

Bestemmingsplan Geelkerkenkamp 18a-20, 2017

IDN: NL.IMRO.0274.bp0186ob-va02



Gemeente Renkum

Geelkerkenkamp 18a-20, 2017

Inhoudsopgave

<i>Toelichting</i>	5
<i>Hoofdstuk 1 Inleiding</i>	6
1.1 Aanleiding	6
1.2 Ligging plangebied	6
1.3 Geldende bestemmingsplannen	7
1.4 Samenvatting	8
1.5 Leeswijzer	13
<i>Hoofdstuk 2 Planbeschrijving</i>	14
2.1 Inleiding	14
2.2 Bestaande situatie	14
2.3 Nieuwe situatie	19
<i>Hoofdstuk 3 Beleid</i>	28
3.1 Inleiding	28
3.2 Rijksbeleid	28
3.3 Provinciaal beleid	34
3.4 Gemeentelijk beleid	38
<i>Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid</i>	41
4.1 Inleiding	41
4.2 Bodem	41
4.3 Lucht	42
4.4 Geluid	42
4.5 Milieuzonering	43
4.6 Externe veiligheid	44
4.7 Water	45
4.8 Archeologie en cultuurhistorie	49
4.9 Natuurwaarden	56
4.10 Verkeer en parkeren	57
4.11 Kabels en leidingen	58
4.12 Economische uitvoerbaarheid	58
<i>Hoofdstuk 5 Juridische planopzet</i>	59
5.1 Algemeen	59
5.2 Planregels	62
<i>Hoofdstuk 6 Procedure</i>	66
6.1 Vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro	66
6.2 Zienswijzen	66
6.3 Wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen	94
6.4 Ambtshalve wijzigingen	94
 <i>Bijlagen bij toelichting</i>	 95
<i>Bijlage 1 beeldkwaliteitplan landschap</i>	96

<i>Bijlage 2</i>	<i>beeldkwaliteitplan Geelkerkenkamp 18a-20</i>	128
<i>Bijlage 3</i>	<i>Advies Commissie Ruimtelijke Kwaliteit 12-12-2016</i>	144
<i>Bijlage 4</i>	<i>Bodemonderzoek</i>	148
<i>Bijlage 5</i>	<i>Contourberekeningen wegverkeerslawaaï</i>	214
<i>Bijlage 6</i>	<i>Geohydrologisch onderzoek</i>	227
<i>Bijlage 7</i>	<i>Archeologisch onderzoek</i>	235
<i>Bijlage 8</i>	<i>Flora en fauna onderzoek</i>	283
<i>Regels</i>		303
<i>Hoofdstuk 1</i>	<i>Inleidende regels</i>	304
Artikel 1	Begrippen	304
Artikel 2	Wijze van meten	319
<i>Hoofdstuk 2</i>	<i>Bestemmingsregels</i>	321
Artikel 3	Tuin	321
Artikel 4	Wonen	324
Artikel 5	Waarde - Archeologie hoge verwachting	329
Artikel 6	Waarde - Archeologie middelhoge verwachting	332
Artikel 7	Waarde - Beschermingszone niet-waterdoorlatende lagen en grondwaterstromen	335
<i>Hoofdstuk 3</i>	<i>Algemene regels</i>	338
Artikel 8	Anti-dubbeltelregel	338
Artikel 9	Algemene bouwregels	339
Artikel 10	Algemene gebruiksregels	341
Artikel 11	Algemene afwijkingsregels	342
<i>Hoofdstuk 4</i>	<i>Overgangs- en slotregels</i>	344
Artikel 12	Overgangsrecht	344
Artikel 13	Slotregel	345

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Geelkerkenkamp 18a-20 in Oosterbeek is de eigenaar voornemens een drietal zelfstandige woningen te realiseren, daar waar nu nog een agrarisch erf gelegen is, bestaande uit agrarische bedrijfsbebouwing, kuilvoerplaten en erfverhardingen. De huidige 2 bedrijfswoningen en bedrijfsbebouwing worden gesaneerd. De bestaande kapschuur zal daarbij als enige gebouw behouden blijven. Omdat deze ontwikkeling door de gemeente aanvaardbaar wordt geacht, maar niet past binnen het vigerende bestemmingsplan, is het plan op onderdelen herzien middels voorliggend bestemmingsplan.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt in het zuiden van Oosterbeek, tegen het park Bato's wijk en het agrarische terrein de Geelkerkenkamp/Benedendorpsweg aan. Het plangebied wordt globaal begrensd door de Geelkerkenkamp in het noorden, de woningen met tuinen aan de Geelkerkenkamp 4 tot en met 18 in het oosten en in het zuiden en westen het agrarische perceel. Dit agrarische perceel wordt in het zuiden begrensd door de Benedendorpsweg en in het westen door de woningen met tuinen aan de Ploegseweg.

De navolgende afbeelding toont globaal de ligging en de begrenzing van het plangebied.



globale ligging plangebied



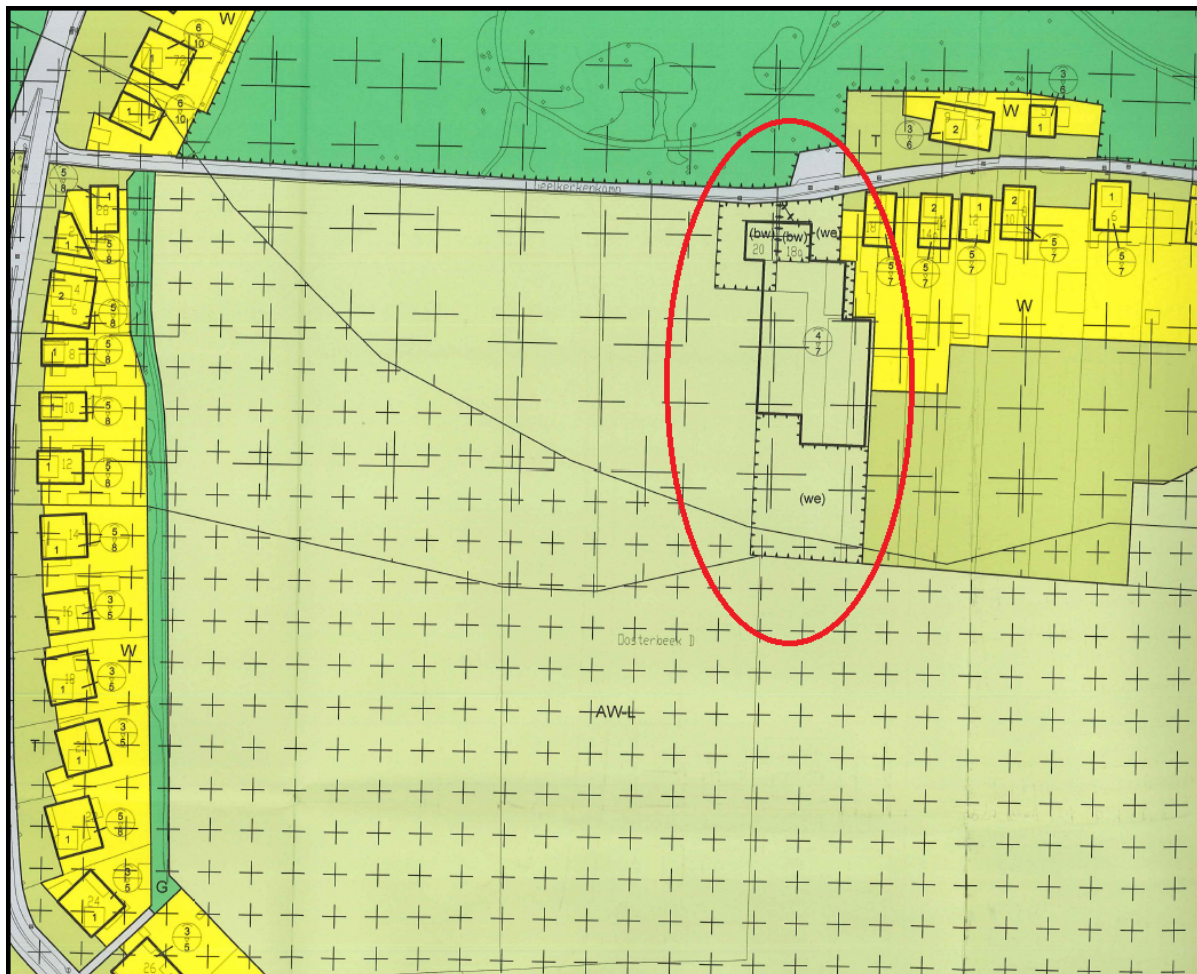
luchtfoto plangebied (ingezoomd)

1.3 Geldende bestemmingsplannen

Voorliggend plan herzielt een klein gedeelte van het op 29 juni 2016 vastgestelde en op 25 augustus 2016 in werking getreden bestemmingsplan 'Oosterbeek-Zuid 2016'. Het plangebied heeft daarin de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschap'. Ter plaatse van de bestaande gebouwen is een bouwvlak opgenomen wat voor 100% bebouwd mag worden met een maximale goothoogte van 4 meter en een maximale bouwhoogte van 7 meter. Ter plaatse van de twee bedrijfswoningen met tuin aan de Geelkerkenkamp 18a-20 is de aanduiding 'bedrijfswoning' opgenomen. In het noorden en zuiden is de aanduiding 'weg' opgenomen. Hierbinnen zijn agrarische (bedrijfs)activiteiten toegestaan zoals verhardingen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Gebouwen zijn niet toegestaan.

Het gewenste gebruik voor drie grondgebonden woningen past niet in het bestemmingsplan. Ook de gekozen locaties van de te bouwen woningen passen niet (geheel) in het bouwvlak van het bestemmingsplan. Om de nieuwe ontwikkeling mogelijk te maken is het voorliggende nieuwe bestemmingsplan opgesteld.

Hierna is de afbeelding van het nu nog geldende bestemmingsplan afgebeeld.



uitsnede uit bestemmingsplan 'Oosterbeek-Zuid 2016'

1.4 Samenvatting

Initiatiefnemer wil aan de Geelkerkenkamp 18a-20 een drietal zelfstandige woningen bouwen. Het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Oosterbeek-Zuid 2016' laat dat niet toe.

Geldend planologisch regiem

Bestemmingsomschrijving

De gronden hebben nu nog de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschap' met de aanduidingen 'bedrijfswoning' en 'weg' (artikel 5 van de planregels). De voor 'Agrarisch met waarden - Landschap' aangewezen gronden en de gronden met de aanduiding 'weg' zijn bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf. Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' zijn bedrijfswoningen toegestaan met een maximum van één bedrijfswoning per aanduiding. Geelkerkenkamp 18a en Geelkerkenkamp 20 zijn elk voorzien van een aanduiding, zodat ter plaatse twee bedrijfswoningen zijn toegestaan.

Bouwregels

Bedrijfswoningen en bedrijfsgebouwen zijn alleen toegestaan binnen het bouwvlak en mogen een goothoogte hebben van 4 meter en een bouwhoogte van 7 meter (zie de artikelen 4.2.1 en 4.2.2 van de planregels). Bedraagt de bestaande goot- en/of bouwhoogte (nokhoogte) meer dan in de

bouwwet toegestaan (en zijn deze bouwwerken in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet tot stand gekomen), dan geldt de bestaande goot- en bouwhoogte als maximaal toegestaan (artikel 46.2 van de planregels).

Het agrarisch bouwperceel mag voor 100% bebouwd worden.

Het perceel is daarnaast voorzien van de aanduiding 'weg'. Deze aanduiding geldt voor onderstaande rode vlakken:



Artikel 4.2.3c bepaalt wat er binnen deze rode vlakken is toegestaan:

Binnen de aanduiding 'weg' is het volgende toegestaan: 'stapmolens met een bouwhoogte van maximaal 4 meter en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een bouwhoogte van maximaal 1,5 meter (...), met dien verstande dat uitsluitend ter plaatse van de Geelkerkenkamp 18a-20 ook sleufsilos, erf- en terreinafscheidings en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan tot maximaal 2 meter hoogte'.

Bestaande situatie

In het bestemmingsplan 'Oosterbeek-Zuid 2016' is met name de bestaande situaties vastgelegd. Op de locatie zijn twee bedrijfswoningen, een veldschuur, een stal, sleufsilos en diverse verhardingen aanwezig. Uit een meting, verricht op verzoek van initiatiefnemer, maar ook uit onderzoek in het bouwarchief van de gemeente blijkt dat de goot- en bouwhoogte van zowel de bedrijfswoningen als de stal afwijken van hetgeen er nu in de artikelen 4.2.1 en 4.2.2 van de planregels staat. Feitelijk zijn deze dus (deels hoger). De bedrijfswoningen hebben een bouwhoogte van ongeveer 8 meter en ter plaatse van het 'wolfsend' aan de oostkant van de bedrijfswoningen een goothoogte van ongeveer 5,5 meter. Deze afwijkende goot- en bouwhoogtes zijn echter toegestaan, vanwege het bepaalde in artikel 46.2 van de planregels.

Het bestaande agrarische erf is vrijwel volledig volgebouwd en verhard. De aanwezige bebouwing is in verschillende perioden geplaatst, waardoor een en ander rommelig oogt. De agrarische bedrijfsbebouwing is zodanig geplaatst dat er vanuit de twee bestaande bedrijfswoningen nauwelijks zicht is op het weiland en de Benedendorpseweg.

Ten westen van de bestaande stal, buiten de aanduiding 'weg', liggen nog agrarische verhardingen (rijplaten) en is het terrein ook gebruikt (geweest) voor het agrarische bedrijf (en dus niet als agrarisch bouwland). Op de luchtfoto's in hoofdstuk 1.2 is dit goed te zien.

Gewenste situatie

Initiatiefnemer wil de kwaliteit van deze locatie verbeteren door een ensemble van drie woonhuizen te realiseren. De architectuur hiervan zal zich kenmerken door samenhangende, eenvoudige volumes met kloeke kappen met op de kop forse boeidelen, die kenmerkend zijn voor vele woonhuizen in Oosterbeek en omgeving. De materiaalkeuze zal ingetogen zijn.

Van de drie zelfstandige woningen die initiatiefnemer wil bouwen komen er twee direct aan de Geelkerkenkamp te liggen. Deze nieuwe woningen (met respectievelijk een kop- en een langsgewel) vervangen de twee bestaande bedrijfswoningen. Qua ligging en architectuur sluiten zij aan op de bestaande lintbebouwing aan de Geelkerkenkamp.

De derde woning ligt meer achter op het perceel en komt in de plaats van de te slopen bedrijfsbebouwing, kuilplaten en andere agrarische bouwwerken. Samen met de twee woningen aan de straat vormt zij een ensemble rond een centraal erf. Deze derde woning wordt een afgeleide van de boerderijen die in de regio Oosterbeek te vinden zijn: een hoofdvolume met daar tegenaan een forse schuur met een lage goot. Voor de te bouwen bebouwing is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Deze is als bijlage in dit bestemmingsplan opgenomen.

De veldschuur blijft in de huidige staat behouden. De omliggende agrarische percelen zijn ook eigendom van initiatiefnemer en behouden hun agrarische functie. Voor de verbetering van dit agrarische gebied en de landschappelijke inpassing van de nieuwbouw is een beeldkwaliteitsplan voor het landschap opgesteld. Deze is als bijlage in dit bestemmingsplan opgenomen.

Ruimtelijke winst

De ruimtelijke winst van dit plan is groot. Het plan brengt in de eerste plaats rust en samenhang. De oude, toch wat rommelige, bedrijfsbebouwing wordt (met uitzondering van de bouwkundig in prima staat verkerende veldschuur) gesloopt en een hoogwaardig (eenvoudig en samenhangend) woonensemble komt daarvoor in de plaats.

Voor de omliggende gronden is door initiatiefnemer een landschapsplan gemaakt dat als bijlage bij het bestemmingsplan is gevoegd en het gebied een enorme kwaliteitsimpuls zal geven.

De bestaande agrarische functie zal komen te vervallen. Daarmee verdwijnt een knelpunt: exploitatie van een agrarisch bedrijf betekent (onder meer) doorlopende bedrijvigheid, geluid, stank en transportbewegingen. Zo'n bedrijf past niet (meer) op de Geelkerkenkamp: er staan woningen in de invloedssfeer van het (voormalig) agrarisch bedrijf. Bovendien is de Geelkerkenkamp ook niet berekend op hedendaags (agrarisch) vrachtverkeer.

Het perceel zal ook meer openheid krijgen. De bestaande stal, die haaks op de Geelkerkenkamp gebouwd is, verdwijnt. De woningen die daarvoor in de plaats komen vormen een fraaie afsluiting van het woongebiedje Geelkerkenkamp. Weliswaar wordt één van deze woningen iets meer achter op het erf gebouwd, maar deze woning is, onder meer vanwege haar omvang en massa, lang niet zo indringend aanwezig als de bestaande stal (zie de navolgende foto's).



De diepte van het te bebouwen erf wordt bovendien aanzienlijk verkleind ten opzichten van de huidige bestemming, waarbij, gelet op het bepaalde in artikel 4.2.3c, (dat bepaalt welke bouwwerken er binnen de aanduiding 'weg' zijn toegestaan) bouwwerken tot in het verlengde van de achtertuinen van de belendende woningen (onder meer nr. 18) gebouwd kunnen worden.

Het bouwplan respecteert de bestaande zichtlijnen naar o.a. een kerk en het zichtveld naar de uiterwaarden en de Betuwe vanaf Bato's wijk (zie navolgende foto van de zichtlijn en zichtvelden).



Zichtveld langs woningen

De planologisch te bebouwen oppervlakte zal door dit bouwplan per saldo afnemen. Kijkend naar de bouwmassa en het bouwvolume is sprake van een aanzienlijke verbetering: nu mag het agrarisch bouwvlak nog voor 100% bebouwd worden met gebouwen die een goothoogte van 4 meter en een bouwhoogte (nokhoogte) van 7 meter hebben. Voor de bestaande bebouwing geldt dat de bestaande bouw- en goothoogtes zijn toegestaan (welke hoger zijn dan 4 meter respectievelijk 7 meter).

Het nieuwe bestemmingsplan kent niet één groot bouwvlak, maar drie kleine bouwvlakken. De woningen aan de Geelkerkenkamp zullen ongeveer even hoog worden als de bestaande dubbele woning. De nok van de woning op het achterterrein wordt iets hoger dan nu planologisch is toegestaan. Daar staat echter tegenover dat:

- alle andere bijgebouwen aanzienlijk lager zullen worden dan hetgeen nu ter plaatse aanwezig is en/of planologisch is toegestaan;
- de woning op het achterterrein gebouwd wordt vanaf een lager peil (maaveldhoogte), circa 1 meter lager, dan de woningen aan de Geelkerkenkamp waardoor de nokhoogte / bouwhoogte van die woning toch feitelijk even hoog is als de bouwhoogte van de twee woningen aan de Geelkerkenkamp (gerekend vanaf de Geelkerkenkamp). In het bestemmingsplan is voor de woning op het achterterrein een 'peilmeetvlak' opgenomen, waarin is aangegeven vanaf welke hoogte de maximale hoogte van die woning wordt gemeten (en gebouwd).

Rekening houdend met de bouw mogelijkheden die het vigerende bestemmingsplan binnen de aanduiding 'weg' biedt, houdt dit plan een substantiële verbetering in. Nu kunnen er, parallel aan de achtertuinten van de belendende percelen, nog (onder meer) stapmolens met een bouwhoogte van maximaal 4 meter en sleufsilos tot maximaal 2 meter hoogte gebouwd worden. Die mogelijkheid komt in dit bestemmingsplan te vervallen.

Planologische winst

Ook de planologische winst is groot. De voorgestane ontwikkeling leidt ertoe dat er in een stedenbouwkundig, landschappelijk en cultuurhistorisch waardevolle omgeving binnen het dorpsgebied van Oosterbeek een niet passende functie (agrarisch bedrijf) wordt beëindigd en dat tevens de bijbehorende milieuruimte vervalt. Daar voor in de plaats wordt het aantal reeds toegestane woningen (twee) met één vergroot, waardoor er niet twee maar drie woningen kunnen komen.

Dit alles met een aanzienlijke afname van het bebouwbare oppervlak. Immers wordt het bouwvlak voor een agrarisch bedrijf en worden de twee gebiedsaanduidingen 'weg', waar uiteenlopende bebouwing tot 4 meter hoog is toegestaan, volledig weggenomen en ingeruild voor aanzienlijk kleinere te bebouwen oppervlakten voor de drie woningen.

1.5 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 samen de juridisch bindende elementen van het bestemmingsplan.

De toelichting van dit bestemmingsplan is opgebouwd uit vijf hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 de beschrijving van het plangebied de nieuwe 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 (beheergedeelte van) 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. Verder wordt er 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 dit hoofdstuk worden ook alle bestemmingen uitgelegd en wat daar in hoofdlijnen is toegestaan. In het laatste hoofdstuk, hoofdstuk 6, van dit bestemmingsplan wordt ingegaan op de procedures, die voorliggend bestemmingsplan doorloopt.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Inleiding

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de bouw van drie grondgebonden woningen mogelijk op het terrein van Geelkerkenkamp 18a-20 in Oosterbeek. Hierna wordt eerst de bestaande feitelijke en planologische situatie beschreven. Daarna volgt een beschrijving van de nieuwe situatie.

2.2 Bestaande situatie

2.2.1 De omgeving

Oosterbeek is een woongebied ten westen van Arnhem in Gelderland, in de gemeente Renkum. Het plangebied ligt aan de westzijde van het bebouwingslint van de Geelkerkenkamp. Dit woonlint is gelegen ten zuiden van Bato's wijk, onderdeel van de grote groenstructuur van Oosterbeek. De agrarische gronden ten zuiden van de Geelkerkenkamp maken eveneens deel uit van de groene zone met karakteristieke landschapswaarden (zie de navolgende foto), die aan de zuidelijke zijde wordt begrensd door de Benedendorpsweg.



landschappelijk kader

Het bebouwingslint Geelkerkenkamp bestaat uit lage vrijstaande woningen met voornamelijk kopgevelwoningen met tuinen. De bedrijfswoningen aan de Geelkerkenkamp 18a-20 zijn hierop een uitzondering; dit betreft 2 woningen in één langsgavepand met bedrijfsgebouwen en erfverharding

op het achtererf en bijbehorende akkers (zie volgende foto). De woningen zijn voornamelijk aan de zuidzijde van de Geelkerkenkamp gesitueerd. Het betreft een aaneengesloten lint van veelal vrijstaande woningen. Onderhavig perceel vormt de westelijke beëindiging van de aaneengesloten lintbebouwing.



dubbele bedrijfswoning (links) en stallen (rechts)

De belangrijkste ontsluitingsweg in Oosterbeek is de Utrechtseweg. Dit is een belangrijke ruimtelijke drager van Oosterbeek als geheel. De weg maakt deel uit van het centrum van het dorp. In het zuiden is de Benedendorpsweg (gelegen ten zuiden van het plangebied) de belangrijkste ontsluitingsroute. Vrijwel geheel Oosterbeek-Zuid is, op de hoofdverbindingen na, ingericht als 30-km-gebied.

De Geelkerkenkamp vormt de zuidelijke begrenzing van Bato's wijk, een buurtpark in Engelse landschapsstijl. Het park heeft verschillende functies: wandelgebied, speelweide, paardenweide en hondenuitlaatplaats. Maar ook voor culturele manifestaties is het park Bato's wijk een geliefde plek. Er wordt toneel gespeeld, gedeclameerd tijdens het jaarlijkse poëziefestival en er worden open lucht tentoonstellingen gehouden.

2.2.2 De planlocatie

De planlocatie Geelkerkenkamp 18a-20 bestaat momenteel uit agrarische gronden met gebouwen bestemd voor agrarisch gebruik. Tevens zijn, middels aanduidingen, twee bedrijfswoningen met privétuin toegestaan. Binnen het erf staan 3 bedrijfsgebouwen; een te slopen schuur, een te behouden veldschuur en een te slopen stal (zie navolgende foto).



te slopen stallen

Omdat de veldschuur bouwkundig in goede staat is en bruikbaar is voor het toekomstige terreinonderhoud, zal deze behouden blijven. De veldschuur (zie navolgende foto) kan op een goede wijze worden ingepast in de beoogde ruimtelijke opzet. De overige bebouwing zal worden gesaneerd.



te behouden veldschuur

Ook de aanwezige kuilplaten, erfverhardingen en - deels landschapsontsierende - aanplant zal worden verwijderd. Onderstaande foto's tonen de planlocatie en de omgeving vanuit verschillende aanzichten



luchtfoto 2015 (vogelview) bekeken naar het noorden. De planlocatie ligt aan de bovenkant. Rechts de Toulon van de Koogweg, Bovenaan de Geelkerkenkamp, links de Ploegseweg en onderaan de Benedendorpsweg (bron Geo-obliek)



ingezoomde luchtfoto 2015 (vogelview) bekeken naar het noorden. (bron Geo-obliek)



luchtfoto 2015 (vogelview), bekeken naar het zuiden. Onderaan het park Bato's wijk en de Geelkerkenkamp. Links de Toulon van de Koogweg en bovenaan de Benedendorpsweg. In het midden de planlocatie. (bron Geo-obliek)

2.3 Nieuwe situatie

2.3.1 Stedenbouwkundig plan

Het nieuwe perceel met woongebouwen zal aansluiting zoeken met het reeds bestaande (bebouwings)lint. De twee bedrijfswoningen onder één langs-kap zullen worden vervangen door twee woningen langs de straat - een straatgerichte kopgevel en een langsgevel - aansluitend op de rest van het lint. Op het achtererf is initiatiefnemer voornemens een derde woning te realiseren, in ruimtelijke samenhang met de 2 woningen aan de straatzijde en leidend tot een nieuw en compact bebouwingsensemble, zoals indicatief weergegeven in onderstaand beeld.



Bij de verdere toelichting op het plan zijn de woningen als volgt genummerd aangegeven:

- Woning 1: landhuis op achterste perceelsgedeelte (zuidelijk);
- Woning 2: westelijke woning aan de straatzijde;
- Woning 3: oostelijke woning aan de straatzijde.

2.3.2 Bebouwingsprincipe woonensemble

Een belangrijk uitgangspunt is dat de planologische bouwmogelijkheid in de vigerende situatie verkleind wordt in omvang ('footprint') en fors verkleind wordt in mogelijk bouwvolume van het nieuwe ensemble. De situering van de twee vrijstaande woningen (2 en 3) aan de straatzijde leidt tot een bebouwingsbreedte die nodig is om de woningen een solitaire positie te geven, op voldoende afstand van het bestaande buurperceel. Daarbij worden de zichtlijnen vanuit het aangrenzende Bato's wijk (park) gerespecteerd. Om de overgang naar het landschap goed vorm te geven, wordt aan de straatzijde uitgegaan van een bebouwingsvrije tuinstrook van zo'n 8 meter breed naast de westelijke woning (2).

De woning (1) op het achtererf zal achter de twee lintwoningen aan de straat worden gerealiseerd. Ook hier wordt de brede bebouwingsvrije tuinzone aan de westzijde aangehouden, van in dit geval 15 meter, waardoor een eenduidig en samenhangend ruimtelijk beeld ontstaat binnen het erf.

Het erf wordt met deze tuinzones aan de randen en een eenduidige toepassing van lange en rechte hagen aan de west- en zuidzijde van het erf, landschappelijk goed ingepast.

2.3.3 Positionering op het perceel

De twee nieuw te realiseren woningen (2 en 3) direct aan de weg worden met respectievelijk een kop- en langsgevel naar de weg gericht. Door de woningen niet in één lijn te plaatsen, maar beperkt gestaffeld, wordt het individuele karakter in het lint benadrukt. Verdergaande differentiatie wordt bereikt door de oostelijke woning iets kleiner te maken dan de westelijke. De woningen worden uitgevoerd met een kap die aansluit bij de omgeving en de bestaande bebouwing. De woningen voldoen met de situering aan de normen van het wegverkeerslawaaï.

De woningen staan niet in een rechte rooilijn met de andere bebouwing van het lint, maar in deze lijn zitten veel verspringingen; sommige woningen staan dicht aan de weg, anderen verder van de weg af. In de nieuwe situatie zal de herkenbaarheid en leesbaarheid van de lintbebouwing worden versterkt bij het aanzien vanaf de westzijde van de Geelkerkenkamp. De voorgevels en hoeken van de 2 te vervangen woningen en de bestaande woning ten oosten van het plangebied (Geelkerkenkamp 18) zullen in samenhang zichtbaar zijn.

De woning (1) op de achterste perceelshelft zal een eenvoudig samengestelde bouwmassa zijn die zich alzijdig richt naar de toerit (straatzijde) en het agrarisch landschap rond de woning. Om het solitaire karakter voldoende te borgen, zonder de samenhang binnen het ensemble te verliezen, wordt de woning op ongeveer gelijke hoogte gebouwd met de achterste helft van de te behouden veldschuur.

2.3.4 Oriëntatie

De lintbebouwing aan de Geelkerkenkamp bestaat voornamelijk uit kopgevels die haaks georiënteerd zijn op de weg en ter plaatse van het plangebied een langsgevel. De nieuw te realiseren woningen (2 en 3) direct aan de Geelkerkenkamp 18a-20 zullen eveneens in deze, straatgerichte richting worden gebouwd om eenheid met de omgeving te behouden. Door de woningen met een voorgevel naar de weg te richten en aan de zijkanten een aantal meter tuinruimte toe te kennen, is er voldoende zijdelingse ruimte bij de woningen te realiseren, om het individuele en landelijke karakter van het lint te versterken. Woning 1 verder naar achter op het perceel is naar de Geelkerkenkamp gericht en heeft een nevenschikte oriëntatie op het agrarische gebied aan de zijkant en achterzijde. Daartoe wordt de landschapsvreemde haag van coniferen aan de achterzijde van het perceel verwijderd.

Vanuit de omgeving is daardoor een met gebiedseigen beplanting ingepast ensemble van 3 woningen en een veldschuur zichtbaar, passend in de landelijke sfeer aan de Geelkerkenkamp. Het als bijlage toegevoegde "Beeldkwaliteitplan landschap" legt de omgevingskwaliteit vast, namelijk het agrarisch-landelijke decor waarin onderhavig erf wordt gerealiseerd. Daarbij is het van belang dat deze agrarische omgeving ook zo zal blijven; er worden hier geen mogelijkheden voor extra woningen of een agrarische bedrijfsvestiging gerealiseerd.

Aan de oostzijde behoudt het erf zijn bestaande afgeschermd karakter. Hier grenst het erf aan de tuin van het bestaande buurperceel en ligt geen ruimtelijke relatie. De te behouden veldschuur op eigen perceel en beplanting van het buurperceel wijzigen in het kader van voorliggende planontwikkeling niet.

De verdere uitwerking van beeldkwalitatieve aspecten, zoals vorm en gebaar van de woningen en bijgebouwen en algemene en specifieke beeldkwaliteitscriteria, zijn uitgewerkt in een beeldkwaliteitplan voor het erf, dat als bijlage bij deze toelichting is gevoegd.

2.3.5 Verkeer en parkeren

De woningen worden met een oprit ontsloten, waarbij op eigen terrein bij iedere woning 2 parkeerplaatsen beschikbaar zullen zijn. Incidenteel is het voor bezoekers mogelijk om op eigen erf, op de oprit of elders op het terrein informeel te parkeren binnen de beschikbare ruimte. Voorkomen wordt dat er aan of op de weg geparkeerd wordt.

2.3.6 Omgeving van het plan

Dit bestemmingsplan heeft uitsluitend betrekking op de gronden waar de agrarische bedrijfslocatie wordt beëindigd en waar de 3 nieuwe woningen met tuinen worden voorzien. De overige omringende agrarische gronden maken geen deel uit van voorliggend bestemmingsplan. Het is uitdrukkelijk niet de bedoeling dat op die gronden mogelijkheden ontstaan voor woningbouw of vestiging van een agrarisch bedrijf. Het vigerende bestemmingsplan zoals dat recentelijk is vastgesteld voor die gronden, maakt woningbouw of realisatie van een nieuwe bedrijfslocatie ook niet mogelijk.

Initiatiefnemer van voorliggend plan is wel voornemens om na de realisatie van de 3 woningen conform voorliggend bestemmingsplan ook de landschappelijke kwaliteit van de aangrenzende agrarische omgeving te versterken. Daartoe is een beeldkwaliteitplan landschap uitgewerkt, dat als **bijlage** bij deze toelichting is gevoegd.

2.3.7 Planologische wijziging

Het huidige bestemmingsplan staat exact 1.372 m² aan bedrijfsgebouwen toe en circa 200 m² (voorzijde erf) en circa 1.000 m² (achterzijde erf) aan stapmolens, kuilplaten etc. met bijbehorende keerwanden en verhardingen. Daartoe is in het vigerende bestemmingsplan een specifieke aanduiding (te weten 'weg') opgenomen. De te bebouwen en te verharderen oppervlakte bedraagt daarmee ruim 2.500 m². De beoogde nieuwe situatie zal leiden tot een maximaal bebouwde oppervlakte die bij elkaar opgeteld kleiner is dan de bebouwbare oppervlakte van het huidige agrarische bouwvlak van 1.372 m². Daarbij wordt uitgegaan van de 3 te bouwen woningen, bijbehorende bijgebouwen en de te behouden veldschuur, dit alles in de maximale omvang die het bestemmingsplan zal toestaan. De bouwmogelijkheid voor aanvullende bouwwerken zoals stapmolens etc. (maximaal zo'n 1.200 m²) komt daarmee geheel te vervallen. Daarbij is het een gegeven dat alleen de hoofdbouw van woning 1 een beperkt hogere hoogte mag hebben, vergelijkbaar met de bestaande bouw en dat bijgebouwen aanzienlijk lager zijn. Dit betekent dat zowel het maximaal mogelijke bebouwde oppervlak als het maximale bouwvolume iets zullen afnemen.

Programmatiese invulling:

De dubbele woning aan de straatzijde (ook als zodanig bestemd) zal worden vervangen door 2 vrijstaande woningen, passend in het bebouwingsbeeld van de lintbebouwing. De bestaande veldschuur blijft behouden. Deze aspecten kunnen daarmee als planologisch neutraal worden

aangemerkt. De programmatische verbetering/planologische winst voor de omgeving, die met dit plan behaald wordt, is dat een knechtenwoning/voormalige varkensstal, 2 overige agrarische bedrijfsgebouwen, kuilplaten en een agrarische bestemming (die een volwaardig agrarisch bedrijf toestaat) worden ingewisseld voor één extra woontitel. Deze functiewijziging sluit ruimtelijk, planologisch en milieukundig veel beter aan bij de woonomgeving dan de huidige functie.

Zowel de afname van het maximaal te bouwen volume als programmatische en planologische verbetering zijn voor de gemeente aanleiding om de bestemmingswijziging voor deze locatie in gang te zetten.

2.3.8 Schetsplan en visualisaties

Beeldkwaliteitplan Geelkerkenkamp 18a-20

In het voortraject om te komen tot een bouwplan en inrichting van het terrein en gebouwen en dus het bestemmingsplan is de ervendeskundige van het Gelders Genootschap ingeschakeld om de uitgangspunten voor de voorgenomen erfopzetting (positionering ensemble, hiërarchie tussen gebouwen etc.) te beoordelen. Daarnaast zijn het verkavelingsplan en de schetsontwerpen voor de woningen voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Om te borgen dat de aangedragen uitgangspunten en randvoorwaarden bij de realisatie van de woningen op grond van het bestemmingsplan worden uitgevoerd, is het nodig ook een beeldkwaliteitplan vast te laten stellen.

Deze bevat een uitwerking van beeldkwalitatieve aspecten, zoals vorm en uitstraling van de woningen en bijgebouwen en algemene en specifieke beeldkwaliteitscriteria. Het beeldkwaliteitplan maakt deel uit van de toelichting van het bestemmingsplan en is ook als bijlage bij de toelichting opgenomen.

Hierna zijn wat referentiebeelden / schetsen weergegeven op basis waarvan de nieuwe woningen ontworpen zijn en waarop het beeldkwaliteitplan is gebaseerd.



Afbeelding: schets rooilijn bestaand en nieuwbouw en schets hoogtes



Afbeelding: referentiebeelden uit Oosterbeek voor de twee straatwoningen



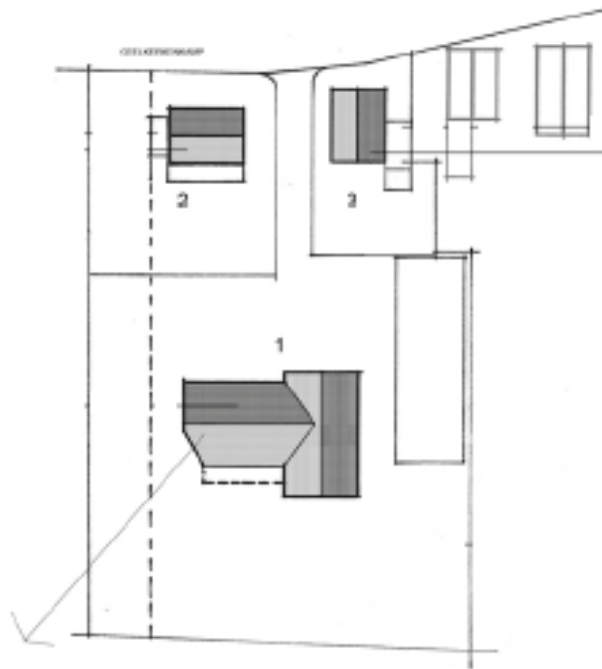
Afbeelding: referentiebeeld uit Oosterbeek voor de boerderijwoning



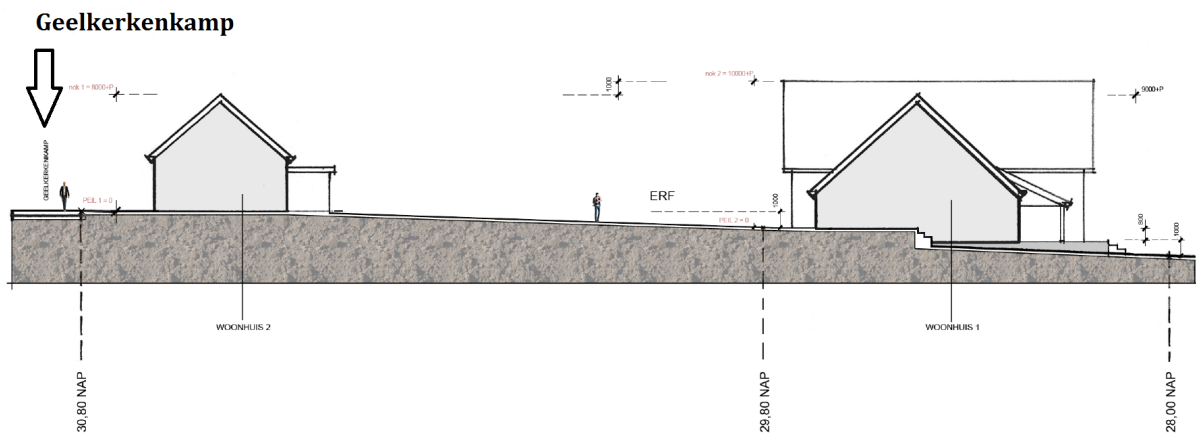
Afbeelding: referentiebeeld materiaalgebruik voor de boerderijwoning

Schetsplannen en 3D-visualisatie nieuwbouw Geelkerkenkamp 18a-20

In het voortraject om te komen tot een bestemmingsplan is gewerkt met schetsplannen voor de locaties en bebouwing op het terrein. Deze locaties en de bebouwing zijn vervolgens, in samenspraak met de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit, steeds verder uitgewerkt. Hierna zijn diverse schetsen & 3D-visualisaties opgenomen voor de nieuwbouw op het terrein. Dit zijn nog geen definitieve plannen.



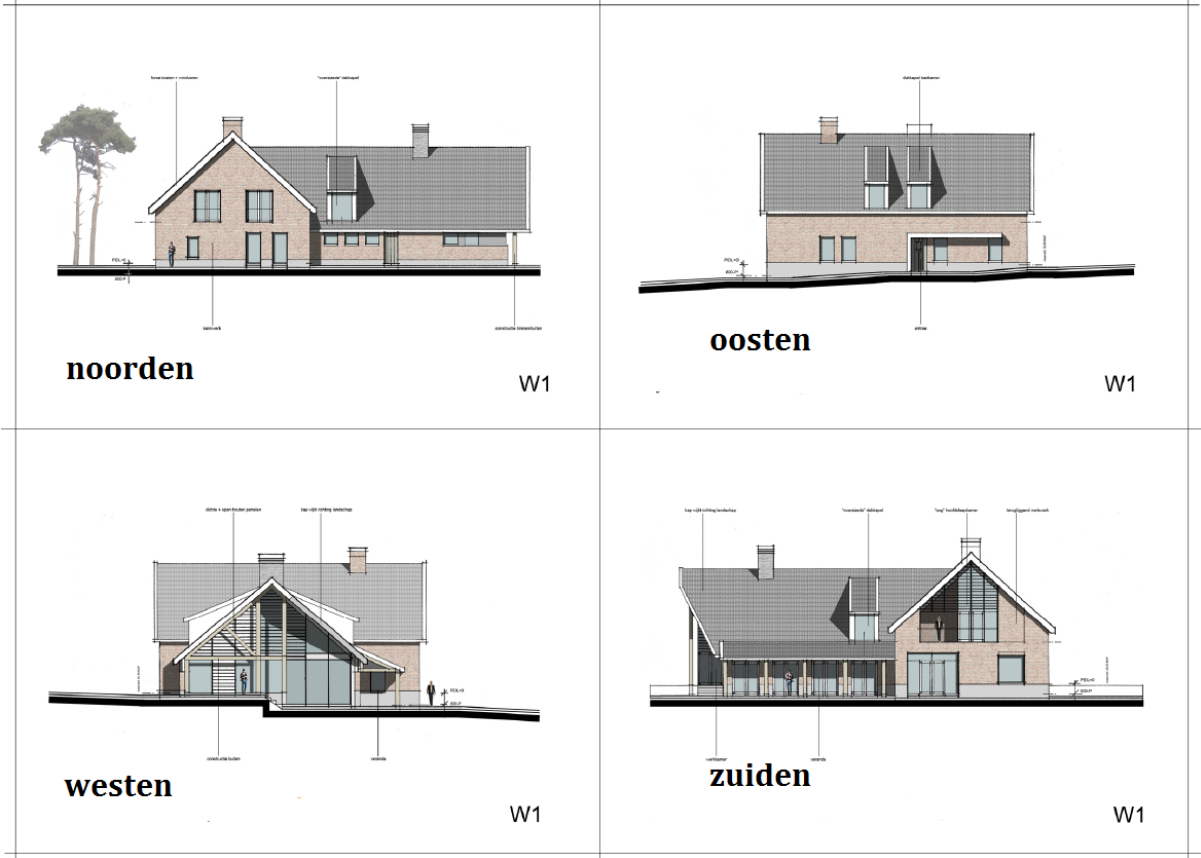
Afbeelding: situatieschets nieuwbouw



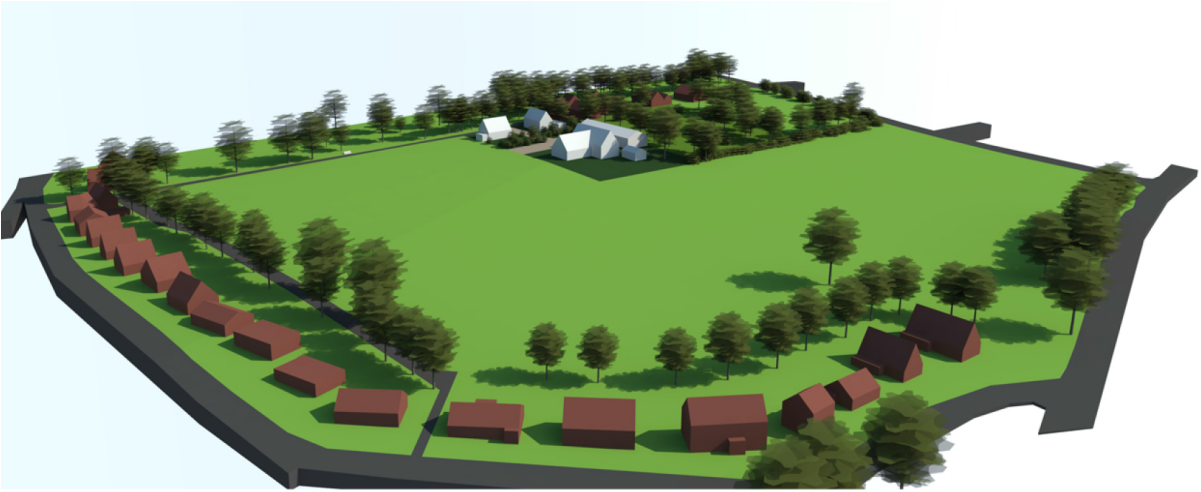
Afbeelding: schets doorsnede (noord-zuid)



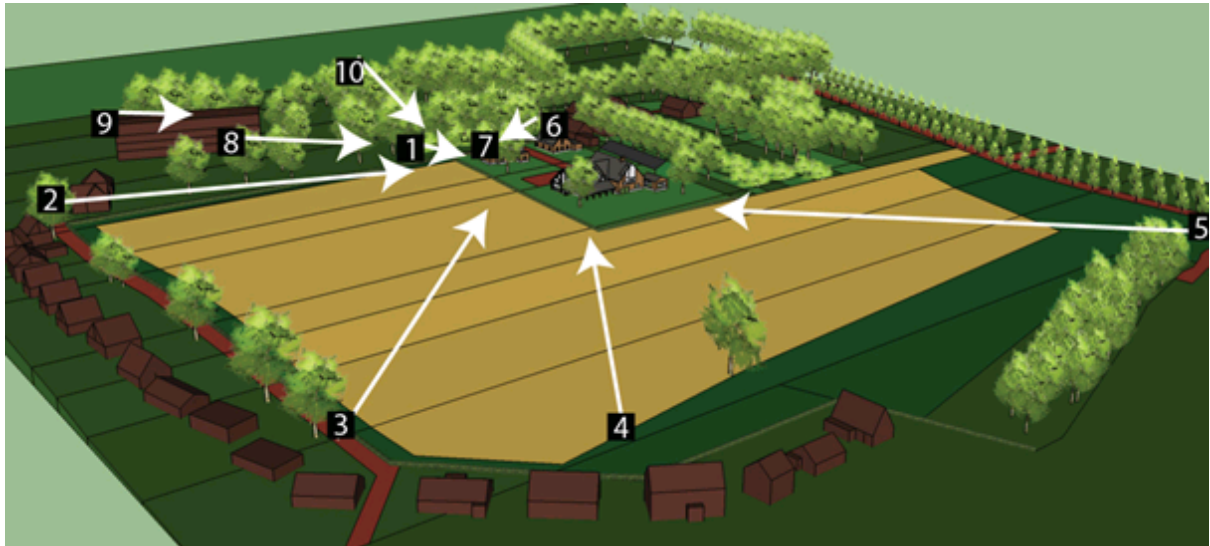
Afbeelding: schets gevels straatwoningen



Afbeelding: schets gevels boerderijwoning



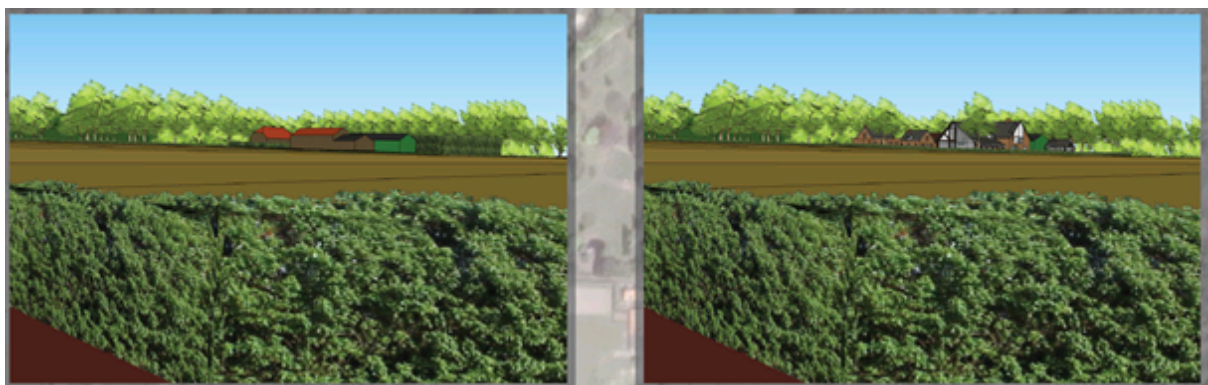
Afbeelding: oude 3D-impressie (Geelkerkenkamp, gezien vanaf zuidwesten)



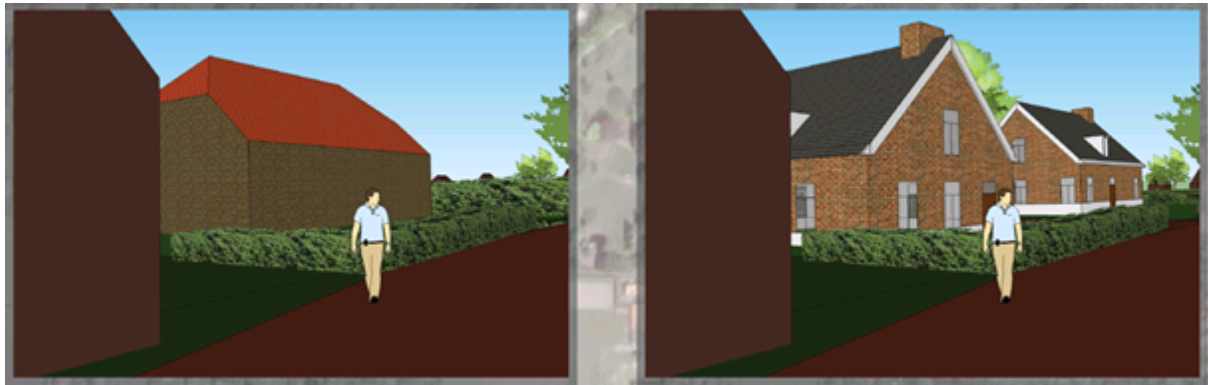
Afbeelding: uitgewerkte 3D-impresie met kijkrichtingen (Geelkerkenkamp, gezien vanaf zuidwesten)



Afbeelding: 3D-impresie, kijkrichting 2 (Geelkerkenkamp, gezien vanaf de Ploegseweg) (links huidige situatie en rechts nieuwe situatie)



Afbeelding: 3D-impresie, kijkrichting 3 (Geelkerkenkamp, gezien vanaf het wandelpad achter de Ploegseweg) (links huidige situatie en rechts nieuwe situatie)



Afbeelding: 3D-impresie, kijkrichting 6 (Geelkerkenkamp 18a-20, gezien vanaf het Geelkerkenkamp 18 richting de Ploegseweg) (links huidige situatie en rechts nieuwe situatie)

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*

Een actualisatie van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid is nodig gebleken omdat de verschillende beleidsnota's op het gebied van ruimte en mobiliteit gedateerd zijn door nieuwe politieke accenten en veranderende omstandigheden zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen onder andere omdat groei, stagnatie en krimp gelijktijdig plaatsvinden. Op 13 maart 2012 is de 'Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte' (SVIR) vastgesteld. Deze structuurvisie geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau.

De visie is vernieuwend in die zin dat ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur sterker dan voorheen met elkaar verbonden worden. De structuurvisie vervangt daarvoor de 'Nota Ruimte', de 'Structuurvisie Randstad 2040', de 'Nota Mobiliteit', de 'MobiliteitsAanpak', de 'Structuurvisie voor de Snelwgomgeving' en de ruimtelijke doelen en uitspraken in de PKB 'Tweede structuurschema Militaire terreinen', de 'Agenda Landschap', de 'Agenda Vitaal Platteland' en 'Pieken in de Delta'. De 'Structuurvisie Nationaal Waterplan' blijft in zijn huidige vorm als uitwerking van de SVIR bestaan.

In de structuurvisie schetst het rijk de ambities voor concurrentiekracht, bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid tot 2040 (lange termijn) en doelen, belangen en opgaven tot 2028 (middellange termijn).

De centrale visie wordt uiteengezet in drie hoofddoelstellingen voor de middellange termijn (2028), namelijk "concurrerend, bereikbaar en leefbaar & veilig". Voor de drie rijksdoelen zijn de onderwerpen van nationaal belang benoemd waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. De drie hoofddoelstellingen en 13 nationale belangen zijn:

1. *Concurrerend* = Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economisch structuur van Nederland. Hiervoor zijn de volgende nationale belangen benoemd:
 - *Nationaal belang 1*: een excellent en internationaal bereikbaar vestigingsklimaat in de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren;
 - *Nationaal belang 2*: Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie;
 - *Nationaal belang 3*: Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;
 - *Nationaal belang 4*: Efficiënt gebruik van de ondergrond;
2. *Bereikbaar* = Het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat. Hiervoor zijn de volgende nationale belangen benoemd:

- *Nationaal belang 5*: Een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor- en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen;
 - *Nationaal belang 6*: Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem van weg, spoor- en vaarweg;
 - *Nationaal belang 7*: Het in stand houden van de hoofdnetwerken van weg, spoor- en vaarwegen om het functioneren van de netwerken te waarborgen;
3. *Leefbaar & veilig* = Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn:
- *Nationaal belang 8*: Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
 - *Nationaal belang 9*: Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling;
 - *Nationaal belang 10*: Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
 - *Nationaal belang 11*: Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;
 - *Nationaal belang 12*: Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten;

De rijksverantwoordelijkheid voor het systeem van goede ruimtelijke ordening is zonder hoofddoelstelling, als afzonderlijk belang opgenomen:

- *Nationaal belang 13*: Zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen.

Naast de drie hoofddoelen wordt een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte bevorderd. Hiervoor wordt een ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. 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.

Conclusie

In de 'Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte' zijn nationale belangen opgenomen die zorgen voor een gegarandeerde basiskwaliteit voor alle bewoners van Nederland. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is van beperkte betekenis voor onderhavig bestemmingsplan. Het bestemmingsplan heeft geen nationaal belang en is niet in strijd met de geformuleerde belangen.

3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het kabinet heeft in de hiervoor genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. Het gaat om de volgende nationale belangen: Rijkswaerwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Ecologische hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).

De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Ten

aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wro, gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in die zin dat van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect, d.w.z. door tussenkomst van de provincie, door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen.

Het 'Besluit algemene regels ruimtelijke ordening' (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Op 30 december 2011 is het Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening in werking getreden. Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, bij de Ecologische Hoofdstructuur (de artikelen worden later aan het Barro toegevoegd) en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Voor één onderwerp geregeld in dit besluit, voorziet het besluit niet in de (definitieve) begrenzing. Dit betreft de EHS. Ten aanzien van deze begrenzing is bepaald dat de provincies die grenzen (nader) bepalen. In de provincie Gelderland is dit geconcretiseerd in de begrenzingen van het Gelders Natuurnetwerk GNN en de Groene Ontwikkelingszone GO (zie verderop in deze toelichting).

Een deel van het Barro is gebaseerd op eerdere pkb's en beleidsnota's die in de SVIR worden herbevestigd. Deze onderdelen kunnen na vaststelling van de structuurvisie de procedure volgen en vervolgens in werking treden.

Het betreft de volgende onderdelen:

- Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- Kustfundament;
- Grote rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- Defensie, en
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

Conclusie

Dit bestemmingsplan raakt geen belangen die zijn opgenomen in het Barro. Met het plan zijn geen nationale belangen gemoeid.

3.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Besluit ruimtelijke ordening

Op 1 oktober is het 'Besluit van 28 augustus 2012, houdende wijziging van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening en van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in verband met de toevoeging van enkele onderwerpen van nationaal ruimtelijk belang' (Stb. 2012, nr. 388) in werking getreden. Door dit wijzigingsbesluit is ook het Bro aangepast. In artikel 3.1.6 is het tweede lid toegevoegd. Dit lid heeft betrekking op de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Deze ladder stelt eisen aan de motivering van onder meer bestemmingsplannen en ruimtelijke onderbouwing die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken. De wettelijke regeling gaat vergezeld van een

handreiking die andere overheden ondersteunt bij de praktische toepassing van de juridische verplichting.

Artikel 1.1.1, lid 1 onder i Bro definieert een '*stedelijke ontwikkeling*' als: *ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen*'.

