 2013 uitgevoerd. Dus nog ten tijde van het toen nog strenger geldende EHS-beleid van de provincie en ten tijde dat het gebied op kaart nog in het ontwerp-Natura 2000-gebied De Veluwe lag. Nu gelden er minder strengere eisen.

Afweging Middenlaan

De conclusie is dat het initiatief niet zal leiden tot significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van net buiten het plangebied gelegen het Natura 2000-gebied De Veluwe. De ontwikkeling van drie woningen heeft geen negatieve effecten op de kernkwaliteiten en omgevingscondities van de Groene Ontwikkelingszone. Er wordt een substantiële bijdrage geleverd aan de ontwikkeling van de natuur door het herstemmen van agrarische grond in natuur, door de aanleg van ruigtestroken en de afname van de bebouwingsmogelijkheden, als gevolg van de opheffen van het agrarisch bouwvlak. Verder onderzoek is daarom niet nodig. Dit wordt bevestigd door de provincie in haar brief van 23 september 2014. Zij constateert ook dat het plan niet leidt tot significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van het gebied. Zoals vermeld is het onderzoek in november 2013 uitgevoerd. Dus nog ten tijde van het toen nog strenger geldende EHS-beleid van de provincie en ten tijde dat het gebied op kaart nog in het ontwerp-Natura 2000-gebied De Veluwe lag. Nu gelden er minder strengere eisen. De provincie heeft daarmee het plan (inclusief het uitgevoerde onderzoek) getoetst aan het huidige minder strenge beleid en akkoord bevonden.

4.9.3 Beschermde soorten

De Flora- en faunawet regelt de bescherming van de in het wild voorkomende inheemse planten en dieren: de soortenbescherming. De wet richt zich vooral op het in stand houden van populaties van soorten die bescherming behoeven. In de wet zijn algemene en specifieke verboden vastgelegd ten aanzien van beschermde dier- en plantensoorten. Naast een aantal in de wet vermelde specifieke mogelijkheden om ontheffing te verlenen van in de wet genoemde verboden, geeft de wet een algemene ontheffingsbevoegdheid aan de minister van LNV. Bekeken moet worden in hoeverre ruimtelijke plannen negatieve gevolgen hebben op beschermde dier- en plantensoorten en of er compenserende of mitigerende maatregelen genomen moeten worden. Daarnaast geldt voor iedereen in Nederland dat de zorgplicht nageleefd moet worden bij het verrichten van werkzaamheden. Voor menig soort geldt indien deze zorgplicht wordt nagekomen een bepaald beoogd project uitvoerbaar is.

Om te onderzoeken of er nog beschermde soorten aanwezig zijn op de plekken waar nieuwe bebouwing wordt mogelijk gemaakt, is een ecologisch onderzoek uitgevoerd.

Uit het onderzoek blijkt dat er door de ingreep geen streng beschermde soorten worden verstoord. In het algemeen geldt dat de werkzaamheden ruim buiten het broedseizoen uitgevoerd dienen te worden; indien werkzaamheden binnen of rond het broedseizoen worden uitgevoerd, dient te worden vastgesteld dat er geen enkel broedgeval kan worden verstoord. Versturende activiteiten mogen pas plaatsvinden nadat broedgevallen op natuurlijke wijze zijn geëindigd (en de jonge vogels definitief zijn uitgevlogen) en voordat zich nieuwe broedgevallen voordoen.

Voor alle soorten (beschermde en niet beschermde) geldt de algemene zorgplicht. Deze houdt in dat de werkzaamheden zo worden uitgevoerd dat planten en dieren zo min mogelijk worden verstoord. Bij de werkzaamheden is het van belang de bestaande, te handhaven landschapselementen als grasland, houtopstanden en struwelen te behouden en te versterken.

Afweging Middenlaan

Gezien het bovenstaande kan gesteld worden dat onderhavig bestemmingsplan uitvoerbaar is op het gebied van ecologie. Zoals altijd dient bij de uitvoering van de plannen (de daadwerkelijke inrichting en sloop en bebouwing van het gebied via omgevingsvergunningen) uiteraard rekening gehouden te worden met eventueel aanwezige planten en dieren. Hierbij kan worden opgemerkt dat functies voor vleermuizen en huismussen geen invloed hebben op de haalbaarheid van een bestemmingsplan. Het gaat hier om uitvoeringstechnische belangen zoals: wanneer mag gesloopt worden, moet in de nieuwbouw maatregelen getroffen worden en is een ontheffing nodig. In de voorliggende situatie zal, indien een ontheffing nodig is, deze verleend worden onder voorwaarden. Aan die voorwaarden kan altijd wel worden voldaan. Binnen de Flora- en faunawet moeten bij een ontheffing wel alternatieven meegenomen worden, maar aangezien verbouw en isolatie evenzeer verstoring met zich mee brengt zal de uitkomst dan niet worden dat de huidige bebouwing moeten blijven bestaan.

4.10 Verkeer en parkeren

Onderdeel van een goede ruimtelijke ordening is het effect van een nieuw initiatief op de verkeersstructuur. De locatie zal worden ontsloten vanaf de Middenlaan en de Dunolaan/Dunopad naar de Oude Oosterbeekseweg. Op de locatie is voorzien in voldoende parkeerplaatsen. De toename van het verkeer of het aantal verkeers- / autobewegingen als gevolg van het initiatief is uitgaande van nieuwe situatie ten opzichte van de bestaande planologische toestand nagenoeg nihil. De drie nieuwe woningen genereren als geheel circa 16-18 autobewegingen per etmaal. Uitgaande van de nieuwe situatie (bij het negatiefste scenario waarbij geredeneerd dat er twee nieuwe woningen komen) ten opzichte van de huidige gebruik van het terrein zal het aantal autobewegingen als geheel wel iets toeneemt maar daarbij geldt dat:

1. dit afgerond slechts om circa 12 autobewegingen per etmaal extra gaat, en;
2. meer dan de helft van het nieuwe verkeer over de nieuwe ontsluiting via het Dunopad naar de Oude Oosterbeekseweg zal gaan, en;
3. het daarom op het pad naar de Middenlaan slechts om een toename van afgerond circa 3 autobewegingen per etmaal zal gaan.

Afweging Middenlaan

Nader onderzoek is niet nodig.

4.11 Economische uitvoerbaarheid

Aangezien het hier een particulier initiatief betreft, zullen de kosten voor de bestemmingsplanprocedure voor rekening zijn van de initiatiefnemer. Om dit te regelen zal een samenwerkingsovereenkomst met de initiatiefnemers worden gesloten. In deze overeenkomst zullen ook bepalingen ten aanzien van planschade worden opgenomen, zodat eventuele planschadeclaims op de initiatiefnemers worden afgewikkeld. Het initiatief wordt hiermee economisch uitvoerbaar geacht.

Hoofdstuk 5 Juridische planopzet

5.1 Algemeen

5.1.1 wat is een bestemmingsplan?

Het gemeentelijke bestemmingsplan is een middel waarmee functies aan gronden worden toegekend. Het gaat dus om het toekennen van gebruiksmogelijkheden. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening volgt een belangrijk principe: het gaat om toelatingsplanologie. Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder etc.) toegestaan om de functie die het bestemmingsplan geeft uit te oefenen. Dit houdt in dat:

1. *de grondgebruiker niet kan worden verplicht om een in het bestemmingsplan aangewezen bestemming ook daadwerkelijk te realiseren, en*
2. *de grondgebruiker geen andere functie mag uitoefenen in strijd met de gegeven bestemming (het overgangsrecht is hierbij mede van belang).*

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (voorheen: bouwvergunning) en regels voor het verrichten van 'werken' (voorheen: aanlegvergunning).

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

1. *het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen);*
2. *en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:*
3. *het bebouwen van de gronden;*
4. *het verrichten van werken (aanleggen).*

Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid, maar het is zeker niet het enige instrument. Andere ruimtelijke wetten en regels zoals bijvoorbeeld de Woningwet, de Monumentenwet 1988, de Algemene Plaatselijke Verordening, de Wet Milieubeheer, de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de bouwverordening zijn ook erg belangrijk voor het uitoefenen van het ruimtelijke beleid. Een bestemmingsplan kan echter niet alles regelen. Via het Besluit omgevingsrecht is het bijvoorbeeld mogelijk om in bepaalde situaties vergunningvrij te bouwen ondanks dat het bestemmingsplan die bebouwing niet toestaat. In die gevallen gaat hetgeen bij wet vergunningvrij gebouwd kan worden voor op de bepalingen van het bestemmingsplan.

5.1.2 verbeelding, regels en toelichting

Een bestemmingsplan moet worden opgezet volgens de eisen die de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in samenhang met het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) daaraan stelt en de wettelijk voorgeschreven opzet en vormgeving van de 'RO standaarden 2012'.

Een bestemmingsplan bestaat uit drie onderdelen, te weten een 'toelichting', de 'regels' en een 'verbeelding'. De verbeelding (voorheen bekend als 'plankaart') en de regels (voorheen bekend als 'voorschriften') vormen samen het juridische deel van het bestemmingsplan. Alleen deze twee zijn bindend voor de burger en de overheid. Beide onderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast.

Op de verbeelding is aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemming met een bestemmingsvlak en soms via aanduidingen. De planregels van het bestemmingsplan bevatten de juridische verklaring, middels maximale bouw- en gebruiksmogelijkheden, van de op de verbeelding weergegeven bestemmingen en aanduidingen.

Die toegekende gebruiks- en bouw mogelijkheden aan gronden kunnen, naast de rechtstreekse

bestemming, op de verbeelding op twee manieren nader worden ingevuld:

1. *Via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan de gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één 'enkelbestemming' (dat is dé bestemming) en soms geldt er een dubbelbestemming (soms zelfs meerdere). In de regel van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.*
2. *Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de verbeelding dat betrekking heeft op een vlak op die kaart. Via een aanduiding wordt in de regels 'iets' geregeld. Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen regel hebben.*

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van een bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan, alleen indien de regels en de verbeelding nog onduidelijkheden bevatten.

5.1.3 hoofdstukopbouw van de regels

De regels zijn, zoals voorgeschreven in de 'RO standaarden 2012', verdeeld over 4 hoofdstukken:

1. *Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2). Zo moet onder 'bouwperceel' verstaan worden: 'een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten'. Het moet dus gaan om gronden met dezelfde bestemming die ook in eigendom zijn van dezelfde persoon, dan wel gronden die gehuurd worden door die persoon.*
2. *Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de bepalingen van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouw- en gebruiksregels en, eventueel, ook een regels voor het 'uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden' opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsbepalingen. Ieder artikel van de hoofdbestemmingen kent, eveneens conform de 'RO standaarden 2012', een vaste opzet. Per hoofdbestemming is een bestemmingsregeling, opgenomen, voor zover van toepassing bestaande uit:*
 - a. bestemmingsomschrijving: waarvoor mogen de gebouwen en gronden gebruikt worden in die bestemming;*
 - b. bouwregels: een beschrijving van de toelaatbare bouwwerken;*
 - c. nadere eisen;*
 - d. afwijken van de bouwregels;*
 - e. specifieke gebruiksregels;*
 - f. afwijken van de gebruiksregels;*
 - g. omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;*
 - h. wijzigingsbevoegdheid.*

De situering van de toegelaten gebouwen is bepaald door bouwvlakken op de verbeelding en door de bepalingen (soms in combinatie met aanduidingen) in de planregels.

Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsbepalingen ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moet worden. Alleen zo is een

volledig beeld te verkrijgen van hetgeen is geregeld.

3. Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn bepalingen opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens:
 - a. antidubbeltelregel: Deze bepaling regelt dat grond die reeds eerder bij een verleende bouw- of omgevingsvergunning is meegenomen, niet nog eens bij de verlening van een nieuwe omgevingsvergunning mag worden meegenomen. Deze regel is wettelijk verplicht om op te nemen in een bestemmingsplan en is rechtstreeks overgenomen uit het Bro;
 - b. algemene bouwregels: Hierin worden algemene bouwregels opgenomen die gelden voor alle bestemmingen in het bestemmingsplan. Zo wordt hierin het ondergronds bouwen geregeld en worden bouwwerken die afwijken van de regeling in het bestemmingsplan, maar wel met een vergunning zijn gebouwd, 'positief' bestemd;
 - c. algemene gebruiksregels: In dit artikel wordt een algemeen gebruiksverbod gegeven, wat geldt voor alle bestemmingen in het bestemmingsplan, voor gebruik in strijd met de bestemming;
 - d. algemene afwijkingsregels: In dit artikel wordt aangegeven in hoeverre met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het plan voor algemene en geringe afwijkingen van de bouwregels (maatvoering) voor zover al elders in de planregels in afwijkingen is voorzien. Hiermee kan in specifieke situaties maatwerk worden geboden en biedt het bestemmingsplan voldoende flexibiliteit.
4. Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk zijn respectievelijk het overgangsrecht en een slotregel opgenomen.
 - a. overgangsregels: Deze regel is wettelijk verplicht om op te nemen in een bestemmingsplan en is rechtstreeks overgenomen uit het Bro. Dit artikel bevat regels die als doel hebben bestaande situaties (gebruik of bouwwerken), welke niet in overeenstemming zijn met het bestemmingsplan, te regelen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebruik en bouwen. Het overgangsrecht met betrekking tot bouwen en bouwwerken regelt dat bouwwerken die aanwezig waren ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, maar in strijd zijn met het bestemmingsplan, onder overgangsrechtelijke bescherming vallen. Dat wil zeggen dat deze bouwwerken mogen blijven bestaan. Deze bescherming geldt ook voor bouwwerken die op deze peildatum legaal kunnen worden gebouwd, maar nog niet zijn gebouwd.

De regeling bevat voorts een bevoegdheid voor burgemeester en wethouders om bij een omgevingsvergunning af te wijken ten behoeve van een beperkte uitbreiding (maximaal 10%) van het niet in het nieuwe bestemmingsplan passende bouwwerk.

Bouwwerken die wel bestonden op de genoemde peildatum, maar zijn gebouwd zonder (omgevings)vergunning, zijn expliciet uitgesloten van de beschermende werking van het overgangsrecht.

Het overgangsrecht voor met het nieuwe bestemmingsplan strijdig gebruik regelt dat het gebruik van gronden dat bestaat op het moment dat het nieuwe bestemmingsplan van kracht wordt, mag worden voortgezet. Het bestaande gebruik dat (ook) in strijd was met het voorgaande bestemmingsplan, is echter van deze beschermende werking van het overgangsrecht uitgesloten, indien het op grond van het recht nog mogelijk is om hiertegen op te treden.
 - b. slotregel: Dit artikel bevat de titel (naam) van het vast te stellen bestemmingsplan.

5.2 Planregels

5.2.1 Bestemmingen in dit bestemmingsplan

Het bestemmingsplan betreft de herziening van de ter plaatse geldende bestemmingsplannen de locatie aan de Middenlaan 52 te Heveadorp.

Voorliggend bestemmingsplan kent de volgende eindbestemmingen: Bos, Natuur, Tuin, Verkeer, Wonen. Daarnaast kent het bestemmingsplan de volgende dubbelbestemmingen: Waarde - Archeologie hoge verwachting, Waarde - Archeologie middelhoge verwachting en Waarde - Beschermingszone niet-waterdoorlatende lagen en grondwaterstromen.

5.2.2 Bestemmingen

Natuur

De bestemming 'Natuur' is toegekend aan de te realiseren natuur rondom de te bouwen woningen. Op deze gronden mogen geen gebouwen gebouwd worden. Ter plaatse van de aanduiding 'openheid' dient het terrein open te blijven. Hier geldt een verbod op het planten/laten groeien van bomen en struiken. Ter plaatse van de aanduiding 'ruigtestrook' is het gebied bestemd voor het ontwikkelen van een ruigtestrook als overgang van het omliggende bos naar het plangebied. De aanduiding 'openheid' waarborgt de belangrijkste kwaliteit van de locatie, te weten de openheid van het terrein.

Tuin

De bestemming 'Tuin' is toegekend aan percelen gelegen bij de bestemming Wonen. Op percelen met de bestemming 'Tuin' zijn alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en uitbouwen, die aan de voorgeschreven maatvoeringseisen voldoen, toegestaan. De bestemming 'Tuin' wordt normaal gesproken alleen toegekend aan de voortuin van woningen. Gezien de ligging van de woningen en de openheid van het gebied is het de bedoeling dat de tuin, waaronder de achter- en zijtuin op basis van het bestemmingsplan vrijblijft van bebouwing. Daarom is de bestemming 'Tuin' volledig om de bestemming 'Wonen' gelegd. Hierdoor kan alleen gebouwd worden in het bouwvlak van de bestemming 'Wonen'. Alleen ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' is een bijgebouw toegestaan. Deze aanduiding is opgenomen ongeveer ter plaatse van het bestaande bijgebouw bij de twee bestaande bedrijfswoningen. Ter plaatse van de aanduiding 'landschap' zijn de gronden bedoeld voor het behoud van de ter plaatse aanwezige landschapswaarden; zijnde de openheid en morfologie van het landschap. Bebouwing, het groeien van bomen en hoge hagen en het afgraven en ophogen van grond is hier niet toegestaan.

Verkeer

De bestemming 'Verkeer' is toegekend aan de ontsluitingsweg van de woningen.

Wonen

De bestemming 'Wonen' is toegekend aan de te bouwen woningen in het plangebied. Het maximaal aantal woningen in een bouwvlak is aangeduid op de verbeelding. Alleen binnen het bouwvlak mag gebouwd worden. Een bouwvlak mag geheel worden volgebouwd. Binnen het bouwvlak gelden de op de verbeelding opgenomen maximale goot- en bouwhoogten. Omdat een bepaalde woningvorm wordt voorzien op deze locatie is de hoogte van de woningen relatief beperkt. Zo is de goothoogte op maximaal 4 meter gelegd en de bouwhoogte op maximaal 9 meter. Hierdoor ontstaan woningen met een lage goot en een relatief spits dak. Dit past bij het bebouwingsbeeld wat is voorzien in het inrichtingsplan / beeldkwaliteitsplan voor deze locatie.

In deze bestemming zijn onder bepaalde voorwaarden, conform het gemeentelijke beleid, aan-huis-verbonden beroepen (alleen door de bewoners van de woning) toegestaan.

Om voldoende flexibiliteit te houden in het bestemmingsplan en om snel, via maatwerk, in te kunnen spelen op veranderende behoeftes in het gebruik van de woningen zijn conform de gemeentelijke

standaardregels afwijkingen opgenomen om kamerbewoning, zorgwoning, aan-huis-verbonden-bedrijf (alleen voor de bewoners van de woning), bed & breakfast, mantelzorg en zogenaamde twee- of drie-generatiewoning mogelijk te maken in de woningen en/of bijgebouwen.

5.2.3 Dubbelbestemmingen

Het plan bevat ook drie zogenaamde dubbelbestemmingen, te weten: Waarde - Archeologie hoge verwachting, Waarde - Archeologie middelhoge verwachting en Waarde - Beschermingszone niet-waterdoorlatende lagen en grondwaterstromen. Dubbelbestemmingen vallen als het ware over “onderliggende” materiële bestemmingen heen en houden beperkingen in voor de bouw-, aanleg- en/of gebruiksmogelijkheden van die bestemmingen. Dubbelbestemmingen dienen dus een specifiek ruimtelijk belang en zijn voor zover deze betrekking hebben op archeologie al eerder in het gemeentelijk beleid, waaronder de gemeentelijke bouwverordening, vastgelegd. Hierna worden de dubbelbestemmingen beschreven.

Waarde - Archeologische verwachting

De dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie hoge verwachting' en 'Waarde - Archeologie middelhoge verwachting' zijn, conform gemeentelijk beleid opgenomen ter bescherming van de in grond potentieel (te verwachten) aanwezige archeologische relictten. De gebieden met deze bestemmingen hebben een beschermingsregime gekregen met een bouwverbod en een omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden.

In de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie hoge verwachting' is het verboden om gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de eindbestemmingen te bouwen indien de oppervlakte meer dan 200 m² betreft en de ondergrondse diepte (in de grond) meer dan 0,3 meter bedraagt. In de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie middelhoge verwachting' geldt hetzelfde maar dan voor een oppervlakte van meer dan 500 m². Dit ter bescherming van de mogelijke archeologische waarden in de ondergrond.

Een dezelfde bepaling geldt ook voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden.

Voor beide archeologische dubbelbestemmingen geldt verder dat het college van burgemeester en wethouders met een omgevingsvergunning af kan wijken voor het bouwen of het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden overeenkomstig de regels van de eindbestemmingen. Dat wil zeggen dat op die manier gebouwd kan worden met een grotere oppervlakte en een grotere ondergrondse diepte indien op basis van bijvoorbeeld een ingesteld archeologisch onderzoek geen archeologische waarden aanwezig zijn of geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de archeologische waarden van de gronden waarop gebouwd gaat worden, dan wel dat de archeologische waarden anderszins veilig worden gesteld.

Waarde - Beschermingszone niet-waterdoorlatende lagen en grondwaterstromen

De dubbelbestemming 'Waarde - Beschermingszone niet-waterdoorlatende lagen en grondwaterstromen' heeft betrekking op de ondergrondse grondwaterstromen. Specifiek zijn deze gebieden mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de in deze gronden verwachtte en reeds bekende geohydrologische situatie waaronder de (scheefgestelde) kleischotten/leemlagen (dit zijn niet-waterdoorlatende lagen) en grondwaterstromen ten behoeve van de toestroming van

grondwater naar de beken en (schijn) grondwaterstanden.

Voor de gebieden binnen deze dubbelbestemming geldt dat in principe geohydrologisch onderzoek moet plaatsvinden naar de effecten op leemlagen en of kleischotten in de bodem, bij ingrepen in de bodem op een diepte van meer dan 1,5 meter, die op basis van de geldende eindbestemmingen zijn toegestaan. Onderzoek moet aantonen dat de ingreep de bestaande grondwaterstromen en de (schijn) grondwaterstand niet aantast. Alleen dan kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van de voorgaande bepaling om dieper dan 1,5 meter te bouwen of te graven.

Hoofdstuk 6 Procedure

6.1 Vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro

In het kader van het wettelijk verplichte overleg op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het bestemmingsplan 'Middenlaan 52, 2015' verzonden aan de gebruikelijke partners. Van de volgende instanties is een reactie ontvangen:

WAC Renkum:

- De WAC Renkum maakt opmerkingen over de voorziene eigendomssituatie, over de positionering van de woningen, over de mogelijke bouw van bijgebouwen en over het aantal woningen.

Conclusie:

Ten aanzien van de eigendomssituatie kan worden opgemerkt dat dit de verantwoordelijkheid is van de initiatiefnemer. De positie van de woningen en het aantal woningen zijn zorgvuldig bepaald in intensief overleg met de initiatiefnemers en de omwonenden. Het is niet opportuun om de positie en het aantal te wijzigen. De bouw van bijgebouwen wordt beperkt door de regels en is daarmee voldoende geborgd in het bestemmingplan.