Artikel 3.1.6 tweede lid Bro:

De ruimtelijke onderbouwing bij een omgevingsvergunning of de toelichting bij een bestemmingsplan die/dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:

- a. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- b. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
- c. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Op basis van de huidige jurisprudentie wordt de ontwikkeling van 3 woningen (feitelijk de toevoeging van 1 woontitel, waar er 2 reeds bestaan) niet als 'stedelijke ontwikkeling' beschouwd en is formeel geen toetsing aan de Ladder vereist. Bovendien beoogt het Rijk met de toepassing van de Ladder primair de leegstand in bestaand stedelijk gebied te voorkomen. Met voorliggende transformatie wordt in onbruik gerakende bebouwing vervangen door in bestaand stedelijk gebied beter passende woningen. Het initiatief past daarmee binnen de doelstellingen van het Rijk.

Naar aanleiding van de Ladder Duurzame verstedelijking heeft de provincie Gelderland een regionale Woonagenda opgesteld, waarin de verschillende plannen regionaal op elkaar worden afgestemd.

Regionale Woonagenda

Op 17 februari 2014 heeft het college van burgemeester en wethouders van Renkum ingestemd met de regionale Woonagenda. Ook andere gemeenten in de stadsregio hebben hiermee ingestemd. In juni 2015 hebben Gedeputeerde Staten van Gelderland ingestemd met de regionale Woonagenda.

In de Woonagenda staat onder andere dat:

- afstemming over woningbouwprogramma's binnen de stadregio in drie subregio's plaats vindt;
- bij de programma's gebruik wordt gemaakt van een 'stoplichtmodel'.

In de Woonagenda hebben de gemeenten van de stadsregio dus afgesproken dat zij de gemeentelijke woningbouwprogramma's onderling en met de provincie afstemmen op subregio-niveau met behulp van het 'stoplichtmodel'. Doel is om tot een meer flexibele vorm van planning te komen die ruimte biedt om in te spelen op bijvoorbeeld veranderingen in de markt, bijstellingen van prognoses en vrijkomen van potentiële woningbouwlocaties (transformatie). Voor de gemeente Renkum betekent dat afspraken maken in de subregio Arnhem en omgeving (bestaande uit de gemeenten Rheden, Rozendaal, Lingewaard, Overbetuwe, Arnhem en Renkum). Het 'stoplichtmodel' maakt onderscheid in

plannen waar gemeenten en provincie het over eens zijn dat het goede plannen zijn (groen), plannen waar nog aan gesleuteld wordt of die op langere termijn spelen (oranje) en plannen die uit de markt genomen moeten worden (rood).

Ten behoeve van de Woonagenda heeft het bureau ABF-research een woningmarktverkenning uitgevoerd met behulp van het Socratesmodel. Het Socratesmodel modelleert de afstemming tussen de vraag en aanbod op de woningmarkt nauwkeurig, rekening houdend met de belangrijkste elementen van vraag en aanbod, zoals demografie, woonvoorkeuren, verhuisstromen, kwaliteit van de bestaande voorraad en nieuwbouw. De uitkomsten van deze woningmarktverkenning zijn ook gebruikt als basis voor de gemeentelijke Nota Wonen 2014. Doordat gemeenten, Stadsregio (Arnhem-Nijmegen) en provincie uitgaan van dezelfde woningmarktverkenning is er een goede gezamenlijke basis voor afstemming van de gemeentelijke woningbouwprogramma's.

Alle gemeenten hebben hun woningbouwprogramma getoetst aan de uitkomsten van Socrates. Plannen die in lijn zijn met de behoefte van Socrates zijn op groen gezet. Daarnaast is er voor de gemeenten de mogelijkheid om vanwege andere argumenten plannen op de groene lijst te zetten (bijvoorbeeld financiële of ruimtelijke argumenten).

De Stadsregio heeft de woningbehoefte en de woningbouwprogramma's (de groene plannen) van de gemeenten in de subregio Arnhem en omgeving met elkaar vergeleken. Het model Socrates voorspelt voor de subregio Arnhem en omgeving een toename van circa 8500 huishoudens in de periode 1.1.2014 tot 1.1.2020. De gemeenten hebben in totaal 6403 woningen in de planning. Het is vooral Arnhem waar de voorraad aan goede woningbouwplannen laag is. Bij de omliggende gemeenten, waaronder Renkum zijn prognoses en woningbouwprogramma goed in balans. Tot 2020 zijn voor Renkum 393 woningen opgenomen in de subregionale planning. De stadsregio trekt ook de conclusie (voor zover mogelijk in de huidige onzekere woningmarkt) dat het voorgestelde programma voor wat betreft woningbouwsegmenten, prijsklassen en woonmilieus past bij de Socrates prognose.

Na 2020 blijft het aantal huishoudens in de subregio naar verwachting groeien, maar het groeitempo neemt wel af. Ook in de periode 2020 tot 2030 blijft er dus ruimte om op beperkte schaal woningen toe te voegen.

Stoplichtmodel

Doel van het stoplichtmodel is dat de lijst van groene projecten de basis is voor toetsing van plannen door de provincie. De door gemeenten gezamenlijk voorgestelde lijst wordt door de provincie in één samenhangend proces getoetst aan de provinciale kwantitatieve en kwalitatieve richtlijnen en aan de ladder voor duurzame verstedelijking. De onderliggende eigen gemeentelijke lijsten worden vervolgens bestuurlijk vastgesteld door elke gemeente.

Basis voor het stoplichtmodel zijn de planningslijsten die jaarlijks bij de provincie worden ingediend. Deze lijsten worden nu ook al door elke gemeente bestuurlijk geaccordeerd. Het stoplichtmodel wordt gekoppeld aan deze lijst. Door jaarlijks subregionaal af te stemmen over de planningslijsten met behulp van het stoplichtmodel wordt de lijst jaarlijks geactualiseerd op basis van actuele analyses of prognoses. Het ligt voor de hand om af te spreken welke prognoses gezamenlijk gebruikt worden om discussie over de uitgangspunten te voorkomen.

Op 16 oktober 2014 hebben de wethouders 'wonen' van de subregiogemeenten afspraken gemaakt over de lijst met woningbouwplannen in het 'stoplichtmodel'. Op 2 december 2014 heeft college van burgemeester en wethouders van Renkum ingestemd met die afspraken (en dus met de lijst met woningbouwplannen in het stoplichtmodel).

Hieronder worden de drie gemaakte afspraken weergegeven met per afspraak een korte toelichting.

Afspraak 1:

Gemeenten stemmen in met het subregionale woningbouwprogramma. Instemming van gemeenten is onder voorbehoud van vaststelling van elke gemeentelijk deel van de lijst in het eigen college van B en W en toetsing van de provincie aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

In het subregionale programma is het woningbouwprogramma van de gemeente Renkum onverkort opgenomen. In de lijsten van andere gemeenten staan geen projecten die nadelige invloed hebben voor Renkum. Met deze afspraak wijken we (de Stadsregio en de betrokken gemeenten) van het 50/50 beleid af en programmeren we conform de eigen behoefte van de subregio.

De lijst met projecten voldoet met deze afspraak aan de eerste trede van de ladder voor duurzame verstedelijking: elk plan moet voldoen aan de regionale woningbehoefte. In het stoplichtmodel is dit de lijst met 'groene' plannen.

Afspraak 2:

Gemeenten actualiseren jaarlijks hun woningbouwprogrammering in subregionaal verband op basis van het stoplichtmodel, gekoppeld aan het proces van de provinciale planningslijst. Basis voor de afstemming is de meest actuele PRIMOS prognose (is een landelijke prognose voor ontwikkeling van bevolking en huishoudens, die jaarlijks geactualiseerd wordt). Daarnaast kunnen gemeenten in onderling overleg andere analyses benutten. De gemeente Arnhem roept gemeenten in het eerste kwartaal van het jaar bijeen om elkaar te informeren over aanpassing van de woningbouwplannen en de afstemming daarover.

Strekking van deze afspraak is dat Arnhem en de omliggende gemeenten samen blijven afstemmen over hun woningbouwprogramma's, los van het wel of niet voortbestaan van de stadsregio. Het is een vrijwillige afspraak, niet verplicht op basis van wet- of regelgeving. Afstemmen in (sub)regionale verband is van belang voor onderbouwing van woningbouwplannen richting de provincie omdat de ladder voor duurzame verstedelijking aangeeft dat plannen moeten passen binnen de regionale woningbouwbehoefte.

Afspraak 3:

Gemeenten kunnen tussentijds plannen in procedure brengen die nog niet in het bijgevoegd woningbouwprogramma op groen staan. Indien het totaal van deze plannen de omvang van de groene plannen voor de betreffende gemeente met meer dan 10% overschrijdt stelt de gemeente de andere subregiogemeenten daarvan op de hoogte. Deze plannen worden separaat voorgelegd aan de provincie in het kader van de toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

Deze afspraak maakt het makkelijker om tussentijds (niet tijdens de jaarlijkse actualisatie van de woningbouwlijsten) nieuwe plannen in ontwikkeling te nemen, zonder dat daarvoor subregionaal overleg noodzakelijk is. De gemeente Renkum plaatst evenwel ieder woningbouwproject op haar lijst.

Groene projecten in het stoplichtenmodel

Een groen project is een project dat een gemeente op korte termijn wil realiseren en dat draagvlak heeft bij de gemeenten in de subregio en de provincie. Dat kan gaan om een (planologisch) harde en zachte plannen. Het project moet aan de volgende voorwaarden voldoen:

- Een project dat een programma heeft dat de gemeente graag wil realiseren, of waarvoor de gemeente de ruimte wil geven (zonder dat ze er grip op hebben).
- Het programma is besproken met de gemeenten in de subregio en sluit aan op de subregionale behoefte, zowel kwantitatief als kwalitatief (segment en woonmilieu)
- De locatie past binnen de ladder voor duurzame verstedelijking:

1. omdat het bestemmingsplan is vastgesteld;
 2. of omdat de locatie besproken is met de provincie (en akkoord bevonden is).
- Start bouw binnen een termijn van 5 jaar (op dit moment voor 01-01-2020) is realistisch.

Conclusie

Voorliggend bestemmingsplan maakt de bouw van (slechts) drie woningen mogelijk in de bebouwde kom van Oosterbeek. Er zijn echter feitelijk (en volgens het bestemmingsplan 'Oosterbeek-Zuid 2016') al twee (bedrijfs)woningen aanwezig op het terrein. Deze worden als het ware omgezet naar gewone woningen (maar dan deels op een andere locatie). Daarom is er in planologische zin sprake van slechts één extra nieuwe woning. Daarnaast wordt er agrarische bebouwing gesloopt op het perceel ten behoeve van de bouw van de woningen. Daarmee is er geen sprake van een (nieuwe) stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening.

De drie woningen passen binnen afspraak 3 van het stoplichtmodel. Daarmee voldoet het bouwplan, voor zover er al sprake zou zijn van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' zoals bedoeld in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening, aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Daarmee voldoet het plan ook tevens aan het provinciale beleid (Gelderse ladder voor duurzame verstedelijking) en de gemeentelijke Nota Wonen.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Omgevingsvisie en Omgevingsverordening

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. Later zijn beide plannen nog opnieuw en partieel gewijzigd vastgesteld, waarvan de laatste in november 2015. De Omgevingsvisie Gelderland vervangt enkele structuurvisies. 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 visie richt zich formeel op de komende tien jaar, maar wil ook een doorkijk bieden aan Gelderland op een langere termijn. Veel maatschappelijke vraagstukken zijn zo complex dat alleen een gezamenlijke inzet succesvol kan zijn. In de omgevingsvisie zijn de opgaven voor Gelderland daarom in nauwe samenwerking met partners uitgedacht. Daarbij kijken de provincie en partners vanuit een integraal en internationaal perspectief naar Gelderland. Met deze bestuurlijke strategie kunnen voor Gelderland toekomstbestendige keuzes gemaakt worden. De provincie heeft in de Omgevingsvisie twee doelen gedefinieerd. Het zijn doelen die de rol en kerntaken van de provincie als middenbestuur benadrukken.

1. Een duurzame economische structuurversterking. Een gezonde economie met een aantrekkelijk vestigingsklimaat vraagt om sterke steden en een vitaal landelijk gebied met voldoende werkgelegenheid. Het streven is om de concurrentiekracht van Gelderland te vergroten door het duurzaam versterken van de ruimtelijk-economische structuur. De komende jaren zullen minder in het teken staan van denken in termen van 'groei' en meer in termen van 'beheer en ontwikkeling van het bestaande'.
2. Het borgen van de kwaliteit en veiligheid van onze leefomgeving. Dit doel betekent vooral:
 - a. ontwikkelen met kwaliteit, recht doen aan de ruimtelijke, landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van de plek; uitgaan van doelen, niet van regels,
 - b. zorg dragen voor een compact en hoogwaardig stelsel van onderling verbonden natuurgebieden en behoud en versterking van de kwaliteit van het landschap,
 - c. een robuust en toekomstbestendig water- en bodemsysteem voor alle gebruiksfuncties; bij

- droogte, hitte en waterovervloed,
d. een gezonde en veilige leefomgeving.

Om deze doelen in beleid te vertalen, hanteert de provincie drie aandachtsgebieden: Dynamisch, Mooi en Divers Gelderland. Ontwikkelingen in Gelderland wil de provincie benaderen vanuit elk van deze drie perspectieven, die elkaar aanvullen:

1. Dynamisch: de (ruimtelijk-economische) ontwikkelingen en de geleiding daarvan op provinciaal niveau.
2. Mooi: de Gelderse kwaliteiten die bescherming nodig hebben en ruimte voor behoud door ontwikkeling.
3. Divers: het herkennen van de regionale verschillen in maatschappelijke vraagstukken en opgaven en het koesteren van de regionale identiteiten.

De provincie beschikt over verschillende instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. 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 verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen.

De Omgevingsverordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de Provincie Gelderland. Dit betekent dat vrijwel alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving opgenomen zijn in de Omgevingsverordening. Het gaat hierbij om regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, water, mobiliteit en bodem. De verwachting is dat de Omgevingsverordening op termijn alle regels zal gaan bevatten die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving.

Gelderse Ladder voor duurzame verstedelijking

Het accent van stedelijke ontwikkelingen verschuift van nieuwbouw naar het vitaliseren van bestaande gebieden en gebouwen. Voor een goede afweging van keuzes voor locaties van nieuwe gebouwen staat de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik centraal. Met deze ladder wordt een transparante besluitvorming en een zorgvuldige ruimtelijke afweging nagestreefd. Het gaat om het tijdig afwegen van kansen en mogelijkheden om bestaande gebouwen te benutten bij overwegingen van nieuwe bebouwing. Een goede afweging volgens de ladder vraagt om kennis van de bestaande voorraad. Gekoppeld daaraan zijn er vragen over de opgaven en kwaliteiten in een gebied:

- Past de ontwikkeling bij de doelen in Gelderland? Zo ja:
- Hoe voegt de ontwikkeling extra kwaliteit toe aan een gebied?

Als juridische basis gebruikt de provincie de Ladder voor duurzame verstedelijking die het Rijk heeft vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In elk bestemmingsplan dat voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling dienen gemeenten volgens de Rijksladder aan de hand van drie stappen de locatiekeuze te motiveren. Deze Rijksladder is van provinciaal belang. Aangezien de juridische borging van de ladder al geregeld is in het Bro, heeft de provincie de ladder niet nogmaals opgenomen in de provinciale omgevingsverordening.

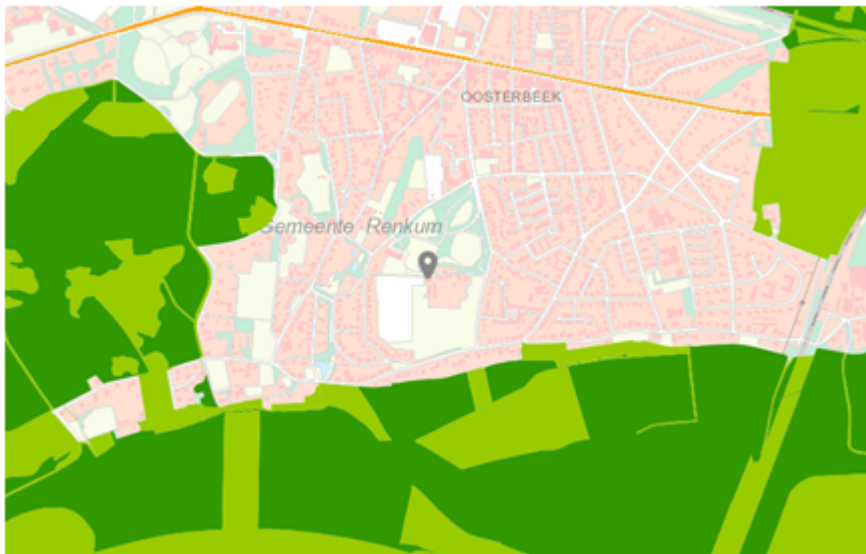
Artikel 3.2.3. Gelders Natuur Netwerk en Groene Ontwikkelingszone

Om de biodiversiteit nu en voor toekomstige generaties Gelderlanders veilig te stellen, beschermt de provincie het Gelders Natuurnetwerk. Het Gelders Natuurnetwerk is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuur van internationaal, nationaal en provinciaal belang. Dit Gelders

Natuurnetwerk bestaat uit alle terreinen met een natuurbestemming binnen de voormalige EHS en bevat tevens een Zoekgebied nieuwe natuur van 7.300 hectare, voor 5.300 hectare nog te realiseren nieuwe natuur.

Een groot deel van de Gelderse natuurgebieden is internationaal beschermd: de Natura 2000-gebieden. Juist in deze gebieden moet de biodiversiteit worden behouden of verbeterd. De provincie geeft in het natuurbeleid prioriteit aan het behalen van de Natura 2000-doelen in de Natura 2000-gebieden. Het Gelders Natuurnetwerk en de Groene Ontwikkelingszone vervullen daarnaast een belangrijke rol bij het behoud van de biodiversiteit. De Ecologische verbindingzones maken voor een klein deel uit van het Gelders Natuurnetwerk.

Het plangebied maakt geen deel uit van het GNN en de GO, en ook niet van het Natura-2000 gebied.



Het GNN en GO rondom het plangebied.

Conclusie

Een van de doelstellingen uit de Omgevingsvisie betreft het borgen van de kwaliteit en veiligheid van onze leefomgeving. Daarbij wordt gericht op het ontwikkelen met kwaliteit, waarbij recht wordt gedaan aan de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteiten van een plek. In het plangebied vindt sloop en nieuwbouw plaats van woningen. Het plan sluit daarmee goed aan bij de doelstellingen van de Omgevingsvisie.

Het plan is in paragraaf 3.2.3 reeds getoetst aan de ladder van duurzame verstedelijking. Daaruit blijkt dat hieraan wordt voldaan.

3.3.2 Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019 (KWP3)

Gedeputeerde Staten van Gelderland heeft op 12 januari 2010 het nieuwe 'Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019' (KWP3) vastgesteld. De provincie, de woningcorporaties, de gemeenten en de regio's in Gelderland hebben met elkaar afspraken gemaakt over de woningvoorraad voor de komende tien jaar. De partijen willen ervoor zorgen dat het woningaanbod in iedere regio van Gelderland ook in de toekomst goed aansluit bij de behoefte van de inwoners. In het programma zijn de afspraken vastgelegd. Deze afspraken zijn tot stand gekomen door een goede en intensieve samenwerking met de regio's, de gemeenten en de woningcorporaties.

Om het woningaanbod zo goed mogelijk af te stemmen op de vraag is in het KWP3 rekening gehouden met de ontwikkelingen in de bevolkingsopbouw en in de woningmarkt. In de praktijk betekent dit dat voornamelijk goedkopere woningen moeten worden gebouwd, bij voorkeur op binnenstedelijke locaties. Bouwen op grote nieuwbouwlocaties buiten de stad of het dorp (zoals Vinexlocaties) is steeds minder nodig. In het Kwalitatief Woonprogramma gaat het nadrukkelijk niet alleen om de aantallen te bouwen woningen. Er is bij de inwoners een grote behoefte aan goedkopere woningen. Daarom zijn ook afspraken gemaakt over de aantallen betaalbare woningen. Er wordt bovendien rekening gehouden met een steeds groter wordende groep ouderen die het liefst zelfstandig wil blijven wonen. Verder zijn afspraken over de verhouding koop-huur.

De gemeente Renkum valt onder de regio Arnhem-Nijmegen. Woningbouwplannen dienen zich te conformeren aan het opgestelde afsprakenkader. De provincie, de gemeenten en de woningcorporaties hebben de afspraak gemaakt dat in de periode 2010 - 2019 in de regio 36.600 woningen netto worden toegevoegd.

In de op 17 oktober 2014 in werking getreden Omgevingsverordening is in artikel 2.1.1 sub 17 en artikel 2.2.1.1 verwezen naar het Kwalitatief Woonprogramma. Daarmee heeft het Kwalitatief Woonprogramma zijn werking behouden. De eerder genoemde 'Regionale Woonagenda' en het 'stoplichtmodel' zijn uitwerkingen / opvolgers van het KWP3 (zie paragraaf 3.2.3).

Kwalitatieve opgave wonen

Inmiddels hebben Gedeputeerde Staten op 9 juni 2015 de kwantitatieve opgave wonen voor de Stadsregio vastgesteld. Hiermee is het KWP 3 komen te vervallen. In de kwantitatieve opgave voor de Stadsregio zijn woningen die opgenomen zijn als een zogeheten 'groen' plan subregionaal afgestemd en deze voorzien in een woningbehoefte. Het plan is hiermee in overeenstemming met de omgevingsverordening en de daaraan gekoppelde kwantitatieve opgave.

Conclusie

De voorgestelde ontwikkeling voorziet in de bouw van slechts drie grondgebonden woningen (mede ter vervanging van twee bedrijfswoningen en de sloop van een voormalige knechtenwoning en twee stallen). Per saldo neemt de woningvoorraad met één woning toe. Tot 2020 zijn voor Renkum 393 woningen opgenomen in de subregionale planning. Dit aantal is ook gebruikt als basis voor de gemeentelijke Nota Wonen 2014. Het plan voor nieuwbouw van deze drie woningen is onderdeel van de 10%-regeling van het vastgestelde 'stoplichtmodel'. Het plan is daarmee in overeenstemming met het KWP3 en daarmee met de kwantitatieve opgave wonen. Zie ook paragraaf 3.2.3.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 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.

Conclusie

In paragraaf 3.2.3 is reeds getoetst aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Daarin is aangegeven dat het plan past binnen de ladder, zie de afspraken in de regionale Woonagenda, en de 'Nota Wonen'. In het subregionale programma van de regionale Woonagenda is namelijk het woningbouwprogramma van de gemeente Renkum (zoals grotendeels genoemd in de Nota Wonen) onverkort opgenomen. Het plan voor de bouw van drie woningen voldoet daarmee aan de Nota Wonen. Overigens geeft de Nota Wonen aan dat de regelingen in de nota niet van toepassing zijn op projecten die voorzien in minder dan vier woningen.

3.4.2 Ruimtelijke Visie 2025

Op 22 september 2011 heeft het College van Burgemeester en wethouders de 'Ruimtelijke Visie Renkum (ver)bindt 2025' vastgesteld. De visie geeft inzicht in de ontwikkelingen op het gehele grondgebied van de gemeente (fysiek-ruimtelijk) in de komende 15 jaar. Ten behoeve van onderhavig plangebied zijn in de visie geen concrete ontwikkelingen aangegeven. Wel geldt een aantal algemene aspecten zoals het verhogen van de kwaliteit van dorpsentrees en toegangswegen, het vergroten van de toegankelijkheid van het bosgebied en het streven naar een sterkere visuele relatie met het buitengebied.

Conclusie

De Ruimtelijke Visie 2025 spreekt zich niet uit over kleinschalige initiatieven, zoals de ontwikkeling

binnen de bebouwde kom van drie woningen (die ook nog eens mede ter vervanging zijn van twee bedrijfswoningen en de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen plaatsvinden). Voor dergelijke initiatieven wordt een zelfstandige afweging gemaakt.

3.4.3 Groenstructuurplan

Het geactualiseerde Groenstructuurplan wordt naar verwachting november 2016 vastgesteld door de gemeenteraad. Het bestemmingsplan (en dan met name het beeldkwaliteitplan landschap, zie bijlage 1 bij deze toelichting) komt tegemoet aan een opgenomen verbetervoorstel t.a.v. agrarische enclave Geelkerkenkamp (dorpsdocument Oosterbeek, deelgebied zuid-midden, voorstel U). Hierin is opgenomen voor de deellocatie "Geelkerkenkamp/agrarische enclave":

Plan ontwikkelen om deze agrarische enclave in ruimtelijk en functioneel opzicht te koppelen aan het park Bato's wijk door realiseren zichtlijnen, opheffen ruimtelijke barrières (dichte laurierhaag aan de noordzijde) en het toevoegen van landschapselementen in de vorm van kavelgrensbeplantingen en/of enkele kleine boomgroepen of solitaire bomen

3.4.4 Basisvisie Landgoederen en Buitenplaatsen

De gemeente heeft in haar beleidsdocument "Basisvisie Landgoederen en buitenplaatsen" aangegeven hoe ze om wil gaan met de landgoederen en buitens in de gemeente. Één van de opgenomen landgoederen betreft Bato's Wijk waarvoor de belangrijkste te behouden structuren en elementen zijn opgenomen en wensen om te komen tot herstel en versterking. Van belang voor onderhavig bestemmingsplan is vooral het behoud van zichtlijnen en mogelijke zichtzones naar de Betuwe. E.e.a. is toegelicht in paragraaf 4.8.2 over cultuurhistorie.

Hoofdstuk 4 *Uitvoerbaarheid*

4.1 *Inleiding*

In het kader van het bestemmingsplan dient de uitvoerbaarheid van het plan te worden aangetoond ten aanzien van verschillende sectorale aspecten, zoals bodem, lucht, geluid, water en archeologie en cultuurhistorie.

Onderhavig bestemmingsplan is ontwikkelingsgericht en deels ook beheergericht van aard. Waar relevant zijn daarom voor dit bestemmingsplan enkele onderzoeken uitgevoerd, die in de volgende paragrafen zijn toegelicht.

4.2 *Bodem*

In het kader van een bestemmingsplanprocedure moet zijn aangetoond dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik.

In opdracht van S.J. Geertsma is door Buro Ontwerp & Omgeving in juni 2015 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op de locatie gelegen aan Geelkerkenkamp 18a-20 te Oosterbeek (zie bijlage voor volledig rapport). Het betreft een boerderij met bijbehorend erf en landbouwgrond. De aanleiding tot de uitvoering van het bodemonderzoek is de toen voorgenomen aankoop van de locatie. Doel van het verkennend bodemonderzoek is een indicatie te krijgen van de huidige milieuhygiënische kwaliteit van de bodem.

Gezien de resultaten van het vooronderzoek is voor het erf de in de NEN 5740 genoemde strategie voor een onverdachte locatie gehanteerd aangevuld met onderzoek op de voormalige locatie van een bovengrondse dieseltank. Gezien de diepte waarop het grondwater zich bevindt (> 5 m-mv) is het grondwater niet onderzocht.

De landbouwgrond is onderzocht op basis van de in de NEN 5740 genoemde strategie voor een grootschalig onverdachte locatie, waarbij echter alleen de bovengrond (tot 0,5 m-mv) is onderzocht. Bij vier boringen op het erf zijn zwak baksteenhoudende lagen aangetroffen. Bij één van deze boringen is deze laag ook zwak kolengruishoudend.

Op en onder maaiveld zijn geen asbestverdachte materialen aangetroffen. In zes grondmengmonsters is voor lood een licht verhoogd gehalte gemeten (>achtergrondwaarde). In drie van deze grondmengmonsters is tevens voor diverse andere parameters een licht verhoogd gehalte gemeten. In de grondmengmonsters ter plaatse van de voormalige dieseltank en de ondergrond van het erf zijn voor de onderzochte parameters geen verhoogde gehalten gemeten (< achtergrondwaarde).

Ten aanzien van de onderzoekslocatie wordt de hypothese 'onverdachte locatie' op basis van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek genuanceerd aanvaard. De vastgestelde milieuhygiënische bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde aankoop van de onderzoekslocatie. De resultaten van het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een aanvullend of nader onderzoek.

Conclusie

Het aspect 'bodem' vormt geen belemmering voor de uitvoering van onderhavig bestemmingsplan.

4.3 Lucht

Op 15 november 2007 is de 'Wet tot wijziging van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen)' in werking getreden. Vanaf dat moment zijn in de 'Wet milieubeheer' luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Hierin zijn het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' opgenomen. Voor projecten die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeft niet langer te worden getoetst aan de grenswaarden. In de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Er is blijkens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'. Gezien de schaal van het project - de toevoegingen van één woning en beëindiging van een agrarisch bedrijf - wordt er niet in betekende mate bijgedragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

Conclusie

Het aspect 'lucht' vormt geen belemmering voor de uitvoering van onderhavig bestemmingsplan.

4.4 Geluid

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het wegverkeer en/of door inrichtingen, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder. De wet stelt dat in principe de geluidsbelasting op de gevel van woningen niet hoger mag zijn dan de voorkeursgrenswaarde (48 dB), dan wel een nader bepaalde waarde (hogere grenswaarde). Aangezien het bestemmingsplan nieuwe geluidsgevoelige functies toelaat, is een akoestisch onderzoek verricht.

De vervanging en toevoeging van woningen, zijnde akoestisch gevoelige objecten, dient te worden onderzocht op de effecten van wegverkeerslawaai, industrielawaai, spoorweglawaai en luchtvaartlawaai. Ter plekke van onderhavige planlocatie is enkel sprake van wegverkeerslawaai. De planlocatie ligt niet binnen een zone voor industrielawaai, railverkeerslawaai en niet binnen aanvlieg- of uitvliegroutes.

Voor de planlocatie is de Benedendorpsweg (50 km/uur) beoordeeld. De resultaten van deze weg zijn toegevoegd als bijlage. In het lichtgroene gedeelte wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaai, zijnde 48 dB.

De andere wegen betreffen uitsluitend 30 km/uur wegen. Deze wegen én de Benedendorpsweg zijn derhalve beschouwd i.h.k.v. een goed woon- en leefklimaat. De conclusie is dat op het licht groen en donker groen een woning opgericht kan worden zonder dat een aanvullende berekening van de gevelwering noodzakelijk is. Het binnenniveau van 33 dB is geborgd. De gecumuleerde rekenresultaten zijn eveneens toegevoegd als bijlage. Aldus is het aspect wegverkeerslawaai niet belemmerend voor een goed woon- en leefklimaat binnen het plangebied.

Conclusie

Het aspect 'geluid' vormt geen belemmering voor de uitvoering van onderhavig bestemmingsplan.

4.5 Milieuzonering

Indien door middel van een plan nieuwe, milieuhindergevoelige functies - zoals woningen - mogelijk worden gemaakt, moet worden aangetoond dat deze niet worden gerealiseerd binnen de hinderzone van omliggende bedrijven. Daarnaast is het van belang dat door realisering van onderhavig plan geen hinder wordt veroorzaakt voor de omgeving en ook voor de bedrijfsgang van bestaande omliggende bedrijven.

Vanuit het aspect 'goede ruimtelijke ordening' dient er voldoende ruimtelijke scheiding te zijn tussen hinderveroorzakende (o.a. bedrijven) en hindergevoelige functies (waaronder woningen). Hiervoor worden de afstanden uit de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' als maatgevend beschouwd. Deze afstanden hebben betrekking op de perceelsgrens van het bedrijf en anderzijds de gevel van de nieuwe gevoelige functie.

Een bedrijfswoning van een derde geniet in het algemeen dezelfde bescherming als een burgerwoning. Het maakt daarbij niet uit of het een agrarische bedrijfswoning of een bedrijfswoning van een niet-agrarisch bedrijf betreft. Alleen voor het aspect geur gelden hiervoor specifieke regels.

De ontwikkeling bestaat uit het toevoegen van een nieuwe woning en het omzetten van twee bedrijfswoningen naar burgerwoningen. Navolgend wordt - gezien bovenstaande toelichting - uitsluitend ingegaan op het toevoegen van de nieuwe woning.

Woningen als veroorzaker

De extra woning leidt niet tot significante milieueffecten op andere omliggende gevoelige objecten. Daarnaast zal de toevoeging van de woning ook niet leiden tot belemmeringen in de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven. De te bestemmen woonlocatie ligt immers aan zowel de dorpszijde als de parkzijde ingeklemd tussen reeds bestemde burgerwoningen die voor dit aspect reeds maatgevend zijn (zie verbeelding van het bestemmingsplan).

Woning als gevoelig object

In het vigerende bestemmingsplan zijn in of direct grenzend aan het plangebied geen milieuzones opgenomen die gevolgen zouden kunnen hebben voor de ontwikkeling van de extra woning. Daarnaast zijn in de VNG brochure Bedrijven en Milieuzonering richtafstanden opgenomen voor bedrijfsactiviteiten in relatie tot omliggende gevoelige functies. In de directe nabijheid van onderhavig plangebied zijn geen bedrijven gelegen die mogelijk kunnen leiden tot onevenredige aantasting van een goed woon- en leefklimaat. Zoals hiervoor aangegeven, zijn omliggende woningen reeds bepalend voor de milieuruimte van bestaande bedrijven in de omgeving, waardoor op voorhand vast staat dat op onderhavige locatie een goed woon- en leefklimaat geborgd is.

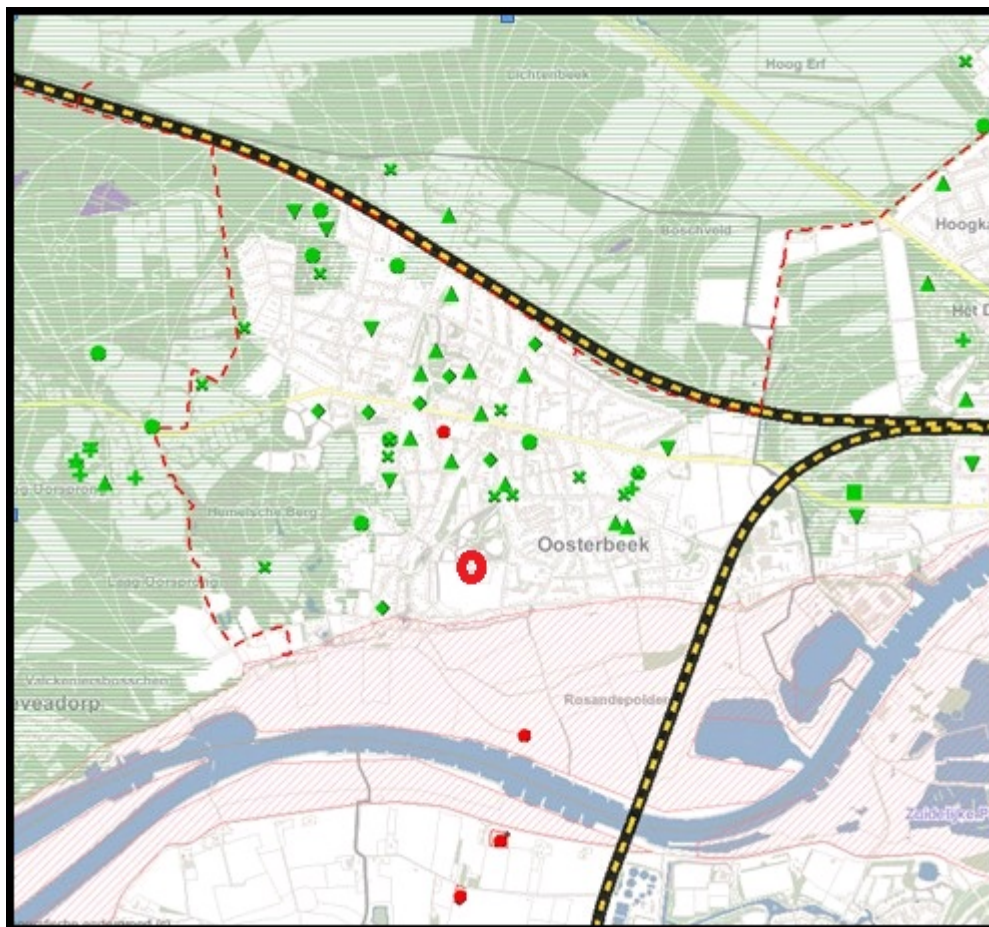
Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het voorliggende bestemmingsplan voldoet aan de eisen die vanuit het

aspect bedrijvigheid worden gesteld.

4.6 Externe veiligheid

Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen. Dit zijn de stationaire (chemische fabriek, lpg-tankstation) en de mobiele (vervoer gevaarlijke stoffen) bronnen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen groepsrisico en plaatsgebonden risico. Het groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Het plaatsgebonden risico biedt burgers in hun woonomgeving een minimum beschermingsniveau tegen gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico heeft een oriënterende waarde en voor het plaatsgebonden risico geldt een grenswaarde voor kwetsbare objecten.



Fragment Risicokaart Nederland, locatie Oosterbeek (rode cirkel is plangebied)

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico mag in principe nergens groter zijn dan 1 op 1 miljoen (ofwel 10^{-6}). Dit is de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een ongeval. Deze kans mag niet groter zijn dan eens in de miljoen jaar. Elke ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan het plaatsgebonden risico van 10^{-6} als grenswaarde.

Groepsrisico

Het groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Welke kans nog acceptabel geacht wordt, is afhankelijk van de omvang van de ramp. Een ongeval met 100 doden leidt tot meer ontwrichting, leed en emoties, dan een ongeval met 10 dodelijke slachtoffers. Aan de kans op een ramp met 100 doden wordt dan ook een grens gesteld, die een factor honderd lager ligt dan voor een ramp met 10 doden. In het Bevi, Bevb en Bevt wordt verder een verantwoordingsplicht (door de overheid) voor het groepsrisico rond inrichtingen en mobiele bronnen wettelijk geregeld. De verantwoording houdt in dat wordt aangegeven of risico's acceptabel zijn en welke maatregelen worden genomen om de risico's te verkleinen.

Inrichtingen

In de nabijheid van het plangebied zijn geen inrichtingen gelegen met externe veiligheidsrisico's. Aangezien het plangebied op grote afstand van de buisleidingen is gesitueerd, kan worden geconcludeerd dat geen beperkingen gelden voor het plan.

Transportroutes

In de nabijheid van het plan is géén waterweg aanwezig. De Nederrijn ligt op voldoende afstand van het plangebied. Het transport van gevaarlijke stoffen over het water vormt dan ook geen aandachtspunt voor de planvorming.

Ook transportroutes gevaarlijke stoffen over de weg zijn op voldoende afstand gelegen van de planlocatie. De planlocatie is op groter afstand gelegen van de spoorlijn. Gezien de afstand, de bestaande omgevingskarakteristiek, de omvang van het plan (toevoegen 1 woning) en de mogelijkheid om meerzijdig te vluchten, is dit aspect niet nader onderzocht.

Voor zover de toevoeging van 1 woning al mocht leiden tot een berekenbare toename van risico's, zal de toename dusdanig gering zijn, dat deze de bouw van een extra woning niet in de weg staat.

Conclusie

Het aspect 'externe veiligheid' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het onderhavige bestemmingsplan.

4.7 Water

In het kader van het 'Nationaal Bestuursakkoord Water' moet bij ruimtelijke ontwikkelingen worden aangetoond, middels een hydrologisch onderzoek, dat de waterhuishouding niet negatief wordt beïnvloed door de beoogde ruimtelijke ontwikkeling. Dit is vastgelegd in het procesinstrument 'de Watertoets'.

4.7.1 Provinciaal beleid

Op 9 juli 2014 is Omgevingsvisie Gelderland vastgesteld. De omgevingsvisie vervangt de huidige omgevingsplannen zoals de Structuurvisie, het Gelders Milieuplan en het Waterplan Gelderland 2010-2015.

In de omgevingsvisie wordt onder meer de ambitie en de rol van de provincie voor het aspect water aangegeven. De provincie stuurt op een veerkrachtig en duurzaam water- en bodemsysteem. Dit bestaat uit bodem en ondergrond, grondwater en oppervlaktewater. Een veerkrachtig en duurzaam water- en bodemsysteem helpt mee aan een optimale en duurzame driedimensionale inrichting van Gelderland.

Een systeem is veerkrachtig als het onder normale omstandigheden alle functies goed kan uitvoeren, (tijdelijke) over- en onderbelasting goed op kan vangen zonder dat maatschappelijke overlast of ecologische schade optreedt en hiervan snel kan herstellen zonder blijvende negatieve effecten. Een systeem is duurzaam als het ook in de toekomst kan blijven functioneren en in stand kan worden gehouden tegen maatschappelijk aanvaardbare kosten. Om de veerkracht van het water- en bodemsysteem te vergroten is het belangrijk om meer ruimte te maken voor beken, te zorgen voor stedelijk waterbeheer en voor goed bodembeheer. Dat betekent bijvoorbeeld dat de bodem zodanig wordt beheerd en gebruikt dat de bodem meer water kan opnemen in perioden van regen en dus ook weer water kan afgeven in perioden van droogte. Zowel bewoonde gebieden, natuurgebieden als landbouwgronden zullen hieraan een bijdrage moeten leveren.

Daarnaast is het van belang om ervoor te zorgen dat het water- en bodemsysteem duurzaam is en ook in de toekomst kan blijven functioneren tegen maatschappelijk aanvaardbare kosten. De provincie streeft naar een duurzaam gebruik van de ondergrond. Zij zoekt naar een balans tussen het benutten van de kansen die de ondergrond biedt en het behouden van de waarde van de ondergrond voor toekomstige generaties. Doel is te komen tot een integrale, efficiënte en duurzame benutting zonder onomkeerbare gevolgen voor de ondergrond. Dit betekent dat de provincie moet afwegen wat op een bepaalde plek in de ondergrond of bovengronds wel of niet mag.

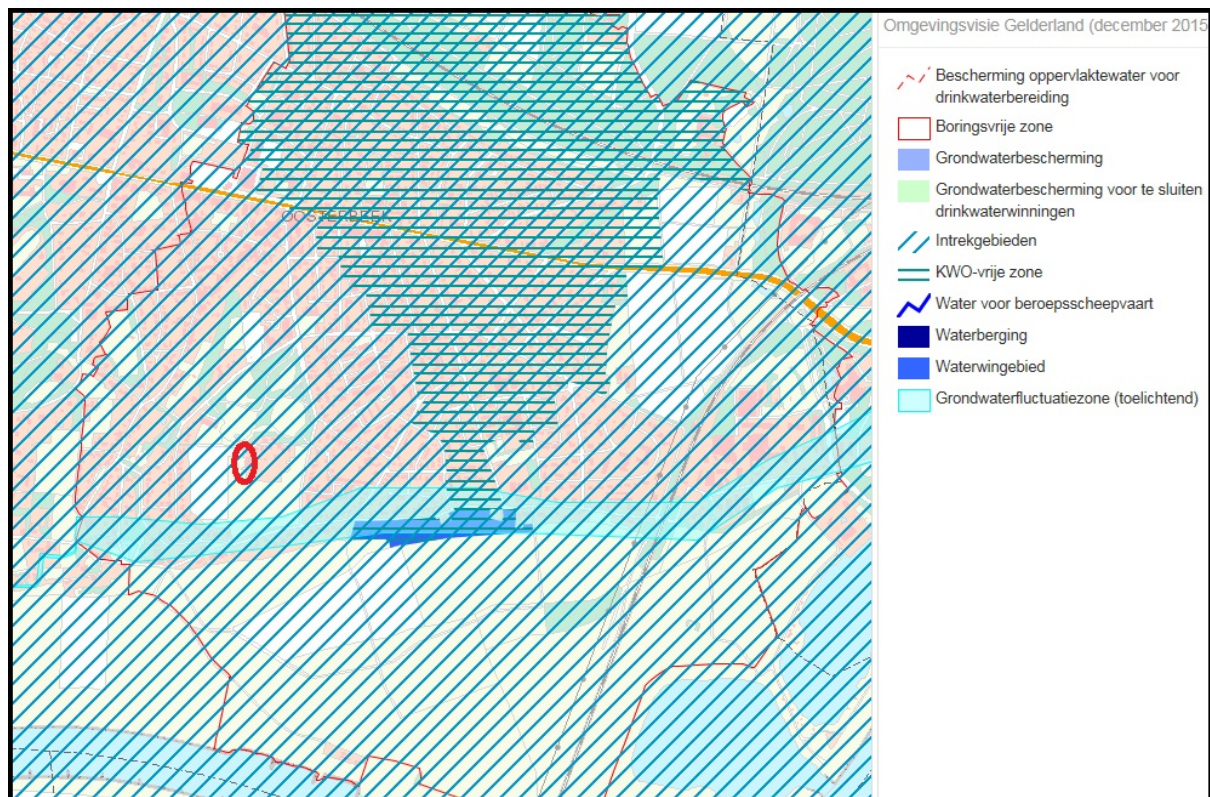
In de bij de Visie horende Omgevingsverordening zijn regels opgenomen met betrekking tot het aspect water. Het gaat onder meer om de onderwerpen Grond- en drinkwater (artikel 2.6 en artikel 3.3) en vaarwegen (hoofdstuk 4). Het hele plangebied en ver daarbuiten is aangewezen als 'intrekgebied' (reserveringsgebied voor potentiële, toekomstige waterwinning). Het plangebied ligt daarnaast nog in het gebied dat is aangewezen als 'Boringsvrije zone'.

In artikel 2.6.3 van de verordening is opgenomen dat in een intrekgebied geen bestemming mag worden opgenomen die het mogelijk maakt fossiele energie, zoals aardgas, aardolie, schaliegas en steenkoolgas, te winnen. Het bestemmingsplan maakt geen bestemmingen mogelijk die het winnen van fossiele energie toestaan.

In artikel 3.3.4 van de verordening (december 2015) is over 'boringsvrije zones' opgenomen dat de provincie er naar streeft het grondwater als bron voor de drinkwatervoorziening te beschermen.

De provincie heeft vanuit de Drinkwaterwet een zorgplicht voor een duurzame Openbare drinkwatervoorziening. De provincie wil de beschikbaarheid van de grondstof voor de openbare drinkwatervoorziening veiligstellen en daar bij besluiten rekening mee houden. In de omgevingsverordening (artikel 3.3.4) zijn daarbij verbodsbepalingen en regelgeving voor inrichtingen in boringsvrije zones opgenomen. Hierbij is het verboden om handelingen te verrichten waardoor direct of indirect warmte aan de bodem of het grondwater wordt onttrokken of toegevoegd. Onder een handeling wordt in ieder geval verstaan het oprichten, in exploitatie nemen of hebben van een

bodemenergiesysteem. Hieronder worden boorputten verstaan. Dit verbod is niet van toepassing indien daarbij de beschermende kleilaag boven het grondwateronttrekkingspunt in de ondergrond niet wordt doorboord.



Uitsnede kaart Omgevingsvisie (december 2015); Water en ondergrond
(rode cirkel is plangebied)

Conclusie

De bouw van drie woningen op grofweg de locatie waar nu al twee bedrijfswoningen en agrarische bedrijfsgebouwen staan beïnvloedt de wateraspecten niet. Er kunnen zonder nadelige gevolgen drie woningen worden ontwikkeld op de planlocatie.

4.7.2 Beleid waterschap

Per 1 januari 2013 zijn Waterschap Veluwe en Waterschap Vallei en Eem samen gegaan als Waterschap Vallei en Veluwe. Omdat dit waterschap nog geen eigen beleid heeft geformuleerd wordt, bij de toetsing van dit plan, getoetst aan het beleid van het voormalige Waterschap Vallei en Eem. Het plangebied lag binnen het werkveld van dit waterschap.

In het "Waterbeheersplan 2010 - 2015" heeft Waterschap Vallei & Eem zijn ambities en uitvoeringsprogramma vastgelegd voor de periode 2010 tot en met 2015. Het plan bepaalt in grote lijnen de agenda van Waterschap Vallei & Eem voor deze periode. De plannen zijn gebundeld in de drie programma's Veilige dijken, Voldoende en schoon water en Zuivering afvalwater. Het programma Veilige dijken richt zich op de bescherming van het beheersgebied tegen overstroming en daardoor op veiligheid voor de bewoners en gebruikers van het gebied. Het programma Voldoende en schoon water gaat over de waterhuishouding. De inzameling, het transport en de behandeling van afvalwater

noemen we de afvalwaterketen. Deze keten bestaat uit: rioolstelsels met huisaansluitingen, leidingen, putten, pompen, riooloverstorten, meet- en regeltechnieken; transportsystemen met gemalen en persleidingen; een rioolwaterzuiveringsinstallatie met een effluentlozing op oppervlaktewater.

Een belangrijk onderwerp in alle programma's is de klimaatverandering. Het Waterschap zal de ontwikkelingen op dit gebied de komende jaren intensief blijven volgen en maatregelen nemen om ook op de lange termijn het gebied te beschermen tegen hoog water, wateroverlast en droogte, en om de capaciteit van de zuiveringen op peil te houden. Het vaststellen van ruimtelijke plannen, vooral voor stedelijke ontwikkelingen, vraagt een pro-actieve rol van het waterschap. Door in de planontwikkelingsfase al om tafel te zitten met gemeenten, projectontwikkelaars en bouwpartijen is er voor het watersysteem veel te bereiken, zowel in nieuw stedelijk gebied als in bestaand stedelijk gebied. Daarnaast adviseert het waterschap gemeenten via de watertoets.

Conclusie

Het plangebied ligt binnen bestaand stedelijk gebied en niet in of nabij watergangen. Daarnaast geldt dat er drie woningen worden gebouwd op grofweg de locatie waar nu al twee bedrijfswoningen en agrarische bedrijfsgebouwen staan. Hierdoor heeft het plan geen nadelig effect op de waterbelangen van het waterschap.

4.7.3 Gemeentelijk beleid

De gemeente Renkum is voortvarend aan de slag gegaan met het afkoppelen van verhard oppervlak, één van de doelstellingen van het beleid van de hogere overheid. Sinds 2000 is in totaal ruim 50 hectare verhard oppervlak (wegen, parkeerplaatsen, daken) afgekoppeld van de riolering. Dit is ruim 20% van het totale aantal wegen in de gemeente. De gemeente voldoet hiermee ruimschoots aan de wettelijke verplichting om voor 2010 49 hectare verhard wegoppervlak af te koppelen van het riool.

Conclusie

De nieuwbouw zal het hemelwater afgekoppeld worden. Mede doordat er drie woningen worden gebouwd op grofweg de locatie waar nu al twee bedrijfswoningen en agrarische bedrijfsgebouwen staan heeft het plan geen nadelig effect op de waterbelangen van de gemeente.

4.7.4 Situatie plangebied

Ten aanzien van het plangebied kan worden gesteld dat er per saldo een vermindering zal plaatsvinden van het met gebouwen te bebouwen oppervlak ten opzichte van de huidige planologische situatie. Ter bescherming van de behoudenswaardige geohydrologische situatie in de ondergrond (leemlagen) is in het vigerende bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Waarde - Beschermingszone niet-waterdoorlatende lagen en grondwaterstromen' opgenomen. Derhalve is voor de locatie geohydrologisch onderzoek uitgevoerd (zie bijlage).

Uit het geohydrologisch onderzoek blijkt dat de bodemopbouw in de eerste 4 meter dusdanig is dat regenwater vrij kan infiltreren. Regenwater, waaronder dak- en verhardingswater, kan op eigen terrein prima infiltreren. De tuinen zijn ook dusdanig ruim dat er voldoende infiltratieruimte gevonden kan worden op eigen percelen. Doordat de locatie hoger is gelegen dan de agrarische gronden, zal de locatie ook geen overlast ondervinden van afstromend regenwater. Bij de bouw zal rekening gehouden worden met de waterkwaliteit. Er zullen geen uitlogende materialen gebruikt

worden.

Het vuil water zal worden afgevoerd via een aansluiting op het riool.

Uit het geohydrologisch onderzoek blijkt dat de grondwaterstanden dieper dan 4 meter onder maaiveld zijn, dus afdoende drooglegging van woningen, eventueel met kelder, is niet in het geding.

Conclusie

Gesteld kan worden dat het plan voor wat betreft het aspect 'water' uitvoerbaar is.

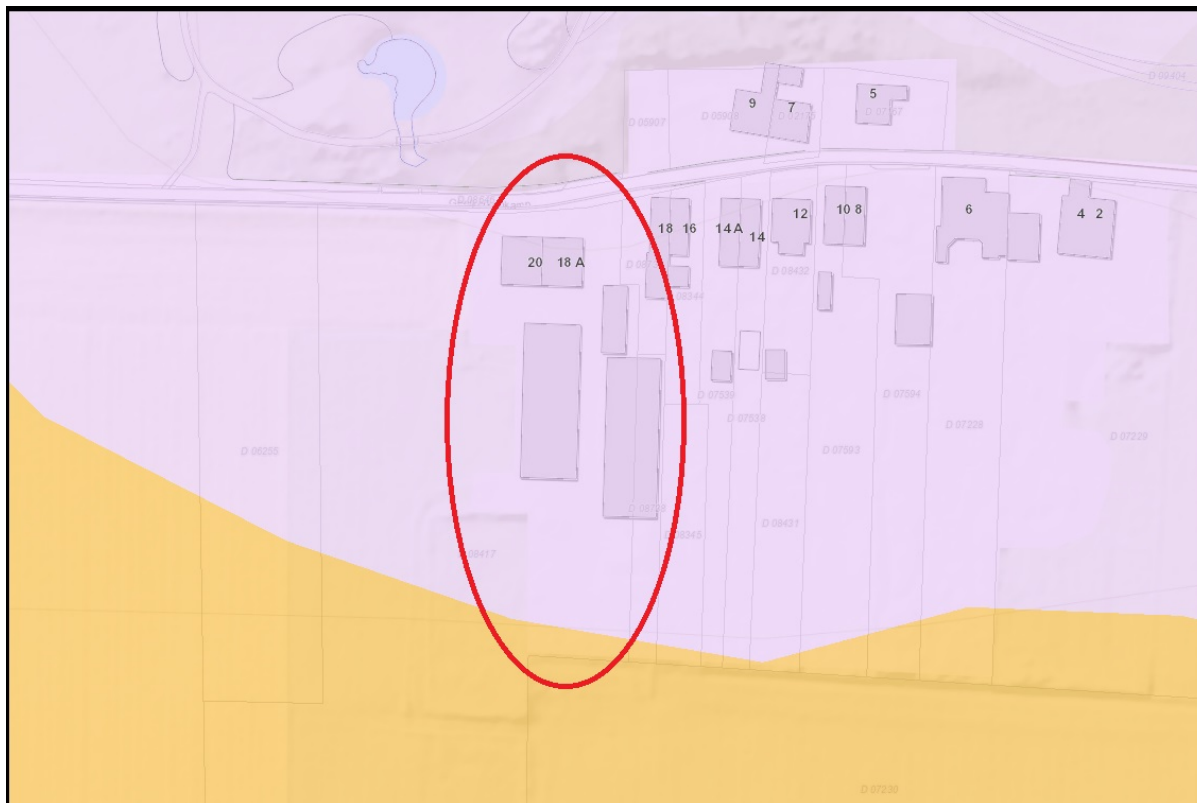
4.8 Archeologie en cultuurhistorie

4.8.1 Archeologie

Bij een ruimtelijk plan moet, conform de 'Wet op de archeologische monumentenzorg', vooraf worden beoordeeld of er eventueel sprake is van archeologische waarden.

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 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.

Op basis van de navolgende uitsnede van de gemeentelijke archeologische beleidsadvieskaart heeft het grootste deel van het plangebied een middelhoge archeologische verwachtingswaarde. Alleen het uiterste zuiden heeft een hoge archeologische verwachtingswaarde.



Uitsnede Archeologische Beleidsadvieskaart gemeente Renkum, met globale aanduiding plangebied (rode cirkel)

Gebieden die in het kader van archeologie bescherming behoeven (te weten middelhoge en hoge verwachtingswaarden), zijn op de verbeelding door middel van een dubbelbestemming aangeduid. Het opnemen van de dubbelbestemmingen is voldoende voor het kunnen opstellen van een conserverend bestemmingsplan. Evenwel is vanwege het ontwikkelingsgerichte karakter van onderhavig plan een archeologisch bodemonderzoek uitgevoerd, omdat met dit bestemmingsplan nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt die mogelijk archeologische lagen raken.

Bureau voor Archeologie heeft een bureau- en inventariserend veldonderzoek in de vorm van boringen uitgevoerd voor bouwwerkzaamheden aan de Geelkerkenkamp 18a-20 te Oosterbeek. Het onderzoek (zie bijlage) is uitgevoerd in overeenstemming met de richtlijnen van de KNA, protocollen 4002 en 4003. In het kader van het onderzoek zijn kaarten, databases en literatuur geraadpleegd om te komen tot een gespecificeerde archeologische verwachting van het gebied.