Provincie Gelderland:

- De provincie Gelderland merkt in haar brief van 23 september 2014 (2014 011435), daadwerkelijk verzonden op 8 oktober 2014 en ingeboekt op 9 oktober 2014, dat de eerder gemaakte opmerkingen goed zijn verwerkt en dat het plan past in het provinciaal beleid. De provincie adviseert het plan verder in procedure te brengen. Hierna volgt de uitgebreide samenvatting van deze inspraakreactie.

Provinciaal beleid. De provincie heeft het voorontwerp van het bestemmingsplan 'Middenlaan 52, 2015' in het kader van het vooroverleg op grond van artikel 3.1.1 Bro op 7 augustus 2014 ontvangen. Op 9 juli 2014 hebben Provinciale Staten de nieuwe Omgevingsvisie vastgesteld. Deze zal in de plaats treden van de huidige structuurvisie (Streekplan 2005). Naar verwachting zal de Omgevingsverordening uiterlijk in oktober 2014 worden vastgesteld. Daarna zullen beide stukken gezamenlijk in werking treden. De provincie is bij de beoordeling van het voorontwerp bestemmingsplan uitgegaan dat het bestemmingsplan zal worden vastgesteld na inwerkingtreding van de provinciale Omgevingsvisie en Omgevingsverordening. Het advies is dan ook gebaseerd op het nieuwe provinciale beleid. Het voorontwerp bestemmingsplan geeft de provinciale afdelingen aanleiding om te adviseren ten aanzien van de volgende belangen.

Groene Ontwikkelingszone. Het plangebied is gelegen in de Groene Ontwikkelingszone (GO). In een bestemmingsplan dat betrekking heeft op gronden gelegen binnen de GO kunnen nieuwe kleinschalige ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, mits in de toelichting van het bestemmingsplan bij het bestemmingsplan wordt aangetoond dat de kernkwaliteiten van het betreffende gebied, in hun onderlinge samenhang bezien, per saldo substantieel worden versterkt en deze versterking planologisch is verankerd in hetzelfde dan wel ander, gelijktijdig, vast te stellen bestemmingsplan. Het plan is meerdere keren voorbesproken in de kwaliteitsteam EHS van de provincie. De afdelingen hebben aangegeven belang te hechten aan een natuurbestemming op het weiland en de ruigtestroken, een goede afscheiding van de tuinen, het vrijhouden van de tuinen van bebouwing en

een zorgvuldig uitgewerkt inrichtings- en beheerplan. de afdelingen constateren dat het plan voldoet aan de gemaakte opmerkingen en dat het beleid goed is verwerkt in het plan.

Nationaal Landschap. Het plangebied is gelegen in het Nationaal Landschap Veluwe. Het plangebied is tevens gelegen in de GO. Het samenvallen van deze beleidscategorieën leidt tot het beschermingsregime 'ja mits'. Dit betekent dat ontwikkelingen zijn toegestaan van gebiedseigen functies, mist de ontwikkelingen de samenhang tussen de natuurgebieden bevorderen, het functioneren als netwerk versterken en overgangen tussen natuurbestemmingen en andere functies zoneren. De ontwikkeling mag de kernkwaliteiten van een Nationaal Landschap niet aantasten en dient deze te versterken. De afdelingen constateren dat het hiervoor genoemde beleid goed is verwerkt in het plan.

Natura 2000. Het plangebied is gelegen direct naast het Natura 2000-gebied Veluwe. Op grond van artikel 19j van de Natuurbeschermingswet 1988 dient rekening gehouden met de mogelijke gevolgen van het plan op de instandhoudingsdoelstelling van het gebied. De afdelingen hebben geconstateerd dat het plan niet leidt tot significante negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstelling van het gebied.

Advies. De afdelingen adviseren de hiervoor genoemde opmerkingen te verwerken en het plan verder in procedure te brengen.

Conclusie:

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan omdat de provincie aangeeft dat het plan voldoet aan het provinciale beleid. De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

6.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan 'Middenlaan 52, 2015' heeft vanaf 15 oktober 2014 gedurende zes weken, dus tot en met 25 november 2014 ter inzage gelegen. In de genoemde periode zijn 21 zienswijzen ingediend. Alle 21 zienswijzen zijn identiek, met dien verstande dat twee zienswijzen een kleine aanvulling bevatten ten opzichte van de standaardtekst van de overige zienswijzen. In de Staatscourant van woensdag 15 oktober 2014 en in het huis-aan-huis-blad Hoog en Laag van woensdag 25 oktober 2014 is de ter inzage legging bekend gemaakt. Ook op de gemeentelijke website is deze bekendmaking gepubliceerd. Het bestemmingsplan heeft in deze periode analoog ter inzage gelegen in de bibliotheek te Renkum en in het gemeentehuis. Het bestemmingsplan was digitaal ook in te zien op de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl en op de gemeentelijke website www.renkum.nl.

Voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is op 28 mei 2014 de kennisgeving op grond van artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening gepubliceerd in de Staatscourant en in de Hoog en Laag. Hierna zijn deze zienswijzen samengevat en van een reactie voorzien.

Zienswijze 1-19

De navolgende personen hebben een identieke zienswijze ingediend.

nr.	naam	adres	ontvangst	inboek-nr.
1	mw Y.T.L. Vijn en dhr. I.W.J. Cartens	Middenlaan 46, Heveadorp	25-11-2014	133229
2	mw. D.S.M. Bak	Laurerburg 3, Huissen	25-11-2014	133231
3	dhr. J. van Guilik	Noorderlaan 11, Heveadorp	25-11-2014	133237
4	dhr. E.R. Berlauwt	Noorderlaan 13, Heveadorp	25-11-2014	133238
5	dhr. D.R. Zinnemers	Middenlaan 42, Heveadorp	25-11-2014	133239
6	mw. H.W.M. van Meerendonk	Middenlaan 25, Heveadorp	25-11-2014	133240
7	dhr. J.H.W. Averstee en mw. DG. Eskes	Middenlaan 34, Heveadorp	25-11-2014	133241
8	dhr. S.K. van Huijzen	Utrechtseweg 80-706, Heesum	25-11-2014	133242
9	dhr. C. Kwakernaak en mw. R.Kwakernaak-Zweep	Middenlaan 44, Heveadorp	25-11-2014	133243
10	dhr. R.A. de Bruin	Noorderlaan 10, Heveadorp	25-11-2014	133245
11	dhr. H.J. Daems	ir. Munterlaan 68, Heveadorp	25-11-2014	133446
12	dhr. O. Kelk en mw. C.A.G. Haarhuis	Middenlaan 56, Heveadorp	25-11-2014	133247
13	dhr. B. Calle	Middenlaan 38, Heveadorp	25-11-2014	133248
14	dhr. L. Vos	Middenlaan 50, Heveadorp	25-11-2014	133249
15	mw. Von Wersch-Oldenburger	Middenlaan 26, Heveadorp	25-11-2014	133251
16	dhr. H. Brouwer en mw. H.A. van Liere	Middenlaan 32, Heveadorp	25-11-2014	133252
17	dhr. J.E.C. Kamminga en mw. M. van Woerkom	Noorderlaan 15, Heveadorp	25-11-2014	133253
18	dhr. P.M.M. Hulsmeijer	Middenlaan 37, Heveadorp	25-11-2014	133254
19	dhr. B.K.R. Cornelisse en mw. I.H. Cornelisse-Deurloo	Middenlaan 48, Heveadorp	25-11-2014	133255

samenvatting zienswijze:

1- Functieveranderingsbeleid. Reclamanten geven aan dat in de 'inleiding' van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan (paragraaf 1.1) vermeld wordt dat voor het bestemmingsplan gebruik wordt gemaakt van de Regeling Functieverandering van de provincie Gelderland. In Hoofdstuk 3 van de toelichting ontbreekt deze regeling. Inmiddels is de Omgevingsvisie Gelderland vastgesteld. Hierin wordt op een andere manier omgegaan met het functieveranderingsbeleid. Volgens reclamanten blijft het beleid van de Stadsregio Arnhem-Nijmegen wel van toepassing op het plan. Dit beleid (zie ook het bestemmingsplan 'Buitengebied, (correctieve) herziening 2008) zegt dat bij sloop van minimaal 750 m² bedrijfsbebouwing één vrijstaande woning gerealiseerd mag worden. Indien 1500 m² of meer aan bedrijfsbebouwing gesloopt wordt kunnen er twee vrijstaande woningen gerealiseerd worden. Volgens de omschrijving van het ontwerpplan worden hier 1025 m² bedrijfsbebouwing en de twee bedrijfswoningen gesloopt. Reclamanten vragen zich af of dan niet slechts één vrijstaande woning terug gebouwd mag worden, of, indien de bedrijfswoningen niet meegerekend worden bij de te

slopen bijgebouwen, er één woning terug gebouwd mag worden en daarnaast voor de twee bedrijfswoningen de huidige rechten blijven bestaan. Reclamanten geven aan dat de ontwikkelingen zoals nu voorgesteld hen te grootschalig lijken. Reclamanten zijn benieuwd op basis waarvan de gemeente van mening is dat de ontwikkeling mogelijk is op basis van het functieveranderingsbeleid.

Reclamanten vragen om nadere informatie over de regeling voor functieveranderingsbeleid enorm een toelichting of de voorgenomen ontwikkelingen wel passen binnen het vigerende provinciale en het regionale beleid voor functieverandering.

Reclamanten vragen tevens te onderbouwen hoe de omvang van de nieuwe woningen zich verhoudt tot de omvang van de te slopen bedrijfsgebouwen (50%-regeling).

Het functieveranderingsbeleid is opgezet met als doel om leegstand in het buitengebied te voorkomen. Investerings in het slopen van voormalige agrarische bebouwingen worden op die manier aantrekkelijker. De regeling is niet bedoeld om nieuwe woningbouwontwikkellocaties te realiseren. Reclamanten vragen zich af of de gewenste sloop van de huidige bebouwing alleen haalbaar is bij ontwikkeling van dit aantal (en (grote) omvang van de) woningen.

2- Behoeftte aan deze woningen. Reclamanten geven aan dat gesteld wordt dat (paragraaf 3.2.1 van de toelichting van het ontwerpplan) de bouw van deze grote en dure woningen past binnen de doelstelling van de gemeentelijke Nota Wonen 2014. Reclamanten vragen om dit duidelijker te beargumenteren. Volgens reclamanten worden er met het plan niet één maar twee woningen in het hogere segment toegevoegd. Reclamanten vragen zich af op grond waarvan de gemeente van mening is dat er behoefte bestaat aan meer woningen in deze categorie van zeer dure woningen in Renkum.

Reclamanten vragen zich af op basis waarvan de gemeente van mening is dat juist op deze plek, grenzend aan het Natura 2000-gebied De Veluwe behoefte is aan nieuwe woningen.

3- Natuurwaarden (paragraaf 4.9 van de toelichting).

Beschermde gebieden (paragraaf 4.9.2.)

Reclamanten geven aan dat in paragraaf 4.9.2. van het ontwerpplan (beschermde gebieden) staat dat de conclusie is dat het initiatief niet zal leiden tot significante negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van het net buiten het plangebied gelegen Natura 2000-gebied en dat daarom verder onderzoek niet nodig is. Dit wordt bevestigd door de provincie in de brief van 23 september 2014. De provincie constateert ook dat het plan niet leidt tot significante negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van het gebied.

Reclamanten vragen zich af hoe deze opmerkingen zich verhouden met het onderliggende rapport 'Quicksan flora en fauna'. Hierin wordt de conclusie getrokken dat de ingreep mogelijk een verstrend effect heeft op het Natura 2000-gebied De Veluwe heeft en dat mogelijk nader onderzoek noodzakelijk is. Uit het onderzoek blijkt niet expliciet dat een significant negatief effect kan worden uitgesloten. Verwezen wordt naar o.a. Tabel IV (overzicht geschiktheid onderzoekslocatie voor soortgroepen en te nemen vervolgstappen', pagina 20).

Reclamanten vragen om het aantonen / onderbouwen op basis waarvan de provincie bevestigt dat het initiatief niet zal leiden tot significante negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van het net buiten het plangebied gelegen Natura 2000-gebied de Veluwe.

Beschermde soorten (paragraaf 4.9.3.)

In het ontwerpplan wordt gesteld dat uit onderzoek blijkt dat er door de ingreep geen streng beschermde soorten worden verstoord. Echter het onderzoeksrapport 'Quicksan flora en fauna' levert

volgens reclamanten onvoldoende onderbouwing voor deze uitspraak. In het onderzoeksrapport staat dat nader onderzoek zal moeten plaatsvinden naar de aanwezigheid van de huismus en vleermuizen. Dit houdt in dat er conform de eisen uit de soortenstandaard van huismus twee veldbezoeken in de periode 1 april - 15 mei plaats dienen te vinden. Voor vleermuizen is een inspectie van de kleine kelderruimte noodzakelijk in de periode december-februari en vervolgens nog een onderzoek van half mei tot september. Pas dan kan worden vastgesteld of er wel of niet beschermde soorten worden verstoord.

Op pagina 18 van het onderzoeksrapport 'Quickscan flora en fauna' worden een aantal redenen genoemd waarom een ontheffing Flora- en faunawet ingevolge artikel 75c noodzakelijk is. Onder andere i.v.m. mogelijke aanwezigheid van de ringslang, hazelworm, vleermuizen en huismussen. Reclamanten vragen zich af hoe het kan dat hier in het ontwerpplan aan voorbij gegaan wordt.

Reclamanten geven aan dat in de 'Quickscan flora en fauna' staat dat overleg met de provincie nodig is over exclavering en oppervlakteverlies leefgebied wespandief en over EHS. Reclamanten vragen waar zij kunnen lezen wat de conclusies zijn van dat overleg.

4- Verkeer en parkeren (paragraaf 4.10)

In het ontwerpplan wordt gesteld dat de toename van het verkeer of het aantal verkeersbewegingen als gevolg van het initiatief nihil is t.o.v. de huidige situatie. Reclamanten stellen dat dit onjuist is omdat het aantal woningen zal verdubbelen. Bovendien wordt in paragraaf 5.2.2 van de toelichting ruimte geboden voor eventueel gebruik van de woningen voor kamerbewoning, zorgwoning, aan-huis-verbonden bedrijven, bed & breakfast, mantelzorg en meergeneratiewoningen. Reclamanten zijn van mening dat deze verruiming tot een ontoelaatbare sterke toename van het autogebruik over het ontsluitingspad naar de Middenlaan zal kunnen leiden en dient daarom te worden geschrapt.

Reclamanten zijn van mening dat een onderzoek naar verkeerslawaaï en een onderbouwing hiervan in het bestemmingsplan plaats dient te vinden omdat de Oude Oosterbeekseweg, met een maximumsnelheid van 50 km/h of hoger binnen een straal van 250 meter van het plangebied ligt.

Reclamanten constateren dat het steile ontsluitingspad naar de Middenlaan sterk erosiegevoelig is en groot achterstallig onderhoud kent. Het bestemmingsplan zou hieraan ook aandacht moeten geven. Verharding als klinkerpad met adequate afvoer op opvang van afstromend hemelwater is hiervoor gewenst, zeker bij toename van het autogebruik. Verder zijn reclamanten van mening dat het gebruik van dit ontsluitingspad voor zwaar verkeer verboden zou moeten worden.

5- Archeologie

In paragraaf 4.8 van de toelichting van het ontwerpplan staat dat de archeologische verwachtingswaarde van het plangebied hoog is volgens de IKAW dan wel middelhoog volgens de gemeentelijke kaart. Vervolgens wordt gesteld dat nader onderzoek niet nodig is omdat het grondoppervlak van de individuele te bouwen huizen niet groter is dan 500 m². Reclamanten geven aan dat het gezamenlijk oppervlak wel groter is dan deze grenswaarde. Reclamanten vragen zich af op grond waarvan de gemeente van mening is dat voor de bepaling van de mogelijke schade aan archeologische waarden in het plangebied gerekend dient te worden met de grondoppervlakten van de individuele woningen.

6- Kaart functiewijziging Middenlaan 52

De kaart 'functiewijziging Middenlaan 52' opgenomen in paragraaf 2.1 op pagina 17 van de toelichting

van het ontwerpplan bevat volgens reclamanten een grove onjuistheid. De tuinen van Middenlaan 44 en 46 worden voor een deel op deze kaart als bos aangeduid. Deze kaart dient gecorrigeerd te worden conform de kadastrale situatie en het vigerend bestemmingsplan Heveadorp waarbinnen deze tuinen zijn gelegen.

Op de genoemde kaart is met pijltjes de ontsluiting van het plangebied met rijrichting aangegeven. Reclamanten zijn tevreden met het aangegeven gebruik van het pad naar de Middenlaan als pad met één rijrichting, maar willen dit graag omdraaien. Namelijk helling afwaarts van het plangebied naar de Middenlaan. Op deze wijze kunnen omwonenden, die het pad als recht van overpad gebruiken, bij nat en glad wegdek makkelijker met de auto wegrijden. Verder zou de éénrichtingsbepaling niet voor fietsers moeten gelden.

Op de genoemde kaart is de functie 'ruigtestrook' t.b.v. ringslangen en hazelwormen opgenomen, zonder nadere aanduiding van de maximale hoogte van een dergelijke ruigtestrook. Voor de ruigtestrook in de noordoosthoek van het plangebied is dit speciaal van belang in verband met het behoud van het huidige vrije uitzicht van de omwonenden, die eigenaar zijn van de aangrenzende bospercelen. Reclamanten dringen er derhalve op aan om een hoogtemaat voor de ruigtestrook op te nemen in het bestemmingsplan van maximaal 1,5 meter.

7- Handhaving

Reclamanten maken zich ernstige zorgen over de wijze waarop het beheer en onderhoud van het natuurgebied (inclusief ruigtestroken) en ook het beheer en onderhoud van het ontsluitingspad naar de Middenlaan geborgd gaat worden. Reclamanten dringen er bij de gemeente op aan om beheer en onderhoud alsmede de handhaving vast te leggen, zodanig dat handhaving door de gemeente afdwingbaar is wanneer de eigenaren van de woningen in het plangebied hierin nalatig zijn.

reactie:

Ad. 1. Functieveranderingsbeleid

De planvorming voor de woningen op de locatie Middenlaan 52 is gestart ten tijde van het bestaan van het functieveranderingsbeleid. Er is aansluiting gezocht bij de bepalingen van dat beleid om de woningen op het terrein te kunnen realiseren. Dat wil niet zeggen dat dat, inmiddels vervallen beleid, de enige reden is om mee te werken aan het initiatief. In het functieveranderingsbeleid ging het om het slopen van bedrijfsbebouwing en niet om de sloop van bedrijfswoningen. Het beleid liet toe dat na sloop van bedrijfsbebouwing een gewone woning gebouwd kon worden en daarnaast konden dan de bestaande bedrijfswoningen ook als gewone woning gebruikt worden. Inmiddels is de regeling functieverandering van de provincie Gelderland vervallen met de inwerkingtreding op 17 oktober 2014 van de provinciale Omgevingsvisie en Omgevingsverordening. De Stadsdregio houdt daarnaast op te bestaan. Zoals in de toelichting van het bestemmingsplan is vermeld zijn op het terrein meerdere bedrijfsgebouwen aanwezig (circa 1025 m²) en zijn er twee bedrijfswoningen aanwezig. Op basis van het hiervoor geldende bestemmingsplan mogen deze een maximale inhoud van 600 m³ per bedrijfswoning hebben en met een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale bouwhoogte van 8 meter. Het feitelijke volume van de twee bestaande bedrijfswoningen samen is op dit moment wel minder dan het maximaal toegestane.

Op basis van het hiervoor geldende bestemmingsplan heeft het terrein Middenlaan 52 een agrarische bestemming met een groot bouwvlak (circa 9000 m²). Het bouwvlak mag geheel worden volgebouwd. Binnen het bouwvlak zijn bedrijfsgebouwen toegestaan met een maximale goothoogte van 5 meter en een maximale bouwhoogte van 10 meter. Op de plankaart is te zien dat het bouwvlak circa 2/3^e deel bedraagt van het terrein met de agrarische bestemming. In de huidige situatie mag dus een heel groot deel van het terrein worden bebouwd voor het agrarische bedrijf. Daarnaast zijn dus twee

bedrijfswoningen toegestaan.

Het nieuwe plan voor Middenlaan 52 voorziet zoals gezegd in de realisatie van drie gewone woningen met tuinen en van open landschap op het terrein. Ruimtelijk en planologisch betekent dit plan dat circa 1025 m² aan bijgebouwen gesloopt wordt, het planologische bouwrecht voor het agrarisch bedrijf (bedrijfsbebouwing) ingeleverd wordt én het planologisch gebruiksrecht op de agrarische bedrijfsvoering ingeleverd wordt. Op die manier wordt veel ruimtelijke en planologische winst geboekt. Dit is de reden waarom de ontwikkeling van drie gewone woningen wordt toegestaan. Aangezien er al twee (bedrijfs-)woningen staan en planologisch mogelijk zijn, wordt er in de nieuwe situatie feitelijk één woning extra toegestaan. Er is geen sprake van een grote nieuwe ontwikkeling of een grote toename van woningen (zelfs al zou er sprake zijn van twee nieuwe woningen).

De nieuwe woningen krijgen in het bestemmingsplan een lage goothoogte en een niet al te hoge bouwhoogte. Hiermee blijft het beeld van de nieuwbouw laag en in de lijn met een gedachte van de opzet van boeren erf. Er mag alleen gebouwd worden in het bouwvlak van de woning. Daarbuiten zijn geen bijgebouwen of aanbouwen toegestaan. De bergingen van die woningen en de eventuele garage dienen ook binnen het bouwvlak / de bouwmassa van die woning gerealiseerd te worden. Bij gewone woningen in bijvoorbeeld Heveadorp mogen buiten het bouwvlak ook nog aanbouwen en bijgebouwen gebouwd worden met soms grote oppervlakten. Indien de toegestane bebouwde oppervlakte wordt gemeten op het perceel kan dat zelfs bij de bestaande twee-onder-één-kap-woningen aan de Middenlaan leiden tot een bebouwd oppervlak tot 2/3e deel van het maximaal te bebouwen oppervlak van de vrijstaande woningen in het nieuwbouwplan. Daarbij moet nog worden opgemerkt dat de maximaal toegestane goot- en bouwhoogte van de twee-onder-één-kap-woning aan de Middenlaan zelfs nog hoger mag zijn (6 respectievelijk 10 meter) dan die van de nieuwe vrijstaande woningen. Indien de nieuwe woningen vergeleken wordt met vrijstaande woningen in Heveadorp dan valt op dat deze net als de woningen aan de Middenlaan hogere goot- en bouwhoogtes mogen hebben, en vergelijkbaar oppervlak van het bouwvlak hebben maar dat deze ook nog grote oppervlaktes aan bij- en aanbouwen mogen bouwen buiten het bouwvlak. De nieuwe woningen vallen dus ten opzichte van de bestaande bebouwing en bebouwingsmogelijkheden in Heveadorp niet uit de toon.