Vanwege de ligging van het plangebied op een stuwwal kunnen in het plangebied archeologische resten aanwezig zijn uit het Laat Paleolithicum en recenter. In de omgeving van het plangebied zijn resten uit het Neolithicum of de Bronstijd aangetroffen.

Direct onder het maaiveld kunnen resten uit de Nieuwe tijd en eventueel de Late Middeleeuwen aanwezig zijn. Echter, gezien het ontbreken van aanwijzingen voor historische bebouwing op kaartmateriaal uit het begin van de 19e eeuw wordt de kans hierop klein geacht.

In het plangebied zijn elf boringen gezet tot maximaal 210 cm -mv. Hieruit blijkt dat in de ondergrond van het plangebied gestuwde rivierafzettingen aanwezig zijn. In twee boorprofielen is in de top van de natuurlijke afzettingen een Bhorizont aanwezig. In de overige boringen is de top van de oorspronkelijke bodem omgewerkt tot een diepte die varieert tussen 50 en 210 cm -mv. Er zijn geen archeologische indicatoren aangetroffen die wijzen op een vindplaats.

Bureau voor Archeologie adviseert het plangebied vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling. In dat geval kunnen de archeologische dubbelbestemmingen ook worden weggenomen. De gemeente zal hierover - als bevoegd gezag - een besluit nemen.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het plan voor wat betreft het aspect 'archeologie' uitvoerbaar is.

4.8.2 Cultuurhistorie

Om de noemer Modernisering Monumentenzorg (MoMo) heeft het Rijk in 2009 een aanzet gegeven voor een goede afweging 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). De verantwoordelijkheid voor cultuurhistorische waarden ligt bij de gemeente.

Hierna volgt eerst een algemene omschrijving van de ontwikkelingen rond Geelkerkenkamp, voor zover die cultuurhistorisch van betekenis zijn en ook nog herkenbaar zijn. Deze omschrijving is geïllustreerd aan de hand van onderstaande beeldenreeks van topografische kaarten uit verschillende perioden.

Op de topografische kaart van rond 1850 zijn reeds de Geelkerkenkamp en het huis Bato's wijk zichtbaar. Dit zijn in het gebied de belangrijkste aanleidingen geweest voor de verdere ruimtelijke ontwikkeling die ook nu nog zichtbaar is. Op de kaart met het beeld van rond 1900 is de parkvorming rond het huis Bato's wijk zichtbaar en ook de vorming van lintbebouwing langs de Geelkerkenkamp. Tot aan 1950 breidt de bebouwing rond de planlocatie beperkt uit en tot die tijd uitsluitend in de vorm van lintbebouwing langs wegen. De grootschalige inbreidingen waarbij deels ook projectmatig gebouwd wordt, zijn zichtbaar op het topografische beeld van 1975. Evenwel blijft de groene ruimte rond de Geelkerkenkamp - park aan de noordzijde, agrarisch aan de zuidzijde - onveranderd. De ruimtelijke zonering, bestaande uit 'hooggelegen' park, Geelkerkenkamp als lintbebouwing en door dorpsbebouwing omgeven agrarisch cluster, met vanuit het park doorzichten tot ver over de Betuwe, is een cultuurhistorisch betekenisvol geheel, dat ook beschermd en gerespectueerd wordt met onderhavige planontwikkeling.

Toelichting



Rond 1850



Rond 1900



Rond 1950



Rond 1975

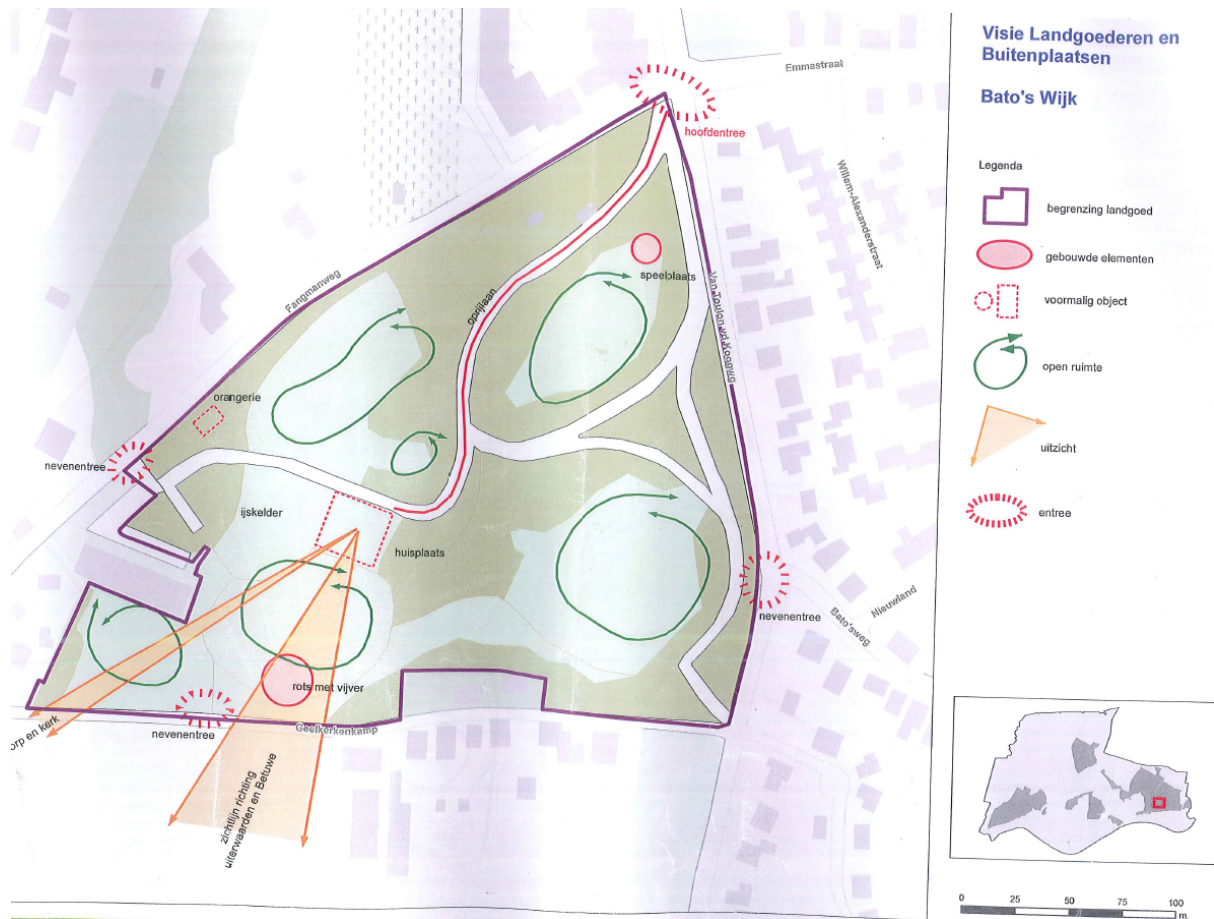
Gezien de historische waarde van park Bato's wijk en de ruimtelijke samenhang met de gronden rond de planlocatie waar dit bestemmingsplan betrekking op heeft, is hierna een meer uitvoerige toelichting gegeven op de historische gegevens van het park.

Park Bato's wijk, gelegen tussen de Fangmanweg en de Geelkerkenkamp in Oosterbeek heeft een rijk verleden. Tuinarchitect Samuël Voorhoeve heeft park Bato's wijk grotendeels aangelegd in de periode rond 1900 en later gereorganiseerd. Hij is één van de bekende architecten van de late Engelse landschapsstijl. Vroeger was de historische buitenplaats Bato's wijk particulier bezit. Nu is het park open gesteld voor het publiek.

Het park Bato's wijk is in de 19e eeuw als buitenplaats ontstaan. In dezelfde tijd zijn buitenplaatsen als de Paasberg, de Oorsprong, de Sonnenberg en de Hemelseberg in Oosterbeek aangelegd. In 1836 liet de heer J.H. Kempenaar een herenhuis bouwen op de hoogten tussen de Paasberg en de Van Wassenaersheuvel. Hij gaf het huis de toepasselijke naam Bato's wijk. Dit betekent namelijk 'plek aan de Betuwe'. Vanuit het herenhuis hadden de bewoners namelijk een prachtig uitzicht over de uiterwaarden van de Neder-Rijn en het landschap van de Betuwe.

In 1870 is de buitenplaats aangekocht door de heer L. Fangman (ooit eigenaar van de uitspanning 'De Westerbouwing'). De heer L. Fangman schakelde tuinarchitect Samuël Voorhoeve in om het gebied om te vormen tot een park. In 1927 verkocht hij het park met het aanwezige herenhuis aan de gemeente Renkum. Sindsdien fungeerde het herenhuis als gemeentehuis. Tijdens de Tweede Wereldoorlog heeft het bomenbestand zwaar te lijden gehad door de gevechten. In 1944 is het huis totaal verwoest. Hierdoor is de originele samenhang tussen het huis en het park niet meer zichtbaar, maar het karakter van het park en de zichtlijnen vanuit het oorspronkelijke huis naar de Betuwe zijn in grote lijnen bewaard gebleven.

Het meest kenmerkend van Bato's Wijk is de karakteristieke Engelse landschapsstijl waarin het park is aangelegd. De late Engelse landschapsstijl dateert uit de periode tussen 1820 en 1910. Deze stijl is in tegenstelling tot de vroege landschapsstijl naar buiten gericht. Het uitzicht naar het omliggende landschap was hierbij een zeer belangrijk onderwerp. De architecten uit die tijd hielden van romantische parkachtige landschappen met verrassende doorkijkjes. Karakteristiek voor deze stijl zijn dan ook de vergezichten, grote open ruimten met grasvelden, boomcoulissen en boomgroepen. Dit werd afgewisseld met overgangen van schaduw naar licht, van gesloten naar open delen, onverharde paden en folies ('nutteloze' bouwwerken, zoals prieeltjes). Onderhavig bestemmingsplan is voor wat betreft de situering van de 3 woningen afgestemd op de zichtlijnen, waarbij vanuit de hogere parkstandpunten het zicht op de Betuwe niet wordt afgeschermd (zie onderstaande beeld, behorende bij de gemeentelijke Visie Landgoederen en Buitenplaatsen).



zichtlijnen in park Bato's wijk



projectie zichtlijn en zichtzone in park Bato's wijk op bouwplan

Bato's Wijk is het meest oostelijk gelegen landgoed van een reeks karakteristieke landgoederen langs de westelijke Veluwezoom. Deze landgoederen hebben met elkaar gemeen dat ze allen een prachtig uitzicht over de Betuwe hebben. Dit uitzicht vormt het meest kenmerkende en tevens verbindende element met de omgeving. Daarnaast heeft men vanuit Bato's wijk zicht over de zuidelijk gelegen bouwlanden, de uiterwaarden en de Neder-Rijn. De zuidelijke aangrenzende agrarische gebieden vormen ruimtelijk gezien één geheel met het park. Het hoogteverschil ten opzichte van de Neder-Rijn en de Betuwe bedraagt zesentwintig meter. Op het landgoed zelf is het hoogteverschil tussen het hoogste en het laagste punt zestien meter. In het centrum van park Bato's wijk, vanouds de plek met uitzicht op de uiterwaarden en de Betuwe, ligt de locatie van het voormalige landhuis. Westelijk hiervan ligt de ondergrondse ijskelder tussen het struikgewas verborgen. De overige onderdelen van de buitenplaats zijn nauwelijks nog terug te vinden. Alleen de in 1905 gebouwde rots met grot en vijver zijn nog altijd te vinden aan de zuidkant van het park.

De aanwezige beplanting kan worden onderverdeeld in loofbomen, heesters en coniferen. De gewone beuk, de linde en de zomereik vormen het grootste deel van het bomenbestand. Opvallend zijn de bomenlanen langs de speelweide en de paardenweide. Deze lanen bestaan uit beuken van circa 100 jaar en vormen bijna twintig procent van het totale bomenbestand. De heesters vormen een zeer gevarieerde groep. Als belangrijkste vertegenwoordigers kunnen de rododendron, de azaliagroepen, buxus en enkele hulstvariëaties worden genoemd. In groepen staan veel taxussoorten, chamaecyparissen en thujasoorten. De variatie in blad- en naaldkleur, vaak binnen de groep, is typerend voor de Engelse landschapstijl. In 1960 is een gedeelte van de bestaande beplanting verjongd en aangevuld met nieuwe heester- en coniferengroepen.

In 2010 en 2011 is het park gerenoveerd. Dankzij het initiatief en voor rekening van Stichting Behoud Bato's wijk zijn paden opgeknapt, is de beplanting deels gerenoveerd en is de vijver weer hersteld en voorzien van een fontein. Tuin- en landschapsarchitect Ir. Ron Pfeiffer begeleidde het traject. Sinds 2012 helpt een enthousiaste groep vrijwilligers mee in het onderhouden van het park. In de huidige situatie is met name de westelijke parkhelft meer open met zichten naar de Betuwe. Ter hoogte van de planlocatie en meer in oostelijke en westelijke richting, is de bebplantingsstructuur langs de Geelkerkenkamp volledig dicht en zijn er geen zichtrelaties. Het bouwplan houdt er evenwel rekening mee dat langs de westrand van de woningen eventueel een doorzicht vanuit het park gecreëerd/hersteld zou kunnen worden, zonder dat de nieuwbouw het zicht naar de Betuwe belemmert.

Conclusie

Het aspect 'cultuurhistorie' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan. Het plan laat ruimte voor verder herstel van het park en geeft een ruimtelijk passende invulling aan de historisch bepaalde structuren van de lintbebouwing, het park en de agrarische gronden.

4.9 Natuurwaarden

4.9.1 Algemeen

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de haalbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, met name de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. Deze wetten vormen tevens de implementatie van de Europese Habitat- en Vogelrichtlijn op nationaal niveau. Er mogen geen ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, waarvan op voorhand duidelijk is dat deze op bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden of op streng beschermde planten of dieren.

4.9.2 Beschermde gebieden

Op 1 oktober 2005 is de gewijzigde 'Natuurbeschermingswet 1998' in werking getreden. Hiermee wordt de gebiedsbescherming uit de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn in Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet biedt een beschermingskader voor natuurwaarden (leefgebieden en soorten) in Natura 2000-gebieden en bepaalt dat projecten en andere handelingen in en nabij beschermde gebieden dienen te worden getoetst op (mogelijke) negatieve effecten op deze waarden.

Het plangebied ligt niet in een beschermd natuurgebied. Rond de bebouwde kom van Oosterbeek liggen beschermde natuurgebieden die zijn aangewezen in het kader van het Gelders Natuurnetwerk (GNN, zie ook afbeelding in paragraaf provinciaal beleid) en Natura 2000 (Veluwe). De afstand tot het GNN bedraagt minimaal 250 meter, tot het Natura 2000-gebied bedraagt deze afstand minimaal 500 meter.

Conclusie

Het plangebied ligt niet in of op korte afstand van een Natura 2000-gebied. Er is sprake van sloop van twee bedrijfswoningen en agrarische bedrijfsgebouwen en verhardingen ten behoeve van de bouw van drie woningen met tuin. Dit leidt ertoe dat er geen negatieve gevolgen optreden voor beschermde gebieden in het kader van de Natuurbeschermingswet.

4.9.3 Beschermde soorten

Voor beheergerichte (onderdelen van) bestemmingsplannen, met geen of slechts geringe ontwikkelingsmogelijkheden, kan in het algemeen gesteld worden dat de uitvoerbaarheid niet ter discussie zal staan. Zelfs indien beschermde soorten aanwezig zijn, zoals vogels en vleermuizen, mag worden aangenomen dat deze bij een voortzetting van het bestaande grondgebruik niet in hun voortbestaan zullen worden bedreigd. Anders ligt het voor (onderdelen van) bestemmingsplannen die een wijziging van het grondgebruik inhouden of bijvoorbeeld het slopen dan wel oprichten van nieuwe bebouwing en/of infrastructuur. Hiervoor dient een toets flora en fauna te worden uitgevoerd.

Naar dit aspect is daarom onderzoek gedaan, dat is uitgewerkt in de rapportage "Quick Scan Flora en Fauna Geelkerkenkamp 18-20 Oosterbeek" (zie bijlage, bron: Bureau Bleijerveld/Ruimte voor Advies, status definitie, 28 september 2016).

In het plangebied en op de plaatsen van de ingrepen zijn licht beschermde soorten van tabel 1 uit de soortgroepen zoogdieren en amfibieën te verwachten. Daarnaast moet rekening worden gehouden met broedsels van vogels zonder vaste nestplaats. De broedsels kunnen aanwezig zijn in zowel de te rooien haag als de te slopen gebouwen. Op de agrarische percelen is het voorkomen van broedsels niet waarschijnlijk. Over het terrein loopt een vliegroute van vleermuizen, met name van Gewone dwergvleermuis. De route volgt de kortste route door het open veld ten zuiden van het plangebied. De ontwikkeling in het plangebied is hierop niet van invloed, zo is geconstateerd op basis van het uitgevoerde aanvullende vleermuisonderzoek middels voor- en najaarstellingen.

Voor soorten van tabel 1 geldt een algemene vrijstelling van de verbodsartikelen van de Flora- en faunawet zolang het een ruimtelijke ingreep betreft. Broedsels van vogels en de dieren zelf kunnen schade ondervinden wanneer de uitvoering in het broedseizoen plaatsvindt. Dit is verboden volgende de FF-wet. Hiervoor is geen ontheffing mogelijk.

Er moet bij de uitvoering rekening gehouden worden met de broedtijd van vogels. In dit verband dient het rooien van groen en het slopen van de stal buiten het broedseizoen te gebeuren, tenzij een inspectie aantoont dat er geen broedsels voorkomen. De piek van het broedseizoen valt in de periode van half maart tot half juli. Eerdere en latere broedgevallen zijn mogelijk, met name van duiven. In de periode november-februari is de kans op broedgevallen zeer klein. Vanuit de FF-wet zijn geen verdere maatregelen vereist. Ook is geen ontheffing nodig, mits rekening wordt gehouden met broedvogels. Deze conclusie wordt gesteund door aanvullend onderzoek naar huismussen, die binnen de planlocatie niet voorkomt of broedt.

Conclusie

Voorliggend initiatief leidt niet tot strijdigheid met de wetgeving op het gebied van natuurbescherming en er worden ook geen ontheffingsplichtige activiteiten voorzien.

4.10 Verkeer en parkeren

Onderdeel van een goede ruimtelijke ordening is het effect van een nieuw initiatief op de verkeersstructuur. De planlocatie zal worden ontsloten (net als in de bestaande situatie met de twee bedrijfswoningen en agrarische bedrijfsgebouwen) via de Geelkerkenkamp. Parkeren gebeurt op eigen terrein. De toename van verkeer als gevolg van de realisatie van drie woningen is ten opzichte van de bestaande feitelijke en planologische situatie zeer beperkt.

Conclusie

Wat betreft verkeer en parkeren doen zich geen problemen voor die voorliggend plan onuitvoerbaar maken. Nader onderzoek is niet nodig.

4.11 Kabels en leidingen

Binnen de planlocatie zijn geen leidingen gelegen die een planologische bescherming genieten. Reguliere huisaansluitingen belemmeren de realisatie van het plan niet.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect 'kabels en leidingen' geen belemmering vormt ten aanzien van de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.12 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een ontwerp voor een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6, eerste lid van het Besluit ruimtelijke ordening onderzoek plaats te vinden naar de uitvoerbaarheid van het plan. 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 initiatiefnemer worden gesloten. In deze overeenkomst zullen ook bepalingen ten aanzien van planschade worden opgenomen, zodat eventuele planschadeclaims op de initiatiefnemer 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:

- het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen);

en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:

- het bebouwen van de gronden;
- 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.

Een voor dit plan specifiek van belang zijnd aspect, is dat voor de ontwikkeling die in dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, ook een beeldkwaliteitplan is uitgewerkt voor de bebouwing en buitenruimte. De normatieve (meetbare) onderdelen uit het beeldkwaliteitplan zijn vastgelegd in de regels van het bestemmingsplan. Te denken valt aan de situering van hoofdgebouwen en bijgebouwen, de maximale nok- en goothoogten van verschillende gebouwen etc. De niet normatieve aspecten, zoals schaal, materiaalgebruik, uitstraling, vorm etc. worden getoetst bij de vergunningverlening voor de activiteit bouwen. Bij de welstandsbeoordeling zal daartoe het beeldkwaliteitplan (zie **bijlage**) gehanteerd worden.

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 bouwmogelijkheden 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 Bestemmingssystematiek

Voorliggend plan herziet een klein gedeelte van het op 29 juni 2016 vastgestelde en op 25 augustus 2016 in werking getreden bestemmingsplan 'Oosterbeek-Zuid 2016'. Dat bestemmingsplan bevat een standaardregeling voor de woonbestemmingen en andere in de kern voorkomende bestemmingen. De gemeente past in het kader van uniformiteit in regelingen en rechtsgelijkheid de wijze van bestemmen uit het bestemmingsplan Oosterbeek-Zuid 2016 in voorliggend bestemmingsplan toe en wijkt van deze bestemmingswijze alleen af daar waar er een strikte aanleiding voor is. Zo is met maatwerk o.a. een afwijkende peilbepaling opgenomen voor de woning die iets verder van de weg af is gelegen en is voor de veldschuur een specifieke regeling opgenomen.

Ter plaatse van de woning die verder van de weg af is gelegen, woning 1, is de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - peilmeetvlak 1' opgenomen, waarbij in afwijking van de standaard peilbepaling het

peil op 29,5 meter boven NAP is bepaald. Dit omdat deze woning verder van de weg af is gelegen en het maaiveld aflopend is. Vandaar dat is gekozen voor een landschappelijk en stedenbouwkundig passend peil waarbij het bestaande reliëf wordt gerespecteerd.

Een passende aanleghoogte is bepaald door uit te gaan van het maatvast punt dat behouden blijft ter plaatse van de noordwestelijke hoek van de bestaande veldschuur. Het maaiveld is hier gelegen op ongeveer 29,8 meter boven NAP. Vanaf dit niveau zal het terrein tot aan de voorzijde van woning 1 nagenoeg vlak zijn. Zoals gebruikelijk wordt het vloerpeil van een woning ongeveer 30 cm boven maaiveld gesitueerd. Het peil is daarom voor deze woning afwijkend bepaald op 29,5 meter boven NAP.

5.1.4 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. anti-dubbeltelregel: 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

Voorliggend bestemmingsplan kent de volgende eindbestemmingen: 'Tuin' en 'Wonen'.

Daarnaast kent het bestemmingsplan de volgende dubbelbestemmingen: 'Waarde - Archeologie hoge verwachting', 'Waarde - Archeologie middelhoge verwachting' en 'Waarde - Beschermingszone

niet-waterdoorlatende lagen'.

5.2.2 Bestemmingen

Tuin

De bestemming 'Tuin' is toegekend aan percelen of perceelsgedeelten gelegen bij de bestemming Wonen. De bestemming 'Tuin' is opgenomen ter plaatse van met name de voor- en zijtuinen van de woningen. Daarnaast is op de verbeelding een specifieke aanduiding 'specifieke vorm van waarde - landschapswaarden' opgenomen om te voorkomen dat daar eventueel vergunningvrij gebouwd kan worden. Dit gedeelte vormt een zachte overgang tussen het agrarische landschap en de bebouwing. Op percelen met de bestemming 'Tuin' zijn alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en uitbouwen, die aan de voorgeschreven maatvoeringseisen voldoen, toegestaan. Omdat beplanting in de tuin gewenst is om enerzijds het gebruik als tuin en privacy rond de woningen mogelijk te maken en anderzijds beplanting zorg draagt voor een landschappelijk verantwoorde overgang van het woonmilieu naar het landschap, is in de bestemmingsregeling expliciet opgenomen dat beplanting tot 6 meter hoog (uitgezonderd maximaal 3 hogere bomen) binnen de tuinbestemming zondermeer is toegestaan; hogere beplanting dient allereerst getoetst te worden voordat deze wordt toegestaan.

Wonen

De bestemming 'Wonen' is toegekend aan de drie te bouwen woningen in het plangebied waarbij per bouwvlak 1 woning is toegestaan. Hoofdgebouwen zijn alleen toegestaan binnen het bouwvlak. Aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij hoofdgebouwen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd. Binnen het bouwvlak gelden de op de verbeelding opgenomen maximale goot- en bouwhoogten en soms maximum bebouwingsoppervlakte. Binnen de bestemming wordt eveneens ondergronds bouwen (kelderruimte) toegestaan, al kan hiervoor een extra toetsing benodigd zijn op basis van de dubbelbestemming 'Beschermingszone niet-waterdoorlatende lagen en grondwaterstromen'. Buiten het bouwvlak geldt een in de regels opgenomen maximale oppervlakte en maximale goot- en bouwhoogte voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen. De bestaande en te handhaven veldschuur is met specifieke bouwaanduiding aangegeven.

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 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, e.e.a. in overeenstemming met de gebruiksregelingen die gelden in het bestemmingsplan voor de kern.

In de regels van de bestemming Wonen zijn voorts afwijkingsbevoegdheden opgenomen ten behoeve van het toestaan van meer wooneenheden dan ter plaatse van de aanduiding is aangegeven (conform de bestemmingsplanvoorschriften van de voorheen geldende bestemmingsplannen), het toestaan van het gedeeltelijk bouwen buiten het bouwvlak en het toestaan van (kleine) overschrijding van bouw- en goothoogten.

5.2.3 Dubbelbestemmingen

Het plan bevat verder drie zogenoemde dubbelbestemmingen. 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 vrijwel allen eerder in het gemeentelijk beleid, waaronder de gemeentelijke bouwverordening, vastgelegd. Het bestemmingsplan kent de volgende dubbelbestemmingen: Waarde - Archeologie hoge verwachting, Waarde - Archeologie middelhoge verwachting en Waarde - Beschermingszone niet-waterdoorlatende lagen en grondwaterstromen. Hierna worden de dubbelbestemmingen beschreven.

Overigens zijn in het kader van dit bestemmingsplan reeds onderzoeken uitgevoerd naar archeologie en geohydrologie. De bouwplannen zijn daar afdoende op afgestemd. De dubbelbestemmingen hebben daarom vooral een signaalfunctie voor eventuele toekomstige afwijkingen van het bestemmingsplan, maar deze staan de uitvoerbaarheid van de plannen ten tijde van de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan niet in de weg.

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 relicten. 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 zelfde 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) worden voorontwerpbestemmingsplan verzonden aan de gebruikelijke partners, waaronder de provincie. Dat is nu niet gedaan omdat de betreffende instanties al hebben eerder aangegeven dat vooroverleg bij plannen (met name in de bebouwde kom) die de belangen van de andere instanties niet raken niet nodig is.

6.2 Zienswijzen

6.2.1 algemeen

Het ontwerpbestemmingsplan 'Geelkerkenkamp 18a-20, 2017' heeft vanaf 21 december 2016 gedurende zes weken, dus tot en met 31 januari 2017 ter inzage gelegen. In de genoemde periode zijn twee zienswijzen (waarvan één gezamenlijke) ingediend. In de Staatscourant van woensdag 21 december 2016 en in het huis-aan-huis blad Hoog en Laag van woensdag 21 december 2016 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 Oosterbeek 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 7 december 2016 kennisgeving op grond van artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening gepubliceerd in de Staatscourant en in de Hoog en Laag en op de gemeentelijke website. In die kennisgeving was aangegeven dat het ontwerpbestemmingsplan naar verwachting binnen drie weken in ontwerp ter inzage gelegd zou worden.

Hierna zijn de ingediende zienswijzen samengevat en van een reactie voorzien.

6.2.2 Zienswijze 1

zienswijze 1 (gezamenlijke zienswijze Vijf dorpen in 't Groen, buurtcomité Behoud Geelkerkenkamp en diverse omwonenden)

- Naam en adres: 1- Vereniging Vijf Dorpen in 't Groen, Postbus 65, 6865 ZH Doorwerth;
 Alle anderen uit Oosterbeek:
 2- Dhr. J.H.S. Holthaus en mevr. H.J.M. Zoon, Ploegseweg 1;
 3- Mevr. A.J. ten Have, Ploegseweg 2;
 4- Dhr. A.M.J. Schoemaekers en dhr. L. de Graaf, Ploegseweg 4;
 5- Dhr. F.E. van der Mijl en dhr. E. Geurink, Ploegseweg 6;
 6- Mevr. H.M. Wouters, Ploegseweg 8;
 7- Dhr. J van Galen, Ploegseweg 20;
 8- Dhr. E.G.J.P. van de Riet en mevr. M.J. van de Riet-Treep, Ploegseweg 26;
 9- Mevr. B.H.L van Es-van der Tuin, Ploegseweg 32;
 10- Dhr. G.J.N.M. Roelofs, Ploegseweg 34;
 11- Mevr. M.C. Bruil-Kocken en dhr. J.W. Bruil, Ploegseweg 36;
 12- Mevr. M.M. Duyverman, Fangmanweg 22;
 13- Mevr. E. Klomp, Fangmanweg 24;
 14- Mevr. M.B.W.A. Wijsbek, Fangmanweg 28;
 15- Mevr. C.J. Schik, Fangmanweg 30;
 16- Mevr. B. Bennis, Fangmanweg 32;
 17- Mevr. B.M. Damgrave, Fangmanweg 36;
 18- Mevr. M.A.J. van Zoelen-Paulssen en dhr. E.J.J. van Zoelen, Fangmanweg 43;
 19- Mevr. C.C.M. van Mechelen, Fangmanweg 44;
 20- Mevr. M.L.E.G.V. Raaijmakers, Fangmanweg 50;
 21- Mevr. J.E. Wesseling-Houtschilt, Fangmanweg 52;
 22- Mevr. S.A. Niessen, Fangmanweg 54;
 23- Mevr. F.J.E. Semmelink, Fangmanweg 70;
 24- Dhr. G. Morren, Fangmanweg 74;
 25- Dhr. J.G. Idema, Benedendorpsweg 96;
 26- Dhr. L. van Weele en mevr. L. van Weele-de Jong, Benedendorpsweg 86;
 27- Mevr. C.C.W. Riekert, Kerkeland 77;
 28- Mevr. Q.J. Plante, Van Toulon van der Koogweg 96;
 29- Dhr. P.J.M. van der Kuil, Weverstraat 52;
 30- Mevr. R.M. Teerlink-Koopmans, Weverstraat 64;
 31- Dhr. D.H. van Uitert, Weverstraat 66;
 32- Mevr. J. Sanders, Van Deldenpad 5;
 33- Dhr. J.A. van Zon, Zuiderbeekweg 4;
 34- Dhr. K. Maathuis en mevr. H. Maathuis-van Haagen, Bildersweg 12;
 35- Mevr. D.J.C. de Graaf-van Neutegem, Heuveloordweg 26.

Ontvangst 31 januari 2017

zienswijze:

Inboeknummer: 48543

samenvatting zienswijze:

Hierbij geven Vereniging Vijf dorpen in 't Groen, het Buurtcomité Behoud Geelkerkenkamp en andere belanghebbenden (vooral buurtbewoners) hun gezamenlijke visie op het 'ontwerpbestemmingsplan Geelkerkenkamp 18a-20, 2017', hierna aangeduid als BP2017. Allereerst vatten reclamanten hun zienswijze samen. Daarna beschrijven reclamanten de historische en landschappelijke context van de Geelkerkenkamp, om vervolgens hun commentaar op het BP2017 te geven. Reclamanten eindigen met enkele adviezen.

Samenvatting

1. Het BP2017 is niet op een transparante wijze tot stand gekomen. Belanghebbenden zijn niet geïnformeerd over de drie bijeenkomsten van Commissie voor de Ruimtelijke Kwaliteit (CRK). De door de initiatiefnemer georganiseerde informatieavonden voor de buurt gingen vrijwel geheel over de ecologische inrichting van zijn es, die echter geen deel uitmaakt van het BP2017. Heldere en waarheidsgetrouwe informatie over zichtlijnen, bouwvolumes en bouwlocaties zijn niet door de initiatiefnemer verschaft, ondanks verzoeken daartoe. Zie Bijlage I.
2. Reclamanten hebben geen bezwaar tegen het omzetten van de bestaande bestemmingen van agrarische opstallen (bouwvlak met twee bedrijfswoningen en bedrijfsopstallen) en het bijbehorende erf ('Agrarisch met waarden - weg') naar nieuwe bestemmingen Wonen en Tuin.
3. Sterker, dit biedt kansen tot ruimtelijke winst in de vorm van landschapsherstel en versterking van het open karakter van het gebied. Dit, geheel in lijn met het Bestemmingsplan Oosterbeek-Zuid 2016 (de waardering en ambities m.b.t. de historische en landschappelijke waarden van dit gebied).
4. De toelichting bij het BP2017 spreekt al over winst wegens het beëindigen van het agrarisch gebruik. Gelet op de schaal van agrarische activiteiten die op de locatie mogelijk waren en zijn, is door omwonenden in het verleden nauwelijks of geen overlast ervaren van dit agrarisch gebruik in de vorm van stank, geluid, bedrijfsverkeer of anderszins. Planologische compensatie voor beëindiging van een probleemsituatie is daarmee niet aan de orde.
5. Het beschermen en koesteren van de openheid van de es die aan het plangebied grenst, is staand beleid. Dit open agrarisch gebied vormt feitelijk één geheel met de open helling van park Bato's Wijk (gemeentelijk monument). Vista's en zichtlijnen op en over dit open gebied uit alle richtingen moeten niet worden aangetast door de locatie en omvang van nieuwe bebouwing (de commissie voor de Ruimtelijke Kwaliteit beperkt zich in haar oordeel ten onrechte tot het zicht vanuit park Bato's wijk).
6. Reclamanten geven aan geen bezwaar te hebben tegen een transformatie van de bestemming van agrarische opstallen en erven naar de bestemmingen Wonen en Tuin wanneer wordt voldaan aan een aantal heldere voorwaarden:
 - a. De nieuwe bebouwing moet passen in de karakteristieke structuur van lintbebouwing langs de Geelkerkenkamp. Dus geen ontwikkelingen haaks op dit lint die diep insteken op de achterliggende erven en open agrarische percelen. Het toestaan van dergelijke 'haakse' ontwikkeling scheidt een gevaarlijk precedent voor de rest van de lintbebouwing. Wel kansen tot versterking van de openheid van het achterland benutten.
 - b. De nieuwe bebouwing moet passen binnen de typologie van de bestaande bebouwing: landarbeiderswoningen (uiteraard kan het gaan om moderne woningen, maar qua aard en schaal moet aansluiting gezocht worden bij het lint van de bestaande landarbeiderswoningen). Bebouwing met de schaal en allure van een landgoed passen hier niet (dat is een typologie van buitens, zoals langs de Pietersbergseweg).
 - c. De nieuwe bebouwing mag, vanwege omvang en locatie, niet leiden tot aantasting van de waardevolle openheid van de es. De openheid moet eerder worden versterkt.
7. Een en ander betekent dat bestaande bouwvlakken met bijbehorende erven niet kunnen worden vergroot, maar eerder moeten worden verkleind. Het bouwvlak kan eventueel wel worden vervormd: enigszins verbreed aan de Geelkerkenkamp en ingekort in de 'diepte'. Er ontstaan dan twee nieuwe bouwvlakken voor woningen aan de Geelkerkenkamp, maar geen bouwvlak voor een woning van formaat op het achterland, zoals het BP2017 voorstelt. Voorwaarde daarbij is dat deze twee woonvolumes naar aard, omvang en locatie:
 - a. Passen in de structuur en typologie van het bestaande lintbebouwing.
 - b. De openheid van de es, i.c. de zichtlijnen naar en over de es, op geen enkele wijze aantasten, maar deze daarentegen eerder versterken.
8. Het voorliggende ontwerp BP2017 met ruimte voor een aanzienlijk derde woonvolume, geplaatst op het achterland buiten het lintbebouwing, voldoet niet aan deze voorwaarden. Het vormt een aantasting van landschappelijke en historische waarden, vastgelegd in bestaand gemeentelijk

beleid, en voegt zich niet naar de karakteristieke structuur en typologie van bebouwing aan de Geelkerkenkamp.

Landschappelijke en historische context van de Geelkerkenkamp

Een van de grote charmes van het dorp Oosterbeek, is de ruimtelijke afwisseling van parken, bossen, gebouwen en agrarische gebied in de vorm van weilanden en akkers. Juist het agrarische gebied heeft de laatste 10-15 jaar onder grote druk gestaan: denk aan de 'vertuining' van de weilanden aan de Bildersweg en Hazenakker (door Vijf dorpen succesvol bestreden, na een gang naar de bestuursrechter), de enorme paardenfokkerij aan de Van Borsseleweg, het door een hoge haag aan het publiek zicht onttrokken weiland aan de Van Lennepweg (waar voorheen de zorgboerderij zat), en denk ook aan de meters hoge haag van laurierkers aan de Geelkerkenkamp (met succes bij de Raad van State bestreden door Vijf dorpen en de gemeente).

Samen met de weilanden aan de Bildersweg en Hazenakker, vormt de landbouwgrond aan de Geelkerkenkamp het restant van de agrarische nederzetting van waaruit het dorp Oosterbeek ontstond. Een prachtige kaart van Isaac van Geelkercken uit 1660 toont die nederzetting, met het oude kerkje en daarboven, links en rechts van de Zuiderbeek, akkers ('encken') en weilanden (Figuur 1, Bijlage II).

De huidige boerderij van rond 1950 aan de Geelkerkenkamp is een kenmerkend voorbeeld van wederopbouwarchitectuur. Eind jaren 60 kocht de toenmalige eigenaar van zijn buurman (Geelkerkenkamp 18) een smalle strook grond om een nieuwe schuur te kunnen realiseren. De toenmalige welstandscommissie gaf aan dat in deze agrarische ruimte niet gebouwd mocht worden. Uiteindelijk volgde van de gemeente een uitspraak van geen bezwaar omdat het ging om agrarisch-bedrijfseconomische belangen, met als positief bijeffect het verdwijnen van een aantal rommelige schuurtjes. Rond 1978 waren er plannen tot overname van het bedrijf door de zoon. Deze wilde met zijn gezin ook op de boerderij wonen. De ingediende bouwplannen tot uitbouw en splitsing in twee bedrijfswoningen stuitten op tegenstand van de welstandscommissie.

Bij de diverse toekenningen voor bovengenoemde bouwplannen werd dus steeds een agrarisch-bedrijfseconomisch belang in de motivering van de gemeente opgevoerd (bron: pandenarchief Renkum). Toen de vorige eigenaar na beëindiging van het boerenbedrijf met de gemeente zijn plannen besprak voor de bouw van vijf woningen aan de Geelkerkenkamp (vermoedelijk bedoeld als oudedagsvoorziening) werden deze plannen dan ook terecht als onwenselijk beoordeeld. Het betrof hier immers geen agrarisch-bedrijfseconomisch belang.

Ook in het onlangs vastgestelde bestemmingsplan Oosterbeek-Zuid 2016 (hierna; BP2016) is de bijzondere kwaliteit van de agrarische grond van initiatiefnemer erkend, door er de bestemming 'Agrarische bestemming met waarden - Landschap' aan te geven. Een van de bestemmingsomschrijvingen (artikel 4.1c) luidt dat deze gronden zijn bestemd voor "de bescherming, behoud en verdere ontwikkeling (gericht op de versterking) van de cultuurhistorische waarden, landschapswaarden, de openheid (o.a. doorzichten / zichtlijnen) en morfologie (o.a. hoogteverschillen)". De door reclamanten onderstreepte aanduidingen zijn daarbij nauwkeurig gedefinieerd. Zo is na een door de voltallige gemeenteraad ondersteund amendement het begrip 'openheid' als volgt gedefinieerd in het BP2016:

"er is sprake van openheid van het landschap wanneer er over een bepaald groot oppervlak geen visuele barrières zijn zoals huizen, bouwwerken en bomen (bosschages). Openheid houdt in dat het betreffende terrein in hoofdzaak open is, dat wil zeggen onbebouwd (met bouwwerken) en

onbegroeid met bomen of heesters. Openheid houdt niet per definitie in dat enkele landschapselementen (zie het begrip 'landschapswaarden') de openheid teniet doen. Passend zijn enkele solitaire bomen of een boomgroep, bestaande uit ten hoogste 3 bomen tot totaal maximaal 5 bomen per hectare en/of erf- of perceelscheidende lage inheemse hagen tot maximaal 1 meter hoog. Openheid in combinatie met agrarisch gebruik houdt in dat agrarische (akkerbouw) gewassen wel zijn toegestaan."

De in deze definitie genoemde haaghoogte van 1 m is ingegeven door de uitspraak van de Raad van State, dat een haag aan de Geelkerkenkamp niet hoger mag zijn.

Bij de bedoeling van de planwetgever speelt de toelichting op het bestemmingsplan een grote rol. In de toelichting bij het BP2016 wordt de bijzonder historische en landschappelijke waarde van de Geelkerkenkamp en omgeving als volgt gekenmerkt:

"In het zuiden van het plangebied (ten zuiden van het Centrum van Oosterbeek en ten westen van de Van Toulon van der Koogweg en ten oosten van de Hazenakker - Bildersweg) kenmerkt het gebied zich met name door organische gegroeide bebouwing. Dit met name langs de Weverstraat en de Geelkerkenkamp. In dit plangebied is relatief weinig bebouwing. Er is hier nagenoeg alleen laagbouw bestaande uit vrijstaande en dubbele woningen. Een uitzondering hierop is de hoogbouw aan de Fangmanweg aan het park Bato's wijk. Het gebied kenmerkt zich door het aflopende terrein en het dal van de Zuiderbeek met aan het eind de oude kerk aan de Benedendorpsweg. In dit gebied bevindt zich een grote agrarische enclave aan de Geelkerkenkamp en het park Bato's wijk ten noorden daarvan.

...De cultuurhistorische (en groene) dragers van het plangebied zijn:

- de agrarische ontginningen(kampen) met hun dwars over de helling Oost-West lopende paden;*
- archeologische en geomorfologische monumenten en gegevens in hun onderlinge samenhang;*
- landgoederen en buitenplaatsen met hun lanen en (park)bossen.*

Het gebied wordt gekarakteriseerd door:

Agrarische Kampen.

Agrarische kampen die het open en groene karakter van het dorp mede dragen. Zij zijn bovendien een onmisbaar onderdeel van de agrarische cultuurhistorie van het dorp. Op die grenzen van hoog en laag waren voor toenmalige agrarische verhoudingen optimale vestigingsvoorwaarden: het bos bovenaan, akkers op de hellingen en weiden in de uiterwaarden vormden zo een samenhangende landbouweconomie. De dwars over de akkers lopende paden, de schaapsdriften werden de basis voor de nog steeds bestaande wegenstructuur in de oude dorpskern.

...Een andere markante agrarische enclave is het open gebied ten zuiden van de Geelkerkenkamp, begrensd door Van Toulon van der Koogweg, de Benedendorpsweg en de Ploegseweg. Hier wordt het hoogteverschil in het landschap, ondermeer vanuit het naastgelegen park Bato'swijk, goed zichtbaar. Om die landschappelijke reden en om de cultuurhistorische betekenis voor de ontstaansgeschiedenis van het dorp Oosterbeek, dient het open karakter van dit agrarisch gebied bewaard te blijven.

...De eigenaren van Hartenstein, Bato'swijk, Pietersberg, Hemelsche Berg en Laag Oorsprong hebben in het verleden gebruik gemaakt van het aanwezige reliëf en de beken bij het aanleggen van de parken met waterpartijen, fraaie zichtlijnen en lanen."

Tot zover het bestemmingsplan Oosterbeek-Zuid 2016.

Vermeldenswaardig is voorts het in opdracht van de gemeente gemaakte reconstructieplan voor Bato's wijk uit 2006 (Mulderij & Van der Meijden, 2006), dat vooral is geïnspireerd op de inzichten van wijlen landschapsarchitect ir. R. Pfeifer. In dit plan staan onder meer kaarten met de beplantingsstructuur en zichtlijnen van het park in 1946 (Figuur 2), de gewenste structuur en zichtlijnen (Figuur 3), en de maatregelen die nodig zijn om dat te bewerkstelligen (Figuur 4). Er moet het nodige gesnoeid worden volgens laatste kaart, want ir. R. Pfeifer meldt in een bijlage bij het reconstructieplan onder het onderdeel 'Uitzichten en zichtlijnen':

"Het uitzicht op de zuidelijk van het park gelegen bouwlanden, waarmee het park een twee-eenheid vormt" dat dit "Door opslag en bijgeplante heesters/bomen is dit dichtgegroeid".

Commentaar op het BP2017

Hiervoor zijn de historische en landschappelijke waarden van de Geelkerkenkamp samengevat. Die waarden verwijzen naar een agrarische karakter, naar zichtlijnen en openheid, en naar de kleinschalige lintbebouwing van de weg zelf, die bestaat uit voormalige landarbeidershuizen van één verdieping hoog (Figuur 5). Waarden die nog onlangs, bij de vaststelling van het BP2016, door uw Raad ten volle zijn erkend. Het is tegen deze achtergrond dat reclamanten hun commentaar op het voorliggende ontwerpbestemmingsplan geven. Dit commentaar bestaat uit de volgende vijf punten:

1. Het plan is niet op een transparante wijze tot stand gekomen

Voor dit bezwaar verwijzen reclamanten naar Bijlage I. Samengevat komt dit bezwaar erop neer dat:

- a. De initiatiefnemer tijdens drie door hem georganiseerde informatieavonden het hoofdzakelijk over het beeldkwaliteitplan voor zijn es heeft gehad, en niet over het BP2017 zelf. Informatie over bouwmaten, bouwlocaties en zichtlijnen werden niet, dan wel op een zeer vertekende manier, gegeven. Zo werden de zichtlijnen vanuit Bato's wijk wel zeer gunstig voorgesteld (Figuur 6) en in ieder geval heel anders dan de beoogde zichtlijnen van wijlen ir. R. Pfeifer (Figuur 3). De aanwezigen kregen een onjuist vogelvluchtperspectief van de nieuwbouw te zien (Figuur 7).
- b. Belanghebbenden niet zijn geïnformeerd over de drie bijeenkomsten van Commissie voor de Ruimtelijke Kwaliteit (CRK). Ze hebben dus niet kunnen beoordelen op welke informatie de CRK uiteindelijk haar advies heeft gebaseerd. Volgens vermoeden van reclamanten op basis van het beeldkwaliteitplan (Pouderoyen Compagnons, 2016), is dat die informatie niet objectief is geweest.

2. 'Vertuining' van het agrarisch landschap dreigt

Hoewel het beeldkwaliteitplan van het agrarisch perceel geen wettelijke status heeft en feitelijk niet tot het BP2017 behoort, willen reclamanten hier toch enkele woorden aan wijden. Het plan is uitvoerig gepresenteerd op drie informatieavonden die de initiatiefnemer heeft georganiseerd. Het bevat overwegend aanpassingen aan het landschap waar iedereen heel blij van kan worden (Figuur 6), en reclamanten zijn dhr. Geertsma daar dan ook dankbaar voor. Er is echter een zaak die aandacht verdient, namelijk de dreigende 'vertuining' van het agrarische kampenlandschap. Dat gebeurt met name door een infiltratievijver te plannen op het zuiden van het perceel. Zo'n vijver lijkt misschien sympathiek, want hierop zou het water van de Toulon van der Koogweg kunnen worden afgekoppeld. Afgezien van het feit dat de berm langs deze weg voldoende ruimte biedt voor

infiltratiebekkens, hoort een infiltratieplas echter niet op een eeuwenoude akker, zeker niet waar die volgens het vigerende bestemmingsplan wegens zijn cultuurhistorische waarde landschappelijke bescherming verdient en waar het volgens de bestemmingsplanregels verboden is gronden af te graven. Niet doen dus.

Hiermee samenhangend is het plan om aan de noordzijde van het agrarisch perceel een boomgaard te planten, als uitloper van een boomgaard die dan voor de Fangmanflat zou moeten komen. Hoewel dhr. Geertsma na bezwaren van de buurt op de eerste informatieavond heeft verklaard dat hij van een boomgaard zou afzien, zijn de bewoners van de Fangmanflat nu toch benaderd om over dit plan te praten. Je kunt een boomgaard een positieve of een negatieve ontwikkeling vinden, maar samen met het plan voor een infiltratievijver kan toch de indruk ontstaan dat aan het historische kampenlandschap wordt geknaagd.

3. Agrarische grond met landschapswaarden wordt opgeofferd

In het BP2016 hebben alle gronden, inclusief de gronden waar de boerderij en stallen op staan, de bestemming Agrarisch met waarden - Landschap. Het terrein van boerderij en stallen, hierna te noemen het erf, is weergegeven in Figuur 8. Dit erf heeft in het BP2016 twee aanduidingen: 1372 m² met aanduiding Bouwvlak, waarbinnen twee bedrijfswoningen met een totale inhoud van maximaal 1200 m³ en een oppervlakte van 170 m² zijn toegestaan, en ruim 1200 m² met functieaanduiding Weg, waar verhardingen en stapmolens zijn toegestaan. Samen bijna 2600 m² erf, bestemming Agrarisch met waarden - Landschap, bestemd voor agrarische bedrijfsvoering. De bescherming, het behoud en verdere ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden, landschapswaarden, de openheid (o.a. doorzichten/zichtlijnen) en morfologie gelden niet ter plaatse van het bouwvlak en dit geldt ook niet binnen de aanduiding Weg (BP 2016, art. 4.1) Maar buiten dit 2600 m² grote terrein zijn de gronden bestemd voor agrarisch gebruik en uitdrukkelijk ook bestemd voor bescherming, het behoud, en verdere ontwikkeling (gericht op de versterking) van de cultuurhistorische waarden, landschapswaarden, de openheid (o.a. doorzichten/zichtlijnen) en morfologie (o.a. hoogteverschillen). In het BP2017 ontstaat echter een erf van 5300 m² waar geen bestemming Agrarisch met waarden - Landschap meer op rust (Figuur 9 en Figuur 10). Daarmee ontstaat het beeld van een eerste stap in een proces van een verdere aantasting van het landschap d.m.v. oprukkende bebouwing met woonbestemming. De vrees daarvoor wordt nog verder aangewakkerd nu de initiatiefnemer, die in zijn onderhoud voorziet als projectontwikkelaar, vrijwel alle agrarische grond aan de Geelkerkenkamp in eigendom heeft.

4. De openheid van het landschap neemt af

Omwonenden, wandelaars, fietsers en natuurliefhebbers gaan een groter blok bebouwing (woningen en beplanting in tuinen) zien t.o.v. het blok huidige boerderij, stallen, schuren, enz. Zoals hiervoor is aangegeven: 5300 t.o.v. 2600 m². De woningbouw wordt bovendien hoger en zal zich meer naar het zuiden en westen uitstrekken. Tussen de twee huizen aan de Geelkerkenkamp is volgens BP2017 een 2 m hoog toegangshek met penanten mogelijk. Door het volume van het landhuis komt hier geen doorzicht. Deze ontwikkeling staat haaks op de toelichting bij het BP2017, waarin staat: "het perceel zal meer openheid krijgen".

Aan de westzijde van de westelijke woning is een 10 m brede bebouwingvrije tuinstrook gepland (beeldkwaliteitsplan van Pouderoyen Compagnons, 2016), welke langs de hele westzijde van het bouwgebied loopt. Een L-vormige strook met de lange zijde (91 m) aan de westkant en de korte zijde (27,5 m) aan de zuidkant. Dit gebied is op de plankaart aangeduid met Specifieke vorm van waarde - Landschapswaarden. Volgens artikel 3.1 van de bestemmingsregels geldt hier:

"ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - landschapswaarden' zijn de gronden mede bestemd voor behoud van de aanwezige landschapswaarden, zijnde de openheid van het

landschap (en doorzichten vanaf Bato's wijk) en zorgdragen voor een overgang van het agrarische gebied naar de bebouwing. Bebouwing met gebouwen is hier niet toegestaan"

Echter, op deze L-vormige strook is het volgens BP2017, art. 3.6.1, mogelijk struiken en bomen te laten groeien tot 6 m en een haag tot 2 m hoog (vergunningsvrij). Bovendien mogen er 3 bomen hoger dan 6 m staan. Visuele afscherming (van delen) van het terrein voor wandelaars op de Geelkerkenkamp en het wandelpad achter de Ploegseweg is dus toegestaan en zal, gezien de alom zichtbare behoefte aan privacy, waarschijnlijk gaan plaatsvinden.

Buiten het bouwvlak in de bestemming 'Wonen' mogen bovendien bijgebouwen worden neergezet bij het ensemble van de drie woningen. Daardoor ontstaat nog meer bouwmassa. De bouwhoogtes voor deze aan- en bijgebouwen zijn aan duidelijke maatvoering gebonden, maar voor wandelaars en omwonenden is er altijd sprake van een zichtbaar gebouw. Je kunt er niet overheen kijken. Hetzelfde geldt voor de bomen en struiken die in de bestemming Tuin mogen komen.

5. Maatvoering niet passend in het kleinschalige cultuurhistorische landschap

Het BP2017 maakt twee kloeke woningen aan de Geelkerkenkamp mogelijk, pal aan de weg, en een zeer fors landhuis, alsmede bijgebouwen en zichtbelemmerende beplanting. Hoewel de toelichting bij het BP2017 anders suggereert, o.a. door de wat losse omgang met maten, past dit niet in het landelijke beeld van het kampenlandschap en de landarbeidershuizen aan de Geelkerkenkamp. In de cultuurhistorische landbouwenclave, waar kleinschaligheid enerzijds en openheid anderzijds maatgevend zijn, worden drie woningen neergezet die qua vormgeving en uitvoering beter passen in een villawijk en die, in tegenstelling tot de huidige boerderij en stallen, geen enkele functionele cultuurhistorische relatie hebben met het landschap. Bij elkaar gaat het om een toegestaan bouwoppervlak van 750 m², met woningen in hoogte variërend van 8,5 tot 10 m en met een totaal bouwvolume van minimaal 5800 m³ (berekening op basis van een zadeldak zonder dakkapellen) (Bijlage III). Qua inhoud overtreft deze bouw alle andere woningen aan de Geelkerkenkamp bij elkaar opgeteld, en ook qua hoogte worden deze gebouwen toppers.

De beoogde nieuwbouw past niet in de karakteristieke structuur van lintbebouwing langs de Geelkerkenkamp. Door het landhuis ontstaat een ontwikkeling haaks op dit lint, die diep insteekt op het erf. Het toestaan van deze 'haakse' ontwikkeling schept een gevaarlijk precedent voor de rest van de lintbebouwing. Bebouwing met de schaal en allure van een landgoed passen hier niet (dat is een typologie van buitens, zoals langs de Pietersbergseweg).

Adviezen

Reclamanten vinden dat het BP2017 in zijn huidige vorm niet kan worden aangenomen. Natuurlijk hebben reclamanten waardering voor de landschapsverbeteringen die de initiatiefnemer wil doorvoeren (op de infiltratievijver na dan), maar tegen zijn bouwplannen maken reclamanten bezwaar. Het voorliggende BP2017 betekent een ingrijpende wijziging die het huidige landschapsbeeld blijvend zal aantasten. Een boerderij uit de wederopbouwperiode met opstallen maakt plaats voor drie volumineuze woningen met de uitstraling van villa's, waarbij het landhuis ver naar achteren buiten de cultuurhistorische bebouwinglint van de Geelkerkenkamp wordt geplaatst. Deze wijzigingen scheppen nieuwe implicaties voor de toekomstige ontwikkeling van het terrein aan de Geelkerkenkamp. Periodieke herziening van het bestemmingsplan in combinatie met een mogelijke gewijzigde politiek-bestuurlijke constellatie zal meer dan ooit voortdurende monitoring noodzakelijk maken om aantasting van dit wel zeer aantrekkelijk stukje Oosterbeek te voorkomen.

Volgens mededeling van de projectontwikkelaar is de bouw van de twee woningen aan de

Geelkerkenkamp noodzakelijk voor de financiering van zijn project. Net zoals bij de vorige eigenaar (Bijlage 1) kan deze financieringsconstructie voor de overheid geen reden zijn om het omvangrijke bouwproject toe te staan.

Een oplossing moet worden gezocht in een meer kleinschalige uitvoering van de woningen binnen het bestaande erf, zoals Vijf dorpen de initiatiefnemer van meet af aan heeft voorgesteld. Als hij ook de kapschuur sloop heeft hij een erf van 2600 m² waarbinnen veel mogelijkheden liggen. Bouwvolume kan ook worden gezocht in de vorm van souterrains. Vormgeving en nieuwbouwalocaties dienen zeker niet ten koste te gaan van de openheid van het landschap. De nieuwbouw dient visueel aan te sluiten bij de lintbebouwing van landarbeidershuizen aan de Geelkerkenkamp. Wanneer de initiatiefnemer met zo'n oplossing komt, zal hij voldoende draagvlak krijgen om zijn project tot uitvoering te brengen.