Ten aanzien van de door reclamanten genoemde 50%-regeling kan worden vermeld dat deze regeling (welke een afspraak/ wensbeeld betrof en geen wet/verplichting) inmiddels niet meer bestaat. Daarnaast gaat het hier om de (planologische) toevoeging van één woning en past het plan binnen de regionale woningbouwafspraken en de gemeentelijke Nota Wonen (zie ook de gegeven reactie bij Ad. 2).

Ad. 2. Behoeftte aan deze woningen.

In de Nota Wonen zijn bij Thema 2 (paragraaf 4.2, onderdeel 'zorgvuldig benutten nieuwbouw (mogelijkheden)' / 'Voldoen aan behoefte') per kern streefdoelen aangegeven. Hierin is bij bladzijde 24 expliciet aangegeven dat deze streefdoelen niet gelden bij (particuliere)bouw van één tot 4 (extra) woningen. Het voorliggende initiatief voorziet in drie woningen waarbij het in feite slechts gaat om toevoeging van één nieuwe woning omdat er reeds twee (bedrijfs-)woningen zijn toegestaan op het perceel. Daarmee past het initiatief binnen de Nota Wonen.

Het is de bedoeling dat het terrein Middenlaan 52 zo min mogelijk wordt bebouwd, maar wel dat met de nieuwbouw de kosten van de functieverandering en de sloop van de gebouwen kan worden bekostigd. Dit leidt daarom tot weinig woningen op het terrein maar wel woningen met allemaal een groot perceel. Ze krijgen veel ruimte. Het realiseren van goedkope woningen is in deze opzet niet mogelijk. Binnen de gemeente Renkum is bijna geen ruimte om woningen te bouwen. Zeker niet buiten de bebouwde kom. Vrijwel alle gronden buiten de bebouwde kommen van de dorpen in de

gemeente Renkum zijn gelegen in het Gelders Natuurnetwerk dan wel het Natura 2000-gebied. Bouwen in die gebieden is nagenoeg niet mogelijk. Nieuwbouw van woningen is en blijft echter wel nodig om de groei van de bevolking op te vangen. Daarom is het provinciale beleid en het gemeentelijke beleid er op gericht om nieuwbouw op herontwikkelingslocaties / inbreidingen mogelijk te maken. De locatie aan de Middenlaan 52 betreft een herontwikkelingslocatie.

Ad. 3. Natuurwaarden

Beschermde gebieden

De plannen voor de ontwikkeling van het terrein aan de Middenlaan 52 te Heveadorp zijn gestart toen het Streekplan Gelderland 2005 nog gold. In dat beleid lag het terrein nog in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) in de zwaarste categorie, te weten 'natuur'. Sinds 17 oktober 2014 zijn de Omgevingsvisie en Omgevingsverordening van de provincie in werking getreden. Daarmee is het voorgaande beleid vervallen. Zo is de EHS nu vervangen door het Gelders NatuurNetwerk (GNN) en de Groene Ontwikkelingszone (GO). Grofweg is de GNN wat voorheen EHS-natuur was en is de GO wat voorheen EHS-verweving was. In het nieuwe provinciale beleid is het plangebied Middenlaan 52 nu gelegen in de Groene Ontwikkelingszone. Daarmee is het natuurbeleid voor de locatie minder zwaar geworden.

Ten tijde van het ontwikkelen van de plannen voor Middenlaan 52 lag het terrein ook op kaart in het ontwerp-Natura 2000-gebied De Veluwe. Op 26 juni 2014 is in de Staatscourant het definitieve aanwijzingsbesluit van het Natura 2000-gebied De Veluwe bekend gemaakt. De locatie lag in het ontwerp-Natura 2000-gebied De Veluwe op de kaart binnen het Natura 2000-gebied. Echter tekstueel waren bestaande bedrijven en woningen met percelen geëxclaveerd van het Natura 2000-gebied. Dat wil zeggen dat die gebieden feitelijk niet in het Natura 2000-gebied lagen. In het vastgestelde Natura 2000-gebied De Veluwe is het terrein aan de Middenlaan 52 ook op kaart buiten het Natura 2000-gebied gelegen. Het was weliswaar tekstueel al geëxclaveerd (buiten het gebied gelegen), maar op kaart lag het binnen het Natura 2000-gebied. Het laatste is nu aangepast.

Het in november 2013 uitgevoerde flora- en fauna-onderzoek (Quickscan Flora en Fauna Middenlaan 52, door Econsultancy; project REN.MAT.EC01, rapport 13075758) is gedaan ten tijde van het oude provinciale beleid. Toen gold dus ook nog dat het plangebied gelegen was in de EHS-natuur en in het ontwerp Natura 2000-gebied De Veluwe. Het onderzoek gaat dus nog uit van de oude, zwaardere gebiedsbescherming voor de natuur en geeft op basis daarvan op- en aanmerkingen en adviezen. Uit het onderzoek blijkt dat zelfs in die zwaardere situatie voldaan kan worden aan de gebiedsbescherming. Zoals beschreven is het plangebied inmiddels niet meer gelegen in de EHS-natuur maar in de GO en ligt het nu ook op kaart niet meer in het Natura 2000-gebied. Daardoor kan nu zeker voldaan worden aan de gebiedsbeschermingseisen. Een Quickscan Flora en Fauna bevat bijvoorbeeld op gebiedsbeschermingsniveau geen toets maar geeft enkel aan welke aspecten mogelijk een rol spelen bij een beoordeling van de Provincie.

De provincie heeft in september 2014 advies uitgebracht over het voortwerpbestemmingsplan en geoordeeld dat het plan voldoet aan het provinciale beleid (waaronder dus het GO-beleid). Het advies van de provincie is opgesteld ruim na het uitgevoerde onderzoek (Quickscan Flora en Fauna). De provincie heeft niet geoordeeld dat het bestemmingsplan en de uitgevoerde onderzoeken onjuist zijn. De provincie is van mening dat er geen negatieve effecten zijn (mede gerelateerd aan het nieuwe provinciale en rijksbeleid (Natura 2000)).

De conclusie is dat het initiatief niet zal leiden tot significant negatieve effecten op de

instandhoudingsdoelstellingen van het buiten het plangebied gelegen het Natura 2000-gebied De Veluwe. De ontwikkeling van drie woningen heeft geen negatieve effecten op de kernkwaliteiten en omgevingscondities van de Groene Ontwikkelingszone. Er wordt een substantiële bijdrage geleverd aan de ontwikkeling van de natuur door het herstemmen van agrarische grond in natuur, door de aanleg van ruigtestroken en door de afname van de bebouwingsmogelijkheden, als gevolg van de opheffen van het agrarisch bouwvlak. Verder onderzoek is daarom niet nodig. Dit wordt bevestigd door de provincie in haar brief van 23 september 2014. Zij constateert ook dat het plan niet leidt tot significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van het gebied. Zoals vermeld is het onderzoek in november 2013 uitgevoerd. Dus nog ten tijde van het toen nog strenger geldende EHS-beleid van de provincie en het gebied op kaart nog in het ontwerp-Natura 2000-gebied De Veluwe lag. Nu gelden er minder strengere eisen. De provincie heeft daarmee het plan (inclusief het uitgevoerde onderzoek) getoetst aan het huidige minder strenge beleid en akkoord bevonden. De opmerking in het uitgevoerde onderzoek over bijvoorbeeld exclavering (Natura 2000) en oppervlakteverlies (EHS) is achterhaald door het gewijzigde beleid van de provincie en het vaststellen van het Natura 2000-gebied.

Beschermde soorten

Het bestemmingsplan is (mede gezien het vorenstaande) uitvoerbaar op het gebied van ecologie. Voor een bestemmingsplan is het uitgevoerde onderzoek voldoende. Hierbij kan worden opgemerkt dat functies voor vleermuizen en huismussen geen invloed hebben op de haalbaarheid van een bestemmingsplan. Het gaat hier om uitvoeringstechnische belangen zoals: wanneer mag gesloopt worden, moeten in de nieuwbouw maatregelen getroffen worden en is een ontheffing nodig. In de voorliggende situatie zal, indien een ontheffing nodig is, deze verleend worden onder voorwaarden. Aan die voorwaarden kan altijd wel worden voldaan. Binnen de Flora- en faunawet moeten bij een ontheffing wel alternatieven meegenomen worden, maar aangezien verbouw en isolatie evenzeer verstoring met zich mee brengt zal de uitkomst dan niet worden dat de huidige bebouwing moeten blijven bestaan.

Ad. 4. Verkeer en parkeren

Planologisch opzicht is ter plaatse een agrarisch bedrijf toegestaan met twee bedrijfswoningen. Planologisch kan dit leiden tot veel (bedrijfs-)verkeer op de smalle ontsluitingsweg naar de Middenlaan. Feitelijk is het bedrijf al lang niet meer in werking, maar er zou hier (tijdelijk) een agrarisch bedrijf zich kunnen vestigen. In de huidige situatie zijn er nog wel twee (bedrijfs-)woningen aanwezig. Deze woningen worden op dit moment verhuurd. Deze woningen genereren ook verkeersbewegingen. In de nieuwe situatie komen er drie woningen. Feitelijk een toevoeging van één woning. Daarnaast is mede op verzoek van reclamanten (in de fase voor het ontwerpbestemmingsplan) een tweede en bredere ontsluiting van het terrein gepland via de Dunopad / -laan. Er wordt hier gebruik gemaakt van een oud, maar nog bestaand recht van overpad. De mogelijkheid is in het bestemmingsplan opgenomen en geborgd in afspraken met de eigenaar van het Dunopad: het Geldersch Landschap & Kasteelen. Daardoor is de toename van verkeer in het algemeen maar ook op het pad naar de Middenlaan ten opzichte van de bestaande situatie en zeker ten opzichte oorspronkelijke situatie bij een functionerend agrarisch bedrijf zeer gering. In cijfers zou dit het volgende betekenen:

Het aantal autoverplaatsingen (verkeersbewegingen) dat die nieuwe woning(en) zullen generen is niet zo heel groot en kan als volgt worden berekend. Het aantal autoverplaatsingen per persoon wordt hier, voor het meest negatieve scenario, gebaseerd op een niet-stedelijke omgeving in Gelderland; te weten (omhoog afgerond) 1,2 verplaatsingen per persoon). Om de marges aan te geven: in een

stedelijk gebied is het aantal autoverplaatsingen (als bestuurder) ongeveer 10% lager.

Het aantal bewoners per huishouden in Heveadorp is 2,3. Dit is een getal dat uit de gemeentelijke gegevens naar voren komt. Dit getal voor Heveadorp is net iets hoger dan het gemiddelde voor de hele gemeente Renkum, waar het getal op circa 2,2 persoon per huishouden ligt. Het autobezit in Heveadorp is circa 1,4 auto per huishouden. Gemiddeld in onze gemeente is dit eveneens 1,4; Bron: actuele CBS-gegevens. In Wolfheze is dit getal gemiddeld het hoogste, namelijk 1,6.

Vaak ontstaat er bij de berekening over het aantal verkeersbewegingen verwarring door de gebruikte termen over het aantal autoverplaatsingen en het aantal autobewegingen (of wel hoeveel auto's rijden er door de straat van en naar het plangebied). In de statistieken wordt gesproken over autoverplaatsingen. Dit is één heen en terug beweging (en levert voor de berekening het getal 2 op).

Stel, in het negatiefste scenario, er worden twee nieuwe woningen gebouwd dan resulteert dit in een aantal autobewegingen van $2 \times 2,3 \times 1,2 \times 2 = 11$ autobewegingen per etmaal (24 uur). Ongeveer 10% hiervan vindt plaats in de ochtendspits. Indien uitgegaan wordt van 1 nieuwe woning dan is dit getal 5,5 autobewegingen per etmaal.

Aangezien er echter al twee (bedrijfs-)woningen zijn die beide bewoond (kunnen) worden zou dit in de huidige situatie al circa 11 verkeersbewegingen opleveren. Dan is nog niet gekeken naar de huidige agrarische bestemming van het terrein wat nog meer bewegingen oplevert. Samenvattend levert dit bij een meest negatieve scenario circa 11 extra verkeersbewegingen op. Aangezien in het plan ook voorzien is in een nieuwe ontsluiting via het Dunopad wordt dat aantal verkeersbewegingen minimaal door de helft verdeeld. Aangezien de ontsluiting via het Dunopad - Oude Oosterbeekseweg breder en makkelijker is zal de verdeling van het extra verkeer anders zijn en zal er minder dan de helft van het verkeer via de ontsluiting via de Middenlaan gaan (max. 1/3e). De kans is daarnaast reëel dat ook het verkeer van de nu al bestaande woning(en) vaker gebruik zal maken van de ontsluiting via het Dunopad dan via het pad naar de Middenlaan. Daardoor is de toename van het verkeer op de ontsluiting naar de Middenlaan zeer beperkt (circa 2-3 bewegingen per etmaal extra). Dit is een verwaarloosbaar aantal autobewegingen. Zelfs al zouden alle drie de woningen via de Middenlaan ontsluiten dan zijn dat in het totaal circa 17 autobewegingen per etmaal. Dat is nog steeds een zeer laag.

Om misverstanden te voorkomen zullen wij de tekst in de toelichting bij paragraaf 4.10 verduidelijken. Hierbij zullen wij het volgende aangeven:

- De toename van het verkeer of het aantal verkeers- / autobewegingen als gevolg van het initiatief is uitgaande van nieuwe situatie ten opzichte van de bestaande planologische toestand nagenoeg nihil. De drie nieuwe woningen genereren als geheel circa 16-18 autobewegingen per etmaal. Uitgaande van de nieuwe situatie (bij het negatiefste scenario waarbij geredeneerd dat er twee nieuwe woningen komen) ten opzichte van de het huidige gebruik van het terrein zal het aantal autobewegingen als geheel wel iets toeneemt maar daarbij geldt dat:
 - a. dit afgerond slechts om circa 12 autobewegingen per etmaal extra gaat, en;
 - b. meer dan de helft van het nieuwe verkeer over de nieuwe ontsluiting via het Dunopad naar de Oude Oosterbeekseweg zal gaan, en;
 - c. het daarom op het pad naar de Middenlaan slechts om een toename van afgerond circa 3 autobewegingen per etmaal zal gaan.

De gemeente Renkum werkt veel met standaardregels en -afwijkingen in haar (recente) bestemmingsplan. Het gaat hierbij met name om binnenplanse afwijkingen om relatief snel en eenvoudig in te kunnen spelen op nieuwe ontwikkelingen en om het bestemmingsplan de nodige flexibiliteit te geven. Een bestemmingsplan geldt namelijk voor 10 jaar. De door reclamanten genoemde zaken als 'het eventueel gebruik van de woningen voor kamerbewoning, zorgwoning,

aan-huis-verbonden bedrijven, bed & breakfast, mantelzorg en meergeneratiewoningen' betreffen allemaal binnenplanse afwijkingsbepalingen. Deze zijn dus niet rechtstreeks toegestaan. Pas na het verlenen van een afwijking van het bestemmingsplan (omgevingsvergunning) zouden deze toegestaan kunnen worden. Daarbij zal het nooit zo zijn dat al deze gebruiksafwijkingen tegelijk in een woning tegelijk worden toegestaan. Het zal er maximaal één per woning kunnen zijn. Verder geldt dat er een belangenafweging dient plaats te vinden voordat deze omgevingsvergunning verleend zou kunnen worden. In het bestemmingsplan is bijvoorbeeld opgenomen dat er geen onevenredige aantasting mag plaatsvinden van 'de verkeersveiligheid'.

Daarnaast geldt dat de mantelzorgregeling alleen geldt voor het gebruik van een bijgebouw bij een woning (en die zijn niet toegestaan voor de nieuwe woningen) en geldt een 'aan-huis-verbonden-beroep' alleen voor de gebruiker van de woning. De toename van het aantal verkeersbewegingen hierdoor, indien deze afwijkingen zouden worden toegestaan, is daarmee nog steeds zeer gering en niet ontoelaatbaar.

De standaardafwijkingsregels zijn onder andere opgenomen in de recent vastgestelde bestemmingsplannen voor heel Heveadorp, Kievitsdel, Renkum - Heelsum, en Oosterbeek en gelden voor de daarin gelegen woningen. De standaardafwijkingsregels zullen niet worden weggehaald uit het bestemmingsplan.

Onderzoek naar verkeersgeluid van de Oude Oosterbeekseweg is niet nodig. Die weg ligt op grote afstand van en veel lager dan de nieuw te bouwen woningen, is afgeschermd door bos en er rijdt relatief weinig verkeer overheen. Overschrijdingen van grenswaarden op de buitengevel van de woningen zijn niet aan de orde. Uiteraard zullen de nieuwe woningen altijd moeten voldoen aan de geluidswaarden voor het binnenniveau van die woningen. Dat is echter iets wat geregeld wordt bij de omgevingsvergunning.

Het bestemmingsplan kan en zal niets voorschrijven over de verharding van het pad naar de Middenlaan. Een dergelijke bepaling hoort niet in een bestemmingsplan thuis. De hoofdontsluiting van het nieuwe terrein zal via het Dunopad naar de Oude Oosterbeekseweg lopen. Voor dat deel heeft het beeldkwaliteitsplan verharding voorgeschreven. De ontsluiting via de Middenlaan is van secundair belang. Het is aan de eigenaren van dat pad om een adequate verharding te regelen.

Het bestemmingsplan kan en zal niets voorschrijven over de route die het verkeer zou moeten nemen naar het plangebied, dus ook niet voor zwaar verkeer. Dit is, voor zover al relevant, iets wat bij de uitvoering van het plan ter sprake zou kunnen komen. Verder wordt verwezen naar hetgeen hiervoor beschreven staat.

Ad. 5. Archeologie.

Archeologie gaat over de verwachte cultuurhistorische waarde in de bodem. In 1992 is op Malta het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Verdrag van Malta voorziet in bescherming van het Europees archeologisch erfgoed. De invoering van dit verdrag in de Nederlandse wetgeving is sinds de inwerkingtreding van de Wet op de archeologische monumentenzorg per 1 september 2007 een feit. Door deze wet is een aantal bestaande wetten gewijzigd, waarvan de belangrijkste de 'Monumentenwet 1988' is. Op basis van de 'Monumentenwet 1988' zijn mogelijke vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. De verantwoordelijkheid voor cultuurhistorische waarden / archeologisch onderzoek ligt bij de gemeente (bevoegd gezag). Bij het aanvragen van een vergunning voor bouw-, sloop-, aanleg- of andere bodemverstorende werkzaamheden, kan de gemeente een archeologisch (voor)onderzoek verplicht stellen.

De 'Monumentenwet 1988' geeft namelijk aan dat in een bestemmingsplan een aanlegvergunningstelsel (omgevingsvergunning) kan worden opgenomen in het kader van de archeologische monumentenzorg. Dat wil zeggen dat bepaalde activiteiten in gebieden, met bijvoorbeeld een archeologische verwachtingswaarde, omgevingsvergunningplichtig zijn. Ook geeft deze wet aan dat in een bestemmingsplan kan worden opgenomen dat een aanvrager van een omgevingsvergunning een rapport (archeologisch onderzoek) dient te overleggen alvorens een omgevingsvergunning kan worden verleend.

In de 'Monumentenwet 1988' is bepaald dat de gemeenteraad bij de vaststelling van een bestemmingsplan bij de bestemming van de in het plan begrepen grond rekening houdt met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten. Dat wil niet zeggen dat ook al bij de vaststelling van het bestemmingsplan archeologisch onderzoek verplicht is. Het gaat er om hoe omgegaan wordt met de mogelijke archeologische waarden. In het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat in een bestemmingsplan in de toelichting een beschrijving wordt gegeven van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. Dit houdt dus in dat het in een bestemmingsplan opnemen van een beschermingsregime voor archeologie, te weten een dubbelbestemming, meer dan voldoende is. Door het opnemen van een dubbelbestemming worden mogelijke bodemversturende activiteiten omgevingsvergunningplichtig. Mede door het opnemen van een dubbelbestemming dient, indien nodig, pas bij het verlenen van een omgevingsvergunning een archeologisch onderzoek te worden verricht, en dus niet bij het bestemmingsplan.

Overigens is de grond ter plaatse van de nieuwe woningen al dusdanig geroerd (locatie van, voormalige, agrarische bedrijfsgebouwen en agrarisch gebruik) dat de kans op nog aanwezige archeologische relictten niet zo heel groot zal zijn.

In de 'Monumentenwet 1988' is een bepaling opgenomen waarbij wordt gesteld dat bij een bodemverstoring van minder dan 100 m² geen archeologisch onderzoek nodig is. Hierop kan binnen de gemeente een uitzondering worden gemaakt, als de gemeente een eigen Archeologische Beleidsadvieskaart heeft.

De gemeente Renkum heeft in september 2010 de 'Beleidsnota Archeologie gemeente Renkum 2010' vastgesteld. In deze beleidsnota is het gemeentelijke beleid voor archeologie vastgelegd, waaronder de vaststelling van ondergrenzen voor wanneer archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Ook is destijds een nieuwe archeologische beleidsadvieskaart opgesteld. Deze kaart is, voor het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan, opgenomen in dit bestemmingsplan met een dubbelbestemming voor de te verwachte archeologische verwachting.

In de genoemde beleidsnota is opgenomen dat voor gebieden met een hoge archeologische verwachting een ondergrens (vrijstellingsgrens) geldt voor bodemversturende ingrepen van 200 m² en voor gebieden met een middelhoge archeologische verwachting van 500 m². Het gaat dan om handelingen die in één en hetzelfde project (zoals een bouwplan bestaande uit één gebouw met die oppervlakte) plaatsvinden en op nagenoeg hetzelfde moment. In de beleidsnota zijn regels opgenomen voor het opnemen van gebieden met een archeologische verwachting in bestemmingsplannen. In al de nadien vastgestelde gemeentelijke bestemmingsplannen zijn deze regels opgenomen, zo ook in het voorliggende bestemmingsplan. Daarmee sluit de beleidsnota aan op de mogelijkheden die de 'Monumentenwet 1988' biedt voor het opnemen van regels in een bestemmingsplan.

De gemeente Renkum heeft na de vaststelling van de 'Beleidsnota Archeologie gemeente Renkum 2010' vervolgens in de 'Bouwverordening' bepalingen opgenomen waardoor het in de gemeente

Renkum in bepaalde vastgestelde zones verplicht is archeologisch onderzoek te verrichten alvorens er een omgevingsvergunning voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken verleend kan worden. Dit als tussenoplossing totdat alle bestemmingsplannen regels over archeologie bevatten.

In het voorliggende bestemmingsplan zijn conform het gemeentelijk beleid regels opgenomen voor archeologie. In gebieden met een hoge archeologische verwachting is de verwachting dat daar meer kans is op het vinden van archeologische relictten dan in een gebied met een middelhoge archeologische verwachting. Nog steeds kan het zo zijn dat in die gebieden niets gevonden wordt of maar hele kleine voorwerpen. Om te voorkomen dat voor veel geld dure archeologische onderzoeken verricht moeten worden zijn oppervlaktebepalingen opgenomen voor het uitvoeren van archeologisch onderzoek. Daarnaast is een archeologische onderzoek niet gebiedsdekkend. Hier worden slechts steekproeven gehouden (grondboringen via peilbuizen). Dus ook met dat onderzoek is de kans heel groot dat niets wordt aangetroffen of dat mogelijk aanwezige relictten worden gemist.