Omdat de initiatiefnemer en de gemeente hebben nagelaten een duidelijk visueel beeld te scheppen van de landschappelijk gevolgen van de bouwplannen, hebben wij op basis van de peilen en maten uit het BP2017 door een gespecialiseerd bureau (Seize the Day - Living 3D Design & Creation) een 3D-presentatie laten maken. De presentatie hebben reclamanten gegeven voor aanwonenden en enkele prominenten tijdens een bijeenkomst op 28 januari j.1. in het filmhuis van Oosterbeek. Dhr. Geertsma hebben reclamanten hiervoor niet uitgenodigd omdat reclamanten wilden dat de buurt vrijuit kon spreken. Een uitnodiging voor een aparte presentatie voor hem en zijn ontwerpteam, heeft hij afgeslagen. Graag willen reclamanten de presentatie een keer tonen voor de fracties of tijdens een commissie- of raadsvergadering. Figuur 11 toont alvast een vogelvluchtperspectief dat zich laat vergelijken met de presentatie van de initiatiefnemer (Figuur 7). Duidelijk is dat in laatstgenoemde visualisatie de bouwvolumes en -hoogten te klein zijn voorgesteld en ook dat de erfgrans niet klopt.

reactie op de ingediende zienswijze:

Voordat ingegaan wordt op de verschillende onderdelen van de ingediende zienswijze is eerst een algemene beschouwing gegeven over het plan en de planontwikkeling. Daarna is reactie gegeven op de specifieke onderdelen uit de zienswijzen (gecodeerd met een verwijzing naar de tekst uit de zienswijze) waarbij enkele van de teksten uit de zienswijze zijn uitgeschreven in '**vet**' en ' *cursief*'.

Algemeen

I Voorzienbaarheid

De planlocatie is gelegen binnen de bebouwde kom van Oosterbeek, zijnde bestaand stedelijk gebied. In het kader van de voorzienbaarheid is het zeer aannemelijk, normaal en redelijk dat op enig moment een agrarische bedrijfslocatie in de bebouwde kom als deze wordt getransformeerd naar een in het dorpsgebied passende functie, zijnde in dit geval naar een woonfunctie voor drie woningen. Nu daarvoor een concreet planverzoek is ingediend door de eigenaar, hebben wij dit verzoek zorgvuldig overwogen en besloten om hiervoor een ontwerpbestemmingsplan in procedure te brengen.

II Zorgvuldige belangenafweging

Wij hebben in deze procedure alle ruimtelijk en planologisch relevante belangen zorgvuldig en voldoende diepgaand getoetst en overwogen. Daarbij moet benadrukt worden dat de gemeente zich primair richt op het ingediende verzoek: dat is aanvaardbaar bevonden en doet recht aan een goede ruimtelijke ordening. De in de zienswijzen meermalen aangegeven wensen en mogelijkheden tot het

behalen van meer kwaliteit - wat daarvan ook zijn moge - of een alternatieve inrichting kunnen en mogen geen aanleiding zijn voor de gemeente om een initiatiefnemer hiertoe te dwingen, nu de gemeente een evenwichtige belangenafweging heeft gemaakt, waarin het belang van initiatiefnemer en het algemeen belang, waaronder dat van indieners van de zienswijzen, voldoende gediend worden. Wij zijn van mening dat het voorliggende plan meer dan voldoende kwaliteit bevat.

III Het plangebied

De begrenzing van het bestemmingsplan is dusdanig gekozen, dat daarbinnen alle ruimtelijke en functionele wijzigingen die bestemmingsplanaanpassing vragen ook zijn opgenomen. Daarom zijn de agrarische gronden westelijk en zuidelijk van het te transformeren plangebied buiten het bestemmingsplan gelaten. Hier blijven de eerder toegekende waarden en bescherming vanuit het bestemmingsplan 'Oosterbeek-Zuid 2016' ongewijzigd (van toepassing). Onderdelen van de zienswijze met betrekking tot dit agrarische gebied, zijn dan ook in het kader van onderhavige procedure niet relevant.

IV Binnenstedelijke ligging

In de zienswijzen wordt herhaaldelijk ingezet op afname van oppervlakten bebouwd gebied, afname van bebouwingsinhoud, afname van bebouwingshoogten etc. Omdat het hier evenwel een binnenstedelijk gebied betreft, heeft de gemeente deze insteek niet gekozen, maar is in afstemming met de aanvrager een evenwichtig plan uitgewerkt dat voldoende recht doet aan de door de gemeente onderkende kwaliteiten van het gebied. Wat er feitelijk gebeurt is dat een agrarische bedrijfslocatie met inbegrip van 2 woonbestemmingen wordt herbestemd tot 3 burgerwoningen. Dit is planologisch een meer dan aanvaardbare ontwikkeling binnen de bebouwde kom die ook is uitgewerkt in een hoogwaardig ruimtelijk plan. Voor zover uit het oogpunt van behoud en bescherming van ruimtelijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden regels in het bestemmingsplan opgenomen moeten worden, is dat ook gedaan.

V Feitelijke versus planologische situatie

In de zienswijzen wordt zowel tegen de feitelijke ruimtelijke en functionele situatie (bestaand en toekomstig) geageerd, als tegen de planologische situatie. In het kader van het bestemmingsplan zijn met name de planologische situatie en rechten van belang en het vergelijk tussen het geldend bestemmingsplan 'Oosterbeek-Zuid 2016' en het (ontwerp)bestemmingsplan 'Geelkerkenkamp 18a-20, 2017'. Het is daarbij niet billijk uit te gaan van aannames over het al dan niet effectueren van de vigerende bestemmingsplanmogelijkheden (zoals de agrarische bedrijfsbestemming) door de eigenaar. Voor zover een planologische vergelijking al relevant is (zie onder IV), dient te worden uitgegaan van de reële maximale invulling van de vigerende en ook de toekomstige planologische ruimte.

VI Achtergrond / kaders

Zoals aangegeven blijven in het omliggende agrarische gebied de landschappelijke waarden behouden. De initiatiefnemer van de nieuwe ontwikkeling op het agrarische bedrijfsperceel heeft juist hiervoor door een landschapsarchitect een ruimtelijke analyse van dit agrarische gebied op laten stellen. Op basis daarvan is een landschapsplan gemaakt, welke in overleg met omwonenden en belangengroepen verder is uitgewerkt. Dit ter behoud en verbetering van de landschapskwaliteit van dit agrarische gebied.

De gemeente acht de herontwikkeling van het terrein van het agrarisch bedrijf aanvaardbaar. De kans dat hier binnen de bebouwde kom van Oosterbeek nog een levensvatbaar agrarisch bedrijf gevestigd zal worden is en wordt steeds kleiner. Bovenal is dit anno nu niet passend in een woonomgeving. Verrommeling en verval van het terrein en gebouwen liggen dan op de loer. Echter er ligt nog wel een agrarische bedrijfsbestemming op het bedrijfsperceel met daarbij behorende bouwen en gebruiksmogelijkheden. Herontwikkeling van het agrarische bedrijfsperceel is daarmee een serieuze optie en een zeer reële ontwikkeling. Vanwege onder andere de belangrijke landschappelijke kwaliteit (openheid) van het omliggende agrarisch gebied moet hierbij voorkomen worden dat de echt belangrijke onderdelen van dit gebied aangetast worden.

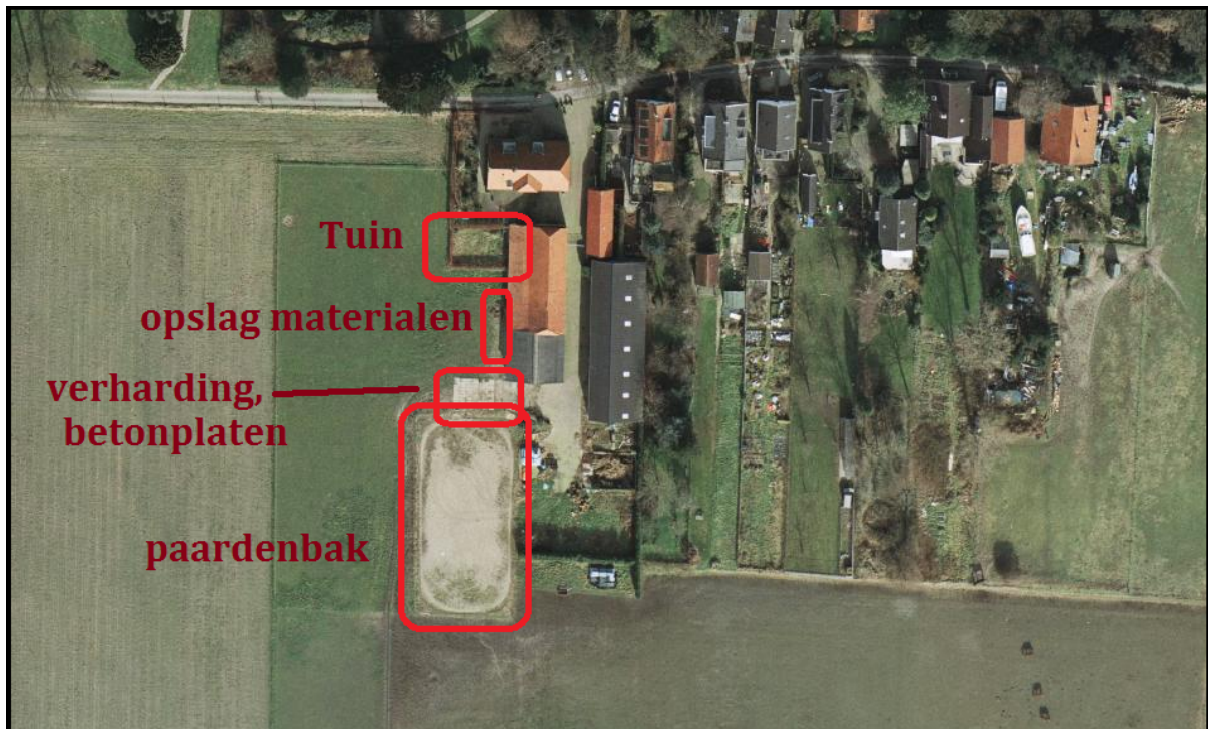
Met dit in het achterhoofd is een nieuwe ontwikkeling ontworpen. Daarbij dient de ontwikkeling kleinschalig te zijn. De bouw van vele woningen is daarbij niet gewenst, net als het diep naar het zuiden en het westen bebouwen van het terrein. Doel is om de agrarische bedrijfsfunctie te laten vervallen (met de bijbehorende mogelijke gebruikshinder). Woningbouw is op dit gedeelte binnen de bebouwde kom en aansluitend bij de woningen met diepe tuinen aan de Geelkerkenkamp een logische ontwikkeling. Doel van initiatiefnemer is om de verouderde agrarische bedrijfsgebouwen te slopen evenals de verouderde bedrijfswoningen (boerderij). De initiatiefnemer wil er zelf graag wonen. Omdat de initiatiefnemer ook de agrarische gronden in zijn bezit heeft en die moet onderhouden is de er wens om de modernere veldschuur/kapschuur te behouden voor stalling van enkele agrarische machines, zoals een tractor, maar ook als stalling/garage voor zijn eigen auto.

In het verleden zijn er wel eens globale studies gemaakt van mogelijke ruimtelijke invullingen ter plaatse wanneer het toenmalige agrarische bedrijf zou stoppen. Echter die plannen gingen uit van meer woningen op het terrein. Ook de vorige eigenaar had plannen voor bijvoorbeeld vijf woningen. Al deze plannen achtte de gemeente niet gewenst en te vol bebouwd.

Omdat hier reeds twee agrarische bedrijfswoningen zijn toegestaan, met tuin, en diverse agrarische bedrijfsgebouwen is het logisch en aanvaardbaar om hier maximaal 3 woningen toe te staan. Twee woningen die de twee bedrijfswoningen vervangen en één woning die (als het ware) de te slopen agrarische bedrijfsgebouwen vervangt. Meer woningen achten wij niet gewenst. Bij de zoektocht voor de nieuwe inrichting van het agrarische bedrijfsterrein is gezocht naar een meest aanvaardbare invulling, binnen onder andere de volgende kaders/uitgangspunten:

- behoud van de meest belangrijke onderdelen van de landschappelijke kwaliteit (openheid) van het agrarische terrein (voorkomen van aantasting van die delen);
- maximaal 3 woningen op het terrein;
- compact bouwen van de woningen (uiteraard met voldoende afstand tussen de woningen). Dus niet te ver naar zuiden en westen bebouwen;
- voldoende afstand tussen de nieuwe woning aan de straatzijde van de Geelkerkenkamp en de bestaande woning en tuin aan de Geelkerkenkamp 18 (minimaal 5 meter);
- sloop van verouderde bedrijfsgebouwen en verhardingen;
- indien mogelijk weghalen van doorgesloten coniferen haag in het zuiden van het terrein (herstel van de openheid ter plaatse daarmee);
- indien mogelijk weghalen van de laurier haag op het agrarische terrein;
- indien mogelijk kwaliteitsverbetering van het omliggende agrarische gebied;
- nieuwbouw in een hofje, met twee kleinere woningen aan de Geelkerkenkamp en een grotere woning daarachter (en deels tussen);
- zuidelijke woning voldoende noordelijk van de zuidelijke perceelsgrens (coniferen haag) bouwen, dus niet veel zuidelijker bouwen dan de bestaande agrarische kapschuur en aanzienlijk minder ver zuidelijk bouwen dan de zone waar nu kuilvoerplaten, stapmolens enz. zijn toegestaan;
- de twee woningen aan de Geelkerkenkamp hebben een relatief lage hoogte (voldoende vergelijkbaar met de woningen aan de Geelkerkenkamp en bestaande boerderijwoning Geelkerkenkamp18a-20 (deze heeft een nokhoogte van circa 8 meter). Dus lage goothoogte met

- kap;
- de grotere woning moet voldoende dicht bij de Geelkerkenkamp liggen en mag niet ver naar het zuiden liggen (minder zuidelijk dan de huidige grens van de agrarische erfinrichting (verhardingen/coniferenrij/zuidelijke grens van tuinen Geelkerkenkamp). Ook qua hoogte moet deze woning niet hoger zijn dan wat gangbaar is in de gemeente en passend op deze locatie en moet het een landelijke (enigzins boerderij-achtige) uitstraling hebben (o.a. lage goothoogte met kap). Daarnaast moet deze woning zodanig vormgegeven worden dat deze van de noord-, west- en zuidzijde kwaliteit uitstraalt omdat de woning van die zijden zichtbaar is. Dit betekent ook dat bijgebouwen aan die zijden beperkt gewenst zijn.
 - de nieuwe bouwmogelijkheden mogen in oppervlakte niet meer bedragen dan reeds in het bestemmingsplan 'Oosterbeek-Zuid 2016' ter plaatse mogelijk is. Het liefste zelfs iets minder. Een iets ruimere spreiding van een in totaal iets kleiner bebouwd oppervlak is wel aanvaardbaar.
 - mede vanwege het hofje is het logisch dat er iets meer ruimte gecreëerd wordt in het plan. Daarmee wordt het plan luchtiger. Dat wil zeggen dat de bebouwing niet zo strak tegen de grens met het perceel Geelkerkenkamp 18 wordt gelegd als de bebouwing in de bestaande situatie. Het is onvermijdelijk dat de bebouwing en tuin iets meer naar het westen verschuift dan het huidige bestemmingsvlak en de bebouwing. Dit geldt ook in het algemeen voor welke nieuwe inrichting/bebouwing/gebruik/functie ter plaatse ook gekozen zou worden. Echter die verschuiving dient ook niet te ver te gaan. Een belangrijk uitgangspunt hierbij is het behoud van de (bestaande/te realiseren) zichtlijn vanuit Bato's wijk, zoals deze is opgenomen in de Basisvisie Landgoederen. Aan de westzijde van de huidige agrarische bebouwing is de grond al jaren niet voor akkerbouw (agrarisch) gebruikt. Hier liggen nog verhardingen (betonnen platen) en een deel van de tuin van de bedrijfswoning. Verder lag hier (aan de zuidwest zijde van de bebouwing) tot enkele jaren geleden een paardenbak (zie onderstaande luchtfoto's). Deze drie onderdelen hebben (deels een omissie) geen planologische vertaling gekregen in het bestemmingsplan 'Oosterbeek-Zuid 2016' (deels vallen deze onder het overgangsrecht). Dit gedeelte direct ten westen van de bestaande bedrijfsbebouwing heeft daarmee ook geen hoge landschappelijke waarden, dat koste wat kost niet van functie en ruimtelijke invulling kan en mag veranderen. Het feit dat dit gedeelte deels agrarisch gebruikt is voor de agrarische bedrijfsvoering en het gedeelte niet te beschermen/handhaven landschappelijke waarden heeft is ook zo beschreven in de reactie op zienswijze 10 (in hoofdstuk 6.2.11 van de toelichting) in het vastgestelde bestemmingsplan 'Oosterbeek-Zuid 2016';



Luchtfoto 2003



Luchtfoto 2012

Aan deze voorwaarden voldoet het plan.

Inhoudelijke reactie op zienswijze:

Reactie op de volgende onderdelen in de zienswijze:

Ad. 1- 'Samenvatting' punt 1. & Ad. '1. Commentaar op het BP 2017, punt 1a' & 'Adviezen'

'Het BP2017 is niet op transparante wijze tot stand gekomen' & 'laatste alinea 'Adviezen'; 3D-presentatie in infoavond 28 januari 2017'

Verwezen wordt naar hetgeen is beschreven bij "Algemeen II, IV en VI". Het totstandkomingsproces van het ontwerpbestemmingsplan is, wat daar ook over zij, niet relevant voor het beoordelen van het ontwerpbestemmingsplan. Het gaat om de inhoud van het ontwerpbestemmingsplan. Dat ligt ter beoordeling ter inzage en daarop kunnen zienswijzen ingediend worden.

Overigens kunnen wij ons niet vinden in het hierboven in de zienswijze gestelde dat: *'het BP2017 niet op transparante wijze tot stand is gekomen.'* Het proces om te komen tot dit bestemmingsplan is juist een proces geweest van openheid en transparantie. Initiatiefnemer heeft in een vroeg stadium contact opgenomen met Vijf Dorpen in 't Groen, zelfs eerder dan dat hij zich bij de gemeente heeft gemeld met zijn globale plannen. Later heeft initiatiefnemer zich ook gemeld bij omwonenden. Het eerste mondelinge kennismakingscontact tussen initiatiefnemer en Vijf Dorpen in 't Groen dateert van de zitting bij de Raad van State over de Haag op 1 oktober 2015. Daaropvolgend heeft initiatiefnemer op 20 november 2015, 4 december 2015 en 11 december 2015 gesprekken gevoerd met Vijf Dorpen en zijn toenmalige globale plannen gepresenteerd (toen ook nog bestaande uit plannen voor een wijngaard op het agrarische terrein). Op 16 januari 2016 heeft Vijf Dorpen een reactie gegeven op de schetsplannen. Rond diezelfde tijd heeft initiatiefnemer zich voor eerste gesprekken over zijn schetsplannen gemeld bij de gemeente. Nadat de plannen voor sloop en nieuwbouw van woningen en ook het plan voor de inrichting van het agrarische gebied duidelijker werden, is initiatiefnemer rond 13 september 2016 persoonlijk langsgegaan bij de omwonenden van de Geelkerkenkamp, bij de bewoners van de even huisnummers van de Ploegseweg en bij de laatste vier huizen aan de Zuiderbeekweg (grenzend aan het agrarische gebied) en hij heeft hen verteld over zijn plannen en ze uitgenodigd voor zijn informatieavond op 20 september 2016.

Op 27 september 2016 heeft initiatiefnemer een eerste informatieavond voor omwonenden en Vijf Dorpen gehouden in de kapschuur op Geelkerkenkamp 18a-20. Op de bijeenkomst waren circa 70 mensen aanwezig. Daar is ook gevraagd wat omwonenden wel of niet willen met het omliggende agrarische gebied. Op deze informatieavond zijn naast de plannen voor de inrichting en gebruik van het agrarische gebied, ook globaal de nieuwbouwplannen getoond besproken. Naar aanleiding van de ontvangen reacties heeft initiatiefnemer zijn plannen verder uitgewerkt en keuzes gemaakt voor de inrichting van het omliggende agrarische gebied.

Begin oktober 2016 is initiatiefnemer wederom bij de omwonenden langs geweest en heeft ze uitgenodigd voor de tweede bijeenkomst. Op 12 oktober 2016 heeft initiatiefnemer een tweede bijeenkomst gehouden in de kapschuur voor omwonenden en Vijf Dorpen. Op de bijeenkomst waren circa 70 mensen aanwezig. Op deze bijeenkomst is uitgebreid ingegaan op het bouwplan voor de locatie en is aangegeven wat met de opmerkingen is gedaan voor de inrichting van het agrarische gebied. Na afloop van deze bijeenkomst werd er zelfs geapplaudisseerd door vele aanwezigen voor de informatieavond en de plannen.

In de periode oktober - december 2016 heeft initiatiefnemer de opstellers van de zienswijze, Vijf Dorpen en de heer Schoenmaeckers, meerdere keren uitgenodigd voor een overleg (zoals ook in de zienswijze is aangegeven). Een overleg is er uiteindelijk niet gekomen.

Op 10 oktober 2016 zijn informeel de schetsplannen van het landschapsplan, beeldkwaliteitsplan, bestemmingsplan en bouwplan besproken bij de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK). Dit was een besloten bijeenkomst (de Woon Advies Commissie (WAC) was wel aanwezig, ook bij de twee vervolgbijeenkomsten). Op basis van de opmerkingen van de CRK zijn de plannen vervolgens verder uitgewerkt/aangepast. Op 24 oktober 2016 vond een tweede besloten overleg plaats bij de CRK. Hierbij waren de plannen verder uitgewerkt. Op 21 november 2016 zijn de plannen voor een laatste keer in een besloten bijeenkomst besproken met de CRK. Daarna zijn de plannen definitief gemaakt om ter inzage te leggen. Het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbeeldkwaliteitplan zijn vervolgens op 13 december 2016 door het college in ontwerp vastgesteld om ter inzage te leggen. Beide ontwerpplannen hebben vervolgens vanaf 21 december 2016 tot en met 31 januari 2017 ter inzage gelegen. Ook het advies van de CRK heeft hierbij ter kennisname ter inzage gelegen. Dit is

het officiële (en wettelijke) moment waarop plannen aan derden worden getoond en waarop derden kunnen reageren. Daarmee hebben wij de planprocedure op een juiste en conform de wettelijke bepaalde werkwijze doorlopen. Dit voldoet aan de hieraan te stellen zorgvuldigheidseisen.

Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbeeldkwaliteitsplan heeft initiatiefnemer op 17 januari 2017, aanvullend op de wettelijke openbaarmaking, een informatieavond gehouden. een derde bijeenkomst georganiseerd. Op de bijeenkomst waren circa 50 mensen aanwezig. Hiervoor heeft hij deze keer naast de omwonenden van de Geelkerkenkamp, de Ploegseweg en de Zuiderbeekweg ook de omwonenden van de Toulon van de Koogweg, Benedendorpsweg en de Fangmanweg o.a. de flat) uitgenodigd. Ook waren raadsleden hiervoor uitgenodigd. Tijdens deze presentatie is uitgebreid ingegaan op het bestemmingsplan en zijn nadere schetstekeningen getoond van het voorlopige bouwplan. Ook zijn 3D-beelden getoond en doorsnedes en aanzichten. Enkele daarvan staan ook in het ontwerpbeeldkwaliteitplan.

Opvallend was dat veel omwonenden die bij de eerste twee bijeenkomsten aanwezig waren het deze keer blijkbaar niet nodig vonden om aanwezig te zijn. Bij de bijeenkomst waren met name de niet eerder uitgenodigde omwonenden aanwezig.

Tijdens deze door initiatiefnemer georganiseerde bijeenkomst is door Vijf Dorpen een oproep gedaan aan aanwezigen om naar een op 28 januari 2017 door onder andere Vijf Dorpen georganiseerde bijeenkomst te komen alwaar een door hen opgesteld 3D-plan van de nieuwbouw zou worden gepresenteerd. Ook werd aangegeven dat initiatiefnemer van Geelkerkenkamp 18a-20 daarbij niet aanwezig mocht zijn. Naar later bleek is tijdens die bijeenkomst van 28 januari 2017 onder andere de nu voorliggende zienswijze gepresenteerd en is gevraagd aan de aanwezigen of men het hiermee eens was en om dan de zienswijze te ondertekenen.

Wij zijn resumerend van oordeel dat:

- het totstandkomingsproces van het ontwerpbestemmingsplan niet relevant is voor het beoordelen van het ontwerpbestemmingsplan;
- het totstandkomingsproces bovendien, anders dan reclamanten stellen, wel degelijk een proces van openheid en transparantie is geweest.

In hetgeen is aangevoerd met betrekking tot openheid en transparantie van de planbeoordeling zien wij geen aanleiding tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

Ad. 2- 'Samenvatting' punt 1. & Ad. '1. Commentaar op het BP2017, punt 1b'. (Commissie Ruimtelijke Kwaliteit)

'Belanghebbenden zijn niet geïnformeerd over de drie bijeenkomsten van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK). Ze hebben dus niet kunnen beoordelen op welke informatie de CRK uiteindelijk haar advies heeft gebaseerd. Reclamanten vermoeden op basis van het beeldkwaliteitplan (Pouderoyen Compagnons, 2016) dat die informatie niet objectief is geweest'.

Verwezen wordt naar hetgeen is beschreven bij "Algemeen II, IV en VI". Op 5 december 2016 hebben Vijf Dorpen in 't Groen en de heer Schoenmaeckers brieven aan de gemeente gestuurd waarin een vergelijkbare opmerking over de drie bijeenkomsten van de CRK werd gemaakt. Op 23 december 2016 hebben wij beiden een brief gestuurd met daarin een duidelijke uitleg. Hier wordt dan ook naar

verwezen. Samengevat komt het op het volgende neer.

Wettelijk zijn alleen de besprekingen van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) over ingediende aanvragen om een omgevingsvergunning voor bouwplannen openbaar. In deze gevallen kunnen geïnteresseerden als toehoorder de vergadering van de CRK bijwonen. Voor overige ruimtelijke plannen, zoals vooroverleggen, (concept) stedenbouwkundige plannen en bestemmingsplannen e.d. gaat dit niet per definitie op en kan de initiatiefnemer of de gemeente er voor kiezen de behandeling besloten te houden. Voor de plannen van de Geelkerkenkamp 18a-20 is de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit in een vroeg stadium betrokken om vanuit de disciplines stedenbouw en landschap mee te denken (ook in de rol als adviseur van de gemeente) en richting te geven aan de schetsplannen. In deze fase zijn plannen nog aan vele wijzigingen onderhevig en daarom is het gewenst om de (informele) gesprekken intern en besloten te houden. De gemeente gebruikt de CRK ook als eigen interne stedenbouwkundig- en landschapsadviseur. Dit houdt in dat, net als bij elke nieuwe ontwikkeling, diverse interne stedenbouwkundige en landschappelijke afwegingen / schetsplannen niet openbaar zijn. De CRK heeft in deze bijeenkomsten geadviseerd over de locatie van de bebouwing, de hoeveelheid bebouwing, de ligging / positionering van de bebouwing en ook over hoogtes en dergelijke. Ook hebben zij geadviseerd over de bouwvlakken en locaties van bebouwing in het ontwerpbestemmingsplan en over de vormgeving van de bebouwing (o.a. dakvormen) in het ontwerpbeeldkwaliteitplan.

Na gereedkoming van het concept-ontwerpbestemmingsplan en het concept-beeldkwaliteitplan zijn deze voorgelegd aan de CRK voor een schriftelijk advies. Dit advies maakte deel uit van de stukken ten behoeve van gemeentelijke besluitvorming en is ook bij de gepubliceerde stukken van het ontwerpbestemmingsplan en -beeldkwaliteitplan gevoegd. Dit houdt in dat vanaf dan het advies van de CRK openbaar is.

De kern van de zorg van reclamanten over het niet kunnen bijwonen van de bijeenkomsten van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit zit in hun stelling dat reclamanten daarmee belangrijke informatie gemist zouden hebben met het oog op een zorgvuldige reactie op de bouwplannen.

Zoals aangegeven was er geen 'recht' op bijwonen van die besloten bijeenkomsten bij de CRK en is er geen sprake van het 'missen van belangrijke informatie'. Dit is niet strijdig met de belangen van reclamanten.

Daarbij willen wij benadrukken dat wij bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen veel waarde hechten aan een zorgvuldig voorbereidingsproces, waarbij tijdige communicatie en inspanningen om draagvlak te creëren onder belanghebbenden van essentieel belang zijn. In het geval van de ontwikkeling aan de Geelkerkenkamp gaat het om een particulier initiatief, waarbij wij vanaf de start van het planproces deze verantwoordelijkheid hebben neergelegd bij de initiatiefnemer. Nog voordat de plannen aan ons kenbaar zijn gemaakt is er door initiatiefnemer rechtstreeks contact geweest met belangengroepen, zoals Vijf Dorpen in 't Groen, en later ook omwonenden. Verder zijn er twee informatiebijeenkomsten georganiseerd waarin het plan voor de functieverandering naar wonen en de voorgenomen verbetermaatregelen in het omliggende agrarische landschap uitgebreid zijn toegelicht en voor reacties zijn voorgelegd. Ons inziens is er (meer dan) voldoende communicatie en ruimte voor reacties geboden over de aard en omvang van de plannen, passend bij de voorbereidingsfase van een ruimtelijk plan richting een ontwerpbestemmingsplan, overigens zonder dat initiatiefnemer daartoe wettelijk verplicht is. Dit alles naast de door de gemeente doorlopen wettelijke bepaalde bestemmingsplanprocedure, waarbij zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan konden worden ingediend.

Reclamanten geven aan *'te vermoeden dat de informatie van het Beeldkwaliteitplan (Pouderoyen Compagnons, 2016) niet objectief is geweest'*. Reclamanten onderbouwen dit niet. Wij zien, ook

gezien al het vorenstaande, niet in waarom dit niet objectief zou zijn.

Wij zien hierin geen aanleiding tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

Ad. 3- 'Samenvatting' punt 1. & Ad. '1. Commentaar op het BP2017, punt 1a' & Ad. 'Landschappelijke context van de Geelkerkenkamp'.

'Heldere en waarheidsgetrouwe informatie over zichtlijnen, bouwvolumes en bouwlocaties zijn niet door de initiatiefnemer verschaft, ondanks verzoeken daartoe.' & *'Zo werden zichtlijnen vanuit Bato's wijk wel zeer gunstig voorgesteld en in ieder geval heel anders dan de beoogde zichtlijnen van wijlen ir. R. Pfeiffer.'* & *'Vermeldenswaardig is voorts het in opdracht van de gemeente gemaakte reconstructieplan voor Bato's wijk uit 2006' (Mulderij & Van der Meijden, 2006)'.*

Verwezen wordt naar hetgeen is beschreven bij "Algemeen II, IV en VI" en hetgeen hiervoor bij Ad. 1- en Ad. 2- is vermeld. In hoofdstuk 2.3 van de toelichting van het bestemmingsplan is een helder plaatje/tekening weergegeven van de geplande inrichting van het agrarisch gebied, de zichtlijnen vanuit Bato's wijk en de locatie van de nieuwbouw en de nieuwe tuin op het perceel (ook in relatie tot de bestaande woningen en tuinen in de ruime omgeving). De stellingname dat geen heldere en waarheidsgetrouwe informatie over zichtlijnen is gegeven, is daarmee, voor zover al relevant in het kader van het voorliggende ontwerpbestemmingsplan, feitelijk onjuist. De zichtlijn uit de Basisvisie Landgoederen is gerespecteerd in het bestemmingsplan. Daarbij is feitelijk te constateren dat de relevante zichten juist zijn weergegeven en gespaard blijven. Indieners van de zienswijzen motiveren niet wat hier niet goed aan zou zijn. Reclamanten verwijzen naar (tekeningen uit) het rapport van 'Mulderij & Van der Meijden, 2006' voor het reconstructieplan voor Bato's wijk. Dit rapport was in principe 'slechts' een afstudeerscriptie van beide personen. Wel is het rapport gebruikt als basis om Bato's wijk enkele jaren geleden (circa 6 jaar) opnieuw in te richten. Daarbij zijn enkele onderdelen overgenomen uit dit plan, maar niet alles, zeker niet qua zichtlijnen en weg te halen groen. Het park Bato's wijk is nu zoals het is. Verdere aanpassingen voor Bato's wijk zijn niet voorzien. Dus ook niet qua (toevoeging/herstel van) zichtlijnen. De belangrijkste zichtlijn, vanuit de 'heuvel' ten noorden van de vijver in Bato's wijk is vastgelegd in de Basisvisie Landgoederen. Deze zichtlijn wordt gerespecteerd in het bestemmingsplan.

De toegestane bouwvolumes zijn in het bestemmingsplan exact vastgelegd. De bouwvlakken en zones bijgebouwen zijn exact bepaald op de verbeelding. Voor de meest zuidelijke woning is zelfs binnen het bouwvlak een bebouwingspercentage opgenomen en een hoogtescheidingslijn met gedifferentieerde goot- en nokhoogten. Ook is voor die woning een specifieke hoogtebepaling opgenomen in het bestemmingsplan om daarmee het maaiveldverloop te borgen en vast te leggen in de bouwbepalingen. Dit alles is een meer exacte en gedetailleerde wijze van regelen dan te doen gebruikelijk is voor binnenstedelijke woonbestemmingen. Dit is gedaan om de maximale bouwmogelijkheden exact af te stemmen op de stedenbouwkundige en landschappelijk zorgvuldig vormgegeven plannen. Bouwlocaties en bouwmogelijkheden zijn daarmee exact en ondubbelzinnig vastgelegd.

Wij zien hierin geen aanleiding tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

Ad. 4- 'Samenvatting' punt 2

'Omzetten van de agrarische bestemming naar wonen en tuin biedt veel meer kansen tot behalen van kwaliteitswinst'.

Verwezen wordt naar hetgeen is beschreven bij "Algemeen II, IV en VI" en hetgeen hiervoor bij Ad. 1-, Ad. 2- en Ad. 3- is vermeld. Initiatiefnemer realiseert, buiten hetgeen hij in het kader van het bestemmingsplan aan rechten en plichten heeft, aanzienlijk meer omgevingskwaliteit dan van hem, alle belangen evenwichtig wegende, geëist mag worden.

Wij zien hierin geen aanleiding tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

Ad. 5- 'Samenvatting' punt 4

'Planologische compensatie voor beëindiging van een probleemsituatie is niet aan de orde'.

Verwezen wordt naar hetgeen is beschreven bij "Algemeen I, II, III, IV en VI" en hetgeen hiervoor is vermeld. Er wordt met het bestemmingsplan niet ingezet op probleemoplossing maar op invulling van een verzoek van initiatiefnemer, waarin wij alle belangen overwegende aanleiding zien om planologisch medewerking te verlenen. De planologische beëindiging van een agrarische bedrijfsbestemming beschouwen wij overigens als wenselijk.

Wij zien hierin geen aanleiding tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

Ad. 6- 'Samenvatting' punt 5

'Het beleid is koesteren van de openheid van de es, die feitelijk één geheel vormt met Bato's wijk. Vista's en zichtlijnen vanuit alle richtingen moeten niet worden aangetast door de locatie en de omvang van de nieuwe bebouwing. De CRK beperkt zich onterecht alleen tot het zicht vanuit het park Bato's wijk.'

Reclamanten motiveren niet op welke wijze volgens hem de openheid teniet gedaan wordt. Verwezen wordt naar hetgeen is beschreven bij "Algemeen II, IV en VI". Daarnaast is in paragraaf 4.8.2. van de toelichting ('projectie zichtlijn en zichtzone in park Bato's wijk op bouwplan') de verhouding tussen park Bato's wijk, de open es en de planlocatie duidelijk weergegeven. Daarbij hebben wij geoordeeld dat op het schaalniveau van deze elementen de maximale invulling van het bestemmingsplan de openheid van de es en de ruimtelijke relatie van es en park Bato's wijk niet wezenlijk zal beïnvloeden. Uitsluitend aan een randje van de - ongeveer 6 hectare grote - open es wordt ter plaatse van Geelkerkenkamp 18a-20 agrarische bedrijfsbebouwing gesaneerd en komt nieuwbouw daarvoor in de plaats.

Verwezen wordt naar de beantwoording onder Ad.3- als het gaat om het behoud van vista's en zichtlijnen vanuit het park Bato's wijk. Omgekeerd is er vanuit de es en omgeving of vanuit verder weg gelegen posities geen sprake van enige zichtlijn naar een bijzonder punt of element in Bato's wijk dan wel op de es die afgesneden zou worden door onderhavige ontwikkelingsmogelijkheden uit het bestemmingsplan. Er is eenvoudigweg geen zichtlijn vanuit de omgeving over het plangebied naar Bato's wijk. Bredere zichten over de es naar het park Bato's wijk worden door onderhavige planontwikkeling niet wezenlijk gewijzigd of aangetast.

Zoals bij 'Algemeen onder VI' is aangegeven zullen bebouwing en tuin iets meer naar het westen

verschuiven. In dat westelijke deel (naast de bestaande agrarische bebouwing) is al jaren sprake van agrarische bedrijfsactiviteiten (opslag, betonplanten, paardenbak, enz., zie ook de luchtfoto's bij 'Algemeen VI'). Hierdoor heeft dat gedeelte geen hoge agrarische / landschappelijke waarde. In de nieuwe situatie schuift de nieuwe bebouwing (aan de Geelkerkenkamp) circa 17 meter op richting het westen t.o.v. huidige boerderijwoning, dat wil zeggen circa 10 meter t.o.v. huidige grens van de tuin, en schuift de nieuwe tuin circa 18 meter op naar het westen ten opzichte van de huidige grens van de tuin. Dit is een beperkte verandering, gezien de grootte van het agrarische gebied (de es), die de openheid en het zicht op de es en Bato's wijk niet aantast. Wij achten dit ruimtelijk acceptabel. De afstand van het agrarische gebied vanaf de nieuwe grens van de tuin van de nieuwbouw tot aan de grens met het wandelpad achter de woningen aan de Ploegseweg bedraagt dan nog circa 130 meter (en gerekend vanaf de bebouwing circa 140 meter).

Het zicht op het hooggelegen park, voornamelijk op het silhouet van de boomgroepen in het park en enkele zichten op meer open delen in het westelijke parkgedeelte, wijzigen niet noemenswaardig. Zo er al een wijziging is, is deze zeer ondergeschikt en geen wezenlijke aantasting van de ruimtelijke, landschappelijke en historische samenhang. De CRK heeft dit aspect voldoende meegewogen in haar planbeoordeling en advisering en heeft hierin juiste en evenwichtige conclusies getrokken, resulterend in een positief advies over het ontwerp bestemmingsplan.

Wij zien hierin geen aanleiding tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

Ad. 7- 'Samenvatting' punt 6a

'De nieuwe bebouwing moet passen in de karakteristieke structuur van lintbebouwing langs de Geelkerkenkamp. Dus, mede ter voorkoming van gevaarlijke precedents, geen ontwikkelingen die diep insteken op de achterliggende erven en open agrarische percelen, maar juist kansen tot versterking van de openheid van het achterland benutten.'

Verwezen wordt naar hetgeen is beschreven bij "Algemeen II, IV en VI" en Ad. 6-. Er is geen beleidsregel of andere aanleiding op basis waarvan het voorgestelde uitgangspunt - geen diepe ontwikkelingen op erven achter het lint Geelkerkenkamp - gekozen zou moeten worden. Het is een feit dat het vigerende bestemmingsplan agrarische bedrijfsbebouwing (bouwwerken en verhardingen) met een grotere diepte toestaat dan het ontwerpplan. De nieuwe grotere woning komt bijna gelijk te liggen qua diepte naar het zuiden toe als de zuidelijke bebouwing (kapschuur) die is toegestaan in het nu nog geldende bestemmingsplan 'Oosterbeek-Zuid 2016'. Het is een feit dat de achtertuin die gerealiseerd kan worden op basis van het ontwerpplan een gelijke diepte heeft als de tuinen van de belendende percelen aan de Geelkerkenkamp. Door dit alles wordt tot een ruimtelijk samenhangend geheel gekomen, waarbij een voldoende ruime zone in het zuidelijke plandeel vrij van gebouwen moet blijven. Dit alles maakt de ontwikkeling van de meest zuidelijke woning in het ontwerpplan aanvaardbaar en passend binnen de ruimtelijke structuur.

Daarnaast voorziet het ontwerpplan in twee woningen aan de Geelkerkenkamp die in plaats, vorm en schaal passen in het dorpslint. Tussen de woningen is een zeer bescheiden en onopvallende ontsluiting naar de derde woning mogelijk. Dit alles maakt dat het plan stedenbouwkundig en landschappelijk zich zowel aan de straatzijde als aan de achterzijde zeer goed voegt naar de omgeving. De inrichting als een agrarisch hof met twee woningen aan de straat en een derde woning daartussen en achter achten wij ruimtelijk aanvaardbaar op deze locatie. Het toestaan van deze iets naar het zuiden liggende woning blijft, zoals gezegd qua diepte naar het zuiden nagenoeg gelijk aan de zuidelijke grens van de huidige agrarische bedrijfsbebouwing. Wij zien niet in waarom er een risico zou zijn op een precedentwerking voor de omgeving. Zoals gezegd bij 'Algemeen onder VI' wordt alleen aan bebouwing meegewerkt op deze locatie omdat er een agrarische bedrijfsfunctie en -bebouwing is die wordt vervangen. Bebouwing op andere delen van het agrarische gebied (de es) en

bij en achter de woningen met tuinen aan de Geelkerkenkamp is niet gewenst en ook niet aan de orde.

Wij zien hierin geen aanleiding tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

Ad. 8- 'Samenvatting' punt 6b

'Qua maat, aard, typologie en schaal moet aangesloten worden bij de bestaande landarbeiderswoningen'.

Verwezen wordt naar hetgeen is beschreven bij "Algemeen II, IV en VI", Ad. 6- en Ad. 7-. Ook wordt verwezen naar het advies van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Er is geen beleidsregel of andere aanleiding op basis waarvan dit uitgangspunt gekozen zou moeten worden. In bijlage 2 bij de toelichting van het bestemmingsplan (Beeldkwaliteitplan Geelkerkenkamp 18a-20) is uitvoerig toegelicht hoe de twee woningen die aan de Geelkerkenkamp gerealiseerd kunnen worden, in positionering, oriëntatie, omvang, schaal, maat, vorm en gebaar aansluiten op de lintstructuur van de Geelkerkenkamp. Ook is toegelicht hoe deze ruimtelijke aspecten worden toegepast op de derde woning, zodat de 3 woningen samen een samenhangend geheel vormen en de beeldvorming naar de omgeving passend is in de dorpse en groene setting. Een goede inpassing betekent niet dat per definitie de kleinste woningen in de omgeving als norm aangehouden moeten worden. De bestemde dak- en goothoogten en de omvang en situering van de bouwlakken zijn passend in een binnenstedelijke situatie en wijken niet wezenlijk af van bouwmaten die elders rond de es aangehouden worden. Alzijdig (rondom de agrarische enclave; dus Ploegseweg, Benedendorpsweg, Van Toulon van der Koogweg en Geelkerkenkamp) is er immers een zeer gemêleerd beeld van bebouwing, variërend van 1 bouwlaag tot woningen met een bouwhoogte boven 12 meter.

Wij zien hierin geen aanleiding tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

Ad. 9- 'Samenvatting' punt 6b

'Bebouwing met de allure van een landgoed past hier niet'

Zie beantwoording onder Ad. 8-. Het is een misvatting dat hier woningen met de allure van een landgoed gebouwd kunnen worden en worden gebouwd. De meetbare bepalingen in het bestemmingsplan maken de realisatie van drie (ruime) burgerwoningen mogelijk. Samen met het beeldkwaliteitplan (bijlage 2 bij de toelichting), waarin de criteria voor bouwplantoetsing zijn vastgelegd (zie ook antwoord onder Ad.8-) leidt dit ertoe dat er woningen worden gerealiseerd die passen in een dorpse omgeving, c.q. landelijke woonomgeving. De allure van een landgoed zou pas kunnen ontstaan bij meer omvangrijke bouwvolumes en minder ingetogen architectuur, maar vooral wanneer er veel meer ruimte rond de woningen als tuin/park zou worden ingericht. Alles overwegende zijn wij, maar ook de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit, van mening dat bij de toepassing van de planregels in combinatie met het beeldkwaliteitplan er drie woningen gerealiseerd kunnen worden die passend zijn in de omgeving. Daarbij kan worden opgemerkt dat de twee woningen aan de Geelkerkenkamp zich zullen profileren als vergelijkbare woningen als bestaand aan de Geelkerkenkamp en de wat grotere woning daarachter als een boerderijwoning. Zie ook de schetstekeningen in hoofdstuk 2.3 van de toelichting van het bestemmingsplan (zie ook de ambtshalve wijziging in hoofdstuk 6.4).

Wij zien hierin geen aanleiding tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

Ad. 10- 'Samenvatting' punt 6c

'Bebouwing mag niet leiden tot aantasting van de open es. De openheid moet eerder worden versterkt.'

Verwezen wordt naar hetgeen is beschreven bij "Algemeen II, IV en VI", Ad. 6-, Ad. 7-, Ad. 8- en Ad. 9-. Van aantasting van de open es is geen sprake. De openheid behoeft in het kader van dit bestemmingsplan niet te worden versterkt. Er is geen beleidsregel of andere aanleiding op basis waarvan dit uitgangspunt gekozen zou moeten worden. De transformatie van een agrarische bedrijfslocatie - die geen feitelijke of planologisch beschermde landschappelijke waarden heeft - naar een woonlocatie, waarbij bovendien het bebouwbare oppervlak alsmede het planologisch mogelijk te maken bouwvolume wordt verkleind, is in zichzelf een aanvaardbare ontwikkeling, die leidt tot een ruimtelijk goede afronding van de open es, zonder dat de openheid afneemt.

Wij zien hierin geen aanleiding tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

Ad. 11- 'Samenvatting' punt 7

'Bouwvlakken kunnen niet worden vergroot, maar moeten eerder worden verkleind.'

Verwezen wordt naar hetgeen is beschreven bij "Algemeen II, IV en VI", Ad. 6-, Ad. 7-, Ad. 8-, Ad. 9- en Ad. 10-. Er is geen beleidsregel of andere aanleiding op basis waarvan dit uitgangspunt gekozen zou moeten worden. Er is geen redelijk belang gediend bij verkleining van bouwvlakken, te meer nu er met dit plan reeds een (lichte) verkleining van te bebouwen oppervlak zal plaatsvinden. Deze omvang is na uitvoerige afstemming met initiatiefnemer (maar ook door en met de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit) bepaald als minimaal benodigd om tot een kwalitatief goede invulling van het ensemble met 3 woningen te kunnen komen.

Wij zien hierin geen aanleiding tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

Ad. 12- 'Samenvatting' punt 7 en 8

'De zuidelijke woning (het "derde bouwvolume") voldoet niet aan de voorwaarden, waaronder, volgens reclamanten, bouwvolumes kunnen worden toegestaan aan de Geelkerkenkamp. Volgens reclamanten kan een derde bouwvolume alleen worden toegestaan als het past in de structuur en typologie van de bestaande lintbebouwing en als het de openheid van de es, i.c. de zichtlijnen naar en over de es op geen enkele wijze aantast, maar daarentegen eerder versterkt. De zuidelijke woning voegt zich niet naar de karakteristieke structuur en typologie van de bebouwing aan de Geelkerkenkamp en vormt een aantasting van landschappelijke en historische waarden.'

Verwezen wordt naar hetgeen is beschreven bij "Algemeen II, IV en VI", Ad. 6-, Ad. 7-, Ad. 8-, Ad. 9- en Ad. 10-. Onder verwijzing hiernaar, het advies van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit, de bestemmingsplantoelichting en de beeldkwaliteitplannen voor het landschap en het te bebouwen erf (bijlagen 1 en 2 bij de toelichting) is de goede landschappelijke inpassing met respect voor de cultuurhistorische samenhang in het gebied uitvoerig toegelicht. Reclamanten beperken zich

onterecht tot uitsluitend de aanwezige lintbebouwing aan de Geelkerkenkamp als 'maatgevende norm', terwijl in het bestemmingsplan uitvoerig is toegelicht dat met de realisatie van 3 woningen zoals vastgelegd in het bestemmingsplan een ensemble van woningen ontstaat dat passend is op deze plek en de naastgelegen open es met ruimtelijke en cultuurhistorische samenhang met park Bato's wijk volledig in zijn waarde laat.

Wij zien hierin geen aanleiding tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

Ad. 13- 'Landschappelijke en historische context van de Geelkerkenkamp'

'Reclamanten noemen onder het onderdeel 'Landschappelijke en historische context van de Geelkerkenkamp' een veelheid aan waarden die beschermd of versterkt zouden moeten worden.'

Verwijzend naar hetgeen onder 'Algemeen, II' (zorgvuldige belangenafweging) en 'Algemeen, IV en VI' en bij Ad. 6- tot en met Ad.12- is aangegeven, is het met name zaak om bestaande waarden niet onevenredig aan te tasten met dit initiatief. Waar waarden of potenties versterkt kunnen worden, is dat goed, maar de mate waarin dat afgedwongen moet of kan worden, moet wel in verhouding staan tot de wensen en mogelijkheden van initiatiefnemer. Wij zijn van mening dat met dit plan de door indieners van de zienswijzen aangegeven belangen en waarden goed zijn meegewogen. Het betreft:

- cultuurhistorische waarden (zie paragraaf cultuurhistorie in toelichting en de bijlagen beeldkwaliteitplannen en dubbelbestemming archeologie in de regels);
- landschapswaarden (zie ruimtelijke motivering initiatief in toelichting en bijlagen beeldkwaliteitplannen en bestemmingswijze tuin en aanduiding voor landschap in de regels);
- openheid (idem);
- morfologie (idem en zie aanvullende peilbepaling voor zuidelijke woning in de planregels en dubbelbestemmingen voor archeologie en geohydrologie);
- haaghoogte van 1 meter; (zie beeldkwaliteitplan bijlage 1);
- organisch gegroeide bebouwing; (zie ruimtelijke motivering initiatief in toelichting en bijlagen beeldkwaliteitplannen en bestemmingswijze 'Tuin' en aanduiding voor 'landschap' in de regels en exacte situering en bouwhoogtebepalingen voor woningen in de regels en op de verbeelding);
- de agrarische ontginning van kampen (zie paragraaf cultuurhistorie in toelichting en de bijlagen beeldkwaliteitplannen en dubbelbestemming archeologie en aanduiding landschap in de regels); (overigens bestond het agrarische gebied, de es, voor de oorlog uit diverse kleine akkertjes (moestuintjes met haagjes). Pas na de oorlog zijn de akkers vergroot.);
- archeologische en geomorfologische monumenten en gegevens (er zijn in of aansluitend aan het plangebied geen monumenten, gegevens wel; zie ruimtelijke motivering initiatief in toelichting en bijlagen beeldkwaliteitplannen en bestemmingswijze 'Tuin' en aanduiding voor 'landschap' en aanvullende peilbepaling voor zuidelijke woning in de planregels en dubbelbestemmingen voor archeologie en geohydrologie);
- het bos bovenaan, de akkers op de helling en weiden bij de rivier (zie cultuurhistorische paragraaf en ruimtelijke motivering initiatief in toelichting en bijlagen beeldkwaliteitplannen en bestemmingswijze tuin en aanduiding voor landschap in de regels);
- het goed zichtbare hoogteverschil in het landschap (zie ruimtelijke motivering initiatief in toelichting en bijlagen beeldkwaliteitplannen en bestemmingswijze tuin en aanduiding voor landschap in de regels en exacte situering en bouwhoogtebepalingen voor woningen in de regels en op de verbeelding);
- beken, fraaie zichtlijnen en lanen (deze blijven allen ongemoeid, zo is in de toelichting weergegeven en specifiek voor het aspect zichtlijnen en vista's onder de beantwoording hiervoor onder Ad. 3-);

- park in 1946 (figuur 2 bij de zienswijze): zie onder andere de beantwoording onder Ad. 3-. De door reclamanten aangereikte figuur 2 toont een planconcept waarin zichtlijnen als indicatie zijn aangegeven. Deze kan en mag niet exact en letterlijk als 'eis' worden geïnterpreteerd ook gezien de onnauwkeurigheid. De afbeelding geeft er blijk van dat er een lijn over onderhavig plangebied is getekend die deels over van waarde geschetste beplanting in park Bato's wijk is getekend en die in beide richtingen niet op een specifiek object of bijzonder zichtpunt is gericht. Zuiver beschouwd is de lijn daarmee geen zichtlijn (niet bestaand en ook niet potentieel aanwezig) maar een symbool voor bredere zichtvelden tussen hooggelegen park, laaggelegen rivierengebied en tussenliggende hellingen met akkers. Deze samenhang wordt zoals eerder betoogd, niet aangetast en gerespecteerd. Wij zien hierin geen aanleiding tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

Ad. 14- 'Commentaar op het BP2017', '2. Vertuining van het agrarische landschap dreigt'

'Reclamanten verzetten zich tegen de dreigende vertuining door (onder meer) het plannen van een infiltratievijver aan de zuidzijde en een boomgaard aan de noordzijde van het agrarisch perceel.'

Verwezen wordt naar hetgeen is beschreven bij "Algemeen II, III, IV en VI", Ad. 6- tot en met Ad. 13-. Deze aspecten betreffen niet het plangebied van onderhavig bestemmingsplan en doen niet ter zake in deze procedure, voor zover deze al gerealiseerd zouden worden.

Wij zien hierin geen aanleiding tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

Ad. 15- 'Commentaar op het BP2017', '3. Agrarische grond met landschapswaarden wordt opgeofferd' & 4. 'Openheid van het landschap neemt af'

'Buiten het bouwvlak en de aanduidingen 'weg' (samen 2.600 m²) uit het vigerende plan geldt de bescherming van waarden. Het ontwerpplan staat een erf van 5.300 m² toe waar geen bestemming agrarisch met waarden meer op rust.'

Verwezen wordt naar hetgeen is beschreven bij "Algemeen II, III, IV en VI", Ad. 6- tot en met Ad. 13-. Met name in 'Algemeen VI' en bij Ad. 6-, Ad. 7- en Ad. 13,- is nadrukkelijk aangegeven dat hier niet per definitie landschapswaarden van toepassing zijn (want al grotendeels voor agrarische bedrijfsvoering gebruikt en verhard) en dat het om slechts een beperkt gebied gaat. Wij hebben daarom geoordeeld dat de ontwikkeling zoals opgenomen in het voorliggende bestemmingsplan geen onevenredige afbreuk doet aan de ruimtelijke waarden. Daarmee is de nieuwe ontwikkeling acceptabel en neemt de openheid, wat daar ook van zij, niet noemenswaardig af. In het ontwerpbestemmingsplan is, zoals hiervoor meermaals betoogd, een kleiner bebouwbaar oppervlak bestemd (circa 1.342 m², zie toelichtende berekening onder antwoord Ad. 20-) dan in het vigerende plan (1.372 m² bouwvlak & 2.600 m² verharding en bouwwerken zoals sleufsilos en stapmolens), een kleiner te bouwen volume en is een tuinbestemming en een aanduiding landschap opgenomen, waarmee een ruime zone aan de zijde van de es onbebouwd blijft en als tuin wordt ingericht. Voor zover de realisatie van woningen en tuinbestemmingen al aangemerkt zou worden als verlies aan waardevol gebied, betreft dit de helft van het plangebied, in harde cijfers een omvang van 2.700 m² (grotendeels niet te bebouwen, alleen te beplanten en met aanduiding voor behoud van landschapswaarden), op een totaal bestemd agrarisch gebied van 6,1 hectare, ofwel 4%. Dit, samen met het feit dat de ontwikkeling plaats heeft aan de Geelkerkenkamp met een plandiepte en

planbreedte die geen wezenlijke inbreuk maakt op de vorm en afmeting van de es, maakt dat de kernwaarden van de es geheel in stand blijven. Van enige aantasting, laat staan onevenredige aantasting, is geen sprake. De zeer beperkte fysieke afname van de oppervlakte van de open es wordt kwalitatief ruimschoots gecompenseerd door het beperken van de toegestane bouwdiepte binnen het plangebied en de afname van bebouwbaar oppervlak en bebouwbaar volume, waarbij ook nog een dorpse afronding met woonbebouwing zal plaatsvinden aan de rand van de es, passend bij de karakteristiek van de es en haar omgeving.