Het gaat dan om handelingen die in één en hetzelfde project (zoals een bouwplan bestaande uit één gebouw met die oppervlakte) plaatsvinden en op nagenoeg hetzelfde moment.

Ter plaatse waar de drie woningen worden gebouwd is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie middelhoge verwachting' opgenomen. De oppervlaktes van de bouwvlakken van de drie woningen zijn circa 210 m², 210 m² en 262 m² (daar waar nu de twee bestaande woningen staan). Ter plaatse van het bouwvlak met een oppervlakte van 262 m² is de grond al diep geroerd en verstoord. Nagenoeg het gehele bouwvlak is daar al bebouwd of geroerd. Het uitvoeren van archeologisch onderzoek is daarom voor die locatie niet nodig. Ook op de locaties van de twee andere bouwvlakken staan of stonden deels gebouwen, waardoor ook daar de grond geroerd is en de kans op aantreffen van archeologische relictten klein is. Daarnaast is de kans erg klein dat alle drie de woningen tegelijkertijd en door dezelfde partij worden gebouwd.

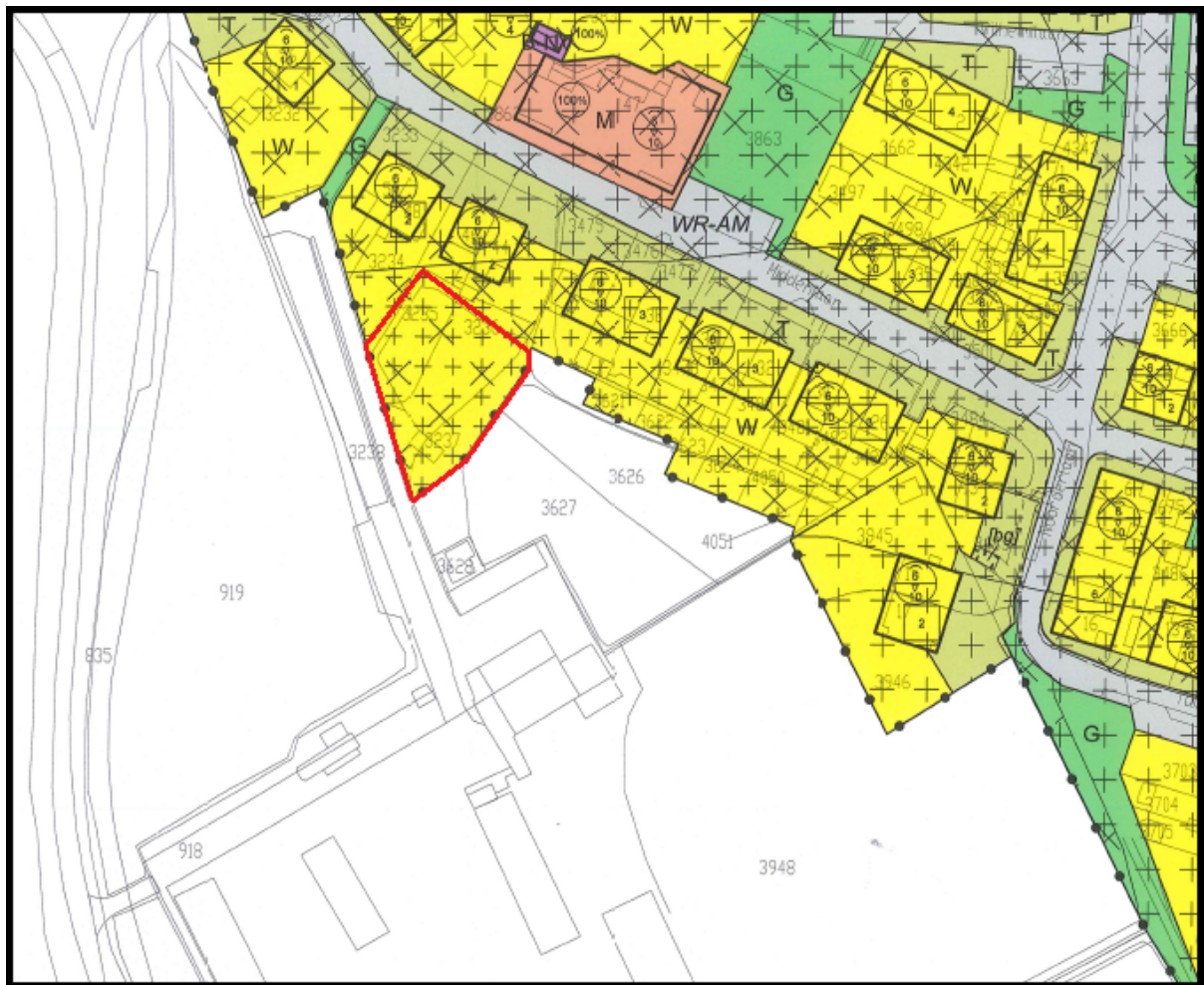
Samenvattend kan worden vermeld dat het uitvoeren van archeologisch onderzoek nu bij het bestemmingsplan niet nodig is. Het opnemen van een dubbelbestemming voor archeologie is voldoende. Verder is de grond ter plaatse van de geplande woningen al behoorlijk geroerd waardoor de kans op het aantreffen van archeologische relictten heel erg klein is. Daarnaast speelt deze discussie zich pas af bij het verlenen van de omgevingsvergunning.

Ad. 6. Kaart functiewijziging Middenlaan 52

De in paragraaf 2.1 (pagina 17) van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan 'Middenlaan 52, 2015' opgenomen kaart 'functiewijziging Middenlaan 52' betreft een indicatieve kaart. Het is een kaart die schetsmatig aangeeft hoe de inrichting van het plangebied is voorzien en hoe globaal en gegeneraliseerd de omgeving er feitelijk uitziet. Dus staan er bomen (boskarakter) of niet (is het een open gebied). Die kaart zegt niets over de planologische situatie zoals reclamanten suggereren en heeft ook geen enkele juridische status. De kaart is dus niet fout en neemt geen enkel bouwrecht van het geldende bestemmingsplan weg. Hierna staat de kaart functiewijziging Middenlaan 52 nogmaals weergegeven.



Ter plaatse van de achtertuinen van Middenlaan 44 en 46 staan vele bomen. Dit is ook te zien op de luchtfoto. Daarmee is de indicatieve kaart 'functiewijziging Middenlaan 52' niet fout. De waarde van die kaart is zoals gezegd alleen indicatief. De enige kaart die juridische status heeft en juridische gevolgen heeft voor de achtertuinen van Middenlaan 44 en 46 is de plankaart / verbeelding van het geldende bestemmingsplan 'Heveadorp 2012'. In dat bestemmingsplan hebben de achtertuinen van die woningen de bestemming 'Wonen' zonder bouwvlak. Dat betekent dat deze achtertuinen gebruikt mogen worden als tuin met de bijbehorende bijgebouwen en aanbouwen. Deze gronden hebben dus geen bosbestemming. De kaart 'functiewijziging Middenlaan 52' verandert daar niets aan. De kaart 'functiewijziging Middenlaan 52' zal daarom niet gewijzigd worden. Hierna staat een uitsnede van de verbeelding / plankaart van het bestemmingsplan 'Heveadorp 2012', met in rood omlijnd aangegeven de Woonbestemming van achtertuinen van Middenlaan 44 en 46.



Zoals bekend is, is de huidige ontsluitingsweg voor de Middenlaan 52 een smalle met puin verharde weg. De weg heeft de breedte van één auto. In het voorliggende bestemmingsplan wordt deze weg bestemd zoals deze gebruikt wordt en met ongeveer de feitelijke breedte. Het is dus niet mogelijk om deze ontsluitingsweg te verbreden tot een tweerichtingsweg. Enkele bewoners, van woningen aan de Middenlaan die met de achtertuin grenzen aan de ontsluitingsweg van Middenlaan 52, gebruiken deze ontsluitingsweg om hun auto achter hun woning te parkeren. Overigens is tot op heden nog niet aangetoond dat zij daarvoor schriftelijk toestemming hebben van de eigenaar van de ontsluitingsweg dan wel dat voor die bewoners een vastgelegd 'recht van overpad' bestaat. Het gebruik is door de eigenaren van de ontsluitingsweg (de initiatiefnemers van het project Middenlaan 52) als een goede buur gedoogd.

Mede naar aanleiding van de vragen en reacties van omwonenden tijdens de informatieavond 26 oktober 2013 is overleg gepleegd met Gelders Landschap & Kasteelen over een tweede ontsluiting van het terrein via de Dunolaan (eigendom Geldersch Landschap & Kasteelen). Dit heeft uiteindelijk geleid tot het daadwerkelijk kunnen realiseren van die tweede ontsluiting via de Dunolaan. Dit is een ontsluiting die grotendeels een tweerichtingsweg betreft. Het Geldersch Landschap & Kasteelen gaf hierbij wel aan dat dan de bestaande ontsluitingsweg via de Middenlaan niet moet worden afgesloten. Dat is ook niet de bedoeling en ook niet aan de orde. Die bestaande ontsluiting via de Middenlaan blijft ook nodig voor de woningen aan de Middenlaan die die ontsluiting gebruiken (evenals de eigenaar van het bosperceel naast die ontsluiting). De ontsluiting van de nieuwe woningen via de Dunolaan is de meest eenvoudige en brede om te gebruiken voor de nieuwe woningen. Die ontsluiting zal, dat is de verwachting, in hoofdzaak gebruikt worden in de toekomst.

Hiervoor is al aangegeven dat de kaart 'functiewijziging Middenlaan 52' een indicatieve kaart betreft die schetsmatig aangeeft hoe de inrichting van het plangebied is voorzien. Op die kaart is ook de ontsluiting aangegeven via de twee ontsluitingswegen. Daarbij zijn indicatief op de wegen in die kaart pijltjes opgenomen. Deze pijltjes geven, in tegenstelling tot wat reclamanten denken, niet aan dat deze wegen wel of niet éénrichtingswegen zullen zijn en dus ook niet in welke richting. Het geeft alleen indicatief aan dat, zie hetgeen in de hiervoor staande alinea is vermeld, de bestaande ontsluiting smal is en dat auto's elkaar niet in twee richtingen kunnen passeren, maar dat dat wel het geval zal zijn bij de Dunolaan. Het is aan de gebruikers van de ontsluitingsweg op welke wijze en richting zij deze willen gebruiken. Wij zijn, gezien al het vorenstaande niet van plan om voor te schrijven dat de bestaande ontsluitingsweg een éénrichtingsweg moet zijn en dus ook niet in welke richting.

Ruigtestrook

Het opnemen van een ruigtestrook volgt uit de wensen van de provincie en uit het inrichtingsplan. Inmiddels is dit ook opgenomen in het beeldkwaliteitsplan. De ruigtestrook is ook als bestemming en functie opgenomen in het bestemmingsplan. Het doel van de ruigtestrook is om een overgang te vormen/creëren tussen het bosgebied en het agrarisch gebied dan wel de ontsluitingsweg. Het bestemmingsplan kan en zal alleen voorschrijven hoe deze strook gebruikt mag worden. Daardoor zal deze strook langzaam verruigen en begroeien, zelfs al wordt er niet aangeplant. Het doel van de ruigtestrook is juist dat het 'ruig' groen betreft en niet om het groen aldaar te knotten of snoeien zoals reclamanten wensen. Het bestemmingsplan zal daarom ook niet kunnen en willen voorschrijven dat de bomen en struiken in de ruigtestrook een maximale hoogte krijgen.