Wij zien hierin geen aanleiding tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

Ad. 16- 'Commentaar op het BP2017', '3. Agrarische grond met landschapswaarden wordt opgeofferd'

'Dit is een eerste stap naar verdere aantasting van het landschap, temeer omdat de eigenaar van de es projectontwikkelaar is.'

Reclamanten onderbouwen deze stelling niet. Verwezen wordt naar hetgeen is beschreven bij "Algemeen II, III, IV en VI", Ad. 6- tot en met Ad. 13-. Wij hebben, zoals eerder vermeld, alle belangen afgewogen en zijn van mening dat de beëindiging van de bedrijfsbestemming in ruil voor 3 woningen een positieve en aanvaardbare ontwikkeling is. Daarom is voor onderhavig plangebied (en niet voor de gehele es) een bestemmingsplan in procedure gebracht. Er is daarmee geen enkele aanleiding te veronderstellen dat dit de opmaat is naar het verdergaand bebouwen van de open es. Het planologisch regime buiten onderhavig bestemmingsplan blijft ongewijzigd. Mocht in de toekomst door wie dan ook een verzoek worden ingediend bij de gemeente voor ontwikkelingen op de es die in strijd zouden zijn met het bestemmingsplan, dan zullen wij op dat moment wederom een zorgvuldige belangenafweging doorlopen en op basis daarvan een besluit nemen om al dan niet medewerking hieraan te verlenen. Daarbij kan worden opgemerkt dat wij al reeds in 2007 bij het vaststellen van het bestemmingsplan 'Oosterbeek-Zuid 2006' en vorig jaar ook bij het vaststellen van het bestemmingsplan 'Oosterbeek-Zuid 2016' nadrukkelijk hebben aangegeven dat bebouwen van de es (anders dan vervangen van de bestaande agrarische bebouwing en functie) niet gewenst is. Dit is ook medegedeeld aan de eigenaar en die heeft ook geen plannen voor bebouwing van het terrein. De eigenaar wil er zelf wonen en verder niet. In het kader van onderhavige procedure is dit verder niet relevant.

Wij zien hierin geen aanleiding tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

Ad. 17- 'Commentaar op het BP2017', '4. Openheid van het landschap neemt af'

'Het bestemmingsplan staat een 2 meter hoog toegangshek met penanten toe. Op deze manier komt er geen doorzicht, wat in strijd is met het BP2017 waarin staat: 'het perceel zal meer openheid krijgen'.'

Verwezen wordt naar hetgeen is beschreven bij "Algemeen II, III, IV en VI", Ad. 6- tot en met Ad. 13-. De gemeente heeft tussen de bestemmingsvlakken voor wonen aan de Geelkerkenkamp een tuinbestemming opgenomen om daarmee vast te leggen dat de twee woningen vrijstaand zijn en de zone daartussen ook niet volgebouwd kan worden met bijgebouwen. Daarmee wordt tussen betreffende woningen meer openheid geborgd dan waar dan ook elders in het lint aan de Geelkerkenkamp. Maar ook meer dan in de huidige situatie. Hiermee wordt beoogd transparantie

tussen de woongebouwen te borgen. Het is een misvatting dat hier een doorzicht zou moeten ontstaan op maaiveld, omdat hoe dan ook de meest zuidelijke woning een zichtbeëindiging zal vormen. Er komt vanaf de Geelkerkenkamp bezien geen doorzicht of zichtlijn tussen de woningen door naar de es. wel naar de achterliggende woning. Planologisch wordt een maximaal 2 meter hoge toegangspoort toegestaan (wat zuidelijk in de oprit). Dit zal een (veelal) open constructie worden, want het betreft een toegangspoort voor de auto naar die woning. Dit is niet anders dan bij vele woningen kan, mag en hetgeen nu ook al aanwezig is op het huidige agrarische perceel (naast en ten oosten van de boerderijwoning). In de bestemming 'Wonen' kan dit ook (dus ook in de zijtuinen van de twee nieuwe woningen aan de Geelkerkenkamp).

Wij zien hierin geen aanleiding tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

Ad. 18- 'Commentaar op het BP2017', '4. Openheid van het landschap neemt af'

'Binnen de aanduiding landschapswaarden mogen bomen en struiken worden geplant. Visuele afscherming is dus toegestaan en zal uit privacyoverwegingen waarschijnlijk gaan plaatsvinden. Voor wandelaars en omwonenden is er altijd sprake van een zichtbaar gebouw.'

Het is niet in het belang van reclamanten om te oordelen over het al dan niet afschermen van een tuin in verband met privacywensen van bewoners. Wij hebben de beplantingsvoorwaarden afgestemd op de relevante zichtlijnen en zichtvelden in de omgeving. Met de toegestane beplanting wordt een landschappelijk passende afronding van de lintbebouwing naar de open es mogelijk, zonder dat zichten wezenlijk worden aangetast. Daarnaast is juist met deze aanduiding landschap beoogd dat het perceel daar dicht niet kan groeien met hoge bomen en struiken. Juist vanwege de openheid en doorkijkjes in en naar de nieuwe bebouwing en tuinen.

Bebouwing zal en mag zichtbaar zijn. In het beeldkwaliteitplan is toegelicht hoe met kloeke dakvlakken en landelijke woonstijl een passende dorpsbebouwing wordt gerealiseerd; een beeld dat zeer zeker aanvaardbaar wordt geacht, ook voor wandelaars in de omgeving. Binnen het dorp mogen woningen zichtbaar zijn. Omdat de gebouwen in zichzelf het aanzien meer dan waard zullen zijn (is geborgd in het beeldkwaliteitplan dat als toetsingsgrond geldt voor de bouwplanbeoordeling), is een aanvaardbare inpassing van het geheel ook niet afhankelijk van het al dan niet aanbrengen van tuingroen en het groeistadium van beplanting in de tuinen.

Wij zien hierin geen aanleiding tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

Ad. 19- 'Commentaar op het BP2017', '5. Maatvoering passend in het kleinschalige cultuurhistorische landschap'

'In tegenstelling tot de huidige boerderij hebben de woningen geen enkele functionele cultuurhistorische relatie met het landschap.'

Verwezen wordt naar met name hetgeen is beschreven bij "Algemeen, VI" en het beeldkwaliteitplan. Een, als hierboven genoemde, relatie kan ook niet als noodzakelijk worden opgelegd. Bovendien is dit onjuist en is deze stelling gebaseerd op een idyllische hang naar een agrarisch verleden, daar waar de locatie feitelijk in de bebouwde kom ligt en de gemeente het onwenselijk acht om de locatie als volwaardige agrarische bedrijfslocatie voort te zetten (zonder onevenredige hinder voor de woonomgeving). Reclamanten onderkennen hiermee niet dat er feitelijk 3 woningen in een dorp worden gerealiseerd, in samenhang met een omgeving waar alle bebouwing uit burgerwoningen

bestaat.

Wij zien hierin geen aanleiding tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

Ad. 20- 'Commentaar op het BP2017', '5. Maatvoering passend in het kleinschalige cultuurhistorische landschap'

'Qua inhoud overtreft deze bouw alle andere woningen aan de Geelkerkenkamp en ook qua hoogte worden deze gebouwen toppers.'

Verwezen wordt naar hetgeen is beschreven bij "Algemeen II, III, IV en VI", Ad. 6- tot en met Ad. 13- en Ad. 15-. Ook wordt verwezen naar het beeldkwaliteitplan en het advies van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Daar is uitgebreid beschreven dat de hoogtes niet bijzonder hoog of überhaupt bijzonder zijn en dat juist aangesloten is bij bestaande maatvoeringen in de omgeving. Ook is aangegeven dat dit alles ruimtelijk acceptabel is. Daar komt nog bij dat in het terrein hoogteverschil aanwezig is en dat dit gebruikt wordt in het ontwerp. In bijlage III van de zienswijze is aangegeven dat de woningen in totaal maximaal 744 m² footprint (afgerond 750 m²) kunnen hebben. Voor zover die vergelijking überhaupt relevant is, dient wel een compleet overzicht en objectief vergelijk gemaakt te worden. Daarom ter completering van dit alles: de bestemde maximale footprint van bijgebouwen bij de 3 woningen bedraagt 2 maal 70 m² en 1 maal 80 m², ofwel 220 m². De footprint van de te behouden veldschuur bedraagt 373 m². De totale maximaal bebouwbare bestemde oppervlakte bedraagt aldus 750 + 220 + 373 = 1.342 m². Dit is iets minder dan nu op basis van het geldende bestemmingsplan bebouwd mag worden met gebouwen binnen het bouwvlak. Echter, nu mag op basis van het geldende bestemmingsplan daarnaast ook nog eens een totaal oppervlak van 2.600 m² verhard worden en voorzien worden van bouwwerken, zoals stapmolens en sleufsilos. Die oppervlakte verdwijnt grotendeels. Uiteraard zal er in de nieuwe situatie ook wat verhardingen mogelijk zijn voor het gebruik als tuin (oprit), maar dat zal aanzienlijk minder zijn. Daar komt ook nog eens bij dat, zoals eerder vermeld, delen van feitelijk aanwezige verhardingen niet zijn opgenomen in het nu nog geldende bestemmingsplan 'Oosterbeek-Zuid 2016'. Qua inhoud geldt een vergelijkbaar verhaal.

Daarnaast is het onjuist om de gebouwinhoud en bouwhoogten in onderhavig geval uitsluitend te relateren aan, c.q. te maximaliseren op de hoogte en inhoud van woningen aan de Geelkerkenkamp. Zie hiervoor de beantwoording onder 'Algemeen, IV' en onder antwoord Ad. 8-.

Wij zien hierin geen aanleiding tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

Ad. 21- 'Adviezen'

'Periodieke herziening van het bestemmingsplan in combinatie met een mogelijke gewijzigde politiek-bestuurlijke constellatie zal meer dan ooit voortdurende monitoring noodzakelijk maken om aantasting van dit wel zeer aantrekkelijke stukje Oosterbeek te voorkomen.'

Reclamanten onderbouwen deze stelling niet en er is in het kader van onderhavige procedure geen relevantie. Zie de beantwoording onder Ad. 16-, waarin is aangegeven dat onderhavig plan en eventuele toekomstige ontwikkelwensen altijd onderhevig zullen zijn aan een zorgvuldige en integrale afweging van belangen. Maar ook dat wij meerdere malen hebben vastgelegd dat wij het belang van de openheid van de es hoog waarderen in de integrale belangenafweging.

Wij zien hierin geen aanleiding tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

Ad. 22- 'Adviezen'

'Een financieringsconstructie kan voor de overheid geen reden zijn het omvangrijke bouwproject toe te staan.'

Verwezen wordt naar met name hetgeen is beschreven bij "Algemeen, VI" en het beeldkwaliteitplan. Financiële overwegingen hebben geen rol gespeeld bij de zorgvuldige belangenafweging die wij hebben gedaan bij deze voorzienbare ontwikkeling. Wij hebben op alle planologische en ruimtelijk relevante aspecten zorgvuldig de relevante belangen gewogen. Iedere suggestie van reclamanten met betrekking tot financiële motieven die een rol zouden spelen bij deze afwegingen is onjuist. Daarnaast kan nogmaals vermeld worden dat het bouwplan niet ten koste gaat van de openheid.

Wij zien hierin geen aanleiding tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

conclusie:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan en dus niet tot een gewijzigde vaststelling daarvan.

6.2.3 Zienswijze 2

zienswijze 2

Naam: mevr. M.B.W.A. Wijsbek
Adres: Fangmanweg 28, Oosterbeek
Ontvangst zienswijze: 31 januari 2017
Inboeknummer: 48607

samenvatting zienswijze:

Reclamant geeft aan als landschapsarchitect zich meerdere malen ingezet te hebben voor de beschermingswaardigheid van het cultuurhistorisch open landschap aan de Geelkerkenkamp te Oosterbeek. Reclamant geeft om haar zienswijze kracht bij te zetten het volgende aan:

1. 1999, actie 'Tekenen voor behoud van parken en groene ruimtes van Oosterbeek' (zie bijlage bij originele zienswijze);
2. 26 januari 2000, aanbieden 1300 handtekeningen aan wethouder Kroese (zie bijlage bij originele zienswijze);
3. 2003, verzoek beschermwaardigheid 'Geelkerkenkamp' te Oosterbeek aan de Welstandscommissie van de gemeente Renkum;
4. 2005, petitie aan de gemeente Renkum het 'open land' aan de Geelkerkenkamp als behorende bij het gemeentelijk Monument Bato's Wijk' te zien en vast te leggen;
5. dit verzoek resulteert in het document Bestemmingsplan Zuid 2005, BP5005; *"De kerkenlanden en de oude enk aan de Geelkerkenkamp zijn twee van de laatste restanten van het oude dorp Oosterbeek-laag en zijn als agrarisch bouwland van grote waarde"*.
6. Dit houdt in dat de oude kavel in stand dient te blijven.

VOORSTEL:

- a- De kapschuur afbreken;
- b- Landhuis oost en landhuis west naar achteren positioneren;
- c- De twee portierswoningen samenvoegen tot twee-onder-één-kap-woning.

reactie:

Voor de reactie op de zienswijze wordt verwezen naar hetgeen als reactie is gegeven op zienswijze 1. en hetgeen bij 'Algemeen' is opgenomen. Daarnaast wordt het volgende opgemerkt.

Ad. 6. Reclamant motiveert het gestelde niet. Verwijzend naar de beantwoording onder "Algemeen II, IV en VI" van de reactie op zienswijze 1 zien wij geen belang in het vasthouden aan de oude agrarische kavel (voor zover al duidelijk is wat daarmee wordt bedoeld en wat daar feitelijk onder, valt), nu uit de stedenbouwkundige en landschappelijke onderbouwing van het initiatief is gebleken dat een goede en evenwichtige bebouwingsopzet wordt bereikt met het bouwplan zoals dat vertaald is in het (ontwerp)bestemmingsplan. Bovendien is de ruimtelijke kwaliteit van de ontwikkeling afdoende geborgd in het beeldkwaliteitplan dat onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan. Wij zien hierin geen aanleiding tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

Ad. a-. Reclamant motiveert het gestelde niet. Ook dit door indiener aangedragen alternatief maakt geen onderdeel uit van het verzoek van initiatiefnemer dat de gemeente toetst. Verwijzend naar de beantwoording onder "Algemeen II, IV en VI" van de reactie op zienswijze 1 zien wij geen belang in het afbreken van de kapschuur. Deze kan blijvend dienst doen binnen het te bebouwen cluster met 3 woningen als bijgebouw en stallingsruimten voor (landbouw-)werktuigen waar de eigenaren de omliggende gronden mee beheren en als berging / garage voor de aanliggende woning. Een dergelijke ruimte zal ook nodig zijn indien besloten zou worden om de kapschuur te slopen. Dat houdt in dat er dan nog steeds een bijgebouw zou komen in de nieuwe situatie. Wij zien hierin geen aanleiding tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

Ad. b-. Reclamant motiveert het gestelde niet. Zoals met de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) is besproken en in het bestemmingsplan is toegelicht, wordt aangesloten bij het bebouwingspatroon aan de Geelkerkenkamp en ook bij de rooilijn van de huidige boerderijwoning aan de Geelkerkenkamp 18a-20. De structuur van de lintbebouwing wordt doorgezet, waarbij het individuele karakter van de woningen de diversiteit binnen het lint onderstreept. De afstand tot de weg is dusdanig gekozen dat er vanaf de weg voldoende zicht is op de voorzijde van de individuele woningen, inclusief de bestaande woning op het oostelijke buurperceel, zonder dat de karakteristiek van woningen nabij de weg wordt verlaten. Het is daarom niet wenselijk de woningen op substantieel grotere afstand van de weg te plaatsen dan nu beoogd is in het bestemmingsplan. Wij zien hierin geen aanleiding tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

Ad.c-. Verwijzend naar de beantwoording onder Ad.b- zien wij niet in op welke wijze dit zou leiden tot versterking van het stedenbouwkundige beeld aan het lint. Bovendien is een dergelijk verzoek niet ingediend door initiatiefnemer en is het daarmee niet aan ons dit alternatief in de zienswijzenprocedure te betrekken wanneer het ingediende plan, zoals eerder beschreven, voldoet aan de gestelde voorwaarden. Daarnaast zijn de opmerking b- en c- van reclamant deels in strijd met elkaar. Bij b- wordt gesteld de twee kleinere portierswoningen langs de Geelkerkenkamp beiden naar achteren te verplaatsten. Bij c- wordt gesteld om deze samen te voegen tot één woning. Wij zien

geen hierin geen aanleiding tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

Op basis van bovenstaande leidt de zienswijze niet aanpassing van het bestemmingsplan en niet tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

conclusie:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan en niet tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

6.3 Wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen

De zienswijzen leiden niet tot aanpassing van het bestemmingsplan en niet tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

6.4 Ambtshalve wijzigingen

Ambtshalve zijn de volgende wijzigingen (toevoegingen) doorgevoerd in uitsluitend de toelichting van het bestemmingsplan. Dit ter verduidelijking van de bedoelingen van het plan, zonder dat de juridische regeling van het bestemmingsplan wijzigt. Dit omdat de regels en de verbeelding niet zijn en worden aangepast ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan:

- in hoofdstuk 2.3 van de toelichting is hoofdstuk 2.3.8 toegevoegd. Hierin zijn de tekeningen van de schetsplannen van de nieuwbouw en 3D-visualisaties opgenomen.
- het advies van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit van 12 december 2016 is als bijlage bij de toelichting in het bestemmingsplan opgenomen.

Bijlagen bij toelichting

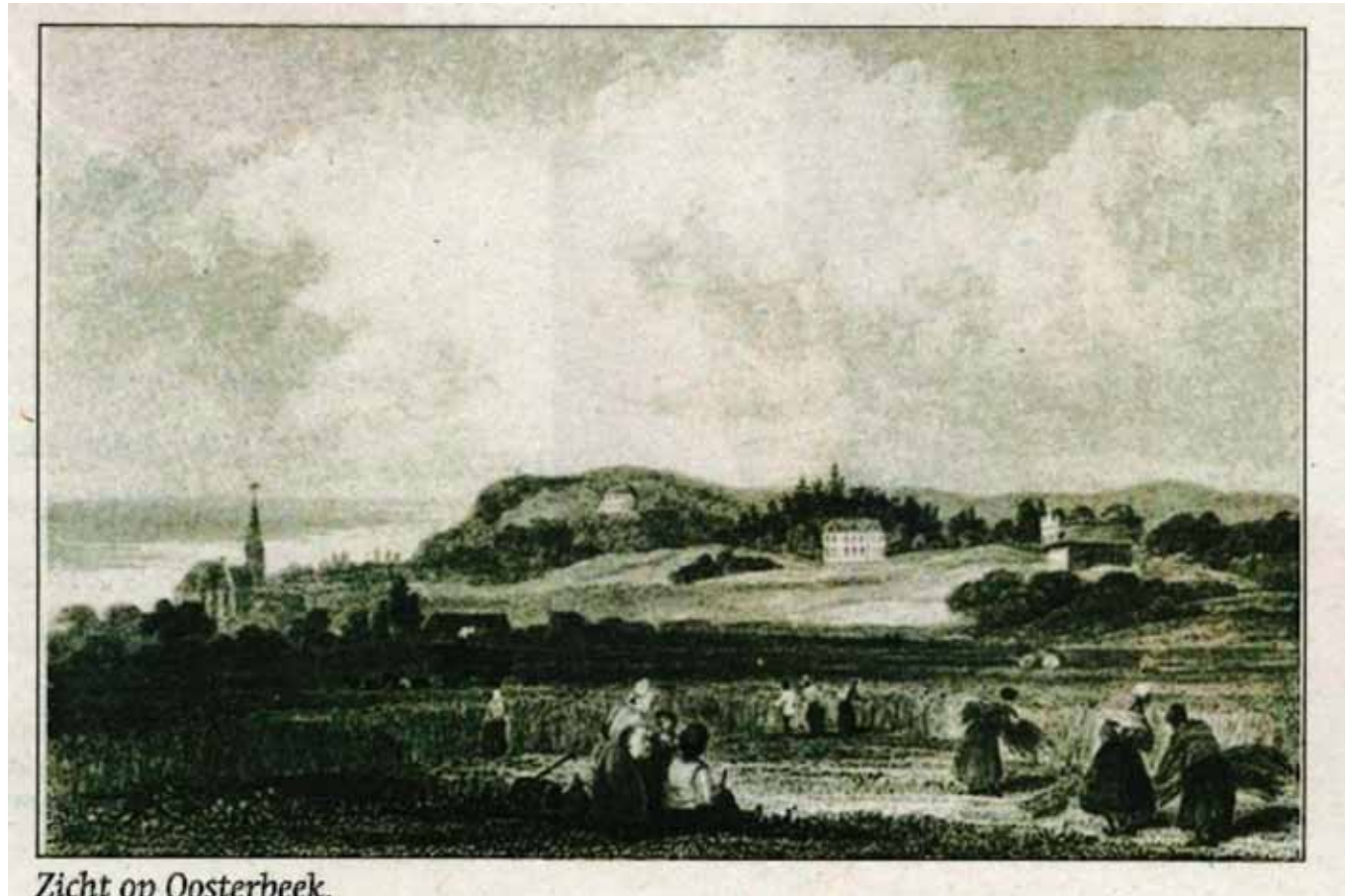
Bijlage 1 beeldkwaliteitplan landschap



beeldkwaliteit landschap Geelkerkenkamp Oosterbeek



luchtfoto van het gebied



Zicht op Oosterbeek.

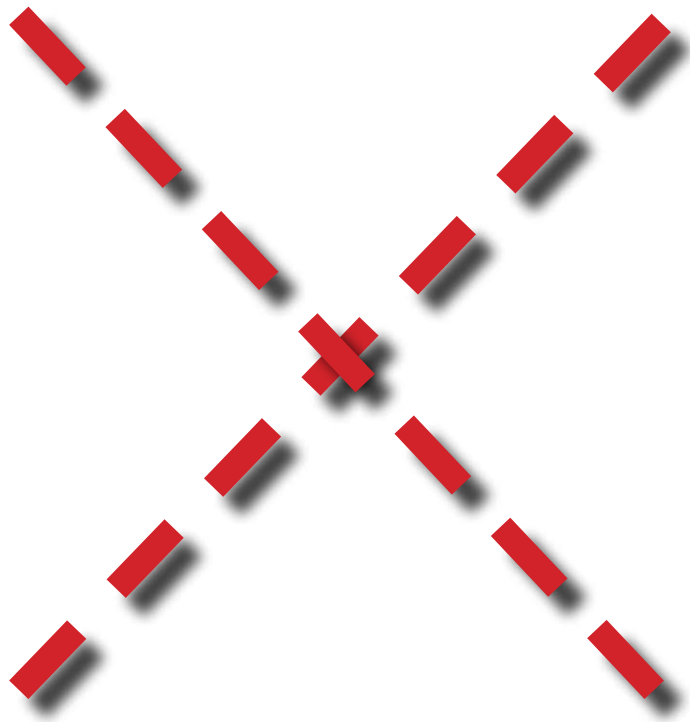
zicht op Oosterbeek

- 1. Informatie avond, 27 september & 12 oktober**
- 2. Sfeer van de omgeving**
- 3. Begin met het landschap te herstellen**
- 4. Nieuwe haag, geen hekwerk**
- 9. Nieuwe ecologische akkerrand**
- 11. Extra voorjaarsbloeiërs en bloemrijk gras**
- 13. kasten voor vleermuizen**
- 15. Akkers en weide, wisselteelt staat voorop**
- 18. Hemelwaterinfiltratie**
- 19. Aandacht nest gelegenheid voor boerenzwaluw & huiszwaluw**
- 22. Landschappelijke basis**
- 23. Open en transparant**
- 24. Leuke ideeën die wij vanuit de buurt meekregen**
- 26. Nieuwe landschappelijke basis**
- 28. Colofon**

**Informatie avond, uitkomsten
avond 27 september 2016
avond 12 oktober 2016**



doen/goed plan



laten/verwijderen

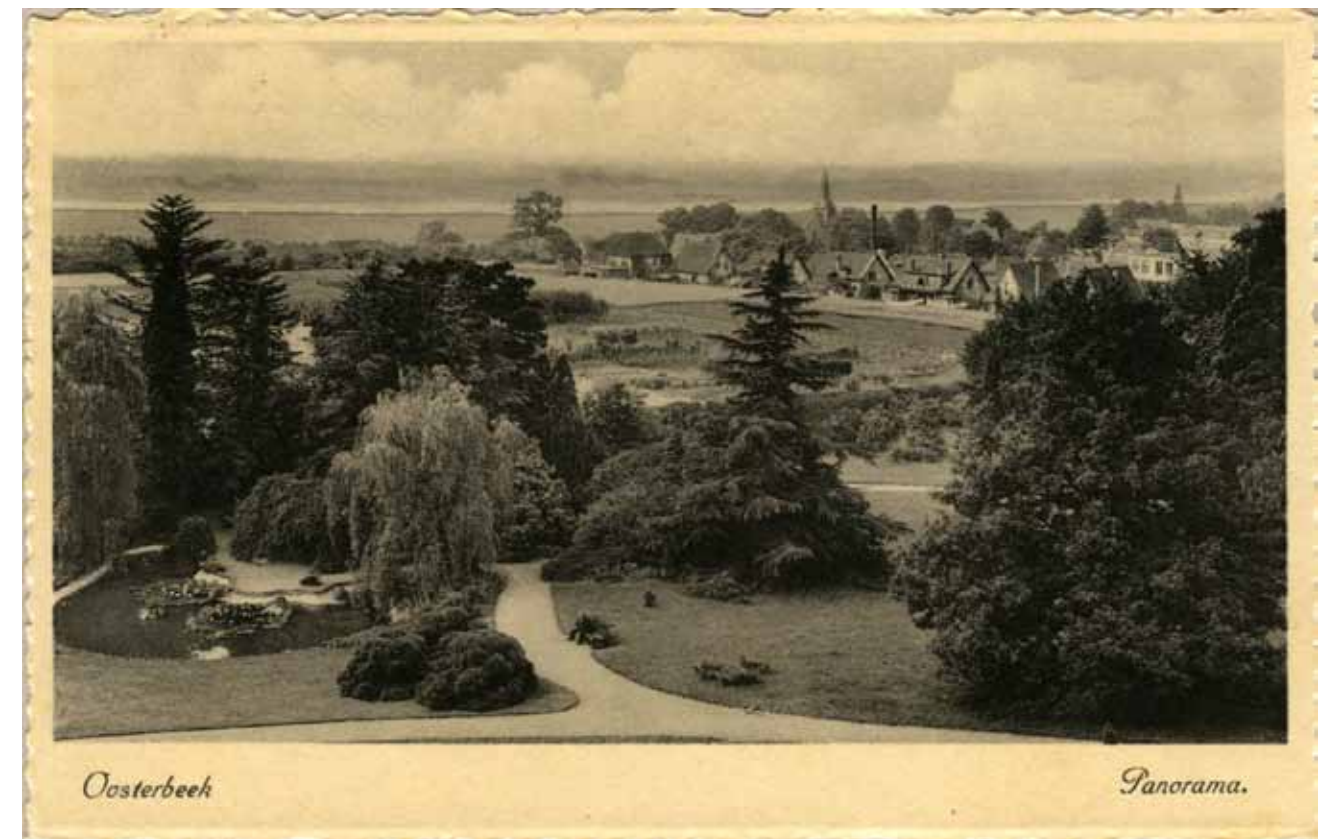
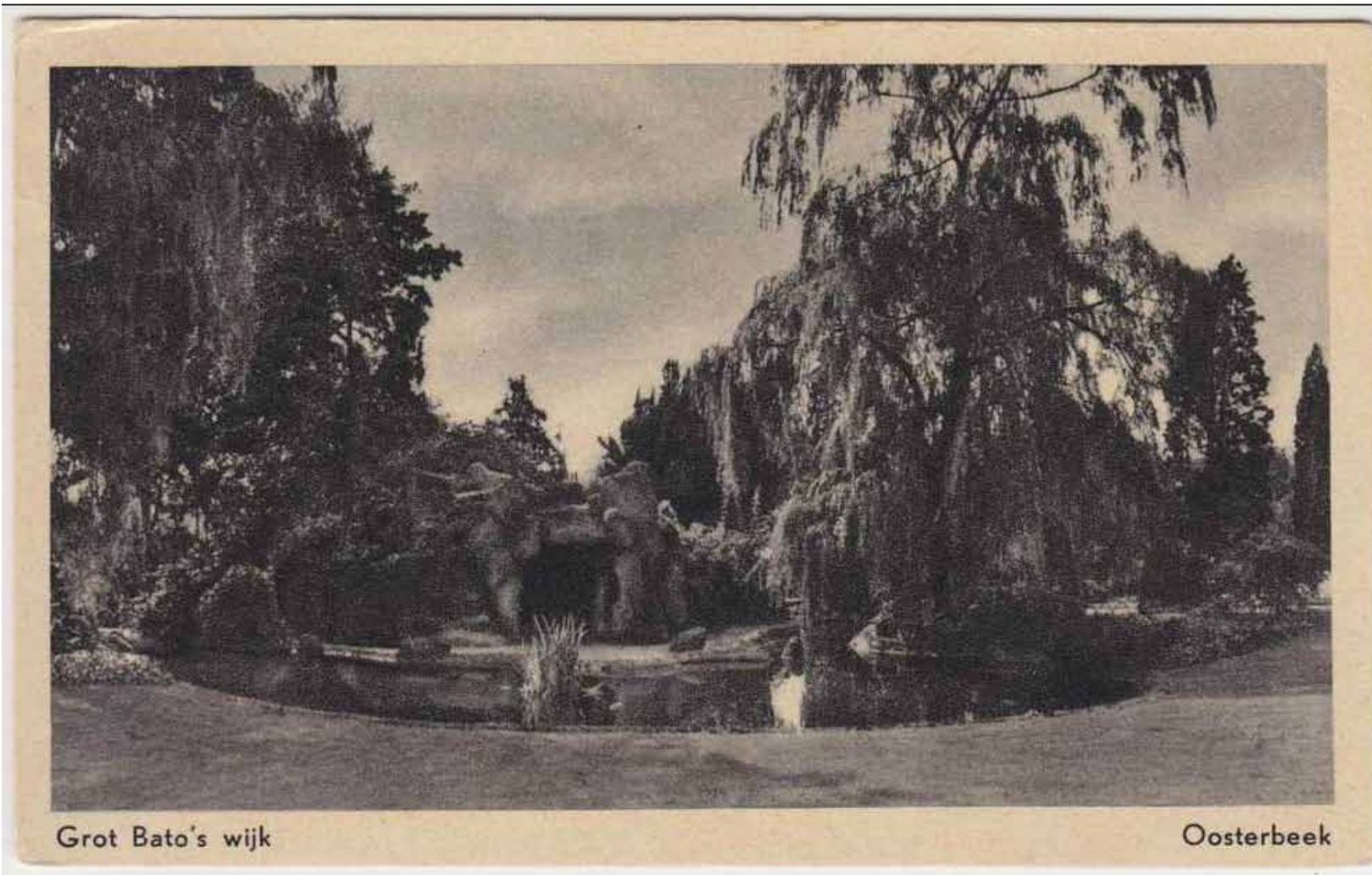


informatie avond op de boerderij

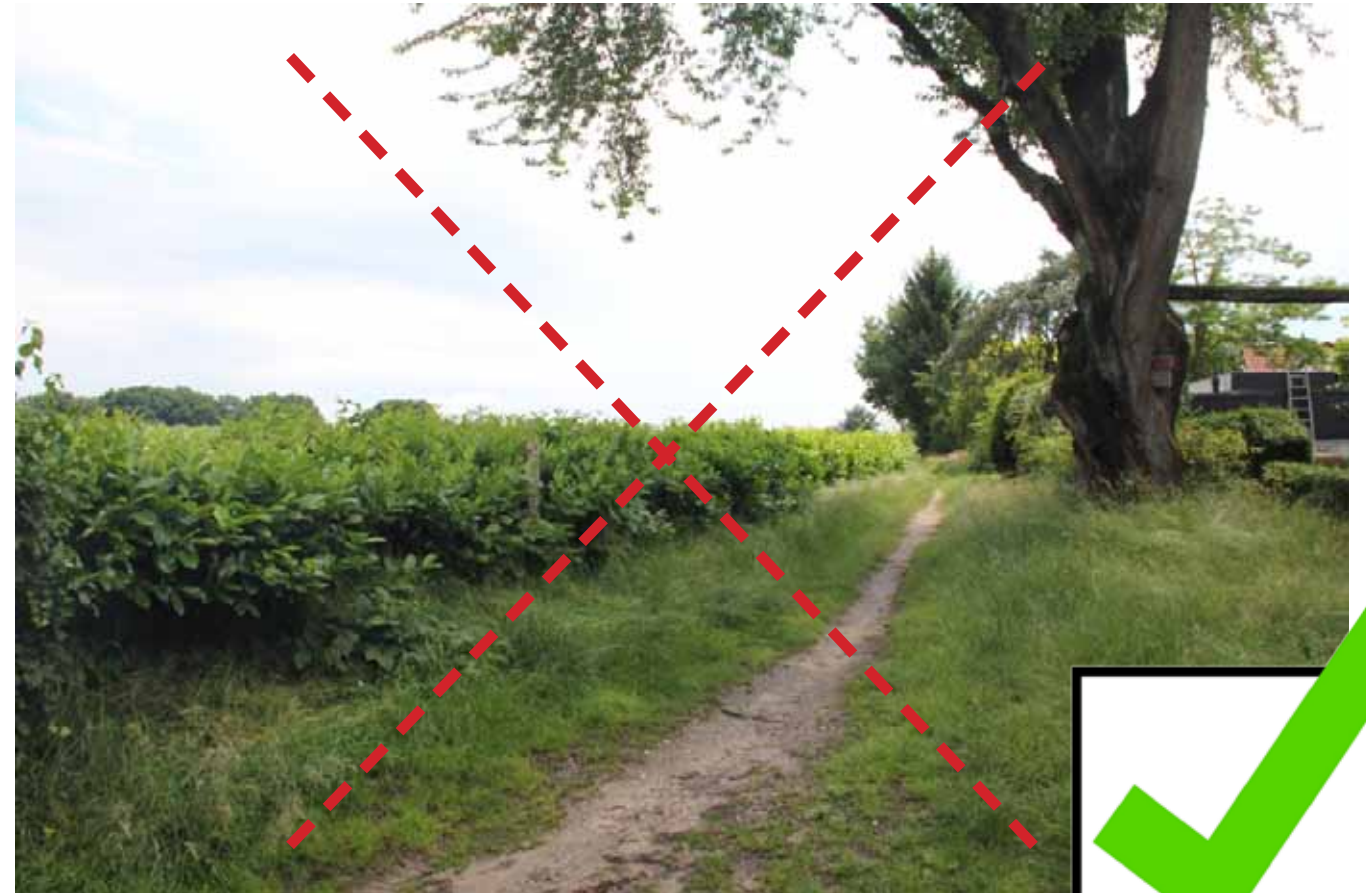
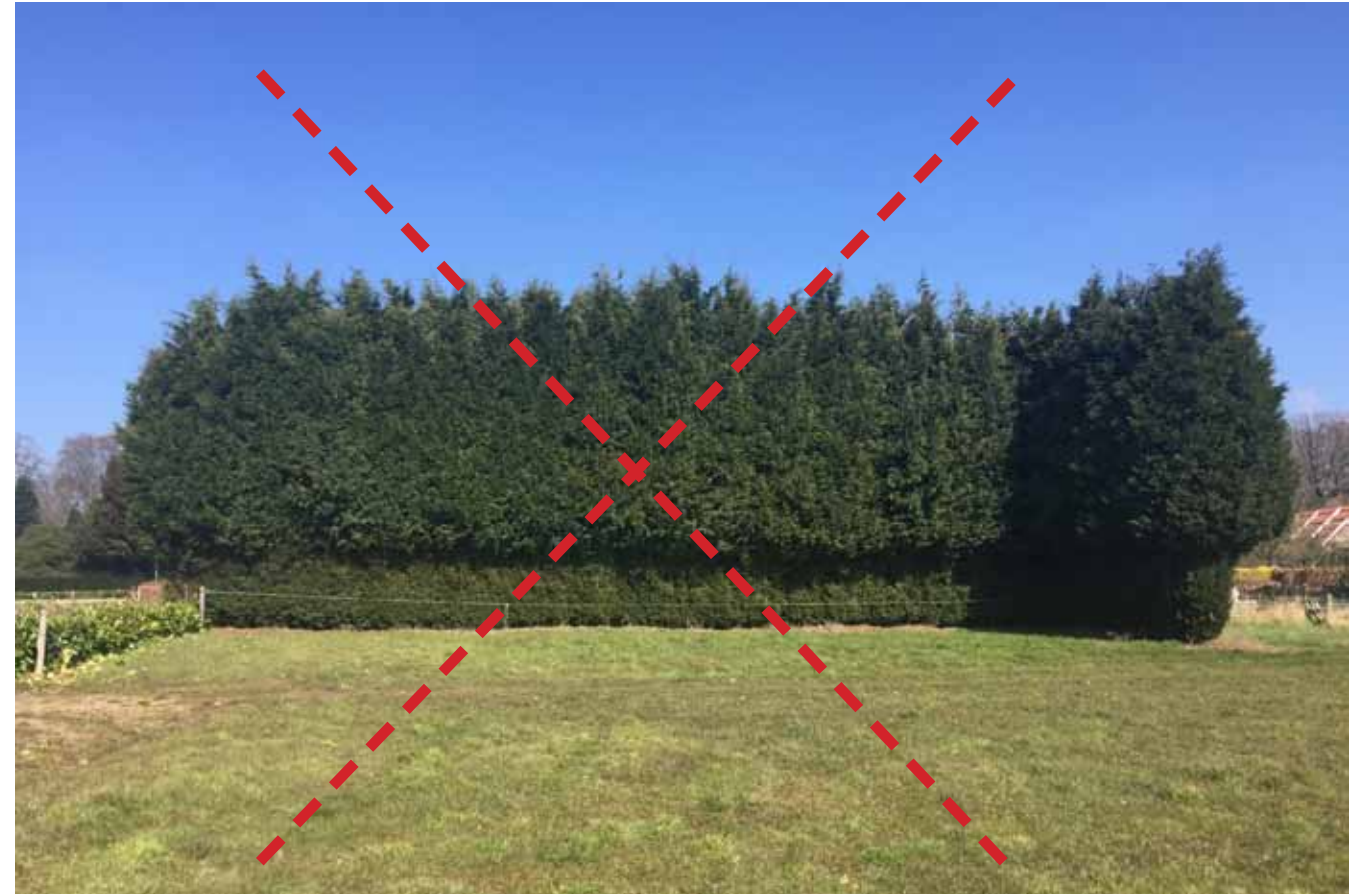
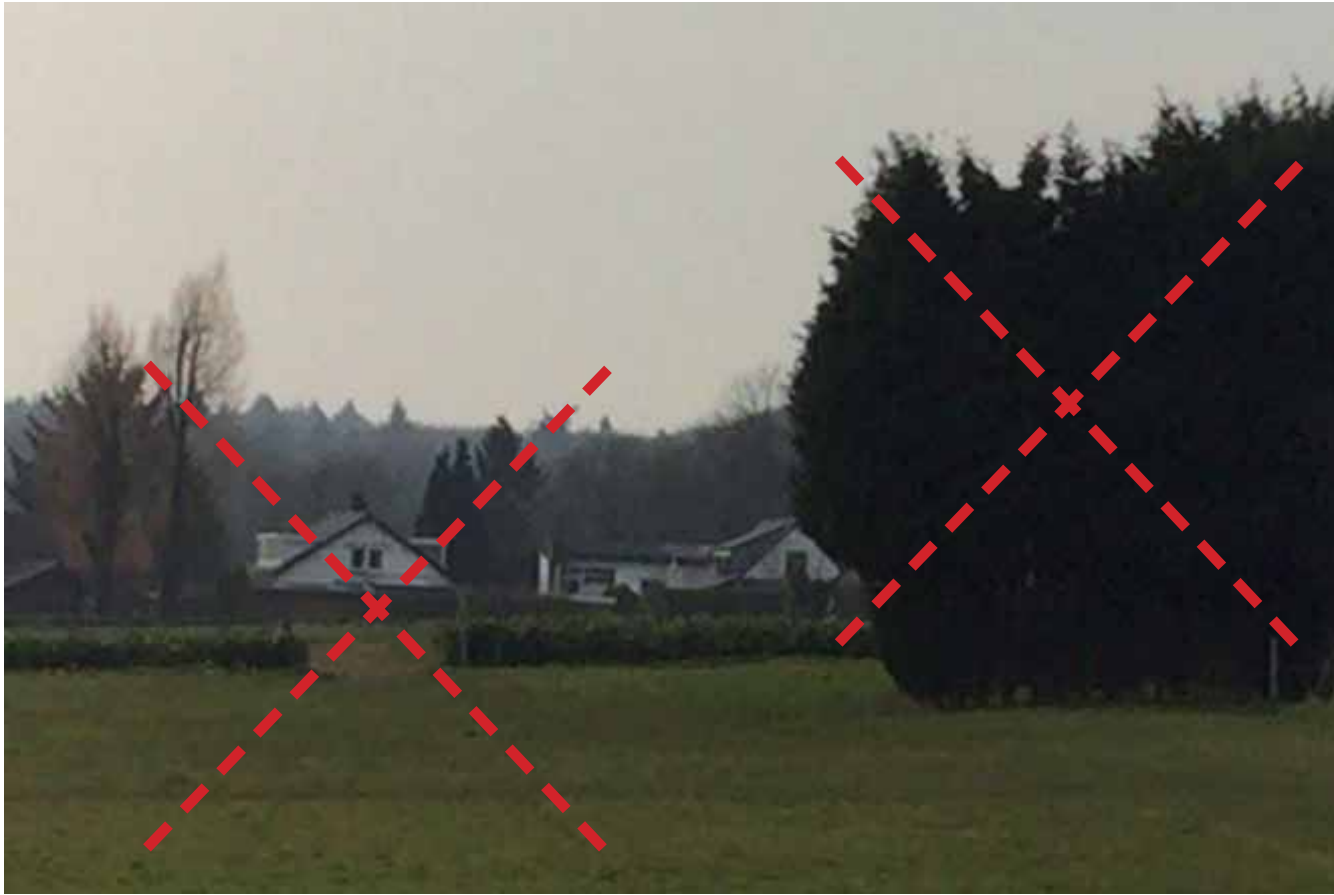


veel input

druk bezochte informatie avond, 27 september en 12 oktober 2016 waar wij onze plannen aan de buurt hebben laten zien.



sfeer van de omgeving, het uitzicht, de geschiedenis en het prachtige landschap zijn voor ons heel belangrijk.



Begin met het landschap te herstellen en de gebiedsvreemde hagen te vervangen

Nieuwe haag, geen hekwerk

Waarom een nieuwe haag terug plaatsen?

- er vinden momenteel veel vernielingen plaats
- loslopende honden, hondenpoep
- het terrein wordt door onbevoegden betreden
- een hekwerk van 1 meter is niet voldoende om het terrein te beschermen (1.80-2.00 meter nodig. Is totaal niet passend in het landschap en mag niet.)

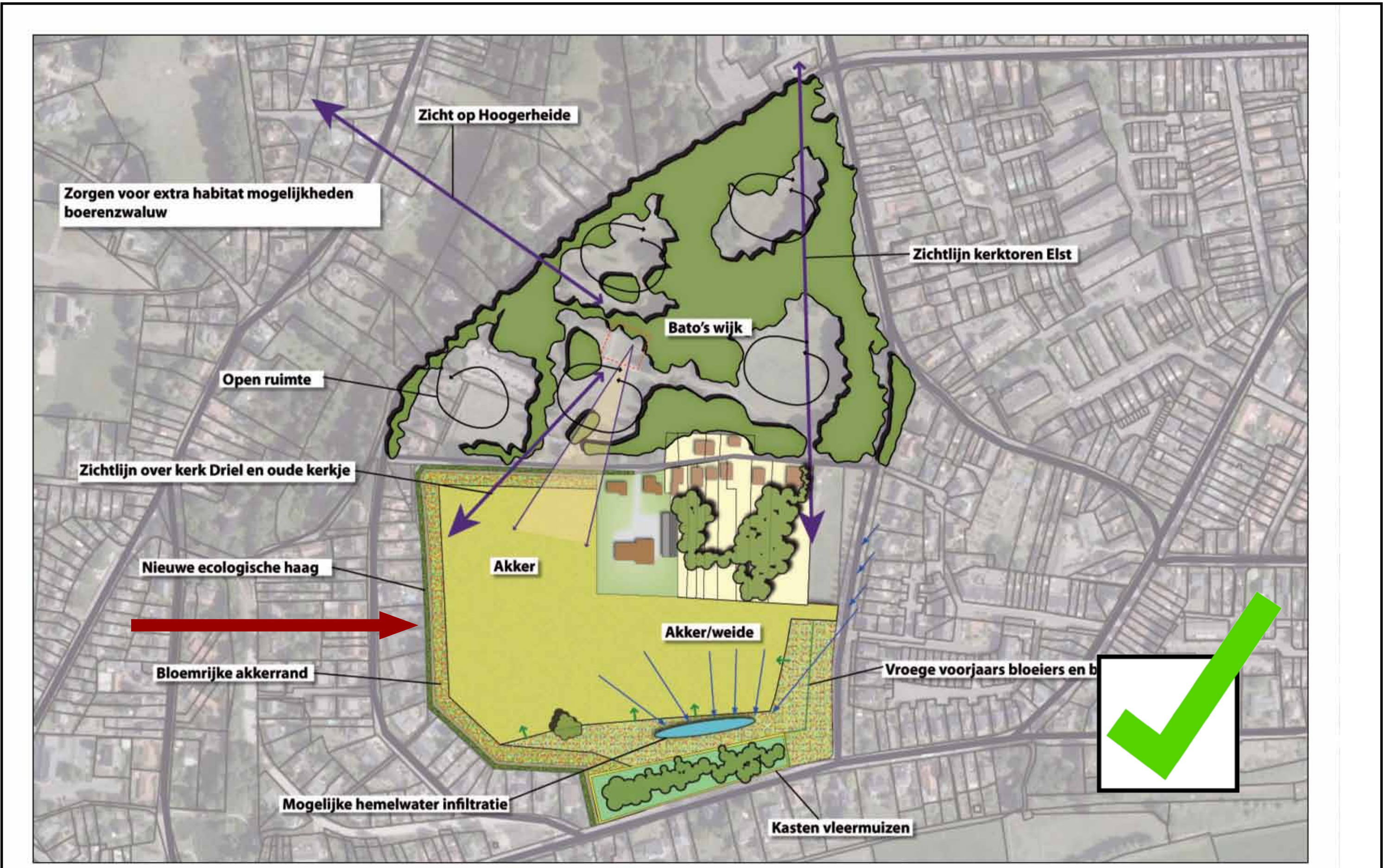
Nieuwe inheemse haag

- beschermt de percelen op een natuurlijke manier
- 1.00 meter hoog
- 1.50 meter breed
- bevat stekels (meidoorn, roos en sleedoorn)
- heeft cultuurhistorische waarde, oude vee-kering
- is passend in deze omgeving
- landschappelijk zeer fraai, seizoenen werking
- is van streekeigen plantmateriaal
- foerageerplek voor veel dieren
- bovenal heel erg mooi en in samenhang met de omgeving

Nadeel

- forse investering in aanleg
- forse investering in beheer





nieuwe gebiedseigen haag plaatsen



Crateagus monogyna, bloeiwijze



Crateagus monogyna, bessen



Rosa canina



Rosa canina, bloeiwijze

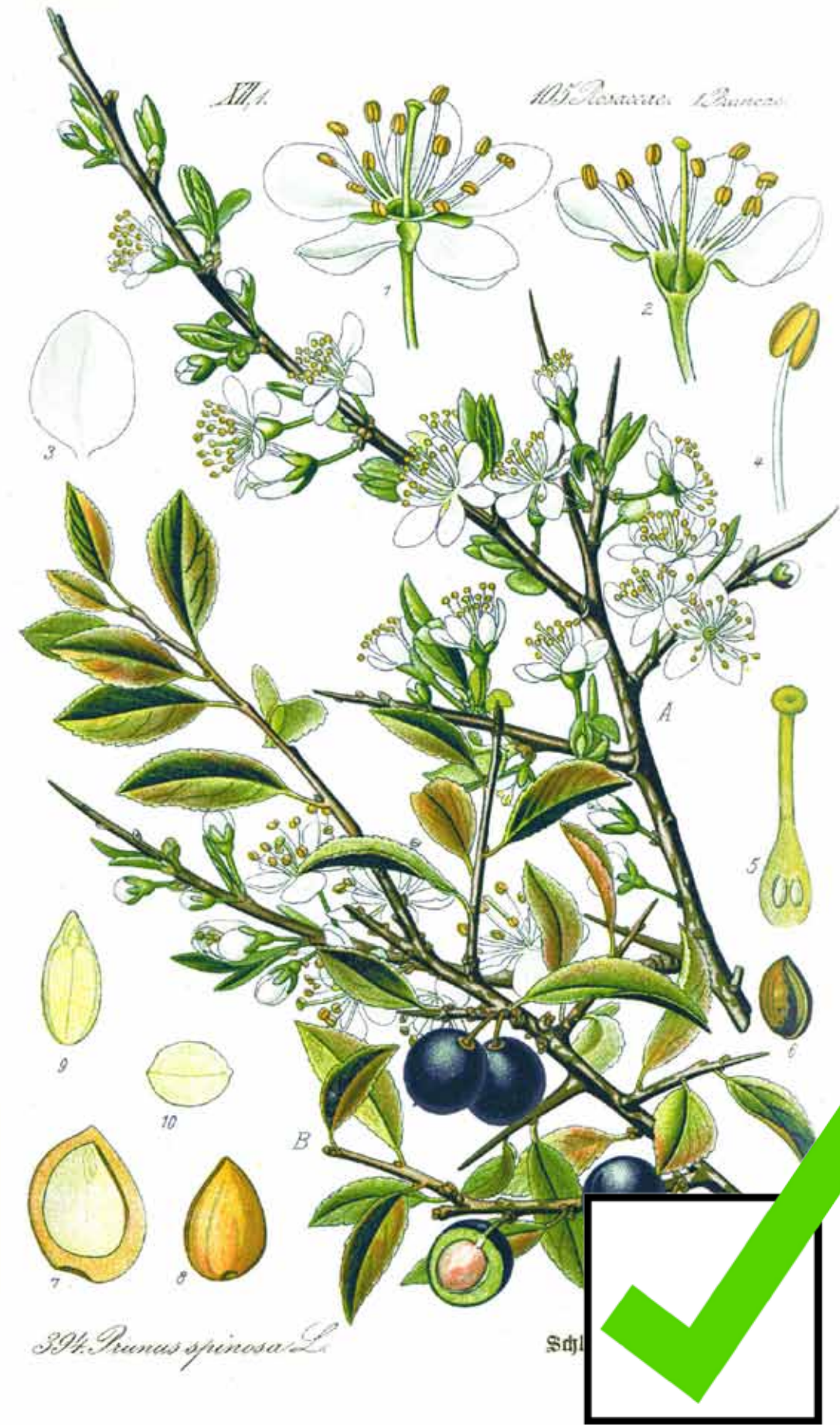
Prunus spinosa

uitgangspunten

Gebiedseigen inheemse soorten toepassen, gebruik streekeigen plantmateriaal (geen vreemde herkomst)

- **Crateagus monogyna**
- **Prunus spinosa**
- **Rosa canina**

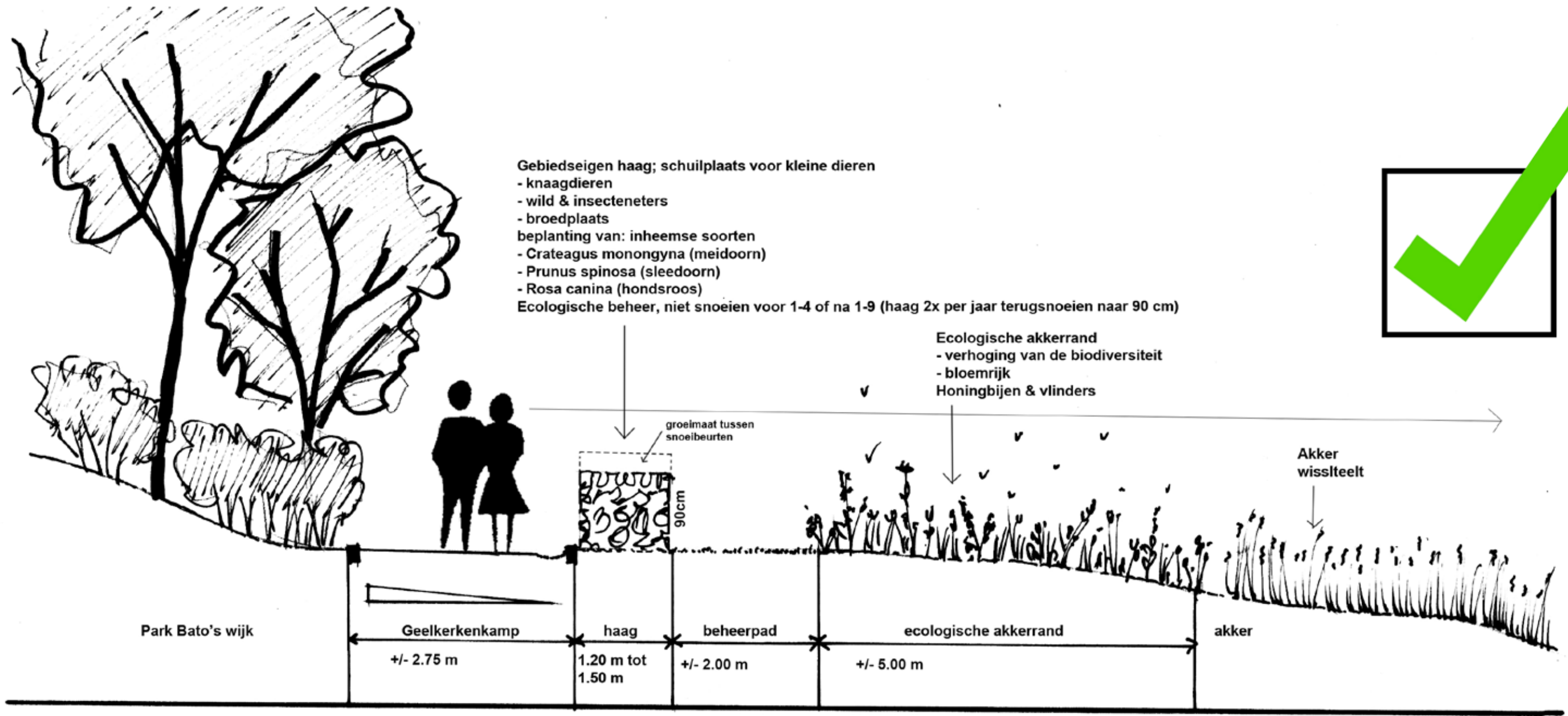
- **ecologisch landschapsbeheer (2x per jaar snoeien)**
- **broedseizoen**
- **ecologische waarde**
- **geen gebruik van bestrijdingsmiddelen**



prachtige gemengde haag verhoogt de ecologische waarde en zorgt voor een aantrekkelijk beeld



geen hoge hekwerken



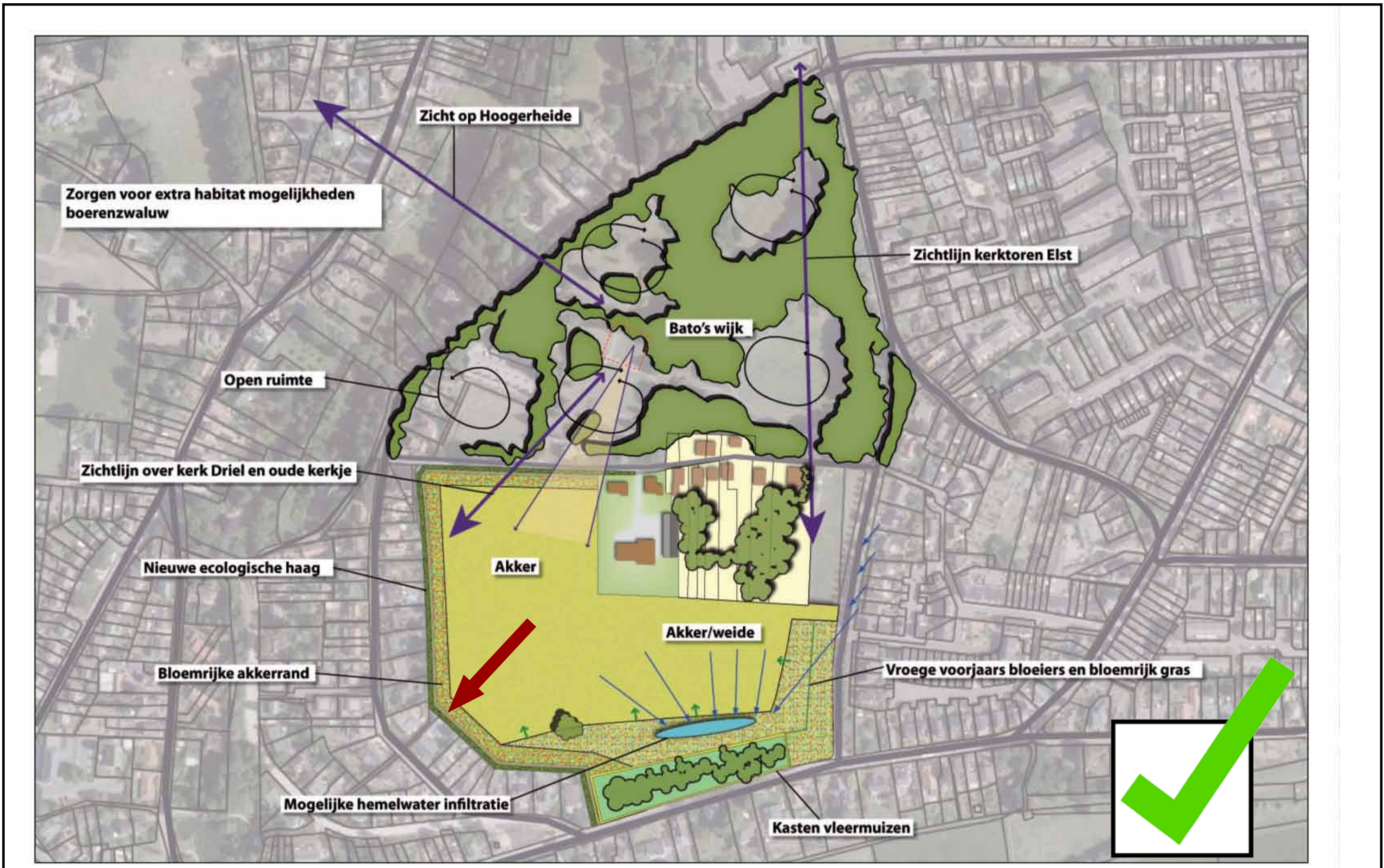
winterbeeld



zomerbeeld & voorjaar



bijzondere open karakter waarborgen, beleving van de seizoenen



 *nieuwe ecologische akkerrand*



referentie beeld ecologische akkerrand

- honingbijen
- nestplaats
- volop vlinders en andere fraaie insecten

uitgangspunten
gebiedseigen inheemse soorten
toepassen, streekeigen plantmateriaal.