Ad. 7. Handhaving

In de gesloten samenwerkingsovereenkomst is geregeld dat de ruigtestroken en het nieuwe ontsluitingspad naar de Dunolaan / Dunopad moet worden aangelegd. In onderdeel Ad. 4. is al ingegaan op het pad naar de Middenlaan. Het bestemmingsplan schrijft heel duidelijk voor hoe de ruigtestroken en het open natuurterrein gebruikt mogen worden. Indien die terreinen in strijd met die regels worden gebruikt biedt het bestemmingsplan de mogelijkheid tot het overgaan van handhaving.

conclusie:

De zienswijze leidt tot de volgende aanpassingen:

- Om misverstanden te voorkomen zullen wij de tekst in de toelichting bij paragraaf 4.10 verduidelijken. Hierbij zullen wij aangeven dat uitgaande van de bestaande planologische toestand de toename van het verkeer nagenoeg nihil is. Daarnaast zullen wij aangeven dat door de nieuwe situatie in relatie tot het huidige gebruik van het terrein het aantal autobewegingen als geheel wel iets toeneemt maar dat:
 1. dit afgerond slechts om circa 12 autobewegingen per etmaal extra gaat, en;
 2. dit meer dan de helft van het nieuwe verkeer over de nieuwe ontsluiting via het Dunopad naar de oude Oosterbeekseweg zal gaan, en;
 3. dit daarom op het pad naar de Middenlaan om slechts een toename van afgerond circa 3 autobewegingen per etmaal zal gaan.

Zienswijze 20

Naam: De heer B.J.P. Joustra en mevrouw K. Joustra-Langenberg
Adres: Noorderlaan 17 te Heveadorp
Ontvangst zienswijze: 26-11-2014
Inboeknummer: 133244

samenvatting zienswijze:

De zienswijze van reclamanten is, voor de punten 1 tot en met 7 gelijk aan de identieke zienswijzen 1-19. Reclamanten hebben daarnaast nog twee aanvullingen.

A. Planbeschrijving

In hoofdstuk 2.1 van de toelichting van het ontwerpplan wordt gesteld dat ten behoeve van de uitbreiding van de bebouwing van Heveadorp in de jaren 70 een deel van het terrein is verkocht voor woningbouw. Het betreft de woningen aan de Noorderlaan 15 en 17. Reclamanten geven aan dat dit fout is. Het terrein is gekocht in 1990 nadat op basis van het bestemmingsplan 1977 bouwvergunning is verleend voor de laatste twee woningen binnen het quotum van 300 nieuw te bouwen woningen in Heveadorp. Reclamanten vragen waarom hier de periode jaren 70 wordt genoemd en niet de periode jaren 90.

B. Aanvulling op Functieveranderingsbeleid

Zowel in het ontwerpbestemmingsplan als in de zienswijze (de algemene identieke zienswijze) is sprake van twee bestaande bedrijfswoningen (zie hoofdstuk 3.3.11 van de toelichting). Aangegeven is in de toelichting van het ontwerpplan dat de bedrijfsactiviteiten gestopt zijn in 1970. In 1992/1993 is toestemming verleend tot het uitbouwen van de woning Middenlaan 52 met een aanleunwoning onder hetzelfde huisnummer, namelijk Middenlaan 52 bedoeld voor verzorging van de in 1970 gestopte bedrijfsleider. Er is hier volgens reclamanten sprake van een uitgebouwde woning. Reclamanten vragen of aangegeven kan worden wat wordt bedoeld met twee bestaande bedrijfswoningen.

reactie:

Voor de reactie op de punten 1 tot en met 7 van de identieke zienswijzen 1-19 wordt verwezen naar de gegeven reactie op die zienswijzen. Op de aanvullende onderdelen uit de voorliggende zienswijze als volgt gereageerd.

Ad. A. De realisatie van de genoemde twee woningen heeft in de jaren '90 van de vorige eeuw plaatsgevonden. In het bestemmingsplan staat per abuis dat de de grond voor die twee woningen in de jaren '70 is verkocht. Dat moet zijn, de jaren '90 en wordt aangepast in het vast te stellen bestemmingsplan.

Ad. B. Voor dit onderdeel wordt verwezen naar de gegeven reactie bij Ad. 1. van de identieke zienswijzen 1-19. Aanvullend kan worden vermeld dat destijds op basis van het toen geldende bestemmingsplan vergunning is verleend voor de realisatie van een tweede (bedrijfs)woning. Voor wie die woning gebouwd is, is planologisch niet relevant.

conclusie:

Verwezen wordt naar de conclusie op de punten 1 tot en met 7 van de identieke zienswijzen 1-19. Daarnaast leidt de zienswijze tot het aanpassen van het jaartal van verkoop van de grond voor de

woningen aan de Noorderlaan 15 en 17 aangepast van de jaren '70 naar het juiste jaartal de jaren '90.

Zienswijze 21

Naam: De heer P.G de Jager Meezenbroek
 Adres: Middenlaan 49 te Heveadorp
 Ontvangst zienswijze: 26-11-2014
 Inboeknummer: 133250

samenvatting zienswijze:

De zienswijze van reclamanten is, voor de punten 1 tot en met 7 gelijk aan de identieke zienswijzen 1-19. Reclamanten hebben daarnaast nog twee aanvullingen.

C. Ontsluiting via de Middenlaan

De Middenlaan heeft hier maar een marginale breedte van 5,65 meter en aan de andere kant, waar de parkeerplaatsen zijn is de straat slechts 4,3 meter. Er is geen trottoir aanwezig waardoor deze ontsluiting gevaar oplevert voor voetgangers. Verder is de ontsluiting zelf maar 3,7 meter. Hierdoor kunnen auto's elkaar niet passeren wat zeker in de bocht van de ontsluiting een gevaarlijke situatie oplevert. Een ontsluiting via het pad van het Geldersch landschap zou zeker te prefereren zijn.

D. Aanvulling Functieveranderingsbeleid

Van oudsher was het perceel Middenlaan 52 groter. Hier zijn al percelen afgehaald door het bouwen van Noorderlaan 15 en 17. Ook is er een nieuw pand gezet vlak naast het oude woonhuis, met de bedeling dat één van de zoons in het oude pand zou gaan wonen ter verzorging van de ouders die in het nieuwe pand zouden gaan wonen. Dit is echter nooit gebeurd. Dit houdt volgens reclamant in dat er op het perceel nu vijf woningen worden (zijn) gebouwd waar in het verleden maar één woning stond. Reclamant vraagt zich af of er geen rekening wordt gehouden met de oorspronkelijke bebouwing en vraagt zich af of dit inhoudt dat bij een volgende aanvraag wellicht nog een huis gebouwd kan worden.

reactie:

Voor de reactie op de punten 1 tot en met 7 van de identieke zienswijzen 1-19 wordt verwezen naar de gegeven reactie op die zienswijzen. Op de aanvullende onderdelen uit de voorliggende zienswijze als volgt gereageerd.

Ad. C. Voor dit onderdeel wordt verwezen naar de gegeven reactie bij Ad. 1. van de identieke zienswijzen 1-19. Aanvullend kan worden vermeld dat juist naar aanleiding van de gehouden informatiebijeenkomst met omwonenden contact is gelegd met het Geldersch Landschap & Kasteelen en dat dat heeft geleid tot de afspraken en mogelijkheid om het terrein eveneens te ontsluiten via de Dunolaan / Dunopad. Dit is ook zo opgenomen in het bestemmingsplan.

Ad. D. Voor dit onderdeel wordt verwezen naar de gegeven reactie bij Ad. 1. van de identieke zienswijzen 1-19. Aanvullend kan worden vermeld dat en bouwen van nog een woning niet aan de orde is en ook niet past in het oude en nieuwe bestemmingsplan.

conclusie:

Verwezen wordt naar de conclusie op de punten 1 tot en met 7 van de identieke zienswijzen 1-19.

6.3 Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen

Naar aanleiding van de zienswijzen is het volgende aangepast:

- Om misverstanden te voorkomen zullen wij de tekst in de toelichting bij paragraaf 4.10 verduidelijken. Hierbij zullen wij het volgende aangeven: De toename van het verkeer of het aantal verkeers- / autobewegingen als gevolg van het initiatief is uitgaande van nieuwe situatie ten opzichte van de bestaande planologische toestand nagenoeg nihil. De drie nieuwe woningen genereren als geheel circa 16-18 autobewegingen per etmaal. Uitgaande van de nieuwe situatie (bij het negatiefste scenario waarbij geredeneerd dat er twee nieuwe woningen komen) ten opzichte van de huidige gebruik van het terrein zal het aantal autobewegingen als geheel wel iets toeneemt maar daarbij geldt dat:
 1. dit afgerond slechts om circa 12 autobewegingen per etmaal extra gaat, en;
 2. meer dan de helft van het nieuwe verkeer over de nieuwe ontsluiting via het Dunopad naar de Oude Oosterbeekseweg zal gaan, en;
 3. het daarom op het pad naar de Middenlaan slechts om een toename van afgerond circa 3 autobewegingen per etmaal zal gaan.
- De zienswijze leidt tot het aanpassen van het jaartal van verkoop van de grond voor de woningen aan de Noorderlaan 15 en 17 aangepast van de jaren '70 naar het juiste jaartal de jaren '90.

6.4 Ambtshalve wijzigingen

- In de regels van de bestemming 'Tuin' is de maximale goothoogte voor het toegestane bijgebouw ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouw' verhoogd van 3 naar 3,5 meter. Daarmee sluit deze bepaling aan bij de gemeentelijke standaardgoothoogte voor bijgebouwen van woningen in de gemeente. Die verhoging van slechts een halve meter heeft geen nadelige gevolgen voor de omgeving of het visuele beeld. Mede gezien de ligging.
- Op de verbeelding is de bestemming 'Verkeer' opgerekt tot aan de voorgevel van de drie woningen (ivm de beeldkwaliteitseisen uit het beeldkwaliteitsplan; te weten geen voorerven bij die woningen).
- Hoofdstuk 1.1 en 1.3 zijn iets aangepast en verduidelijkt.
- Het huidige grasland heeft in het voorliggende bestemmingsplan de bestemming 'Natuur' met de aanduiding 'openheid'. Hiermee wordt het belang van de openheid van het landschap aangegeven. Om nog nadrukkelijker het belang van de landschapswaarden; te weten de openheid en morfologie, van het terrein aan te geven, ook ter plaatse van de geplande (achter)tuinen van de geplande woningen, is in de regels van de bestemming 'Tuin' ter plaatse van het zuidelijke deel van die drie tuinen de aanduiding 'landschap' opgenomen. Ter plaatse zijn de gronden bedoeld voor het behoud van de landschapswaarden, zijnde de openheid en morfologie van het terrein. Ter plaatse is een omgevingsvergunningstelsel (aanlegactiviteiten) opgenomen ten behoeve van het behoud van deze landschapswaarden. Ter plaatse in het niet toegestaan om zonder vergunning bomen te planten en laten groeien, struiken en hagen hoger dan 1,50 meter te laten groeien, verhardingen met een totale oppervlakte van meer dan 50 m² aan te brengen en gronden af te graven en/of op te hogen met meer dan een halve meter.

Generaal Urquhartlaan
6861 GG Oosterbeek

Postbus 9100
6860 HA Oosterbeek
Telefoon (026) 33 48 111
Fax (026) 33 48 310

Internet www.renkum.nl



Gemeente Renkum