- stukken overslaan bij het maaien draagt bij aan een beter ecologisch ecosysteem
- onmisbaar bij biologische teelt



nestplaats



bijen

- Soorten o.a.
- Bladrammenas
 - Zonnebloem
 - Gele mosterd
 - Klaproos
 - Gerst
 - Korenbloem
 - Haver
 - Phacelia
 - Gewoon duizendblad
 - Margriet
 - Echte marjolein
 - Pastinaak
 - Gele morgenster
 - Rode klaver
 - Gewone rolklaver
 - Scherpe boterbloem
 - Gewone brunel
 - Smalle weegbree
 - Glad walstro
 - Veldlathyrus
 - Groot streepzaad
 - Veldzuring
 - knoopkruid
 - Rood zwenkgras
 - Luzerne
 - Blauwe lupine



bloemrijke akkerrand belangrijk onderdeel voor ecologisch landschapsbeheer,voedsel voor de bijen. Extensief maaibeheer!!!!



extra voorjaarsbloeiers en bloemrijk gras



Voldoende voedsel voor de bij in het vroege voorjaar is heel belangrijk
Natuurlijk van biologische oorsprong!



PLANT BLOEMBOLLEN VOOR BLIJE BIJEN!

SAMENWERKING MET NBV

Bloembollen verhogen de biodiversiteit in de openbare ruimte, zij vervullen een belangrijke rol in de voedselvoorziening van voedsel voor bijen, hommels en vlinders. Voor JUB Holland is dit een belangrijk item. Daarom heeft JUB samen met de Nederlandse Bijenhoudersvereniging (NBV) speciale mengsels ontwikkeld die geschikt zijn voor bijen.

Dankzij meer dan 100 jaar ervaring op de eigen kwekerij en kennisuitwisseling met onderzoeksinstituten zijn we tot meer in staat dan alleen de bekende voorjaarsmengsels te leveren. Onze speciale doorbloei-mengsels staan garant voor bijna een half jaar sierwaarde.

ADVISEREN & PLANTEN

JUB Holland adviseert graag over het te gebruiken sortiment en kan voor zowel levering als aanplant zorgen. Een speciaal ontwikkelde planmachine kan efficiënt worden ingezet waardoor op de kosten kan worden bespaard.

DENK OOK OM DE VLINDERS!

Vlinders zijn eveneens een belangrijke schakel in de biodiversiteit. Ze stellen hoge eisen aan hun leefomgeving. Als op plaatsen veel vlinders voorkomen dan gaat het daar goed met de natuur. Vlinders leven van nectar. Het vlindermengsel is daarop speciaal afgestemd en bloeit vanaf het eind van het voorjaar.

VLINDER MENGSEL

BIJEN MENGSEL

Bijen die in het vroege voorjaar al voedsel kunnen halen, vlinders profiteren er ook van



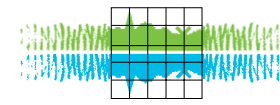
 *kasten voor vleermuizen*



Zorg voor ons landschap

RUIMTE VOOR PLANT EN DIER

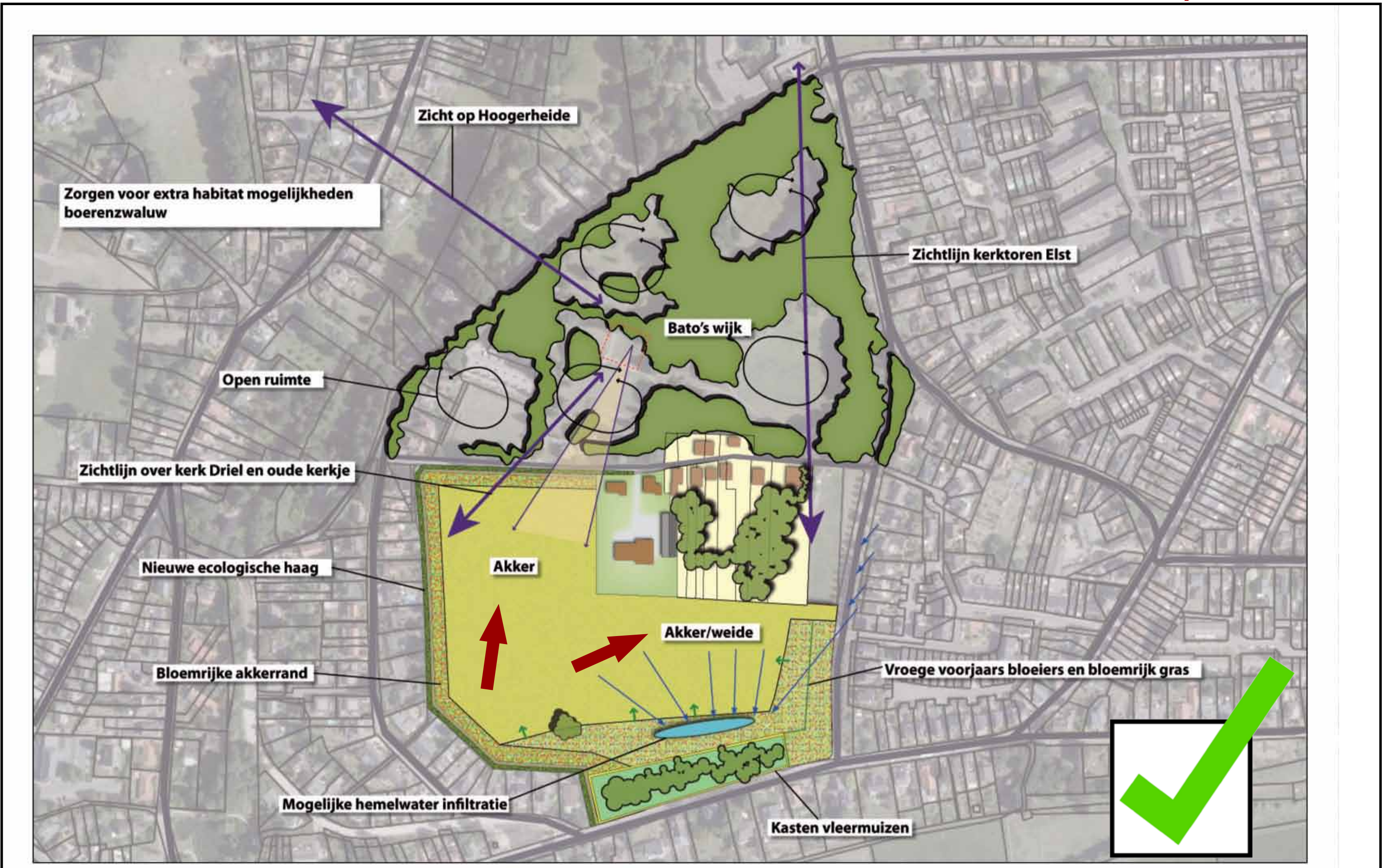
Landschapsbeheer Gelderland maakt deel uit van een samenwerkingsverband van twaalf provinciale organisaties: Landschapsbeheer Nederland. Zij streven naar behoud, beheer en ontwikkeling van een ecologisch cultuurlandschap met een streekeigen karakter. Het verbeteren van leefgebieden voor planten en dieren krijgt daarbij speciale aandacht. Elke provinciale organisatie beschikt over de specifieke kennis die nodig is om de regionaal sterk verschillende leefgebieden ook op kleine schaal in stand te houden, zoals in boomgaarden en groenstroken. dat verzekert een levend landschap voor de toekomst.



Stichting Landschapsbeheer Gelderland



Vleermuizen horen er ook bij, we hebben al kasten opgehangen aan de zuidrand van ons terrein



akkers en weide, wisselteelt staat voorop



mais



rogge



boekweit



aardappelen



haver



tabak



gerst



klaver



hop



vias

uitgangspunten

akkerbouw gewassen

- diversiteit van gewassen
- diversiteit in teelt (wisselteelt)
- geen gebruik van bestrijdingsmiddelen, ecologisch beheer toepassen.

Soorten zijn o.a.

uitgangspunt is o.a. E.J. Demoed

van een groene zoom aan een vaal kleed 1953

- rogge
- boekweit
- aardappelen
- haver
- mais
- tabak
- vias
- gerst
- klaver
- hop





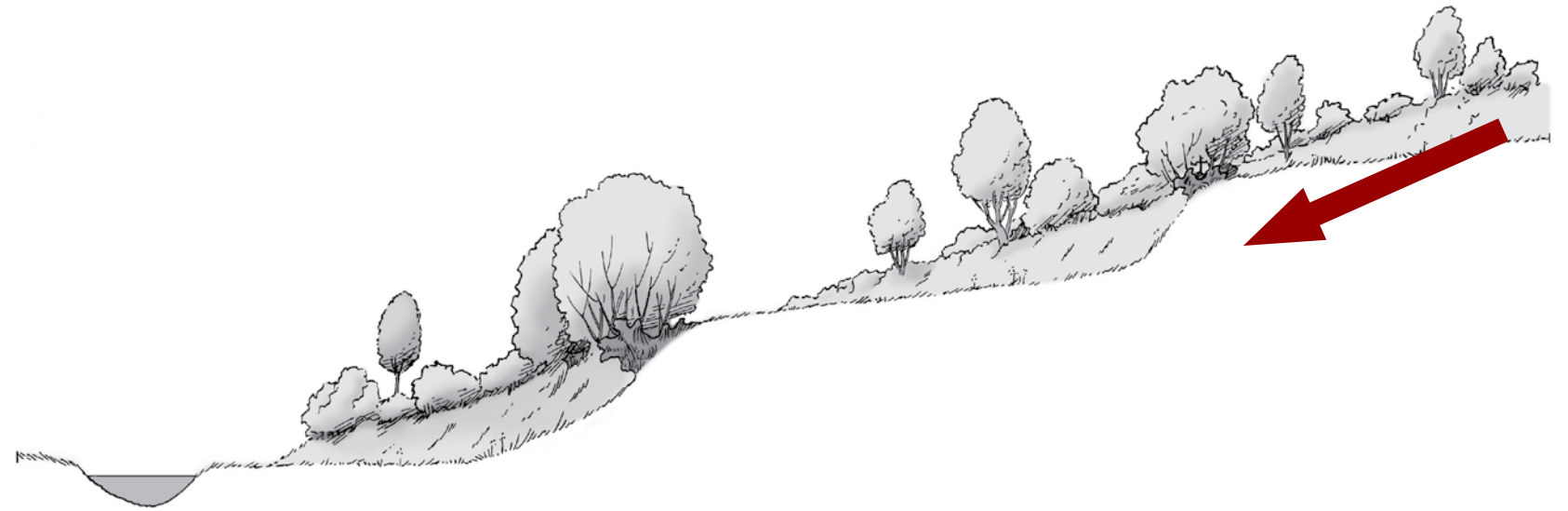
**Op verzoek van de gemeente, infiltratie ruimte zoeken
natuurlijke maaiveld respecteren!
Gemeente trekt dit traject, wij faciliteren.**



Geelkerkenkamp te Oosterbeek

Om de biodiversiteit nog een extra impuls te geven en de wateroverlast die bij zware regenval ontstaat te verminderen. Willen wij in samenwerking met de Gemeente onderzoeken of hemelwater infiltratie aan de zuidzijde van het terrein mogelijk is.

- toename van de biodiversiteit
- extra habitat mogelijkheden (hoog-droog & laag-nat)
- landschappelijk goed in te passen
- voortbouwen op Bato's Wijk



Hemelwaterinfiltratie, wateroverlast Benedendorpseweg verminderen en biodiversiteit verhogen

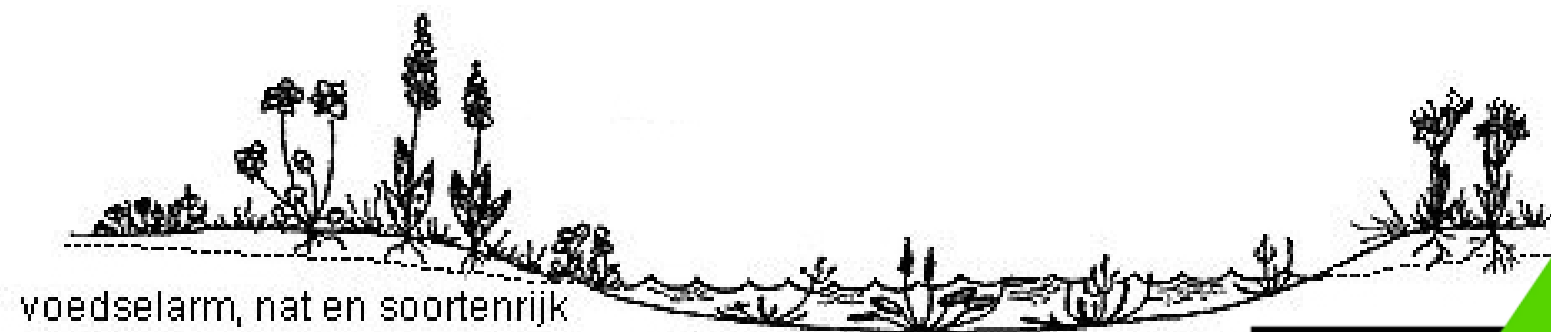


beeld natte periode



beeld droge periode

Ons uitgangspunt, oppervlakkige afwatering en zoveel mogelijk directe infiltratie



overgangen die de soorten rijkdom vergroten



zoveel mogelijk water infiltreren, landbouwweg gaat op in de omgeving. Onzichtbaar

opverzoek van de buurt op 27 september 2016 .Zal de wadi iets naar het oosten worden verplaatst



mogelijke hemelwater infiltratie, ligging meer naar het oosten n.a.v. avond 27 sept 2016

Boerenzwaluwen eten enorme hoeveelheden muggen, vliegen en andere vliegende insecten en zijn daarmee een aanwinst voor uw omgeving.

En bovendien geldt de zwaluw in het volksgeloof als geluksbrenger.

Bevestig de zwaluwnesten aan binnenmuren van gebouwen zoals stallen, schuren, loodsen, e.d. Vrije toegangsmogelijkheid moet aanwezig zijn via kieren, ramen of deuren. De boerenzwaluw vangt tijdens het vliegen massa's muggen en andere vliegende insecten.



boerenzwaluw nest



huiszwaluw nest



aandacht nest gelegenheid voor boerenzwaluw & huiszwaluw



landschappelijke basis n.a.v. uitkomsten info avond 27 september en 12 oktober 2016

Indeling van ons erf, twee portierswoningen, ons huis en de kapschuur die we nodig hebben voor de trekker, maaimachine, imkerspullen e.d. om het terrein te kunnen onderhouden.



***Wij willen hier gaan wonen en ons thuis voelen
wonen is ons inziens ondergeschikt aan het landschap
wij willen er als het ware een logisch onderdeel van zijn
samensmelten met de natuur
nieuwe burens krijgen en mensen ontmoeten
iets betekenen voor de omgeving***

haal het landschap naar binnen, weids en open

ruimtelijke samenhang / een ensemble/ losse structuur

rust en vriendelijkheid staan voorop

***respect voor het oude lint (Kiekenmansgat)
vriendelijke architectuur***

landschappelijk een geheel met Bato's wijk (Park)

volg het glooiende landschap

doorkijkjes en subtiele overgangen

hoogte, maat en schaal zijn nader te definiëren

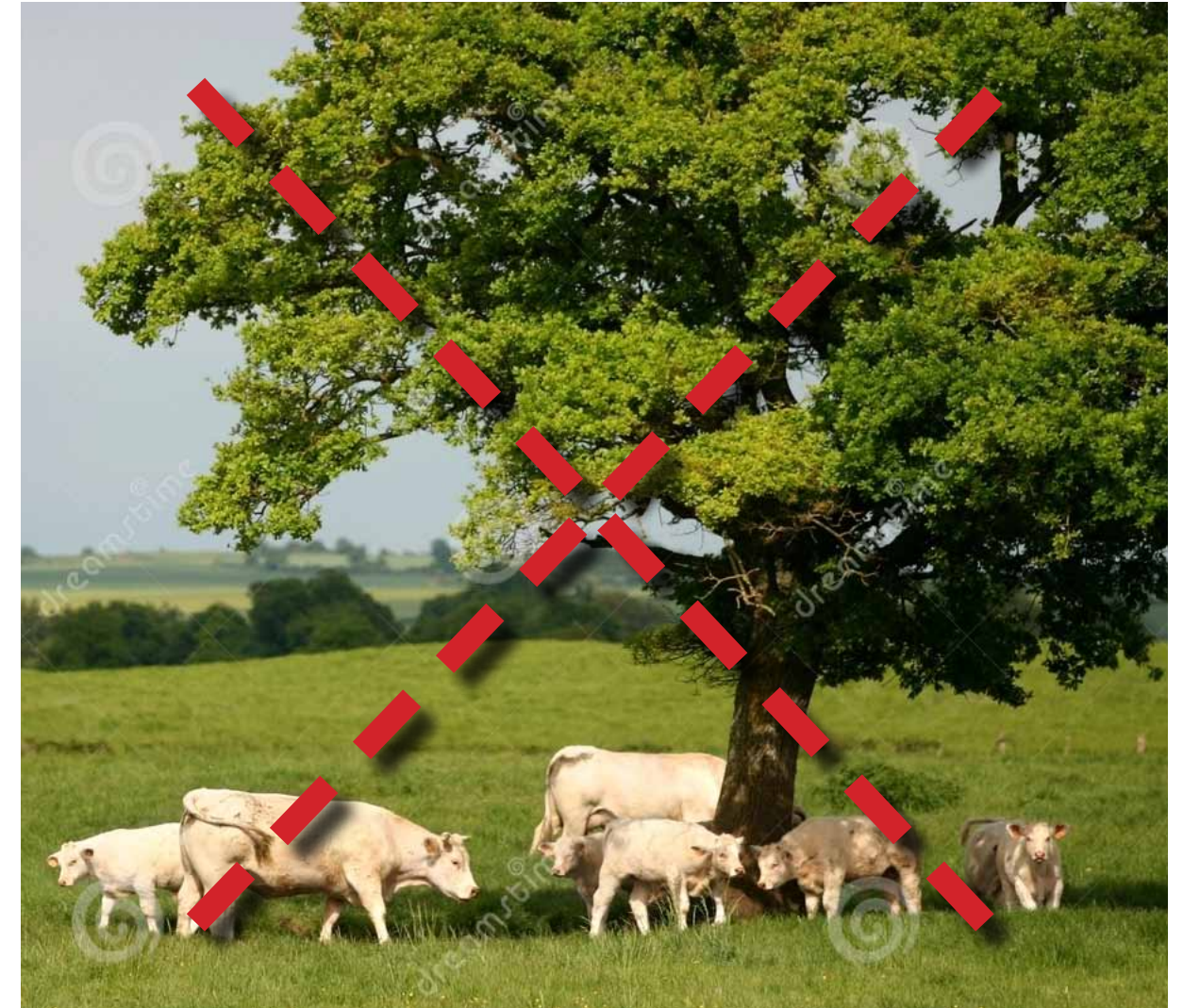
***Een totaalbeeld
park, bodem, ruimte, groen, en bebouwing***

***een enkele boom zorg voor
een prachtige voortzetting***

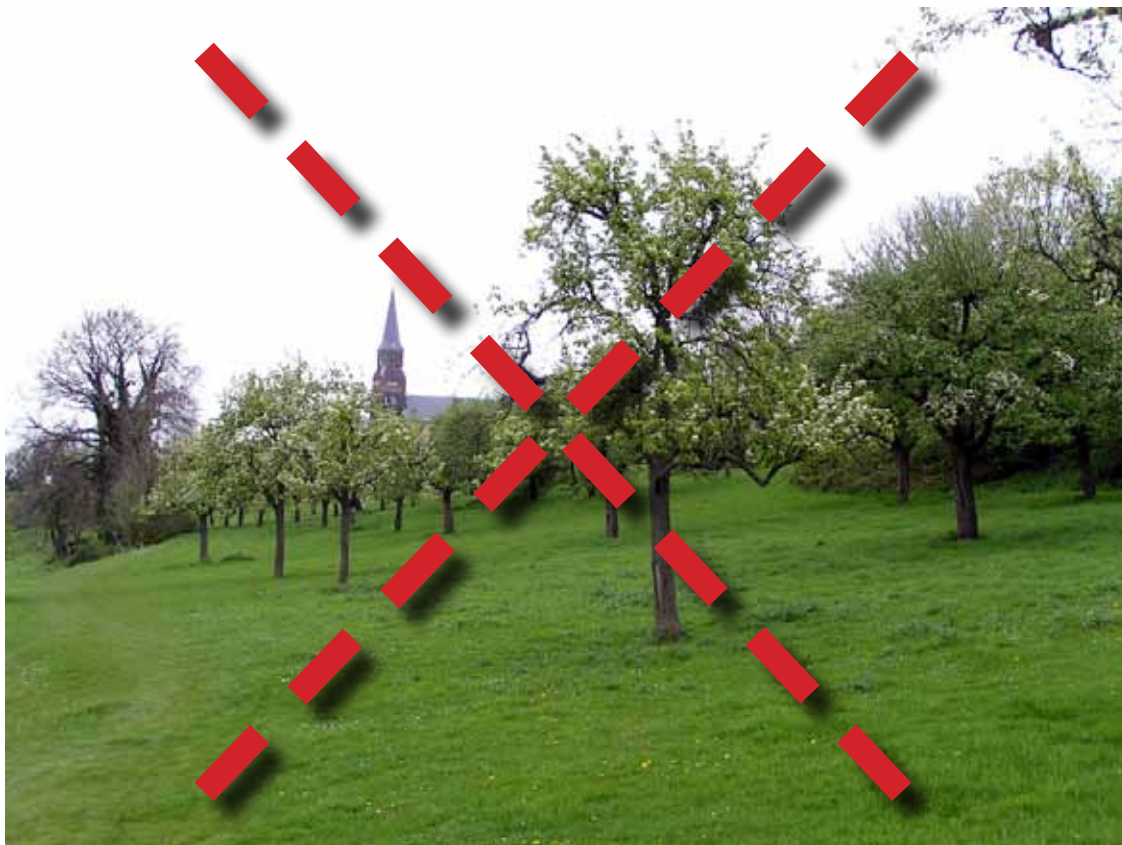
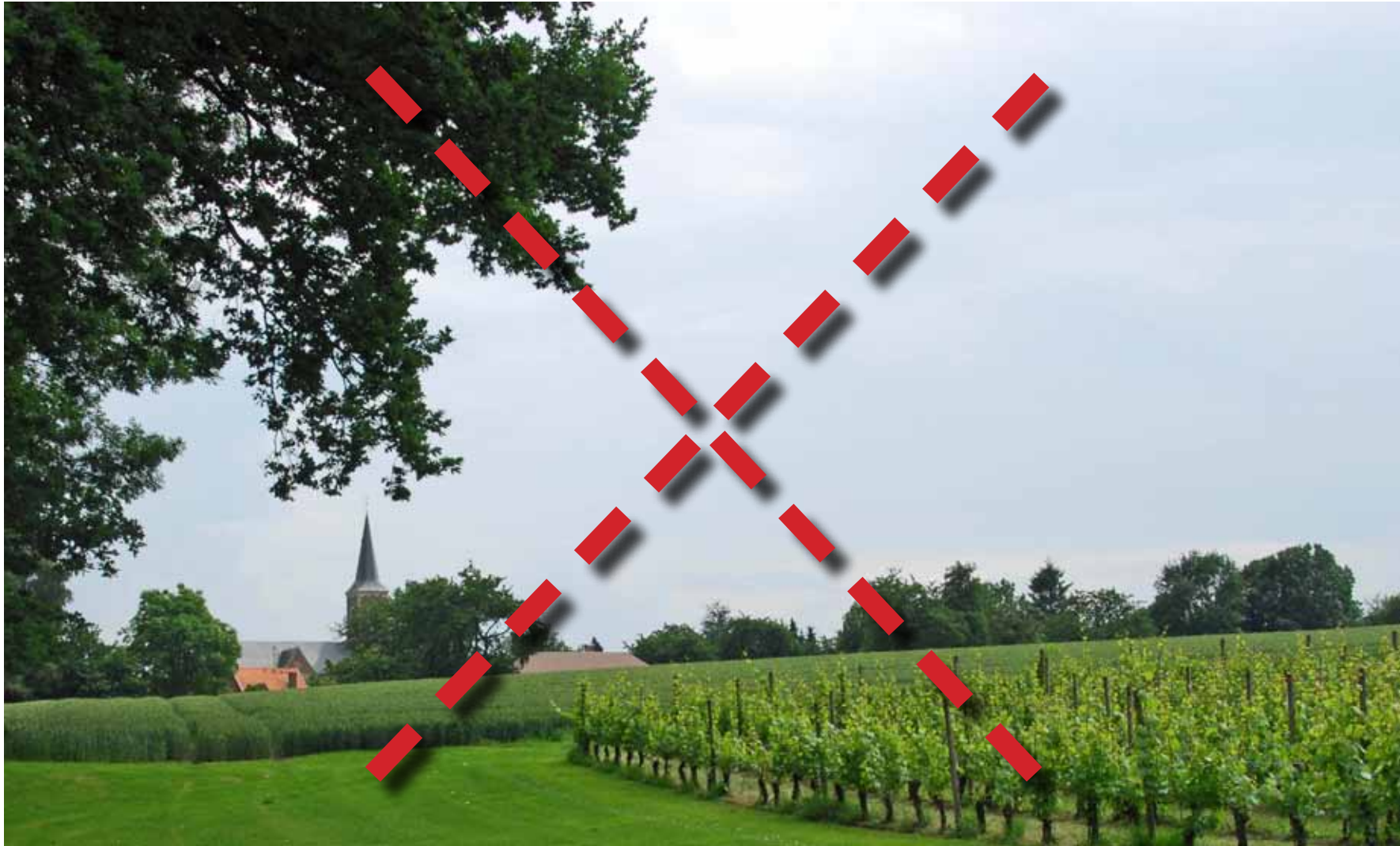


- ***weidsheid en rust***
- ***inheemse soorten***
- ***diepte werking, schaduw***
- ***hoogtelijnen gebruiken***

Open en transparant en een zekere mate van terughoudendheid in het glooiende landschap met af en toe een solitaire boom als verbinding



leuke ideeën die wij vanuit de buurt meekregen, schapenweide, kippen, liever geen koeien. Hobby matig dieren houden



landschappelijke invulling die na de informatie avonden geschapt zijn op verzoek van de buurt.

- *geen wijnranken*
- *geen boomgaard*
- *geen biologische moestuin*
- *geen bloementuin*



ideeën die wij vooraf vanuit de buurt meekregen. Deze zijn na 27 september en 12 oktober op verzoek van de buurt geschapt



nieuwe landschappelijke basis n.a.v. uitkomsten info avond 27 september en 12 oktober 2016

Colofoon

Opdrachtgever

Fam Geertsma, Geelkerkenkamp Oosterbeek

Planvorming

Christiaan Pfeiffer Landscape Architecture

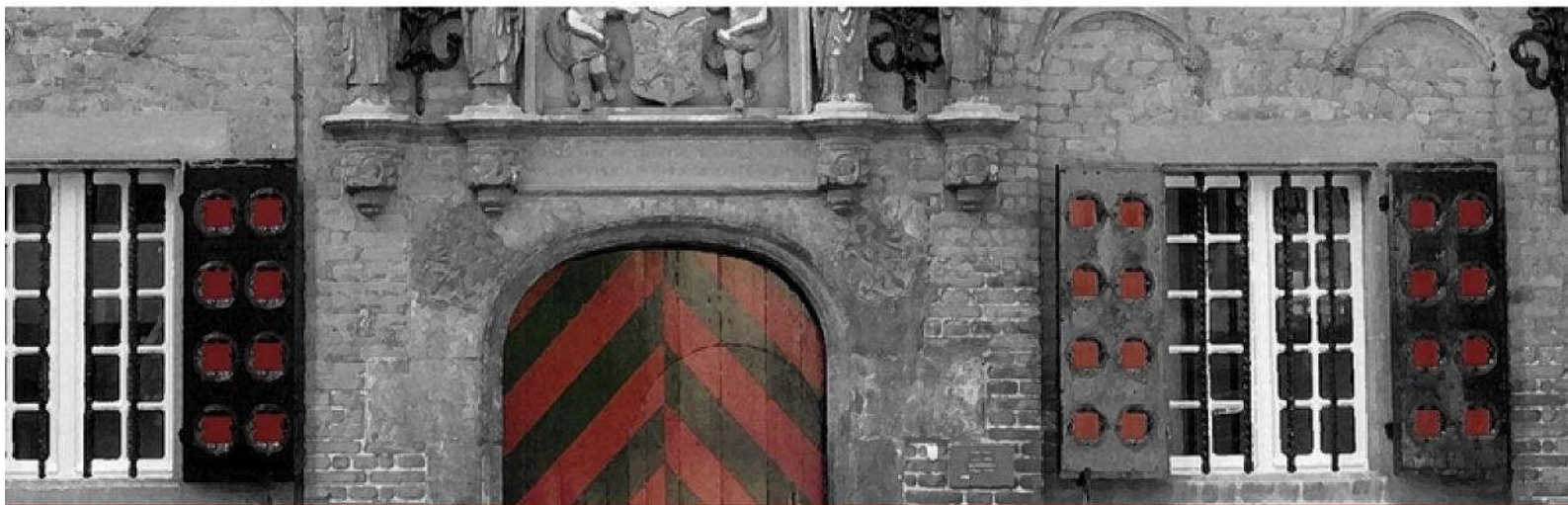
Uitwerking en layout

Christiaan Pfeiffer Landscape Architecture
Weverstraat 104
6862 DS Oosterbeek

november 2016

Beeldkwaliteit landschap Geelkerkenkamp te Oosterbeek

Bijlage 2 beeldkwaliteitplan Geelkerkenkamp 18a-20



Geelkerkenkamp 18a-20

Beeldkwaliteitplan

Oosterbeek, Gemeente Renkum

INHOUD	BLZ
1. INLEIDING	2
1.1. Aanleiding	2
1.2. Plangebied	2
1.3. Doel van het beeldkwaliteitplan.....	3
1.4. Leeswijzer	3
2. RUIMTELIJKE CONTEXT	4
2.1. Context plangebied	4
2.2. Planlocatie	4
3. PLANBESCHRIJVING	5
3.1. Stedenbouwkundig plan	5
3.2. Bebouwingsprincipe woonensemble	6
3.3. Verkeer & parkeren	6
4. BEELDKWALITEIT.....	7
4.1. Positionering op het perceel	7
4.2. Oriëntatie	7
4.3. Vorm en gebaar.....	8
5. ALGEMENE CRITERIA BEELDKWALITEIT.....	11
5.1. Situering.....	11
5.2. Massa en vorm.....	12
5.3. Gevelopbouw en compositie massaonderdelen	12
5.4. Materiaal en kleurgebruik	12
5.5. Gevelindeling	12
5.6. Detaillering	13
5.7. Tuinen.....	13

Bijlage: beeldkwaliteitplan Landschap

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

Aan de Geelkerkenkamp 18a-20 te Oosterbeek is de eigenaar voornemens een drietal zelfstandige woningen te realiseren, daar waar nu nog een agrarisch erf gelegen is, bestaande uit agrarische bedrijfsbebouwing, kuilvoerplaten en erfverhardingen. De huidige 2 bedrijfswoningen en bedrijfsbebouwing worden gesaneerd. De bestaande veldschuur zal daarbij als enige gebouw behouden blijven. Nu daartoe een bestemmingsplanaanpassing wordt doorgevoerd, is het van belang om de goede ruimtelijke inpassing van de nieuwe woningen uit te werken, zowel ruimtelijk als planologisch. In voorliggende beeldkwaliteitplan zijn de beeldkwalitatieve voorwaarden voor de ontwikkeling toegelicht.

De beeldkwaliteitsvoorschriften vormen een toetsingskader dat aanvullend is op de in het bestemmingsplan vastgestelde ruimtelijke kaders. Voor zover deze maatvast zijn te benoemen, zijn deze in het bestemmingsplan vastgelegd. Dit betreft aspecten zoals de situering en de afmeting van de bebouwing. Beeldkwaliteitsvoorschriften hebben betrekking op de uiterlijke verschijningsvorm.

1.2. Plangebied

Het plangebied Geelkerkenkamp 18a-20 is gelegen aan het bebouwingslint langs de Geelkerkenkamp te Oosterbeek. Dit bebouwingslint maakt deel uit van de kern van Oosterbeek in Gelderland, gemeente Renkum.



*luchtfoto planlocatie 2015 (vogelview) bekeken naar het noorden.
(bron: gemeente, Geo-obliek)*

Buiten het erf waar voorliggend beeldkwaliteitplan zich op richt, is er ook een beeldkwaliteitplan uitgewerkt voor de niet te bebouwen agrarische omgeving ten zuiden en westen van het erf. Dat “beeldkwaliteitplan landschap” is als bijlage gevoegd bij voorliggend plan.

1.3. Doel van het beeldkwaliteitplan

Het beeldkwaliteitplan geeft richting aan de stedenbouwkundige, architectonische en landschappelijke uitwerking binnen de planlocatie. Het is een inspiratiebron voor architecten, zelfbouwers en de inrichters van de ruimte. Daarnaast vormen beeldkwaliteitsvoorwaarden het toetsingskader dat door de welstandscommissie bij het beoordelen van het bouwplan zal worden gehanteerd. Voorliggend beeldkwaliteitplan is daarom als zelfstandig leesbaar document uitgewerkt en vormt tevens een bijlage bij het bestemmingsplan.

Aldus dient het plan als leidraad en toetsingskader voor de beoordelingen van omgevingsvergunningen en de welstandsbeoordeling. Het beeldkwaliteitplan vormt daarmee de brug tussen de uitgangspunten en gedachten achter het stedenbouwkundig en landschapsplan en de daadwerkelijke bouw van de individuele woningen en inrichting van de terreinranden. Het zorgt dat de beoogde ruimtelijke kwaliteit van de bebouwing en omliggende ruimte tot uitdrukking komt.

1.4. Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk wordt kort ingegaan op de ruimtelijke context van de planlocatie. Vervolgens wordt het stedenbouwkundig plan voor de 3 woningen besproken. Hierna volgt het hoofdstuk over de beeldkwaliteit, waarin het beoogde beeld van drie woningen en de inpassing in de omgeving wordt beschreven. Het document sluit af met concrete welstandseisen voor de bebouwing en de onbebouwde ruimte.

2. RUIMTELIJKE CONTEXT

In dit hoofdstuk wordt de ruimtelijke context van het stedenbouwkundig plan beschreven. Allereerst wordt kort ingegaan op de omgeving van het gebied. Vervolgens wordt de huidige ruimtelijke structuur van het plangebied besproken.

2.1. Context plangebied

Oosterbeek is een woongebied ten westen van Arnhem in Gelderland, in de gemeente Renkum. Het plangebied ligt aan de westzijde van het bebouwingslint van de Geelkerkenkamp. Dit woonlint is gelegen ten zuiden van Bato'swijk, onderdeel van de grote groenstructuur van Oosterbeek. De agrarische gronden ten zuiden van de Geelkerkenkamp maken eveneens deel uit van de groene zone met karakteristieke landschapswaarden (zie links, eerste foto), die aan de zuidelijke zijde wordt begrensd door de Benedendorpseweg.

Het bebouwingslint bestaat uit lage vrijstaande woningen met voornamelijk kopgevelwoningen met tuinen. De bedrijfswoningen aan de Geelkerkenkamp 18a-20 zijn hierop een uitzondering; dit betreft 2 woningen in één langsgavepand met bedrijfsgebouwen en erfverharding op het achtererf en bijbehorende akkers (zie tweede foto). De woningen zijn voornamelijk aan de zuidzijde van de Geelkerkenkamp gesitueerd. Het betreft een aaneengesloten lint van vrijstaande woningen. Onderhavig perceel vormt de westelijke beëindiging van de aaneengesloten lintbebouwing.

De belangrijkste ontsluitingsweg in Oosterbeek is de Utrechtseweg. Dit is een belangrijke ruimtelijke drager van Oosterbeek als geheel. De weg maakt deel uit van het centrum van het dorp. In het zuiden is de Benedendorpseweg (gelegen ten zuiden van het plangebied) de belangrijkste ontsluitingsroute. Vrijwel geheel Oosterbeek-Zuid is, op de hoofdverbindingen na, ingericht als 30-km-gebied.

2.2. Planlocatie

De planlocatie Geelkerkenkamp 18a-20 bestaat momenteel uit agrarische gronden met gebouwen bestemd voor agrarisch gebruik. Tevens zijn, middels aanduidingen, twee bedrijfswoningen met privétuin toegestaan. Binnen het erf staan 3 bedrijfsgebouwen; een schuur, een veldschuur en een stal (zie derde foto). Omdat de veldschuur bouwkundig in goede staat is en bruikbaar is voor het toekomstige terreinonderhoud, zal deze behouden blijven (zie vierde foto). De veldschuur kan op een goede wijze worden ingepast in de beoogde ruimtelijke opzet. De overige bebouwing zal worden gesaneerd.



3. PLANBESCHRIJVING

3.1. Stedenbouwkundig plan

Het nieuwe perceel met woongebouwen zal aansluiting zoeken met het reeds bestaande lint. De twee bedrijfswoningen onder één langskap zullen worden vervangen door twee woningen langs de straat – een straatgerichte kopgevel en een langshevel - aansluitend op de rest van het lint. Op het achterterf is initiatiefnemer voornemens een derde woning te realiseren, in ruimtelijke samenhang met de 2 woningen aan de straatzijde en leidend tot een nieuw en compact bebouwingsensemble, zoals indicatief weergegeven in onderstaand beeld.



130-005 Landschappelijk inpassingsplan n.a.v. uitkomsten informatieavond 27-09-2016, Oosterbeek 2016

POUDEROYEN
Compagnons
samenwerking met stad en land

Bij de verdere toelichting op het plan zijn de woningen als volgt genummerd aangegeven:

- Woning 1: Landhuis op achterste perceelsgedeelte (zuidelijk);
- Woning 2 westelijke woning aan de straatzijde;
- Woning 3: oostelijke woning aan de straatzijde.

3.2. Bebouwingsprincipe woonensemble

Een belangrijk uitgangspunt is dat de planologische bouwbaarheid in de vigerende situatie vergelijkbaar zal zijn met de omvang ('footprint') van het nieuwe ensemble. De situering van de twee vrijstaande woningen (2 en 3) aan de straatzijde leidt tot een bebouwingsbreedte die nodig is om de woningen een solitaire positie te geven, op voldoende afstand van het bestaande buurperceel. Daarbij worden de zichtlijnen vanuit het aangrenzende Bato's wijk (park) gerespecteerd. Om de overgang naar het landschap goed vorm te geven, wordt aan de straatzijde uitgegaan van een bebouwingsvrije tuinstrook van zo'n 10 meter breed naast de westelijke woning (2).

De woning (1) op het achtererf zal achter de twee lintwoningen aan de straat worden gerealiseerd. Ook hier wordt de brede bebouwingsvrije tuinzone aan de westzijde aangehouden, van in dit geval 15 meter, waardoor een eenduidig en samenhangend ruimtelijk beeld ontstaat binnen het erf.

Het erf wordt met deze tuinzones aan de randen en een eenduidige toepassing van lange en rechte hagen aan de west- en zuidzijde van het erf, landschappelijk goed ingepast.

3.3. Verkeer & parkeren

De woningen worden met een oprit ontsloten, waarbij op eigen terrein bij iedere woning 2 parkeerplaatsen beschikbaar zullen zijn. Incidenteel is het voor bezoekers mogelijk om op eigen erf, op de oprit of elders op het terrein informeel te parkeren binnen de beschikbare ruimte. Voorkomen wordt dat er aan of op de weg geparkeerd wordt.

4. BEELDKWALITEIT

4.1. Positionering op het perceel

De twee nieuw te realiseren woningen (2 en 3) direct aan de weg worden met respectievelijk een kop- en langsgevel naar de weg gericht. Door de woningen niet in één lijn te plaatsen, maar beperkt gestaffeld, wordt het individuele karakter in het lint benadrukt. Verdergaande differentiatie wordt bereikt door de oostelijke woning iets kleiner te maken dan de westelijke. De woningen worden uitgevoerd met een kap die aansluit bij de omgeving en de bestaande bebouwing. De woningen voldoen met de situering aan de normen van het wegverkeerslawaaï.

De woningen staan niet in een rechte rooilijn met de andere bebouwing van het lint, maar in deze lijn zitten veel verspringingen; sommige woningen staan dicht aan de weg, anderen verder van de weg af. In de nieuwe situatie zal de herkenbaarheid en leesbaarheid van de lintbebouwing worden versterkt bij het aanzien vanaf de westzijde van de Geelkerkenkamp. De voorgevels en hoeken van de 2 te vervangen woningen en de bestaande woning ten oosten van het plangebied (Geelkerkenkamp 18) zullen in samenhang zichtbaar zijn.

De woning (1) op de achterste perceelshelft zal een eenvoudig samengestelde bouwmassa zijn die zich alzijdig richt naar de toerit (straatzijde) en het agrarisch landschap rond de woning. Om het solitaire karakter voldoende te borgen, zonder de samenhang binnen het ensemble te verliezen, wordt de woning op ongeveer gelijke hoogte gebouwd met de achterste helft van de te behouden veldschuur.

4.2. Oriëntatie

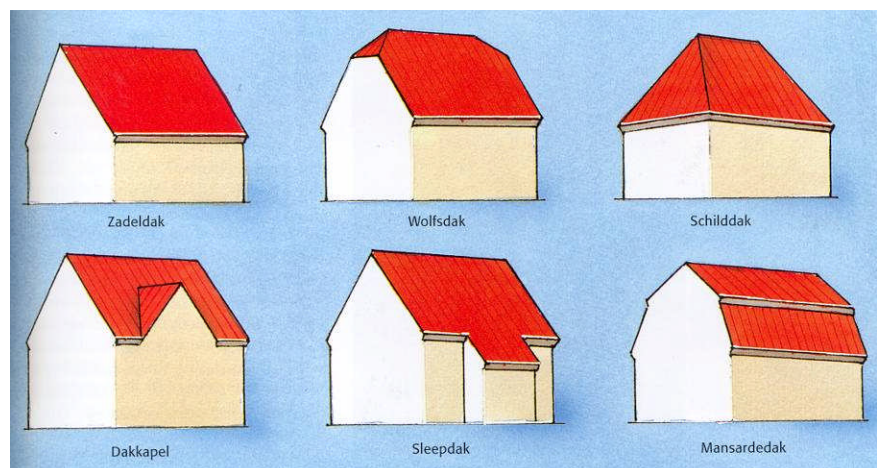
De lintbebouwing aan de Geelkerkenkamp bestaat voornamelijk uit kopgevels die haaks georiënteerd zijn op de weg en ter plaatse van het plangebied een langsgevel. De nieuw te realiseren woningen (2 en 3) direct aan de Geelkerkenkamp 18a-20 zullen eveneens in deze, straatgerichte richting worden gebouwd om eenheid met de omgeving te behouden. Door de woningen met een voorgevel naar de weg te richten en aan de zijkanten een aantal meter tuinruimte toe te kennen, is er voldoende zijdelingse ruimte bij de woningen te realiseren, om het individuele en landelijke karakter van het lint te versterken. Woning 1 verder naar achter op het perceel is naar de Geelkerkenkamp gericht en heeft een nevenschikte oriëntatie op het agrarische gebied aan de zijkant en achterzijde. Daartoe wordt de landschapsvreemde haag van coniferen aan de achterzijde van het perceel verwijderd.

Vanuit de omgeving is daardoor een met gebiedseigen beplanting ingepast ensemble van 3 woningen en een veldschuur zichtbaar, passend in de landelijke sfeer aan de Geelkerkenkamp. Het als bijlage toegevoegde “Beeldkwaliteitplan landschap” legt de omgevingskwaliteit vast; het agrarisch-landelijke decor waarin onderhavig erf wordt gerealiseerd. Daarbij is het van belang dat deze agrarische omgeving ook zo zal blijven; er worden hier geen mogelijkheden voor extra woningen of een agrarische bedrijfsvestiging gerealiseerd.

Aan de oostzijde behoudt het erf zijn bestaande afgeschermd karakter. Hier grenst het erf aan de tuin van het bestaande buurperceel en ligt geen ruimtelijke relatie. De te behouden veldschuur op eigen perceel en beplanting van het buurperceel wijzigen in het kader van voorliggende planontwikkeling niet.

4.3. Vorm en gebaar

Passend binnen het beeld van het lint krijgen de woningen (2 en 3) direct langs de weg een traditionele vorm en architectuur. Toepassing van traditionele dakvormen heeft daarbij de voorkeur, zoals in onderstaande afbeelding is aangegeven. Toepassing van meer stedelijke vormen, zoals lessenaarsdak of ronde dakvorm is gezien de context van de locatie niet gewenst. In de omgeving van het plangebied wordt voornamelijk het zadeldak toegepast, de dakvorm die ook voor deze woningen wenselijk is. Varianten op dit thema, bijvoorbeeld toepassing van een samengestelde kap, knik in de kap of andere ondergeschikte afwijking, is aanvaardbaar.



Traditionele dakvormen

In afstemming op de bouwhoogten van de bestaande woningen aan de Geelkerkenkamp, zal voor de bouw van woning 2 en 3 uitgegaan worden van woningen met een goothoogte op 1 tot 1,5 bouwlaag en grote dakvlakken met een nokhoogte van maximaal 8,5 meter.

Hierdoor zal de verhouding tussen onderbouw van de woning en rankere kap ongeveer gelijk zijn, wat passend is in het straatbeeld.

De traditionele uitstraling wordt verder ondersteund door de oriëntatie en door gebruik te maken van overwegend traditionele materialen als baksteen, hout, gebakken dakpannen etc (zie hierna). In de vormtaal is het uiteraard toegestaan om ook moderne vormgevingsaccenten te gebruiken. Dit kan een bijdrage leveren aan de benadrukking van het organische groeikarakter van het gebied.

De beoogde situering aan de straat en toe te passen bouw- en kapvormen en bouwhoogten zijn indicatief weergegeven in de volgende afbeelding.



Voor woning 1 zuidelijk op het perceel is eveneens een klassieke maar eigen stijl wenselijk. Dit om de uitstraling van een landhuis extra te benadrukken. Het gebouw kan zich dan ook losmaken van de omgeving door te kiezen voor een andere dakvorm en uitstraling. De gewenste grotere omvang van de woning is goed inpasbaar door deze te geleiden in een hoofdvolume en bijvolume en het dakplan te laten bestaan uit een samengestelde kap, als variant op het thema zadeldak. Uitgegaan wordt van een volume-opbouw (boerderij) die veel voorkomt in de omgeving. Met een hoogteverschil tussen de bouwvolumes wordt het onderscheid tussen hoofdbouw en bijvolume versterkt. Uitgegaan wordt van een hoofdvolume met een goothoogte op anderhalve bouwlaag (nokhoogte 10 meter) en bijvolume met een goothoogte op 1 bouwlaag (nokhoogte 9 meter).

Door toepassing van rijzige kappen (minimaal 5 meter boven de goot) wordt een juiste verhouding bereikt tussen de onder- en bovenbouw en wordt het landelijke karakter ondersteund.

Door vergelijkbare materialen toe te passen als bij woning 2 en 3, blijft er voldoende eenheid binnen het gebouw en binnen het ensemble van 3 woningen en veldschuur behouden.

5. ALGEMENE CRITERIA BEELDKWALITEIT

Voor de planlocatie Geelkerkenkamp 18a-20 gelden de volgende beoordelingscriteria. Daar waar aanleiding is om per woning subcriteria op te nemen, is dit gedaan.

5.1. Situering

Hoofdgebouwen

- De woningen dienen een duidelijke gerichtheid naar de straat te hebben.
- Bij woning 2 geldt een tweezijdige oriëntatie waarbij de westgevel zich ook richt naar het agrarisch perceel en de straat richt.
- Bij woning 1 geldt dat deze zich tevens richt naar het westelijk en zuidelijk gelegen landschap en dat de kap van grotere afstand zichtbaar is. De kapvorm vraagt daarom bijzondere aandacht.
- De rooilijnen worden uitgevoerd volgens het stedenbouwkundig plan, waarbij de voorgevel voor minimaal 2/3 deel wordt gebouwd in de naar de straat gerichte zijde van het bouwvlak.

Bijgebouwen

Omdat het bebouwingsensemble een nauwe ruimtelijke relatie aangaat met de landschappelijke context van de locatie, wordt aan de westzijde en zuidzijde van het ensemble terughoudend omgegaan met de realisatie van bijgebouwen. Om het groene karakter van het erf te laten overheersen worden bijgebouwen, in afwijking van wat standaard gebruikelijk is, in de volgende zones uitgesloten:

- Westelijke tuinstrook bij woning 2 over een breedte van 10 meter.
- Westelijke tuinstrook bij woning 1 over een breedte van 15 meter.
- Zuidwestelijke tuinzone naast en gedeeltelijk achter woning 1.

E.e.a. is in het bestemmingsplan vastgelegd door toekenning van een specifieke tuinbestemming.

- Aan- en uitbouwen zijn onderdeel van het geheel.
- De vrijstaande bijgebouwen hebben sterke verwantschap met het hoofdgebouw.
- Aanbouwen aan de voorzijde zijn uitgesloten, met uitzondering van erkers die passen binnen de typologie van het gebouw.



5.2. Massa en vorm

- De hoofdmassa van woning 1 bestaat uit een samengesteld volume en samengestelde kap. De woning bestaat uit een hoofdvolume van 1,5 bouwlaag met kap en straatgerichte kopgevel; de bijbouw bestaat uit 1 bouwlaag met kap, haaks gericht op de hoofdmassa.
- Woning 2 betreft een langskap met goot op 1,5 bouwlaag.
- Woning 3 heeft een steekkap met goot op 1,5 bouwlaag.
- Dakkapellen dienen ondergeschikt te blijven aan het dakvlak.

5.3. Gevelopbouw en compositie massaonderdelen

- De gevels zijn eenvoudig opgebouwd en hebben een rustig beeld.
- Verticale gevelgeleding door ondermeer topgevels, gevelopeningen en/of schoorstenen.
- Zijgevels die gericht zijn op de agrarische omgeving moeten met speciale aandacht worden ontworpen. Gesloten gevels zijn daarbij uitgesloten.
- Variatie in kappen is gewenst: voornamelijk zadeldaken, incidenteel wolfseind, mansarde-, schild- of sleepkap.
- Eventuele schoorstenen, dakramen en dakkapellen worden zo geplaatst dat het dakvlak als geheel leesbaar blijft en de bindende werking van het vlak (de rijzige kap) in tact blijft.
- Eigentijdse architectuur in gevelopbouw/compositie is mogelijk.

5.4. Materiaal en kleurgebruik

- Het materiaal moet passend zijn bij het dorpse en landelijke karakter van de Geelkerkenkamp.
- De gekozen detaillering, materialen en kleuren ondersteunen het karakter van het bouwwerk.
- Voorkeur voor traditioneel materiaalgebruik.
- Gevels: van lichte tot donkere baksteen, keimwerk of potdekselwerk in hout.
- Daken: hoofdzakelijk rode of donkere niet glimmende gebakken pannen of leisteen.
- Niet toegestaan zijn felle kleuren of glimmende materialen.

5.5. Gevelindeling

- De openingen in de gevels worden zo geplaatst dat het vlak heel blijft en de vorm solide. Eigentijdse en moderne vormgevingsaccenten zijn ook mogelijk.
- Reliëf in de gevel: dieptewerking wordt verkregen door het voor en achter in het gevelvlak plaatsen van onderdelen zoals kozijnen, entreepartijen, waterslagen, uitkragingen, muurvlakken, erkers, e.d.
- Daken worden uitgevoerd met overstekken met forse boeien en windveren.

- Kozijnen, goten en andere details worden uitgevoerd in traditionele materialen zoals steen, hout en zink (niet uitlogend).

5.6. Detaillering

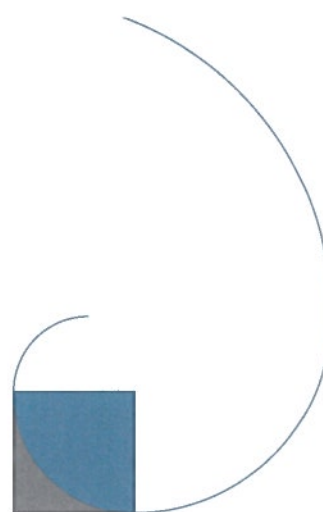
- Het doel is een dorps/landelijk, ontspannen en kleinschalig beeld.
- Aandacht voor gevel-compositie, vlakverdelingen, detaillering raampartijen etc. volgens de "gulden snede".
- Bijzondere aandacht voor detaillering zoals horizontale banden, deuren, bovenlichten, borstweringen, erkers, uitkragingen, lateien of plinten indien toegepast.

5.7. Tuinen

- Efscheidingen bestaan bij voorkeur uit inheemse geschoren hagen of gemetselde muurtjes of een combinatie hiervan.
- De efscheiding is voor de voorgevelrooilijn niet hoger dan 1.0 meter en achter de voorgevelrooilijn niet hoger dan 2.0 meter.
- In de bestemming 'Tuin' zijn geen gebouwde efscheidingen toegestaan van meer dan 1 meter hoogte.
- De erftoegangen krijgen een klinkerverharding of halfverharding, waarbij de inrichting eenvoudig zal zijn met een dorps karakter.
- Woning 1 wordt ontsloten via een pad vanaf de Geelkerkenkamp, gelegen tussen woning 2 en 3.

Bijlage 3 Advies Commissie Ruimtelijke Kwaliteit 12-12-2016

Aan het college van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente RENKUM



Vooroverleg welstand

GELDERS GENOOTSCHAP

Betreft Nieuwbouw van drie woningen	Commissie VI/DM/HP	Status vooroverleg
Opdrachtgever -	Vergaderdatum mandaat	Uw nummer -
Adres Geelkerkenkamp 18-20, Oosterbeek	Datum advies 12-12-2016	Ons nummer REN16-00103

Planopzet

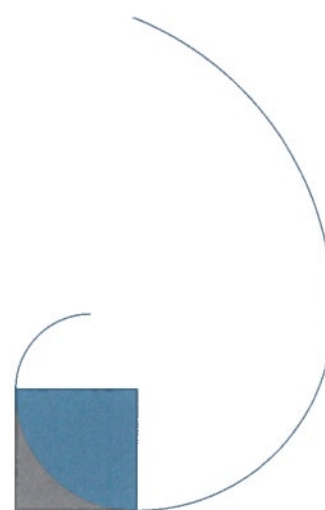
Het voormalige agrarisch bedrijf aan de Geelkerkenkamp dat bestaat uit een dubbele woning en agrarische gebouwen zal (grotendeels) worden gesloopt. De initiatiefnemer dhr. Geertsma wil op de locatie twee burgerwoningen aan de Geelkerkenkamp en een grotere woning op het achterste deel van de kavel terug bouwen. In het kader van vooroverleg is door de ervenconsulent van het Gelders Genootschap over de ontwikkeling geadviseerd. Toen lag de vraag voor in hoeverre het (pré) plan zoals uitgewerkt aanvaardbaar was en waar de verbeterpunten zaten. De vraag was of de voorgestelde ontwikkeling qua erfverkavelingsopzet, hiërarchie tussen de bebouwing, erfinrichting en beeldkwaliteit van de woningen past op de locatie en onder welke voorwaarde de ontwikkeling kan plaatsvinden zodat de bijzondere ruimtelijke en landschappelijke kwaliteiten van Oosterbeek behouden en versterkt worden. De conclusie was, dat de ontwikkeling ruimtelijk voorstelbaar was onder de volgende voorwaarden.

- Ontwikkeling is voorstelbaar in landgoederenzone, afronding lintbebouwing aan de weg. Woongebouw op achtererf.
- Rekening houden met omgeving, verdere uitwerking nodig: doorzichten, hiërarchie in het gebied, relatie met Bato's wijk, reliëf en alzijdigheid.
- Agrarisch land en doorzichten open houden. (Wat is het plangebied precies, hoeveel grond hoort er bij en hoe wordt dat ingericht en beheerd.)
- Beeldkwaliteit: woning met 'allure' is voorstelbaar maar meer eenvoud in massa, kap, uitstraling en materialisering is gewenst. Een beeldkwaliteit die past in de context van Oosterbeek.

Naar aanleiding van dit advies is het plan verder uitgewerkt waarbij de verschillende tussenstadia zijn besproken in de mandaatcommissie. Wat nu voorligt ter beoordeling is het ontwerpbestemmingsplan Geelkerkenkamp 18a-20, 2017, en de bijbehorende beeldkwaliteitplannen.

Toetsingskader

Als toetsingskader fungeert de welstandsnota van de gemeente Renkum. In de welstandsnota valt de locatie in deelgebied 17d Landschap – Zweiersdal / Bato's Wijk e.o. Hier geldt het strenge welstandsregime. Daarnaast geldt dat de locatie op een belangrijke overgang ligt waarbij de achterzijde van percelen als voorzijde wordt beoordeeld vanwege de invloed op de open ruimte en zichtlijnen. Het beleid in deze deelgebieden is in de eerste plaats gericht op de instandhouding van de aanwezige landschappelijke, natuur-, en cultuurhistorische waarden. Slechts incidenteel wordt voorzien in ruimtelijke ontwikkelingen. Het gaat om een functieverandering van een agrarisch bedrijf naar wonen. Bij functieverandering is verbetering van de ruimtelijke kwaliteit een belangrijk uitgangspunt. Daarbij gaat het onder andere om de beeldkwaliteit van bebouwing, landschappelijke en ecologische kwaliteit en verkleining van bebouwd oppervlak.



Beoordeling

Het beeldkwaliteitplan landschap Geelkerkenkamp

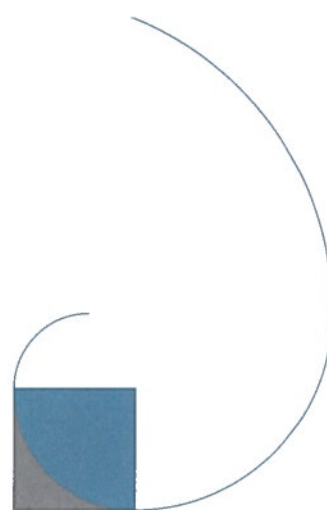
Het plan heeft zich na de eerdere advisering verder ontwikkeld. De onderbouwing en analyse zijn vollediger door het betrekken van de omgeving en de zichtlijnen vanuit Bato's Wijk. Er is zo beter in beeld hoe de ontwikkeling zich verhoudt tot de omgeving. De open inrichting van de agrarische gronden als akker/weide is passend bij de omgeving en cultuurhistorie. Het vervangen van de gebiedsvreemde beplanting een meerwaarde voor landschap en ecologie.

Het beeldkwaliteitplan Geelkerkenkamp 18a-20 van Pouderoyen Campagnons

Het beeldkwaliteitplan bevat naast een schets van de bestaande ruimtelijke context een stedenbouwkundige opzet en richtlijnen voor de beeldkwaliteit van de opstallen. De twee nieuwe woningen aan de Geelkerkenkamp voegen zich door de verspringende rooilijnen, het voorgestelde volume en de keuze, om een woning evenwijdig en een woning haaks te plaatsen zorgvuldig in het bestaande lint. De derde woning, achter op het perceel is geplaatst naast de te behouden veldschuur. Door de voorgestelde plaatsing ontstaat een relatief compact gebouwensemble. De massaopbouw met krachtige kap en lage gootlijnen sluit aan op de landelijke context. De samengestelde hoofdvorm leidt tot een opdeling van het relatief grote totaalvolume van de woning en een zorgvuldige aansluiting op de context. Met de voorgestelde richtlijnen voor de beeldkwaliteit van de gebouwen kan worden ingestemd. Ze zullen leiden tot een ingetogen uitstraling en een materialisatie die aansluit bij het dorpse en landelijke karakter van de Geelkerkenkamp.

Verbeelding bestemmingsplan Geelkerkenkamp 18-20, Pouderoyen Campagnons

Op de bestemmingsplankaart zijn de bouwvlakken voor de woningen aangegeven en de vlakken waarbinnen zich bij- en aanbouwen kunnen ontstaan. Verder is er een vlak met tuinbestemming waar geen bouw mogelijkheden worden geboden. Door de positionering van de "tuinzone" aan de westzijde en de zuidzijde wordt voorkomen dat eventuele toekomstige bebouwing kan oprukken richting open landschap. Binnen het vlak "wonen" ten zuiden van de meest zuidelijke woning kan maximaal 80 m² bebouwing worden gerealiseerd dit is ruimtelijk denkbaar. Met de voorgestelde bouwvolumes die volgen uit de bestemmingsplanvlakken en de toegestane goot- en nokhoogten kan worden ingestemd. De woning achter op het perceel is fors van volume maar door het samengestelde volume voegt het zich in voldoende mate in het nieuwe erfensemble. Het volume wordt verder genuanceerd door de lagere ligging in het landschap ten opzichte van de woningen aan de Geelkerkenkamp.



GELDERS GENOOTSCHAP

Conclusie

De commissie is van mening dat het ontwerpbestemmingsplan en de bijbehorende beeldkwaliteitplannen voldoende waarborgen bieden voor het realiseren van de geformuleerde ambities. De functieverandering draagt bij aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit op en rond de locatie. De enigszins rommelige agrarische bedrijfsbebouwing zal worden vervangen door woonbebouwing in een compacte erfopzet waardoor meer samenhang en rust in het bebouwingsbeeld ontstaat. De voormalige agrarische gronden behouden het beeld van akker/weide met een open inrichting waarbij gebiedsvreemde beplanting wordt vervangen voor meer passende beplanting. Dit wordt beoordeeld als positief voor landschap, ecologie en cultuurhistorie. De planopzet houdt ook in andere aspecten in voldoende mate rekening met de cultuurhistorische waarden. Doorzichten vanuit park Bato's Wijk blijven behouden en deels hersteld. Verder wordt er rekening gehouden met hiërarchie in het gebied en het aanwezige reliëf.

Namens de commissie ruimtelijke kwaliteit



J.N. Pietersma Arch. AvB
adviseur ruimtelijke kwaliteit

Bijlage 4 Bodemonderzoek

Verkennend bodemonderzoek

Geelkerkenkamp 18a-20 te Oosterbeek

Gemeente Renkum

Verkennend bodemonderzoek


Geelkerkenkamp 18a-20 te Oosterbeek

Gemeente Renkum

Opdrachtgever: S.J. Geertsma

Projectnummer: P2282.01
Datum: 25 juni 2015
Versie: definitief

Projectleider: ir. J.P.M van der Valk



Opdrachtnemer: Buro Ontwerp & Omgeving

Velperweg 157
6824 MB Arnhem
Postbus 2033
6802 CA Arnhem

info@ontwerpenomgeving.nl
www.ontwerpenomgeving.nl

INHOUD	Pagina
1 INLEIDING	4
2 VOORONDERZOEK	5
2.1 Algemeen	5
2.2 Resultaten vooronderzoek	5
2.3 Onderzoeksopzet	7
3 RESULTATEN BODEMONDERZOEK	8
3.1 Veld-/laboratoriumonderzoek	8
3.2 Onderzoeksresultaten	10
4 CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN	12
4.1 Conclusies	12
4.2 Aanbevelingen	13
4.3 Opmerkingen	13

BIJLAGEN

- 1 Boorprofielen en legenda
- 2 Kopie analysecertificaten
- 3 Toetsing van de analyseresultaten
- 4 Toetsingskader
- 5 Situatietekeningen
 - 5.1 Kadastrale kaart en topografisch overzicht
 - 5.2 Situatietekeningen met boorpunten

1 INLEIDING

In opdracht van de heer S.J. Geertsma is door Buro Ontwerp & Omgeving in juni 2015 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op de locatie gelegen aan Geelkerkenkamp 18a-20 te Oosterbeek (gemeente Renkum).

De aanleiding tot de uitvoering van het bodemonderzoek is de voorgenomen aankoop van de locatie.

Doel van het verkennend bodemonderzoek is een indicatie te krijgen van de huidige milieuhygiënische kwaliteit van de bodem.

Het verkennend bodemonderzoek is grotendeels conform de NEN 5740 (Bodem – Landbodem – Strategie voor het uitvoeren van verkennend bodemonderzoek – Onderzoek naar de milieuhygiënische kwaliteit van bodem en grond, uitgave januari 2009).

Uitvoering van een vooronderzoek conform NEN 5725 (Bodem – Landbodem – Strategie voor het uitvoeren van vooronderzoek bij verkennend en nader bodemonderzoek, uitgave januari 2009) maakt onderdeel uit van het onderzoek.

In het voorliggende rapport worden achtereenvolgens de resultaten van het vooronderzoek en de daarop gebaseerde onderzoeksstrategie (hoofdstuk 2), de uitvoering en resultaten van het uitgevoerde bodemonderzoek (hoofdstuk 3) en de conclusies en aanbevelingen (hoofdstuk 4) beschreven.

Buro Ontwerp & Omgeving verklaart dat zij geen financieel of zakelijk belang heeft bij het resultaat van het onderzoek. Het onderzoek is in dat opzicht onafhankelijk van de opdrachtgever uitgevoerd.

2 VOORONDERZOEK

2.1 Algemeen

Ten behoeve van het verkennend bodemonderzoek is een vooronderzoek uitgevoerd conform de norm NEN 5725. Op basis van beschikbare basisinformatie over de onderzoekslocatie is een beperkt vooronderzoek uitgevoerd. In het kader van het vooronderzoek is vanuit diverse bronnen, waaronder de huidige eigenaar, de provincie Gelderland, informatie verzameld over de volgende onderzoeksaspecten:

- Voormalig bodemgebruik;
- Huidig bodemgebruik;
- Toekomstig bodemgebruik;
- Bodem(opbouw) en geohydrologie.

2.2 Resultaten vooronderzoek

Locatiebeschrijving, huidig gebruik en inspectie

De onderzoekslocatie is gelegen aan Geelkerkenkamp 18a-20 te Oosterbeek en betreft een boerderij met bijbehorend erf en landbouwgrond.

Erf

Deze deellocatie bestaat uit kadastraal perceel 8738 en een gedeelte van 8417, sectie D, kadastrale gemeente Oosterbeek. De onderzoekslocatie heeft een oppervlak van circa 3.300 m².

De woning bestaat uit 2 wooneenheden, een stal, een schuur en een loods. Bij het huis is een siertuin gesitueerd.

De woning en de stal zijn gebouwd in de vijftiger jaren van de vorige eeuw. Er hebben diverse verbouwingen/uitbreidingen plaatsgevonden, onder andere in 1983. Onder de stal zijn mestkelders aanwezig.

De loods en de schuur zijn van een recentere datum. Zo is de loods gebouwd rond 1991. Daartoe zijn een oude stal en loods gesloopt. De schuur is gebouwd rond 1969.

De oprit is voorzien van klinkerverharding, evenals het gedeelte waar de loods zich bevindt. Door de huidige eigenaar is aangegeven dat er geen puinlagen en dergelijke in de grond van beide deellocaties aanwezig zijn.

In de loods heeft een bovengrondse dieseltank in een lekbak gestaan. De tank met een inhoud van 600 liter is daar inmiddels verwijderd en staat leeg in de stal achter de woningen.

Bij het erf hoorde ook een paardenbak die inmiddels niet meer als zodanig in gebruik is.

Locatie landbouwgrond

Deze deellocatie bestaat uit kadastraal perceel 8648, 6255 en een gedeelte van 8417, sectie D, kadastrale gemeente Oosterbeek. De onderzoekslocatie heeft een oppervlak van 30.700 m² en betreft landbouwgrond die ten tijde van het onderzoek in gebruik was als akker/weiland.

Ten aanzien van de kadastrale percelen zijn geen publiekrechtelijke beperkingen opgenomen ten aanzien van het artikel 55 uit de Wet bodembescherming, hetgeen inhoudt dat bij het Kadaster geen geval van ernstige bodemverontreiniging is geregistreerd.

Voor de ligging van de locatie en de kadastrale kaart wordt verwezen naar bijlage 5.1 en voor een situatietekening van beide locaties naar bijlage 5.2.

Voormalig gebruik

Voordat de boerderij werd gebouwd was de locatie onbebouwd.

Toekomstige bestemming

Voorzover bekend blijft het gebruik van beide deellocaties vooralsnog ongewijzigd.

Bodemopbouw en geohydrologische situatie

Ten behoeve van het samenstellen van de relevante geologische en hydrologische informatie is gebruik gemaakt van de Grondwaterkaart van Nederland, opgesteld door de Dienst Grondwaterverkenning (TNO-DGV).

De locatie is gelegen op de grens van het Gelders rivierengebied en het hooggelegen stuwwallengebied ten westen van Arnhem. In tabel 1 zijn de resultaten schematisch weergegeven. Het maaiveld ter plaatse van de boerderij ligt op circa 32 m +NAP.

Tabel 1 *Geohydrologische indeling*

Pakket	formaties	Diepte (m-mv)	samenstelling	parameters
1st WVP	Drenthe, Urk (gestuwd)	0 tot 20	Grof zand	KD= 3000 m ² /dag
1st Scheidende laag	Kedichem	20 tot 70	Klei	C=5000 dagen

Op basis van het isohypsenpatroon van het eerste watervoerend pakket is de grondwaterstroming zuidelijk (richting Rijn). Het verhang bedraagt 15 tot 20 meter per kilometer. De horizontale stroomsnelheid van het grondwater bedraagt naar verwachting meer dan 10 meter per jaar.

De grondwaterstand is circa 9 m + NAP.

Resultaten eerder uitgevoerd bodemonderzoek onderzoekslocatie

Er zijn voor zover bekend niet eerder bodemonderzoeken op de onderzoekslocatie verricht.

Bodemonderzoek omgeving onderzoekslocatie

Op de locatie Zuiderbeekweg 10, gelegen aan de westzijde van de onderzoekslocatie, is sprake van een ernstig geval van bodem-verontreiniging met vluchtige gechloreerde koolwaterstoffen. Het betreft een verontreiniging van het grondwater. De grondverontreiniging is inmiddels gesaneerd.

Bij de provincie Gelderland is de verontreiniging bekend onder gevalsnummer GE027400014).

Voor zover bekend komt de verontreiniging niet voor in het grondwater van onderhavige onderzoekslocatie.

Asbest

Tijdens het uitvoeren van het vooronderzoek zijn geen aanwijzingen verkregen voor de mogelijke aanwezigheid van asbestverdachte materialen op of in de bodem van de onderzoekslocatie.

2.3 Onderzoekopzet

Voor de onderzoekopzet van het verkennend bodemonderzoek is onderscheid gemaakt in boerderij inclusief erf en de landbouwgrond.

Gezien de resultaten van het vooronderzoek is voor het erf de in de NEN 5740 genoemde strategie voor een onverdachte locatie (paragraaf 5.1, NEN 5740) gehanteerd aangevuld met onderzoek op de voormalige locatie van de bovengrondse dieseltank. Gezien de diepte waarop het grondwater zich bevindt (> 5 m-mv) wordt het grondwater niet onderzocht.

De landbouwgrond zal worden onderzocht op basis van de in de NEN 5740 genoemde strategie voor een grootschalig onverdachte locatie, waarbij echter alleen de bovengrond (tot 0,5 m-mv) zal worden onderzocht.

Tenzij anders vermeld worden de veldwerkzaamheden uitgevoerd conform de BRL SIKB 2000 Beoordelingsrichtlijn voor het SIKB procescertificaat Veldwerk bij Milieuhygiënisch Bodemonderzoek en de bijbehorende Protocollen 2001 (Plaatsen van handboringen en maken van boorbeschrijvingen).

De grondmonsters zijn, tenzij anders vermeld, ter analyse aangeboden aan het milieulaboratorium van Eurofins Analytico B.V. te Barneveld. Eurofins Analytico is een NEN-EN-ISO/IEC 17025 geaccrediteerd milieulaboratorium, en door het Ministerie van Infrastructuur en Milieu erkend voor de uitvoering van milieuanalyses in het kader van AS3000 en AP04.

3 RESULTATEN BODEMONDERZOEK

3.1 Veld-/laboratoriumonderzoek

De veldwerkzaamheden ten behoeve van het verkennend bodemonderzoek zijn uitgevoerd door de erkende veldwerker de heer D. van de Giessen van Van de Giessen Milieupartners te Sint Oedenrode.

De veldwerkzaamheden zijn uitgevoerd op 9 juni 2015. Tijdens de uitvoering van de veldwerkzaamheden zijn geen kritieke afwijkingen opgetreden van de protocollen beschreven in de BRL SIKB 2000.

Bij alle boringen is de vrijgekomen grond zintuiglijk beoordeeld op textuur, kleur en zintuiglijk waarneembare verontreinigingen. Er zijn in totaal 43 boringen verricht waarvan de boringen 1 tot en met 14 op het erf en de overige boringen ter plaatse van de landbouwgrond. Daarbij wordt opgemerkt dat de boringen 32 en 43 zijn verricht ter plaatse van de voormalige paardenbak.

De gegevens van de monsterpunten zijn verwerkt tot boorprofielen, welke zijn opgenomen als bijlage 1. De situering van de boringen is aangegeven op tekening 1 en 2 in bijlage 5.2.

De monsters van de grond zijn ter analyse aangeboden aan het milieulaboratorium van Eurofins Analytico te Barneveld. De monsters zijn onderzocht op de in tabel 2 weergegeven parameters.

Tabel 2 Monsteromschrijvingen en geanalyseerde parameters

Monstercode	Boringen	Traject (m-mv)	Analysepakket
<i>Grond erf</i>			
MM1	1.1	0,07 – 0,25	Minerale olie (GC)
	1.2	0,25 – 0,6	
MM2	2.1	0,07 – 0,4	Standaardpakket grond incl. lutum en organische stof
	3.1	0,07 – 0,35	
	3.2	0,35 – 0,55	
	4.1	0,0 – 0,5	
	6.1	0,07 – 0,55	
	7.1	0,0 – 0,5	
	7.1	0,0 – 0,5	
MM3	8.1	0,07 – 0,15	Standaardpakket grond incl. lutum en organische stof
	9.1	0,0 – 0,5	
	11.1	0,07 – 0,3	
	13.1	0,0 – 0,5	
	14.1	0,0 – 0,2	
	14.2	0,2 – 0,5	
	43.1	0,0 – 0,15	
	43.2	0,15 – 0,5	

Monstercode	Boringen	Traject (m-mv)	Analysepakket		
MM4	5.2	0,2 – 0,5	Standaardpakket grond incl. lutum en organische stof		
	10.1	0,07 – 0,5			
	11.2	0,3 – 0,5			
	12.1	0,07 – 0,5			
MM5	1.3	0,6 – 1,0	Standaardpakket grond incl. lutum en organische stof		
	2.2	0,4 – 0,8			
	2.3	0,8 – 1,3			
	2.4	1,3 – 1,7			
	5.3	0,5 – 1,0			
	7.2	0,5 – 1,0			
	7.3	1,0 – 1,3			
	11.3	0,5 – 1,0			
	12.2	0,5 – 1,0			
	12.3	1,0 – 1,5			
	<i>Grond landbouwgrond</i>				
	MM6	15.1		0,0 – 0,5	Standaardpakket grond incl. lutum en organische stof
16.1		0,0 – 0,5			
17.1		0,0 – 0,5			
20.1		0,0 – 0,5			
21.1		0,0 – 0,5			
22.1		0,0 – 0,5			
24.1		0,0 – 0,5			
25.1		0,0 – 0,5			
26.1		0,0 – 0,5			
MM7		28.1	0,0 – 0,5	Standaardpakket grond incl. lutum en organische stof	
	29.1	0,0 – 0,5			
	30.1	0,0 – 0,5			
	33.1	0,0 – 0,5			
	34.1	0,0 – 0,5			
	35.1	0,0 – 0,5			
	38.1	0,0 – 0,5			
	39.1	0,0 – 0,5			
	40.1	0,0 – 0,5			
MM8	18.1	0,0 – 0,5	Standaardpakket grond incl. lutum en organische stof		
	19.1	0,0 – 0,5			
	23.1	0,0 – 0,5			
	27.1	0,0 – 0,5			
	31.1	0,0 – 0,5			
	32.1	0,0 – 0,5			
	36.1	0,0 – 0,5			
	37.1	0,0 – 0,5			
	41.1	0,0 – 0,5			
42.1	0,0 – 0,5				

MM = grondmengmonster

3.2 Onderzoeksresultaten

Bodemopbouw

In bijlage 1 is van elke boring een boorbeschrijving opgenomen.

De bodem bestaat globaal tot de onderzochte diepte van 2 m –mv uit matig fijn tot matig grof zand dat zwak tot matig siltig is en zwak grindig.

Zintuiglijke waarnemingen

De zintuiglijke waarnemingen zijn weergegeven in tabel 3.

Tabel 3 Zintuiglijke waarnemingen

Boring	Diepte in m-mv	Zintuiglijke waarneming
<i>Erf</i>		
5	0,2 – 0,5	Zwak baksteenhoudend en zwak kolengruishoudend
10	0,07 – 0,7 0,7 ->	Zwak baksteenhoudend Gestaakt op stenen
11	0,3 – 0,5	Zwak baksteenhoudend
12	0,07 – 0,5	Zwak baksteenhoudend

Er zijn bij boring 1 (ter plaatse voormalige locatie bovengrondse dieseltank) geen olie-water reacties waargenomen.

Op en onder het maaiveld zijn geen asbestverdachte materialen aangetroffen.

Analyseresultaten en toetsing

Een kopie van de analysecertificaten is opgenomen in bijlage 2. De analyseresultaten van de grond zijn getoetst aan de AW-2000 (achtergrondwaarden) uit het Besluit Bodemkwaliteit en de interventiewaarde uit de Circulaire Bodemsanering 2009.

Uitleg over het toetsingskader is weergegeven in bijlage 4. Het resultaat van de toetsing is in bijlage 3 numeriek weergegeven. In tabel 4 zijn de analyseresultaten voor grond evenals de toetsingsresultaten weergegeven.

Tabel 4 Analyse- en toetsingsresultaten grond in mg/kg d.s.

Monstercode	Traject (m-mv)	Aangetroffen verhoogde concentraties in mg/kg ds		
		> A-waarde	> T-waarde	> I-waarde
<i>Erf</i>				
MM1	0,07 – 0,6	-		
MM2	0,0 – 0,55	Lood (36)		
MM3	0,0 – 0,5	Lood (56)		
MM4	0,07 – 0,5	Min. Olie (55) Lood (65) Zink (75) PAK 10 (2,9)		
MM5	0,4 – 1,7	-		
<i>Landbouwgrond</i>				
MM6	0,0 – 0,5	Kwik (0,11) Lood (54) PAK 10 (1,6)		
MM7	0,0 – 0,5	Kwik (0,11) Lood (47)		
MM8	0,0 – 0,5	Lood (56)		

- : aangetroffen gehalten kleiner dan achtergrondwaarde
 > A-waarde : aangetroffen gehalte groter dan achtergrondwaarde
 > T-waarde : aangetroffen gehalte groter dan tussenwaarde
 > I-waarde : aangetroffen gehalte groter dan Interventiewaarde

In de grondmengmonsters MM2 t/m MM4 en MM6 t/m MM8 is voor lood een licht verhoogd gehalte gemeten (> achtergrondwaarde). Daarnaast is in MM4, MM6 en MM7 voor diverse andere parameters een licht verhoogd gehalte gemeten (> achtergrondwaarde).

In de grondmengmonsters MM1 (bovengrond ter plaatse van voormalige dieseltank) en MM5 (ondergrond erf) zijn voor de onderzochte parameters geen verhoogde gehalten gemeten (< achtergrondwaarde).

4 CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN

4.1 Conclusies

In opdracht van S.J. Geertsma is door Buro Ontwerp & Omgeving in juni 2015 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op een locatie gelegen aan Geelkerkenkamp 18a-20 te Oosterbeek (gemeente Renkum). Het betreft een boerderij met bijbehorend erf en landbouwgrond.

De aanleiding tot de uitvoering van het bodemonderzoek is de voorgenomen aankoop van de locatie.

Doel van het verkennend bodemonderzoek is een indicatie te krijgen van de huidige milieuhygiënische kwaliteit van de bodem.

Gezien de resultaten van het vooronderzoek is voor het erf de in de NEN 5740 genoemde strategie voor een onverdachte locatie (paragraaf 5.1, NEN 5740) gehanteerd aangevuld met onderzoek op de voormalige locatie van een bovengrondse dieseltank. Gezien de diepte waarop het grondwater zich bevindt (> 5 m-mv) wordt het grondwater niet onderzocht.

De landbouwgrond is onderzocht op basis van de in de NEN 5740 genoemde strategie voor een grootschalig onverdachte locatie, waarbij echter alleen de bovengrond (tot 0,5 m-mv) is onderzocht.

Bij vier boringen op het erf zijn zwak baksteenhoudende lagen aangetroffen. Bij één van deze boringen is deze laag ook zwak kolengruishoudend.

Op en onder maaiveld zijn geen asbestverdachte materialen aangetroffen.

In zes grondmengmonsters is voor lood een licht verhoogd gehalte gemeten (> achtergrondwaarde). In drie van deze grondmengmonster is tevens voor diverse andere parameters een licht verhoogd gehalte gemeten.

In de grondmengmonsters MM1 (bovengrond ter plaatse van voormalige dieseltank) en MM5 (ondergrond erf) zijn voor de onderzochte parameters geen verhoogde gehalten gemeten (< achtergrondwaarde).

Ten aanzien van de onderzoekslocatie wordt de hypothese 'onverdachte locatie' op basis van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek genuanceerd aanvaard.

De vastgestelde milieuhygiënische bodemkwaliteit vormt ons inziens geen belemmering voor de beoogde aankoop van de onderzoekslocatie. Tevens is de onderzoekslocatie geschikt voor eventuele toekomstige woningbouw.

4.2 Aanbevelingen

De resultaten van het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een aanvullend of nader onderzoek.

4.3 Opmerkingen

Dit onderzoek is uitgevoerd met de grootst mogelijke nauwkeurigheid en conform de daarvoor opgestelde normen en richtlijnen. Desondanks dient opgemerkt te worden dat een bodemonderzoek slechts bestaat uit een steekproef, waarbij een relatief gering aantal boringen en analyses wordt uitgevoerd. Niet geheel uitgesloten kan worden dat op de locatie een verontreiniging aanwezig is die bij dit onderzoek niet is aangetroffen.

Tevens dient opgemerkt te worden dat het verkennend bodemonderzoek volgens de NEN 5740 niet is bedoeld voor beoordeling van de kwaliteit van de grond bij afvoer. Voor afvoer van grond is het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing, waarover u informatie kunt inwinnen bij Buro Ontwerp & Omgeving of de betreffende gemeente.

Bijlagen



Bijlage 1

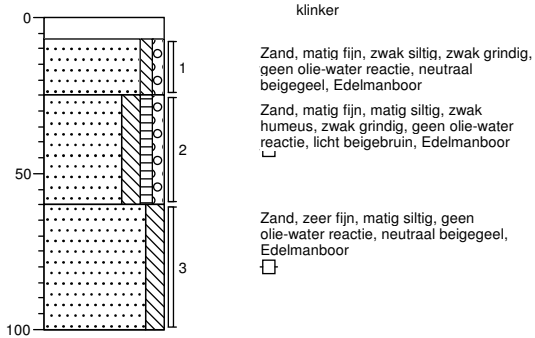
Boorprofielen en legenda



Bijlage: Boorprofielen

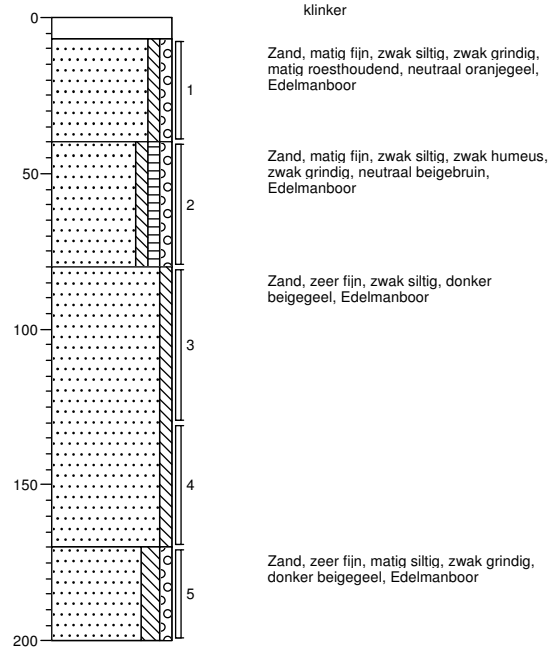
Boring: 01

X:
Y:
Datum: 09-06-2015
GWS:
Boormeester: Didier Van de Giessen



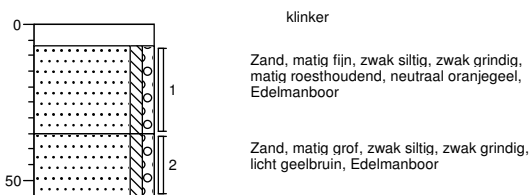
Boring: 02

X:
Y:
Datum: 09-06-2015
GWS:
Boormeester: Didier Van de Giessen



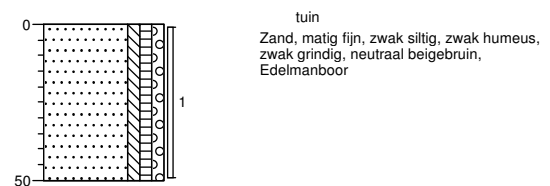
Boring: 03

X:
Y:
Datum: 09-06-2015
GWS:
Boormeester: Didier Van de Giessen



Boring: 04

X:
Y:
Datum: 09-06-2015
GWS:
Boormeester: Didier Van de Giessen



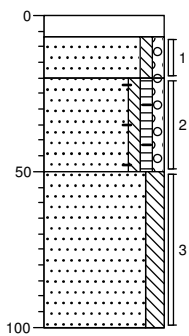
Projectnaam: Geelkerkenkamp 18a-20 te Oosterbeek

Projectcode: P2282.01

Bijlage: Boorprofielen

Boring: 05

X:
Y:
Datum: 09-06-2015
GWS:
Boormeester: Didier Van de Giessen

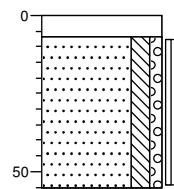


klinker

Zand, matig fijn, zwak siltig, zwak grindig, donker beigegeel, Edelmanboor
Zand, matig fijn, zwak siltig, zwak humeus, zwak grindig, zwak baksteenhoudend, zwak kolengruishoudend, neutraal beigebruin, Edelmanboor
Zand, matig fijn, matig siltig, neutraal beigegeel, Edelmanboor

Boring: 06

X:
Y:
Datum: 09-06-2015
GWS:
Boormeester: Didier Van de Giessen

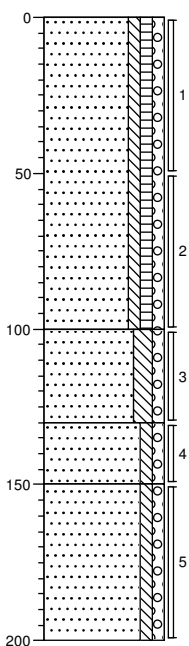


klinker

Zand, matig fijn, matig siltig, zwak grindig, zwak roesthoudend, neutraal bruingeel, Edelmanboor

Boring: 07

X:
Y:
Datum: 09-06-2015
GWS:
Boormeester: Didier Van de Giessen



moestuï

Zand, matig fijn, zwak siltig, zwak humeus, zwak grindig, neutraal beigebruin, Edelmanboor

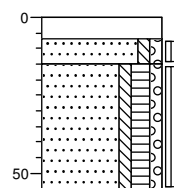
Zand, matig fijn, matig siltig, zwak grindig, zwak roesthoudend, neutraal beigegeel, Edelmanboor

Zand, matig fijn, zwak siltig, zwak grindig, zwak roesthoudend, donker beigegeel, Edelmanboor

Zand, matig grof, zwak siltig, zwak grindig, neutraal beigegeel, Edelmanboor

Boring: 08

X:
Y:
Datum: 09-06-2015
GWS:
Boormeester: Didier Van de Giessen



klinker

Zand, matig fijn, zwak siltig, zwak grindig, neutraal beigegeel, Edelmanboor

Zand, matig fijn, zwak siltig, matig humeus, zwak grindig, neutraal beigebruin, Edelmanboor

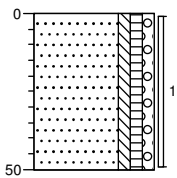
Projectnaam: Geelkerkenkamp 18a-20 te Oosterbeek

Projectcode: P2282.01

Bijlage: Boorprofielen

Boring: 09

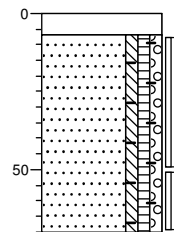
X:
Y:
Datum: 09-06-2015
GWS:
Boormeester: Didier Van de Giessen



weiland
Zand, matig fijn, zwak siltig, zwak humeus,
zwak grindig, neutraal beigebruin,
Edelmanboor

Boring: 10

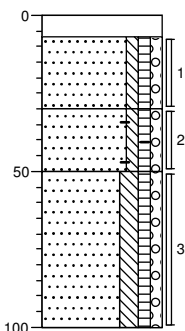
X:
Y:
Datum: 09-06-2015
GWS:
Boormeester: Didier Van de Giessen



klinker
Edelmanboor
Zand, matig fijn, zwak siltig, zwak humeus,
zwak grindig, zwak baksteenhoudend, licht
beigebruin, Edelmanboor, gestaakt op
stenen

Boring: 11

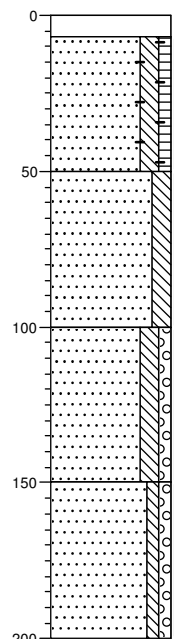
X:
Y:
Datum: 09-06-2015
GWS:
Boormeester: Didier Van de Giessen



klinker
Zand, matig fijn, zwak siltig, zwak humeus,
zwak grindig, neutraal beigebruin,
Edelmanboor
Zand, matig fijn, zwak siltig, zwak humeus,
zwak grindig, zwak baksteenhoudend,
neutraal beigebruin, Edelmanboor
Zand, matig fijn, matig siltig, zwak
humeus, zwak grindig, neutraal
beigebruin, Edelmanboor

Boring: 12

X:
Y:
Datum: 09-06-2015
GWS:
Boormeester: Didier Van de Giessen



klinker
Zand, matig fijn, matig siltig, zwak
humeus, zwak baksteenhoudend, neutraal
beigebruin, Edelmanboor
Zand, matig fijn, matig siltig, licht
beigebruin, Edelmanboor
Zand, matig fijn, matig siltig, zwak grindig,
licht beigebruin, Edelmanboor
Zand, matig grof, zwak siltig, zwak grindig,
neutraal beigegeel, Edelmanboor

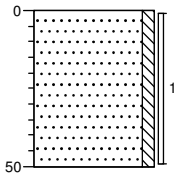
Projectnaam: Geelkerkenkamp 18a-20 te Oosterbeek

Projectcode: P2282.01

Bijlage: Boorprofielen

Boring: 13

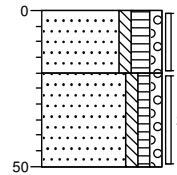
X:
Y:
Datum: 09-06-2015
GWS:
Boormeester: Didier Van de Giessen



braak
Zand, matig fijn, zwak siltig, neutraal
beigegeel, Edelmanboor

Boring: 14

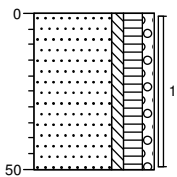
X:
Y:
Datum: 09-06-2015
GWS:
Boormeester: Didier Van de Giessen



gras
Zand, matig fijn, zwak siltig, matig
humeus, zwak grindig, neutraal
beigebruin, Edelmanboor
Zand, matig fijn, zwak siltig, zwak humeus,
zwak grindig, licht beigebruin,
Edelmanboor

Boring: 15

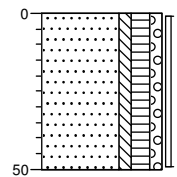
X: 186196,04
Y: 443717,13
Datum: 09-06-2015
GWS:
Boormeester: Didier Van de Giessen



akker
Zand, matig fijn, zwak siltig, matig
humeus, zwak grindig, neutraal
beigebruin, Edelmanboor

Boring: 16

X: 186240,09
Y: 443716,41
Datum: 09-06-2015
GWS:
Boormeester: Didier Van de Giessen



akker
Zand, matig fijn, zwak siltig, matig
humeus, zwak grindig, neutraal
beigebruin, Edelmanboor

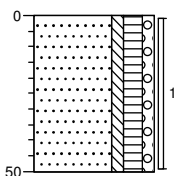
Projectnaam: Geelkerkenkamp 18a-20 te Oosterbeek

Projectcode: P2282.01

Bijlage: Boorprofielen

Boring: 17

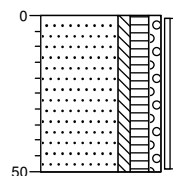
X: 186272,89
Y: 443713,38
Datum: 09-06-2015
GWS:
Boormeester: Didier Van de Giessen



akker
Zand, matig fijn, zwak siltig, matig
humeus, zwak grindig, neutraal
beigebruin, Edelmanboor

Boring: 18

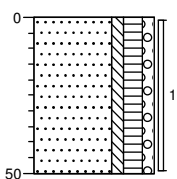
X: 186297,54
Y: 443704,46
Datum: 09-06-2015
GWS:
Boormeester: Didier Van de Giessen



weiland
Zand, matig fijn, zwak siltig, matig
humeus, zwak grindig, neutraal
beigebruin, Edelmanboor

Boring: 19

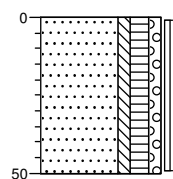
X: 186319,96
Y: 443704,71
Datum: 09-06-2015
GWS:
Boormeester: Didier Van de Giessen



weiland
Zand, matig fijn, zwak siltig, matig
humeus, zwak grindig, neutraal
beigebruin, Edelmanboor

Boring: 20

X: 186196,48
Y: 443684,19
Datum: 09-06-2015
GWS:
Boormeester: Didier Van de Giessen



akker
Zand, matig fijn, zwak siltig, matig
humeus, zwak grindig, neutraal
beigebruin, Edelmanboor

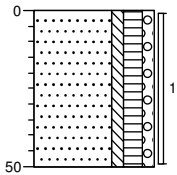
Projectnaam: Geelkerkenkamp 18a-20 te Oosterbeek

Projectcode: P2282.01

Bijlage: Boorprofielen

Boring: 21

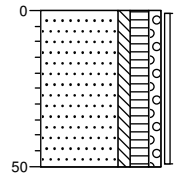
X: 186239,66
Y: 443687,78
Datum: 09-06-2015
GWS:
Boormeester: Didier Van de Giessen



akker
Zand, matig fijn, zwak siltig, matig
humeus, zwak grindig, neutraal
beigebruin, Edelmanboor

Boring: 22

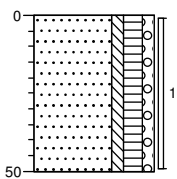
X: 186268,66
Y: 443681,97
Datum: 09-06-2015
GWS:
Boormeester: Didier Van de Giessen



akker
Zand, matig fijn, zwak siltig, matig
humeus, zwak grindig, neutraal
beigebruin, Edelmanboor

Boring: 23

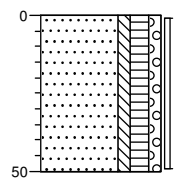
X: 186298,9
Y: 443682,41
Datum: 09-06-2015
GWS:
Boormeester: Didier Van de Giessen



weiland
Zand, matig fijn, zwak siltig, matig
humeus, zwak grindig, neutraal
beigebruin, Edelmanboor

Boring: 24

X: 186198,04
Y: 443651,59
Datum: 09-06-2015
GWS:
Boormeester: Didier Van de Giessen



akker
Zand, matig fijn, zwak siltig, matig
humeus, zwak grindig, zwak
steenhoudend, neutraal beigebruin,
Edelmanboor

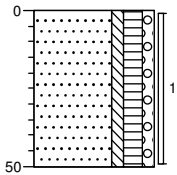
Projectnaam: Geelkerkenkamp 18a-20 te Oosterbeek

Projectcode: P2282.01

Bijlage: Boorprofielen

Boring: 25

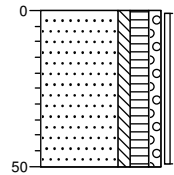
X: 186240,2
Y: 443657,15
Datum: 09-06-2015
GWS:
Boormeester: Didier Van de Giessen



akker
Zand, matig fijn, zwak siltig, matig
humeus, zwak grindig, neutraal
beigebruin, Edelmanboor

Boring: 26

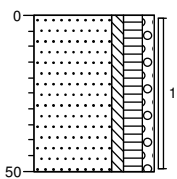
X: 186269,21
Y: 443647,44
Datum: 09-06-2015
GWS:
Boormeester: Didier Van de Giessen



akker
Zand, matig fijn, zwak siltig, matig
humeus, zwak grindig, neutraal
beigebruin, Edelmanboor

Boring: 27

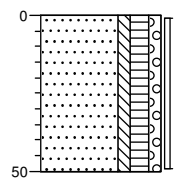
X: 186299,2
Y: 443646,69
Datum: 09-06-2015
GWS:
Boormeester: Didier Van de Giessen



weiland
Zand, matig fijn, zwak siltig, matig
humeus, zwak grindig, neutraal
beigebruin, Edelmanboor

Boring: 28

X: 186197,82
Y: 443618,18
Datum: 09-06-2015
GWS:
Boormeester: Didier Van de Giessen



akker
Zand, matig fijn, zwak siltig, matig
humeus, zwak grindig, neutraal
beigebruin, Edelmanboor

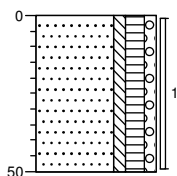
Projectnaam: Geelkerkenkamp 18a-20 te Oosterbeek

Projectcode: P2282.01

Bijlage: Boorprofielen

Boring: 29

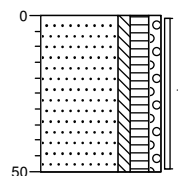
X: 186240,66
Y: 443625,04
Datum: 09-06-2015
GWS:
Boormeester: Didier Van de Giessen



akker
Zand, matig fijn, zwak siltig, matig humeus, zwak grindig, neutraal beigebruin, Edelmanboor

Boring: 30

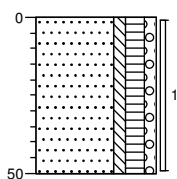
X: 186268,54
Y: 443614,08
Datum: 09-06-2015
GWS:
Boormeester: Didier Van de Giessen



akker
Zand, matig fijn, zwak siltig, matig humeus, zwak grindig, neutraal beigebruin, Edelmanboor

Boring: 31

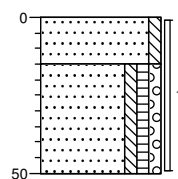
X: 186299,07
Y: 443613,37
Datum: 09-06-2015
GWS:
Boormeester: Didier Van de Giessen



weiland
Zand, matig fijn, zwak siltig, matig humeus, zwak grindig, neutraal beigebruin, Edelmanboor

Boring: 32

X: 186329,68
Y: 443628,69
Datum: 09-06-2015
GWS:
Boormeester: Didier Van de Giessen



weiland
Zand, matig fijn, zwak siltig, neutraal beigegeel, Edelmanboor, vml. paardenbak
Zand, matig fijn, zwak siltig, zwak humeus, zwak grindig, neutraal beigebruin, Edelmanboor

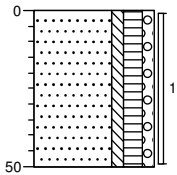
Projectnaam: Geelkerkenkamp 18a-20 te Oosterbeek

Projectcode: P2282.01

Bijlage: Boorprofielen

Boring: 33

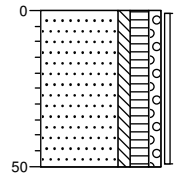
X: 186199,53
Y: 443584,66
Datum: 09-06-2015
GWS:
Boormeester: Didier Van de Giessen



akker
Zand, matig fijn, zwak siltig, matig
humeus, zwak grindig, neutraal
beigebruin, Edelmanboor

Boring: 34

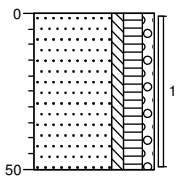
X: 186237,8
Y: 443591,27
Datum: 09-06-2015
GWS:
Boormeester: Didier Van de Giessen



akker
Zand, matig fijn, zwak siltig, matig
humeus, zwak grindig, neutraal
beigebruin, Edelmanboor

Boring: 35

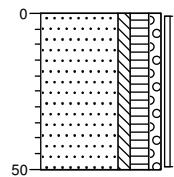
X: 186267,71
Y: 443579,07
Datum: 09-06-2015
GWS:
Boormeester: Didier Van de Giessen



akker
Zand, matig fijn, zwak siltig, matig
humeus, zwak grindig, neutraal
beigebruin, Edelmanboor

Boring: 36

X: 186300,48
Y: 443581,11
Datum: 09-06-2015
GWS:
Boormeester: Didier Van de Giessen



weiland
Zand, matig fijn, zwak siltig, matig
humeus, zwak grindig, neutraal
beigebruin, Edelmanboor

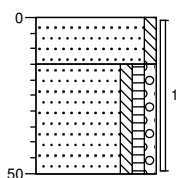
Projectnaam: Geelkerkenkamp 18a-20 te Oosterbeek

Projectcode: P2282.01

Bijlage: Boorprofielen

Boring: 37

X: 186329,19
Y: 443597,34
Datum: 09-06-2015
GWS:
Boormeester: Didier Van de Giessen

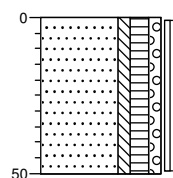


weiland
Zand, matig fijn, zwak siltig, neutraal
beigegeel, Edelmanboor, vml. paardenbak

Zand, matig fijn, zwak siltig, zwak humeus,
zwak grindig, neutraal beigebruin,
Edelmanboor

Boring: 38

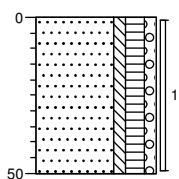
X: 186201,12
Y: 443552,18
Datum: 09-06-2015
GWS:
Boormeester: Didier Van de Giessen



akker
Zand, matig fijn, zwak siltig, matig
humeus, zwak grindig, neutraal
beigebruin, Edelmanboor

Boring: 39

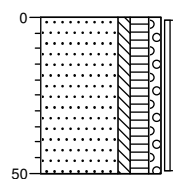
X: 186238,3
Y: 443557,16
Datum: 09-06-2015
GWS:
Boormeester: Didier Van de Giessen



akker
Zand, matig fijn, zwak siltig, matig
humeus, zwak grindig, neutraal
beigebruin, Edelmanboor

Boring: 40

X: 186268,65
Y: 443544,17
Datum: 09-06-2015
GWS:
Boormeester: Didier Van de Giessen



akker
Zand, matig fijn, zwak siltig, matig
humeus, zwak grindig, neutraal
beigebruin, Edelmanboor

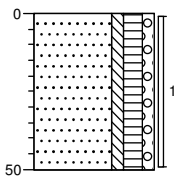
Projectnaam: Geelkerkenkamp 18a-20 te Oosterbeek

Projectcode: P2282.01

Bijlage: Boorprofielen

Boring: 41

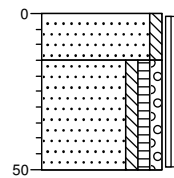
X: 186299,94
Y: 443546,66
Datum: 09-06-2015
GWS:
Boormeester: Didier Van de Giessen



weiland
Zand, matig fijn, zwak siltig, matig humeus, zwak grindig, neutraal beigebruin, Edelmanboor

Boring: 42

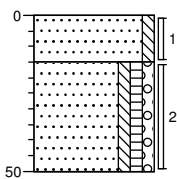
X: 186328,48
Y: 443561,44
Datum: 09-06-2015
GWS:
Boormeester: Didier Van de Giessen



weiland
Zand, matig fijn, zwak siltig, neutraal beigegeel, Edelmanboor, vml. paardenbak
Zand, matig fijn, zwak siltig, zwak humeus, zwak grindig, neutraal beigebruin, Edelmanboor

Boring: 43

X: 186327,23
Y: 443654,37
Datum: 09-06-2015
GWS:
Boormeester: Didier Van de Giessen




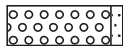
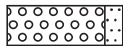
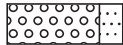
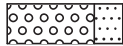
weiland
Zand, matig fijn, zwak siltig, neutraal beigegeel, Edelmanboor, vml. paardenbak
Zand, matig fijn, zwak siltig, zwak humeus, zwak grindig, neutraal beigebruin, Edelmanboor

Projectnaam: Geelkerkenkamp 18a-20 te Oosterbeek

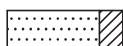
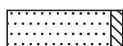
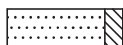
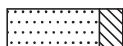
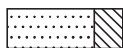
Projectcode: P2282.01

Legenda (conform NEN 5104)

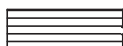
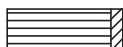



grind

-  Grind, siltig
-  Grind, zwak zandig
-  Grind, matig zandig
-  Grind, sterk zandig
-  Grind, uiterst zandig

zand

-  Zand, kleiig
-  Zand, zwak siltig
-  Zand, matig siltig
-  Zand, sterk siltig
-  Zand, uiterst siltig



veen

-  Veen, mineraalarm
-  Veen, zwak kleiig
-  Veen, sterk kleiig
-  Veen, zwak zandig
-  Veen, sterk zandig

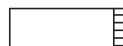
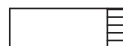




klei

-  Klei, zwak siltig
-  Klei, matig siltig
-  Klei, sterk siltig
-  Klei, uiterst siltig
-  Klei, zwak zandig
-  Klei, matig zandig
-  Klei, sterk zandig

leem

-  Leem, zwak zandig
-  Leem, sterk zandig






overige toevoegingen

-  zwak humeus
-  matig humeus
-  sterk humeus
-  zwak grindig
-  matig grindig
-  sterk grindig

geur

-  geen geur
-  zwakke geur
-  matige geur
-  sterke geur
-  uiterste geur

olie

-  geen olie-water reactie
-  zwakke olie-water reactie
-  matige olie-water reactie
-  sterke olie-water reactie
-  uiterste olie-water reactie






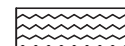
p.i.d.-waarde

-  >0
-  >1
-  >10
-  >100
-  >1000
-  >10000

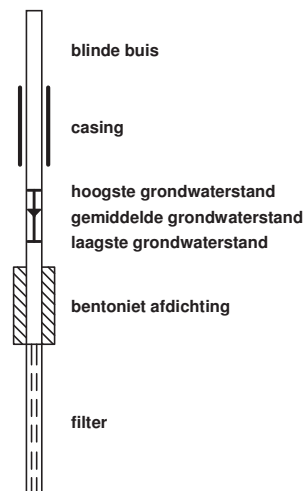
monsters

-  geroerd monster
-  ongeroerd monster

overig

-  bijzonder bestanddeel
-  Gemiddeld hoogste grondwaterstand
-  grondwaterstand
-  Gemiddeld laagste grondwaterstand
-  slib
-  water

peilbuis



Bijlage 2

Kopie analysecertificaten



Kobessen Milieu BV
T.a.v. Jan van der Valk
Velperweg 157
6824 MB ARNHEM

Analyscertificaat

Datum: 17-06-2015

Hierbij ontvangt u de resultaten van het navolgende laboratoriumonderzoek.

Certificaatnummer/Versie	2015063735/1
Uw project/verslagnummer	P2282.01
Uw projectnaam	Geelkerkenkamp 18a-20 te Oosterbeek
Uw ordernummer	
Monster(s) ontvangen	09-06-2015

Dit certificaat mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.

De grondmonsters worden tot 4 weken na datum ontvangst bewaard en watermonsters tot 2 weken na datum ontvangst. Zonder tegenbericht worden de monsters nadien afgevoerd. Indien de monsters langer bewaard dienen te blijven verzoeken wij U dit exemplaar uiterlijk 1 werkdag voor afloop van de standaardbewaarperiode ondertekend aan ons te retourneren. Voor de kosten van het langer bewaren van monsters verwijzen wij naar de prijslijst.

Bewaren tot:

Datum:

Naam:

Handtekening:

Wij vertrouwen erop uw opdracht hiermee naar verwachting te hebben uitgevoerd, mocht U naar aanleiding van dit analyscertificaat nog vragen hebben verzoeken wij U contact op te nemen met de afdeling Verkoop en Advies.

Met vriendelijke groet,

Eurofins Analytico B.V.



Ing. A. Veldhuizen
Technical Manager

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 44-46
3771 NB Barneveld
P.O. Box 459
3770 AL Barneveld NL

Tel. +31 (0)34 242 63 00
Fax +31 (0)34 242 63 99
E-mail info-env@eurofins.nl
Site www.eurofins.nl

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
VAT/BTW No. NL 8043.14.883.B01
KvK No. 09088623
IBAN: NL71BNPA0227924525
BIC: BNPANL2A

Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2004 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. LNE), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheden van Frankrijk en Luxemburg (MEV).

Analysecertificaat

Uw project/verslagnummer	P2282.01	Certificaatnummer/Versie	2015063735/1
Uw projectnaam	Geelkerkenkamp 18a-20 te Oosterbeek	Startdatum	10-06-2015
Uw ordernummer		Rapportagedatum	17-06-2015/14:00
Monsternemer		Bijlage	A, B, C
Monstermatrix	Grond; Grond (AS3000)	Pagina	1/2

Analyse	Eenheid	1	2	3	4	5
Voorbehandeling						
Cryogeen malen AS3000		Uitgevoerd	Uitgevoerd	Uitgevoerd	Uitgevoerd	Uitgevoerd
Bodemkundige analyses						
S Droge stof	% (m/m)	90.6	92.5	89.8	89.9	88.4
S Organische stof	% (m/m) ds		1.9	2.0	1.6	1.3
Q Gloeirest	% (m/m) ds		97.9	97.8	98.0	98.4
S Korrelgrootte < 2 µm (Lutum)	% (m/m) ds		3.0	3.0	6.0	3.8
Metalen						
S Barium (Ba)	mg/kg ds		21	22	29	<20
S Cadmium (Cd)	mg/kg ds		<0.20	<0.20	0.21	<0.20
S Kobalt (Co)	mg/kg ds		<3.0	<3.0	<3.0	3.8
S Koper (Cu)	mg/kg ds		7.2	17	11	6.0
S Kwik (Hg)	mg/kg ds		0.068	0.068	0.11	0.056
S Molybdeen (Mo)	mg/kg ds		<1.5	<1.5	<1.5	<1.5
S Nikkel (Ni)	mg/kg ds		4.9	4.1	5.7	4.7
S Lood (Pb)	mg/kg ds		36	56	65	27
S Zink (Zn)	mg/kg ds		35	36	75	28
Minerale olie						
Minerale olie (C10-C12)	mg/kg ds	<3.0	<3.0	<3.0	<3.0	<3.0
Minerale olie (C12-C16)	mg/kg ds	<5.0	<5.0	<5.0	<5.0	<5.0
Minerale olie (C16-C21)	mg/kg ds	<5.0	<5.0	<5.0	5.9	<5.0
Minerale olie (C21-C30)	mg/kg ds	<11	<11	12	28	<11
Minerale olie (C30-C35)	mg/kg ds	7.6	8.9	13	15	6.9
Minerale olie (C35-C40)	mg/kg ds	<6.0	<6.0	<6.0	<6.0	<6.0
S Minerale olie totaal (C10-C40)	mg/kg ds	<35	<35	<35	55	<35
Chromatogram olie (GC)					Zie bijl.	
Polychloorbifenylen, PCB						
S PCB 28	mg/kg ds		<0.0010	<0.0010	<0.0010	<0.0010
S PCB 52	mg/kg ds		<0.0010	<0.0010	<0.0010	<0.0010
S PCB 101	mg/kg ds		<0.0010	<0.0010	<0.0010	<0.0010

Nr.	Monsteromschrijving	Datum monstername	Monster nr.
1	MM1	09-Jun-2015	8604293
2	MM2	09-Jun-2015	8604294
3	MM3	09-Jun-2015	8604295
4	MM4	09-Jun-2015	8604296
5	MM5	09-Jun-2015	8604297

Q: door RvA geaccrediteerde verrichting
 A: AP04 erkende verrichting
 S: AS 3000 erkende verrichting
 V: VLAREL erkende verrichting

Dit certificaat mag uitsluitend in zijn geheel worden aereproduceerd.

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 44-46
 3771 NB Barneveld
 P.O. Box 459
 3770 AL Barneveld NL
 Tel. +31 (0)34 242 63 00
 Fax +31 (0)34 242 63 99
 E-mail info-env@eurofins.nl
 Site www.eurofins.nl

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
 VAT/BTW No. NL 8043.14.883.B01
 KvK No. 09088623
 IBAN: NL71BNP0227924525
 BIC: BNPANL2A

Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2004 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. LNE), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheden van Frankrijk en Luxemburg (MEV).



Analysecertificaat

Uw project/verslagnummer	P2282.01	Certificaatnummer/Versie	2015063735/1
Uw projectnaam	Geelkerkenkamp 18a-20 te Oosterbeek	Startdatum	10-06-2015
Uw ordernummer		Rapportagedatum	17-06-2015/14:00
Monsternemer		Bijlage	A, B, C
Monstermatrix	Grond; Grond (AS3000)	Pagina	2/2

Analyse	Eenheid	1	2	3	4	5
S PCB 118	mg/kg ds	<0.0010	<0.0010	<0.0010	<0.0010	<0.0010
S PCB 138	mg/kg ds	<0.0010	<0.0010	<0.0010	<0.0010	<0.0010
S PCB 153	mg/kg ds	<0.0010	<0.0010	<0.0010	<0.0010	<0.0010
S PCB 180	mg/kg ds	<0.0010	<0.0010	<0.0010	<0.0010	<0.0010
S PCB (som 7) (factor 0,7)	mg/kg ds	0.0049 ¹⁾	0.0049 ¹⁾	0.0049 ¹⁾	0.0049 ¹⁾	0.0049 ¹⁾
Polycyclische Aromatische Koolwaterstoffen, PAK						
S Naftaleen	mg/kg ds	<0.050	<0.050	<0.050	<0.050	<0.050
S Fenanthreen	mg/kg ds	0.10	0.084	0.19	0.087	0.087
S Anthraceen	mg/kg ds	<0.050	<0.050	0.10	<0.050	<0.050
S Fluorantheen	mg/kg ds	0.23	0.21	0.62	0.18	0.18
S Benzo(a)anthraceen	mg/kg ds	0.12	0.11	0.35	0.089	0.089
S Chryseen	mg/kg ds	0.16	0.15	0.43	0.11	0.11
S Benzo(k)fluorantheen	mg/kg ds	0.073	0.069	0.20	0.052	0.052
S Benzo(a)pyreen	mg/kg ds	0.12	0.11	0.34	0.086	0.086
S Benzo(ghi)peryleen	mg/kg ds	0.097	0.093	0.27	0.069	0.069
S Indeno(123-cd)pyreen	mg/kg ds	0.11	0.10	0.32	0.081	0.081
S PAK VROM (10) (factor 0,7)	mg/kg ds	1.1	1.0	2.9	0.83	0.83

Nr. Monsteromschrijving

Nr.	Monsteromschrijving	Datum monstername	Monster nr.
1	MM1	09-Jun-2015	8604293
2	MM2	09-Jun-2015	8604294
3	MM3	09-Jun-2015	8604295
4	MM4	09-Jun-2015	8604296
5	MM5	09-Jun-2015	8604297

Eurofins Analytico B.V.



Q: door RvA geaccrediteerde verrichting
 A: AP04 erkende verrichting
 S: AS 3000 erkende verrichting
 V: VLAREL erkende verrichting

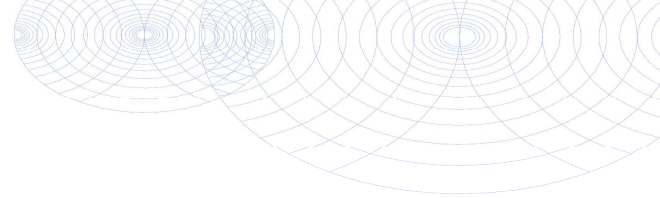
Dit certificaat mag uitsluitend in zijn geheel worden aereproduceerd.

Gildeweg 44-46
 3771 NB Barneveld
 P.O. Box 459
 3770 AL Barneveld NL
 Tel. +31 (0)34 242 63 00
 Fax +31 (0)34 242 63 99
 E-mail info-env@eurofins.nl
 Site www.eurofins.nl

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
 VAT/BTW No. NL 8043.14.883.B01
 KvK No. 09088623
 IBAN: NL71BNP0227924525
 BIC: BNPANL2A

Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2004 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. LNE), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheden van Frankrijk en Luxemburg (MEV).





Bijlage (A) met deelmonsterinformatie behorende bij analysecertificaat 2015063735/1

Monster nr.	Boornr	Omschrijving	Van	Tot	Barcode	Monsteromschrijving
8604293	1	1.1	7	25	0532111896	MM1
8604293	1	1.2	25	60	0532111860	
8604294	2	2.1	7	40	0532111901	MM2
8604294	3	3.1	7	35	0532111904	
8604294	3	3.2	35	55	0532111903	
8604294	4	4.1	0	50	0532112102	
8604294	6	6.1	7	55	0532112095	
8604294	7	7.1	0	50	0532112092	
8604295	8	8.1	7	15	0532111849	MM3
8604295	9	9.1	0	50	0532111907	
8604295	11	11.1	7	30	0532111840	
8604295	13	13.1	0	50	0532111847	
8604295	14	14.1	0	20	0532111902	
8604295	14	14.2	20	50	0532111906	
8604295	43	43.1	0	15	0532112100	
8604295	43	43.2	15	50	0532112105	
8604296	5	5.2	20	50	0532111846	MM4
8604296	10	10.1	7	50	0532111844	
8604296	11	11.2	30	50	0532111848	
8604296	12	12.1	7	50	0532111857	
8604297	1	1.3	60	100	0532111898	MM5
8604297	2	2.2	40	80	0532111908	
8604297	2	2.3	80	130	0532111909	
8604297	2	2.4	130	170	0532111910	
8604297	5	5.3	50	100	0532112097	
8604297	7	7.2	50	100	0532111839	
8604297	7	7.3	100	130	0532111850	
8604297	11	11.3	50	100	0532111841	
8604297	12	12.2	50	100	0532111897	
8604297	12	12.3	100	150	0532111900	
8604297					0901685736	

**Bijlage (B) met opmerkingen behorende bij analysecertificaat 2015063735/1**

Pagina 1/1

Opmerking 1)De toetswaarde van de som is gelijk aan de sommatie van $0,7 \cdot RG$ **Eurofins Analytico B.V.**

Gildeweg 44-46 Tel. +31 (0)34 242 63 00
3771 NB Barneveld Fax +31 (0)34 242 63 99
P.O. Box 459 E-mail info-env@eurofins.nl
3770 AL Barneveld NL Site www.eurofins.nl

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
VAT/BTW No. NL 8043.14.883.B01
KvK No. 09088623
IBAN: NL71BNPA0227924525
BIC: BNPANL2A

Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2004 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. LNE), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheden van Frankrijk en Luxemburg (MEV).



Bijlage (C) met methodeverwijzingen behorende bij analysecertificaat 2015063735/1

Pagina 1/1

Analyse	Methode	Techniek	Methode referentie
Cryogeen malen AS3000	W0106	Voorbehandeling	Cf. AS3000
Droge Stof	W0104	Gravimetrie	Cf. pb 3010-2 en gw. NEN-ISO 11465
Organische stof (gloeirest)	W0109	Gravimetrie	Cf. pb 3010-3 en cf. NEN 5754
Lutum (fractie < 2 µm)	W0171	Sedimentatie	Cf. pb 3010-4 en cf. NEN 5753
Barium (Ba)	W0423	ICP-MS	Cf. pb 3010-5 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Cadmium (Cd)	W0423	ICP-MS	Cf. pb 3010-5 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Kobalt (Co)	W0423	ICP-MS	Cf. pb 3010-5 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Koper (Cu)	W0423	ICP-MS	Cf. pb 3010-5 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Kwik (Hg)	W0423	ICP-MS	Cf. pb 3010-5 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Molybdeen (Mo)	W0423	ICP-MS	Cf. pb 3010-5 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Nikkel (Ni)	W0423	ICP-MS	Cf. pb 3010-5 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Lood (Pb)	W0423	ICP-MS	Cf. pb 3010-5 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Zink (Zn)	W0423	ICP-MS	Cf. pb 3010-5 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Minerale Olie (GC) (C10 - C40)	W0202	GC-FID	Cf. pb 3010-7 en gw. NEN-EN-ISO 16703
Chromatogram M0 (GC)	W0202	GC-FID	Gelijkw. NEN-EN-ISO 16703
PCB (7)	W0271	GC-MS	Cf. pb 3010-8 en gw. NEN 6980
PAK som AS3000/AP04	W0271	GC-MS	Cf. pb. 3010-6 en gw. NEN-ISO 18287
PAK (10 VR0M)	W0271	GC-MS	Cf. pb. 3010-6 en gw. NEN-ISO 18287



Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 44-46
3771 NB Barneveld
P.O. Box 459
3770 AL Barneveld NL

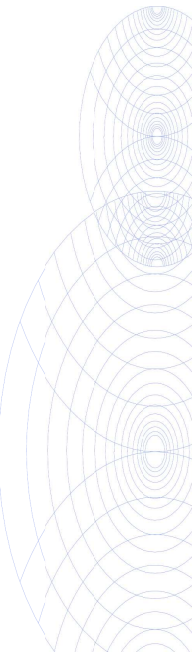
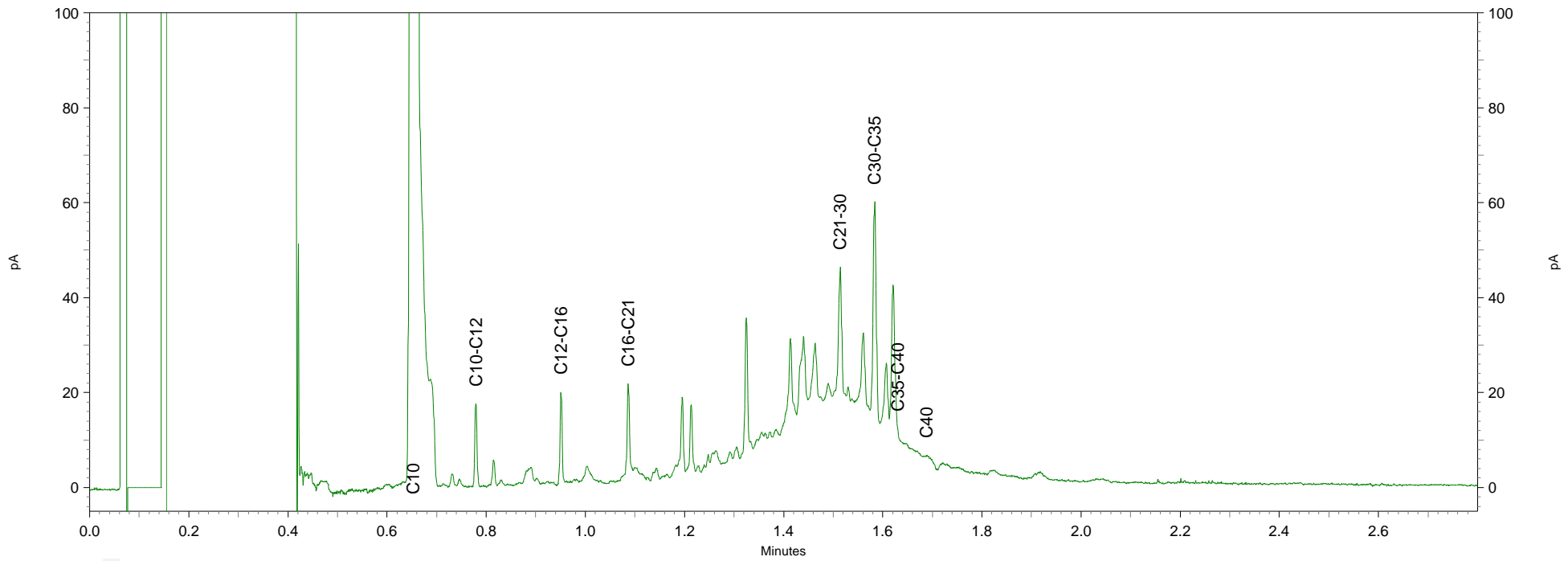
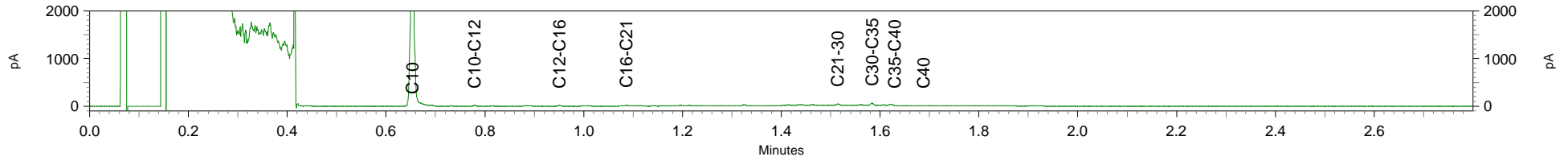
Tel. +31 (0)34 242 63 00
Fax +31 (0)34 242 63 99
E-mail info-env@eurofins.nl
Site www.eurofins.nl

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
VAT/BTW No. NL 8043.14.883.B01
KvK No. 09088623
IBAN: NL71BNPA0227924525
BIC: BNPANL2A

Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2004 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. LNE), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheden van Frankrijk en Luxemburg (MEV).

Chromatogram TPH/ Mineral Oil

Sample ID.: 8604296
Certificate no.: 2015063735
Sample description.: MM4





Kobessen Milieu BV
T.a.v. Jan van der Valk
Velperweg 157
6824 MB ARNHEM

Analyscertificaat

Datum: 17-06-2015

Hierbij ontvangt u de resultaten van het navolgende laboratoriumonderzoek.

Certificaatnummer/Versie	2015063769/1
Uw project/verslagnummer	P2282.01
Uw projectnaam	Geelkerkenkamp 18a-20 te Oosterbeek
Uw ordernummer	
Monster(s) ontvangen	09-06-2015

Dit certificaat mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.

De grondmonsters worden tot 4 weken na datum ontvangst bewaard en watermonsters tot 2 weken na datum ontvangst. Zonder tegenbericht worden de monsters nadien afgevoerd. Indien de monsters langer bewaard dienen te blijven verzoeken wij U dit exemplaar uiterlijk 1 werkdag voor afloop van de standaardbewaarperiode ondertekend aan ons te retourneren. Voor de kosten van het langer bewaren van monsters verwijzen wij naar de prijslijst.

Bewaren tot:

Datum:

Naam:

Handtekening:

Wij vertrouwen erop uw opdracht hiermee naar verwachting te hebben uitgevoerd, mocht U naar aanleiding van dit analysecertificaat nog vragen hebben verzoeken wij U contact op te nemen met de afdeling Verkoop en Advies.

Met vriendelijke groet,

Eurofins Analytico B.V.



Ing. A. Veldhuizen
Technical Manager

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 44-46
3771 NB Barneveld
P.O. Box 459
3770 AL Barneveld NL

Tel. +31 (0)34 242 63 00
Fax +31 (0)34 242 63 99
E-mail info-env@eurofins.nl
Site www.eurofins.nl

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
VAT/BTW No. NL 8043.14.883.B01
KvK No. 09088623
IBAN: NL71BNPA0227924525
BIC: BNPANL2A

Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2004 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. LNE), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheden van Frankrijk en Luxemburg (MEV).



Analysecertificaat

Uw project/verslagnummer	P2282.01	Certificaatnummer/Versie	2015063769/1
Uw projectnaam	Geelkerkenkamp 18a-20 te Oosterbeek	Startdatum	10-06-2015
Uw ordernummer		Rapportagedatum	17-06-2015/14:01
Monsternemer		Bijlage	A, B, C
Monstermatrix	Grond; Grond (AS3000)	Pagina	1/2

Analyse	Eenheid	1	2	3
Voorbehandeling				
Cryogeen malen AS3000		Uitgevoerd	Uitgevoerd	Uitgevoerd
Bodemkundige analyses				
S Droge stof	% (m/m)	89.5	89.6	91.0
S Organische stof	% (m/m) ds	3.4	3.1	3.4
Q Gloeirest	% (m/m) ds	96.4	96.7	96.4
S Korrelgrootte < 2 µm (Lutum)	% (m/m) ds	3.1	2.6	3.2
Metalen				
S Barium (Ba)	mg/kg ds	23	27	23
S Cadmium (Cd)	mg/kg ds	<0.20	<0.20	0.20
S Kobalt (Co)	mg/kg ds	<3.0	<3.0	<3.0
S Koper (Cu)	mg/kg ds	12	12	14
S Kwik (Hg)	mg/kg ds	0.11	0.11	0.085
S Molybdeen (Mo)	mg/kg ds	<1.5	<1.5	<1.5
S Nikkel (Ni)	mg/kg ds	<4.0	<4.0	<4.0
S Lood (Pb)	mg/kg ds	54	47	56
S Zink (Zn)	mg/kg ds	26	23	36
Minerale olie				
Minerale olie (C10-C12)	mg/kg ds	<3.0	<3.0	<3.0
Minerale olie (C12-C16)	mg/kg ds	<5.0	<5.0	<5.0
Minerale olie (C16-C21)	mg/kg ds	<5.0	<5.0	<5.0
Minerale olie (C21-C30)	mg/kg ds	<11	15	<11
Minerale olie (C30-C35)	mg/kg ds	12	21	16
Minerale olie (C35-C40)	mg/kg ds	<6.0	<6.0	<6.0
S Minerale olie totaal (C10-C40)	mg/kg ds	<35	44	<35
Chromatogram olie (GC)			Zie bijl.	
Polychloorbifenylen, PCB				
S PCB 28	mg/kg ds	<0.0010	<0.0010	<0.0010
S PCB 52	mg/kg ds	<0.0010	<0.0010	<0.0010
S PCB 101	mg/kg ds	<0.0010	<0.0010	<0.0010

Nr.	Monsteromschrijving	Datum monstername	Monster nr.
1	MM6	09-Jun-2015	8604384
2	MM7	09-Jun-2015	8604385
3	MM8	09-Jun-2015	8604386

Q: door RvA geaccrediteerde verrichting
 A: AP04 erkende verrichting
 S: AS 3000 erkende verrichting
 V: VLAREL erkende verrichting

Dit certificaat mag uitsluitend in zijn geheel worden aereproduceerd.

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 44-46
 3771 NB Barneveld
 P.O. Box 459
 3770 AL Barneveld NL
 Tel. +31 (0)34 242 63 00
 Fax +31 (0)34 242 63 99
 E-mail info-env@eurofins.nl
 Site www.eurofins.nl

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
 VAT/BTW No. NL 8043.14.883.B01
 KvK No. 09088623
 IBAN: NL71BNPR0227924525
 BIC: BNPANL2A

Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2004 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. LNE), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheden van Frankrijk en Luxemburg (MEV).



Analysecertificaat

Uw project/verslagnummer	P2282.01	Certificaatnummer/Versie	2015063769/1
Uw projectnaam	Geelkerkenkamp 18a-20 te Oosterbeek	Startdatum	10-06-2015
Uw ordernummer		Rapportagedatum	17-06-2015/14:01
Monsternemer		Bijlage	A, B, C
Monstermatrix	Grond; Grond (AS3000)	Pagina	2/2

Analyse	Eenheid	1	2	3
S PCB 118	mg/kg ds	<0.0010	<0.0010	<0.0010
S PCB 138	mg/kg ds	<0.0010	<0.0010	<0.0010
S PCB 153	mg/kg ds	<0.0010	<0.0010	<0.0010
S PCB 180	mg/kg ds	<0.0010	<0.0010	<0.0010
S PCB (som 7) (factor 0,7)	mg/kg ds	0.0049 ¹⁾	0.0049 ¹⁾	0.0049 ¹⁾
Polycyclische Aromatische Koolwaterstoffen, PAK				
S Naftaleen	mg/kg ds	<0.050	<0.050	<0.050
S Fenanthreen	mg/kg ds	0.26	0.17	0.082
S Anthraceen	mg/kg ds	0.054	0.057	<0.050
S Fluorantheen	mg/kg ds	0.36	0.32	0.22
S Benzo(a)anthraceen	mg/kg ds	0.17	0.15	0.12
S Chryseen	mg/kg ds	0.22	0.19	0.17
S Benzo(k)fluorantheen	mg/kg ds	0.093	0.080	0.076
S Benzo(a)pyreen	mg/kg ds	0.15	0.12	0.12
S Benzo(ghi)peryleen	mg/kg ds	0.11	0.091	0.10
S Indeno(123-cd)pyreen	mg/kg ds	0.13	0.11	0.12
S PAK VROM (10) (factor 0,7)	mg/kg ds	1.6	1.3	1.1

Nr.	Monsterschrijving	Datum monstername	Monster nr.
1	MM6	09-Jun-2015	8604384
2	MM7	09-Jun-2015	8604385
3	MM8	09-Jun-2015	8604386

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 44-46
3771 NB Barneveld
P.O. Box 459
3770 AL Barneveld NL

Tel. +31 (0)34 242 63 00
Fax +31 (0)34 242 63 99
E-mail info-env@eurofins.nl
Site www.eurofins.nl

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
VAT/BTW No. NL 8043.14.883.B01
KvK No. 09088623
IBAN: NL71BNP0227924525
BIC: BNPANL2A



Q: door RvA geaccrediteerde verrichting
A: AP04 erkende verrichting
S: AS 3000 erkende verrichting
V: VLAREL erkende verrichting

Dit certificaat mag uitsluitend in zijn geheel worden aereproduceerd.

Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2004 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. LNE), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheden van Frankrijk en Luxemburg (MEV).

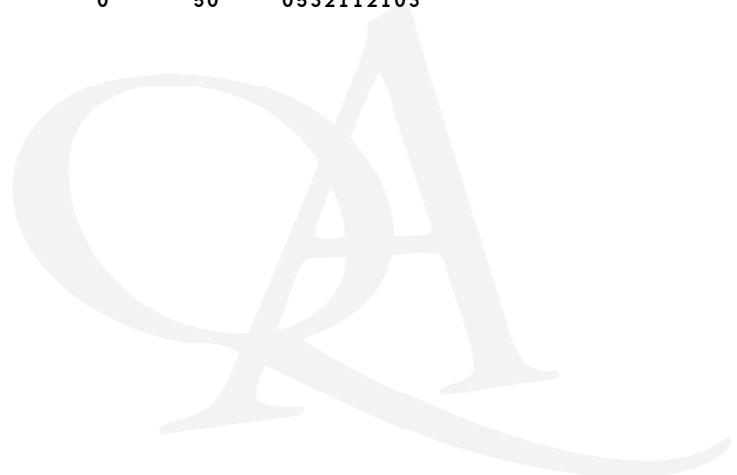




Bijlage (A) met deelmonsterinformatie behorende bij analysecertificaat 2015063769/1

Pagina 1/1

Monster nr.	Boornr	Omschrijving	Van	Tot	Barcode	Monsteromschrijving
8604384	15	15.1	0	50	0532111993	MM6
8604384	16	16.1	0	50	0532111957	
8604384	17	17.1	0	50	0532111968	
8604384	20	20.1	0	50	0532111960	
8604384	21	21.1	0	50	0532111995	
8604384	22	22.1	0	50	0532111922	
8604384	24	24.1	0	50	0532111958	
8604384	25	25.1	0	50	0532111992	
8604384	26	26.1	0	50	0532111986	
8604385	28	28.1	0	50	0532111964	MM7
8604385	29	29.1	0	50	0532112010	
8604385	30	30.1	0	50	0532111967	
8604385	33	33.1	0	50	0532112004	
8604385	34	34.1	0	50	0532111966	
8604385	35	35.1	0	50	0532111970	
8604385	38	38.1	0	50	0532111989	
8604385	39	39.1	0	50	0532111956	
8604385	40	40.1	0	50	0532111965	
8604386	18	18.1	0	50	0532111997	MM8
8604386	19	19.1	0	50	0532111988	
8604386	23	23.1	0	50	0532111999	
8604386	27	27.1	0	50	0532112099	
8604386	31	31.1	0	50	0532111987	
8604386	32	32.1	0	50	0532111990	
8604386	36	36.1	0	50	0532111996	
8604386	37	37.1	0	50	0532111991	
8604386	41	41.1	0	50	0532111998	
8604386	42	42.1	0	50	0532112103	



Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 44-46
3771 NB Barneveld
P.O. Box 459
3770 AL Barneveld NL
Tel. +31 (0)34 242 63 00
Fax +31 (0)34 242 63 99
E-mail info-env@eurofins.nl
Site www.eurofins.nl

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
VRT/BTW No. NL 8043.14.883.B01
KvK No. 09088623
IBAN: NL71BNPA0227924525
BIC: BNPANL2A

Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2004 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. LNE), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheden van Frankrijk en Luxemburg (MEV).

**Bijlage (B) met opmerkingen behorende bij analysecertificaat 2015063769/1**

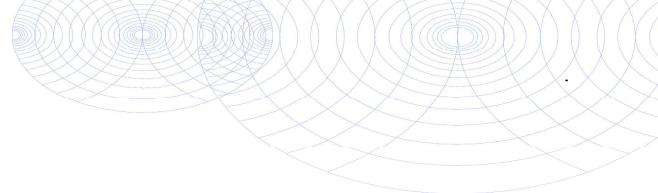
Pagina 1/1

Opmerking 1)De toetswaarde van de som is gelijk aan de sommatie van $0,7 \cdot RG$ **Eurofins Analytico B.V.**

Gildeweg 44-46 Tel. +31 (0)34 242 63 00
3771 NB Barneveld Fax +31 (0)34 242 63 99
P.O. Box 459 E-mail info-env@eurofins.nl
3770 AL Barneveld NL Site www.eurofins.nl

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
VAT/BTW No. NL 8043.14.883.B01
KvK No. 09088623
IBAN: NL71BNPA0227924525
BIC: BNPANL2A

Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2004 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. LNE), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheden van Frankrijk en Luxemburg (MEV).



Bijlage (C) met methodeverwijzingen behorende bij analysecertificaat 2015063769/1

Pagina 1/1

Analyse	Methode	Techniek	Methode referentie
Cryogeen malen AS3000	W0106	Voorbehandeling	Cf. AS3000
Droge Stof	W0104	Gravimetrie	Cf. pb 3010-2 en gw. NEN-ISO 11465
Organische stof (gloeirest)	W0109	Gravimetrie	Cf. pb 3010-3 en cf. NEN 5754
Lutum (fractie < 2 µm)	W0171	Sedimentatie	Cf. pb 3010-4 en cf. NEN 5753
Barium (Ba)	W0423	ICP-MS	Cf. pb 3010-5 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Cadmium (Cd)	W0423	ICP-MS	Cf. pb 3010-5 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Kobalt (Co)	W0423	ICP-MS	Cf. pb 3010-5 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Koper (Cu)	W0423	ICP-MS	Cf. pb 3010-5 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Kwik (Hg)	W0423	ICP-MS	Cf. pb 3010-5 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Molybdeen (Mo)	W0423	ICP-MS	Cf. pb 3010-5 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Nikkel (Ni)	W0423	ICP-MS	Cf. pb 3010-5 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Lood (Pb)	W0423	ICP-MS	Cf. pb 3010-5 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Zink (Zn)	W0423	ICP-MS	Cf. pb 3010-5 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Minerale Olie (GC) (C10 - C40)	W0202	GC-FID	Cf. pb 3010-7 en gw. NEN-EN-ISO 16703
Chromatogram M0 (GC)	W0202	GC-FID	Gelijkw. NEN-EN-ISO 16703
PCB (7)	W0271	GC-MS	Cf. pb 3010-8 en gw. NEN 6980
PAK som AS3000/AP04	W0271	GC-MS	Cf. pb. 3010-6 en gw. NEN-ISO 18287
PAK (10 VR0M)	W0271	GC-MS	Cf. pb. 3010-6 en gw. NEN-ISO 18287



Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 44-46
3771 NB Barneveld
P.O. Box 459
3770 AL Barneveld NL

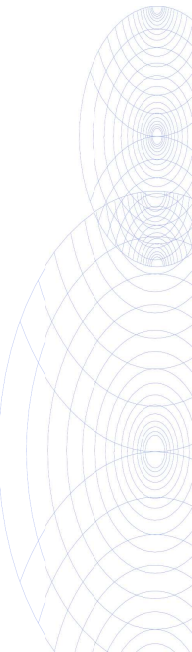
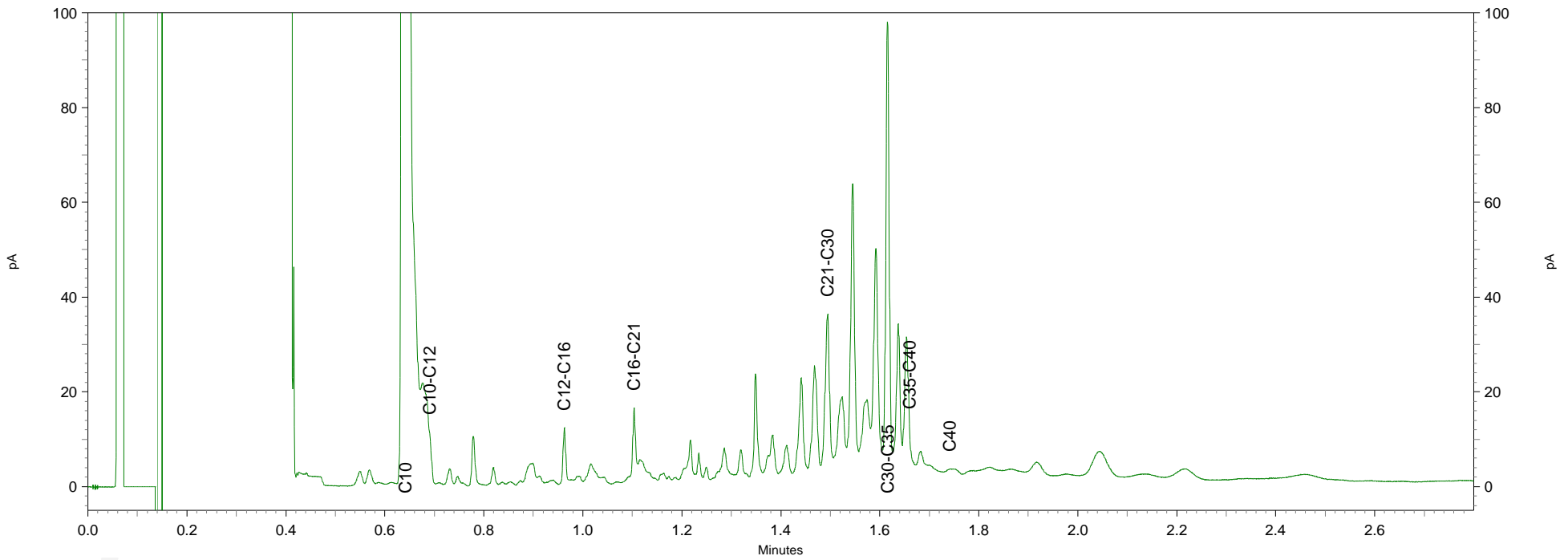
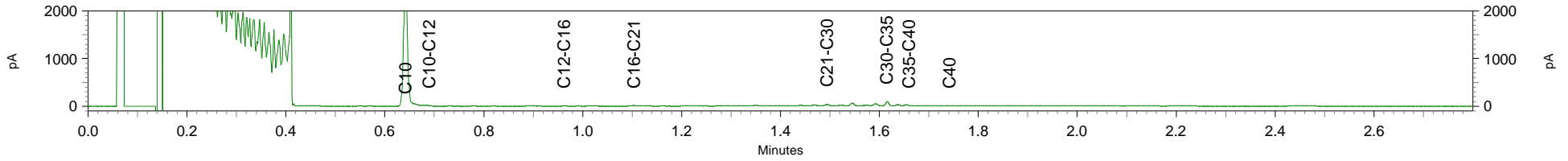
Tel. +31 (0)34 242 63 00
Fax +31 (0)34 242 63 99
E-mail info-env@eurofins.nl
Site www.eurofins.nl

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
VAT/BTW No. NL 8043.14.883.B01
KvK No. 09088623
IBAN: NL71BNPA0227924525
BIC: BNPANL2A

Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2004 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. LNE), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheden van Frankrijk en Luxemburg (MEV).

Chromatogram TPH/ Mineral Oil

Sample ID.: 8604385
Certificate no.: 2015063769
Sample description.: MM7



Bijlage 3

Toetsing van de analyseresultaten



BoToVa T12 Toetsing Wbb grond

Projectnummer P2282.01
Projectnaam Geelkerkenkamp 18a-20 te Oosterbeek
Ordernummer
Datum monsternamen 09-06-2015
Monsternemer
Certificaatnummer 2015063735
Startdatum 10-06-2015
Rapportagedatum 17-06-2015

Analyse	Eenheid	1	GSSD	Oordeel	RG	AW	T	I
---------	---------	---	------	---------	----	----	---	---

Bodemtype correctie

Organische stof 2

Korrelgrootte < 2 µm (Lutum) 3

Voorbehandeling

Cryogeen malen AS3000 Uitgevoerd

Bodemkundige analyses

Droge stof % (m/m) 90,6

Minerale olie

Minerale olie (C10-C12) mg/kg ds <3,0

Minerale olie (C12-C16) mg/kg ds <5,0

Minerale olie (C16-C21) mg/kg ds <5,0

Minerale olie (C21-C30) mg/kg ds <11

Minerale olie (C30-C35) mg/kg ds 7,6

Minerale olie (C35-C40) mg/kg ds <6,0

Minerale olie totaal (C10-C40) mg/kg ds <35 122,5 - 35 190 2600 5000

Legenda

Nr.	Monster	Analytico-nr
1	MM1	8604293

Verklaring van de gebruikte tekens:

niet getoetst

kleiner dan of gelijk aan achtergrondwaarde -

groter dan achtergrondwaarde *

groter dan tussenwaarde **

groter dan interventiewaarde ***

GSSD = Gehalte gestandaardiseerd naar standaardbodem

Deze toetsing is uitgevoerd met behulp van BoToVa.

Zie voor info: <http://www.rwsleefomgeving.nl/onderwerpen/bodem-ondergrond/bbk/instrumenten/botova/>

Eurofins Analytico B.V. is niet verantwoordelijk voor de uitkomst van deze toetsing.

Mocht u een probleem in deze toetsing signaleren, dan verzoeken

wij u vriendelijk dit door te geven aan pais.helpdesk@eurofins.com

BoToVa T12 Toetsing Wbb grond

Projectnummer P2282.01
 Projectnaam Geelkerkenkamp 18a-20 te Oosterbeek
 Ordernummer
 Datum monstername 09-06-2015
 Monsternemer
 Certificaatnummer 2015063735
 Startdatum 10-06-2015
 Rapportagedatum 17-06-2015

Analyse	Eenheid	2	GSSD	Oordeel	RG	AW	T	I
Bodemtype correctie								
Organische stof		1,9						
Korrelgrootte < 2 µm (Lutum)		3						
Voorbehandeling								
Cryogeen malen AS3000		Uitgevoerd						
Bodemkundige analyses								
Droge stof	% (m/m)	92,5						
Organische stof	% (m/m) ds	1,9	1,900					
Gloeirest	% (m/m) ds	97,9						
Korrelgrootte < 2 µm (Lutum)	% (m/m) ds	3	3					
Minerale olie								
Minerale olie (C10-C12)	mg/kg ds	<3,0						
Minerale olie (C12-C16)	mg/kg ds	<5,0						
Minerale olie (C16-C21)	mg/kg ds	<5,0						
Minerale olie (C21-C30)	mg/kg ds	<11						
Minerale olie (C30-C35)	mg/kg ds	8,9						
Minerale olie (C35-C40)	mg/kg ds	<6,0						
Minerale olie totaal (C10-C40)	mg/kg ds	<35	122,5	-	35	190	2600	5000
Metalen								
Barium (Ba)	mg/kg ds	21	72,33		20	190	555	920
Cadmium (Cd)	mg/kg ds	<0,20	0,2374	-	0,2	0,6	6,8	13
Kobalt (Co)	mg/kg ds	<3,0	6,655	-	3	15	103	190
Koper (Cu)	mg/kg ds	7,2	14,40	-	5	40	115	190
Kwik (Hg)	mg/kg ds	0,068	0,0961	-	0,05	0,15	18,1	36
Molybdeen (Mo)	mg/kg ds	<1,5	1,050	-	1,5	1,5	95,8	190
Nikkel (Ni)	mg/kg ds	4,9	13,19	-	4	35	67,5	100
Lood (Pb)	mg/kg ds	36	55,64	*	10	50	290	530
Zink (Zn)	mg/kg ds	35	79,03	-	20	140	430	720
Polychloorbifenylen, PCB								
PCB 28	mg/kg ds	<0,0010	0,0035					
PCB 52	mg/kg ds	<0,0010	0,0035					
PCB 101	mg/kg ds	<0,0010	0,0035					
PCB 118	mg/kg ds	<0,0010	0,0035					
PCB 138	mg/kg ds	<0,0010	0,0035					
PCB 153	mg/kg ds	<0,0010	0,0035					
PCB 180	mg/kg ds	<0,0010	0,0035					
PCB (som 7) (factor 0,7)	mg/kg ds	0,0049	0,0245	-	0,007	0,02	0,51	1
Polycyclische Aromatische Koolwaterstoffen, PAK								
Naftaleen	mg/kg ds	<0,050	0,0350					
Fenanthreen	mg/kg ds	0,1	0,1000					
Anthraceen	mg/kg ds	<0,050	0,0350					
Fluorantheen	mg/kg ds	0,23	0,2300					
Benzo(a)anthraceen	mg/kg ds	0,12	0,1200					
Chryseen	mg/kg ds	0,16	0,1600					
Benzo(k)fluorantheen	mg/kg ds	0,073	0,0730					
Benzo(a)pyreen	mg/kg ds	0,12	0,1200					
Benzo(ghi)peryleen	mg/kg ds	0,097	0,0970					
Indeno(123-cd)pyreen	mg/kg ds	0,11	0,1100					
PAK VROM (10) (factor 0,7)	mg/kg ds	1,1	1,080	-	0,35	1,5	20,8	40

Legenda

Nr.	Monster	Analytico-nr
2	MM2	8604294

Verklaring van de gebruikte tekens:

niet getoetst
 kleiner dan of gelijk aan achtergrondwaarde -
 groter dan achtergrondwaarde *
 groter dan tussenwaarde **
 groter dan interventiewaarde ***

GSSD = Gehalte gestandaardiseerd naar standaardbodem

Deze toetsing is uitgevoerd met behulp van BoToVa.

Zie voor info: <http://www.rwsleefomgeving.nl/onderwerpen/bodem-ondergrond/bbk/instrumenten/botova/>

Eurofins Analytico B.V. is niet verantwoordelijk voor de uitkomst van deze toetsing.

Mocht u een probleem in deze toetsing signaleren, dan verzoeken wij u vriendelijk dit door te geven aan pais.helpdesk@eurofins.com

BoToVa T12 Toetsing Wbb grond

Projectnummer P2282.01
 Projectnaam Geelkerkenkamp 18a-20 te Oosterbeek
 Ordernummer
 Datum monstername 09-06-2015
 Monsternemer
 Certificaatnummer 2015063735
 Startdatum 10-06-2015
 Rapportagedatum 17-06-2015

Analyse	Eenheid	3	GSSD	Oordeel	RG	AW	T	I
Bodemtype correctie								
Organische stof		2						
Korrelgrootte < 2 µm (Lutum)		3						
Voorbehandeling								
Cryogeen malen AS3000								
Bodemkundige analyses								
Droge stof	% (m/m)	89,8						
Organische stof	% (m/m) ds	2	2					
Gloeirest	% (m/m) ds	97,8						
Korrelgrootte < 2 µm (Lutum)	% (m/m) ds	3	3					
Minerale olie								
Minerale olie (C10-C12)	mg/kg ds	<3,0						
Minerale olie (C12-C16)	mg/kg ds	<5,0						
Minerale olie (C16-C21)	mg/kg ds	<5,0						
Minerale olie (C21-C30)	mg/kg ds	12						
Minerale olie (C30-C35)	mg/kg ds	13						
Minerale olie (C35-C40)	mg/kg ds	<6,0						
Minerale olie totaal (C10-C40)	mg/kg ds	<35	122,5	-	35	190	2600	5000
Metalen								
Barium (Ba)	mg/kg ds	22	75,78		20	190	555	920
Cadmium (Cd)	mg/kg ds	<0,20	0,2374	-	0,2	0,6	6,8	13
Kobalt (Co)	mg/kg ds	<3,0	6,655	-	3	15	103	190
Koper (Cu)	mg/kg ds	17	34	-	5	40	115	190
Kwik (Hg)	mg/kg ds	0,068	0,0961	-	0,05	0,15	18,1	36
Molybdeen (Mo)	mg/kg ds	<1,5	1,050	-	1,5	1,5	95,8	190
Nikkel (Ni)	mg/kg ds	4,1	11,04	-	4	35	67,5	100
Lood (Pb)	mg/kg ds	56	86,55	*	10	50	290	530
Zink (Zn)	mg/kg ds	36	81,29	-	20	140	430	720
Polychloorbifenylen, PCB								
PCB 28	mg/kg ds	<0,0010	0,0035					
PCB 52	mg/kg ds	<0,0010	0,0035					
PCB 101	mg/kg ds	<0,0010	0,0035					
PCB 118	mg/kg ds	<0,0010	0,0035					
PCB 138	mg/kg ds	<0,0010	0,0035					
PCB 153	mg/kg ds	<0,0010	0,0035					
PCB 180	mg/kg ds	<0,0010	0,0035					
PCB (som 7) (factor 0,7)	mg/kg ds	0,0049	0,0245	-	0,007	0,02	0,51	1
Polycyclische Aromatische Koolwaterstoffen, PAK								
Naftaleen	mg/kg ds	<0,050	0,0350					
Fenanthreen	mg/kg ds	0,084	0,0840					
Anthraceen	mg/kg ds	<0,050	0,0350					
Fluorantheen	mg/kg ds	0,21	0,2100					
Benzo(a)anthraceen	mg/kg ds	0,11	0,1100					
Chryseen	mg/kg ds	0,15	0,1500					
Benzo(k)fluorantheen	mg/kg ds	0,069	0,0690					
Benzo(a)pyreen	mg/kg ds	0,11	0,1100					
Benzo(ghi)peryleen	mg/kg ds	0,093	0,0930					
Indeno(123-cd)pyreen	mg/kg ds	0,1	0,1000					
PAK VROM (10) (factor 0,7)	mg/kg ds	1	0,9960	-	0,35	1,5	20,8	40

Legenda

Nr.	Monster	Analytico-nr
3	MM3	8604295

Verklaring van de gebruikte tekens:

niet getoetst
 kleiner dan of gelijk aan achtergrondwaarde -
 groter dan achtergrondwaarde *
 groter dan tussenwaarde **
 groter dan interventiewaarde ***

GSSD = Gehalte gestandaardiseerd naar standaardbodem

Deze toetsing is uitgevoerd met behulp van BoToVa.

Zie voor info: <http://www.rwsleefomgeving.nl/onderwerpen/bodem-ondergrond/bbk/instrumenten/botova/>

Eurofins Analytico B.V. is niet verantwoordelijk voor de uitkomst van deze toetsing.

Mocht u een probleem in deze toetsing signaleren, dan verzoeken wij u vriendelijk dit door te geven aan pais.helpdesk@eurofins.com

BoToVa T12 Toetsing Wbb grond

Projectnummer P2282.01
 Projectnaam Geelkerkenkamp 18a-20 te Oosterbeek
 Ordernummer
 Datum monstername 09-06-2015
 Monsternemer
 Certificaatnummer 2015063735
 Startdatum 10-06-2015
 Rapportagedatum 17-06-2015

Analyse	Eenheid	4	GSSD	Oordeel	RG	AW	T	I
Bodemtype correctie								
Organische stof		1,6						
Korrelgrootte < 2 µm (Lutum)		6						
Voorbehandeling								
Cryogeen malen AS3000		Uitgevoerd						
Bodemkundige analyses								
Droge stof	% (m/m)	89,9						
Organische stof	% (m/m) ds	1,6	1,600					
Gloeirest	% (m/m) ds	98						
Korrelgrootte < 2 µm (Lutum)	% (m/m) ds	6	6					
Minerale olie								
Minerale olie (C10-C12)	mg/kg ds	<3,0						
Minerale olie (C12-C16)	mg/kg ds	<5,0						
Minerale olie (C16-C21)	mg/kg ds	5,9						
Minerale olie (C21-C30)	mg/kg ds	28						
Minerale olie (C30-C35)	mg/kg ds	15						
Minerale olie (C35-C40)	mg/kg ds	<6,0						
Minerale olie totaal (C10-C40)	mg/kg ds	55	275	*	35	190	2600	5000
Chromatogram olie (GC)		Zie bijl.						
Metalen								
Barium (Ba)	mg/kg ds	29	74,92		20	190	555	920
Cadmium (Cd)	mg/kg ds	0,21	0,3406	-	0,2	0,6	6,8	13
Kobalt (Co)	mg/kg ds	<3,0	5,136	-	3	15	103	190
Koper (Cu)	mg/kg ds	11	20	-	5	40	115	190
Kwik (Hg)	mg/kg ds	0,11	0,1484	-	0,05	0,15	18,1	36
Molybdeen (Mo)	mg/kg ds	<1,5	1,050	-	1,5	1,5	95,8	190
Nikkel (Ni)	mg/kg ds	5,7	12,47	-	4	35	67,5	100
Lood (Pb)	mg/kg ds	65	95,26	*	10	50	290	530
Zink (Zn)	mg/kg ds	75	147,9	*	20	140	430	720
Polychloorbifenylen, PCB								
PCB 28	mg/kg ds	<0,0010	0,0035					
PCB 52	mg/kg ds	<0,0010	0,0035					
PCB 101	mg/kg ds	<0,0010	0,0035					
PCB 118	mg/kg ds	<0,0010	0,0035					
PCB 138	mg/kg ds	<0,0010	0,0035					
PCB 153	mg/kg ds	<0,0010	0,0035					
PCB 180	mg/kg ds	<0,0010	0,0035					
PCB (som 7) (factor 0,7)	mg/kg ds	0,0049	0,0245	-	0,007	0,02	0,51	1
Polycyclische Aromatische Koolwaterstoffen, PAK								
Naftaleen	mg/kg ds	<0,050	0,0350					
Fenanthreen	mg/kg ds	0,19	0,1900					
Anthraceen	mg/kg ds	0,1	0,1000					
Fluorantheen	mg/kg ds	0,62	0,6200					
Benzo(a)anthraceen	mg/kg ds	0,35	0,3500					
Chryseen	mg/kg ds	0,43	0,4300					
Benzo(k)fluorantheen	mg/kg ds	0,2	0,2000					
Benzo(a)pyreen	mg/kg ds	0,34	0,3400					
Benzo(ghi)peryleen	mg/kg ds	0,27	0,2700					
Indeno(123-cd)pyreen	mg/kg ds	0,32	0,3200					
PAK VROM (10) (factor 0,7)	mg/kg ds	2,9	2,855	*	0,35	1,5	20,8	40

Legenda

Nr.	Monster	Analytico-nr
4	MM4	8604296

Verklaring van de gebruikte tekens:

niet getoetst
 kleiner dan of gelijk aan achtergrondwaarde -
 groter dan achtergrondwaarde *
 groter dan tussenwaarde **
 groter dan interventiewaarde ***

GSSD = Gehalte gestandaardiseerd naar standaardbodem

Deze toetsing is uitgevoerd met behulp van BoToVa.

Zie voor info: <http://www.rwsleefomgeving.nl/onderwerpen/bodem-ondergrond/bbk/instrumenten/botova/>

Eurofins Analytico B.V. is niet verantwoordelijk voor de uitkomst van deze toetsing.

Mocht u een probleem in deze toetsing signaleren, dan verzoeken wij u vriendelijk dit door te geven aan pais.helpdesk@eurofins.com

BoToVa T12 Toetsing Wbb grond

Projectnummer P2282.01
 Projectnaam Geelkerkenkamp 18a-20 te Oosterbeek
 Ordernummer
 Datum monstername 09-06-2015
 Monsternemer
 Certificaatnummer 2015063735
 Startdatum 10-06-2015
 Rapportagedatum 17-06-2015

Analyse	Eenheid	5	GSSD	Oordeel	RG	AW	T	I
Bodemtype correctie								
Organische stof		1,3						
Korrelgrootte < 2 µm (Lutum)		3,8						
Voorbehandeling								
Cryogeen malen AS3000								
Uitgevoerd								
Bodemkundige analyses								
Droge stof	% (m/m)	88,4						
Organische stof	% (m/m) ds	1,3	1,300					
Gloeirest	% (m/m) ds	98,4						
Korrelgrootte < 2 µm (Lutum)	% (m/m) ds	3,8	3,800					
Minerale olie								
Minerale olie (C10-C12)	mg/kg ds	<3,0						
Minerale olie (C12-C16)	mg/kg ds	<5,0						
Minerale olie (C16-C21)	mg/kg ds	<5,0						
Minerale olie (C21-C30)	mg/kg ds	<11						
Minerale olie (C30-C35)	mg/kg ds	6,9						
Minerale olie (C35-C40)	mg/kg ds	<6,0						
Minerale olie totaal (C10-C40)	mg/kg ds	<35	122,5	-	35	190	2600	5000
Metalen								
Barium (Ba)	mg/kg ds	<20	44,29		20	190	555	920
Cadmium (Cd)	mg/kg ds	<0,20	0,2345	-	0,2	0,6	6,8	13
Kobalt (Co)	mg/kg ds	3,8	11,16	-	3	15	103	190
Koper (Cu)	mg/kg ds	6	11,69	-	5	40	115	190
Kwik (Hg)	mg/kg ds	0,056	0,0781	-	0,05	0,15	18,1	36
Molybdeen (Mo)	mg/kg ds	<1,5	1,050	-	1,5	1,5	95,8	190
Nikkel (Ni)	mg/kg ds	4,7	11,92	-	4	35	67,5	100
Lood (Pb)	mg/kg ds	27	41,13	-	10	50	290	530
Zink (Zn)	mg/kg ds	28	60,87	-	20	140	430	720
Polychloorbifenylen, PCB								
PCB 28	mg/kg ds	<0,0010	0,0035					
PCB 52	mg/kg ds	<0,0010	0,0035					
PCB 101	mg/kg ds	<0,0010	0,0035					
PCB 118	mg/kg ds	<0,0010	0,0035					
PCB 138	mg/kg ds	<0,0010	0,0035					
PCB 153	mg/kg ds	<0,0010	0,0035					
PCB 180	mg/kg ds	<0,0010	0,0035					
PCB (som 7) (factor 0,7)	mg/kg ds	0,0049	0,0245	-	0,007	0,02	0,51	1
Polycyclische Aromatische Koolwaterstoffen, PAK								
Naftaleen	mg/kg ds	<0,050	0,0350					
Fenanthreen	mg/kg ds	0,087	0,0870					
Anthraceen	mg/kg ds	<0,050	0,0350					
Fluorantheen	mg/kg ds	0,18	0,1800					
Benzo(a)anthraceen	mg/kg ds	0,089	0,0890					
Chryseen	mg/kg ds	0,11	0,1100					
Benzo(k)fluorantheen	mg/kg ds	0,052	0,0520					
Benzo(a)pyreen	mg/kg ds	0,086	0,0860					
Benzo(ghi)peryleen	mg/kg ds	0,069	0,0690					
Indeno(123-cd)pyreen	mg/kg ds	0,081	0,0810					
PAK VROM (10) (factor 0,7)	mg/kg ds	0,83	0,8240	-	0,35	1,5	20,8	40

Legenda

Nr.	Monster	Analytico-nr
5	MM5	8604297

Verklaring van de gebruikte tekens:

niet getoetst
 kleiner dan of gelijk aan achtergrondwaarde -
 groter dan achtergrondwaarde *
 groter dan tussenwaarde **
 groter dan interventiewaarde ***

GSSD = Gehalte gestandaardiseerd naar standaardbodem

Deze toetsing is uitgevoerd met behulp van BoToVa.

Zie voor info: <http://www.rwsleefomgeving.nl/onderwerpen/bodem-ondergrond/bbk/instrumenten/botova/>

Eurofins Analytico B.V. is niet verantwoordelijk voor de uitkomst van deze toetsing.

Mocht u een probleem in deze toetsing signaleren, dan verzoeken wij u vriendelijk dit door te geven aan pais.helpdesk@eurofins.com

BoToVa T12 Toetsing Wbb grond

Projectnummer P2282.01
 Projectnaam Geelkerkenkamp 18a-20 te Oosterbeek
 Ordernummer
 Datum monsternamen 09-06-2015
 Monsternemer
 Certificaatnummer 2015063769
 Startdatum 10-06-2015
 Rapportagedatum 17-06-2015

Analyse	Eenheid	1	GSSD	Oordeel	RG	AW	T	I
Bodemtype correctie								
Organische stof		3,4						
Korrelgrootte < 2 µm (Lutum)		3,1						
Voorbehandeling								
Cryogeen malen AS3000								
Bodemkundige analyses								
Droge stof	% (m/m)	89,5						
Organische stof	% (m/m) ds	3,4	3,400					
Gloeirest	% (m/m) ds	96,4						
Korrelgrootte < 2 µm (Lutum)	% (m/m) ds	3,1	3,100					
Metalen								
Barium (Ba)	mg/kg ds	23	78,35		20	190	555	920
Cadmium (Cd)	mg/kg ds	<0,20	0,2229	-	0,2	0,6	6,8	13
Kobalt (Co)	mg/kg ds	<3,0	6,590	-	3	15	103	190
Koper (Cu)	mg/kg ds	12	22,86	-	5	40	115	190
Kwik (Hg)	mg/kg ds	0,11	0,1536	*	0,05	0,15	18,1	36
Molybdeen (Mo)	mg/kg ds	<1,5	1,050	-	1,5	1,5	95,8	190
Nikkel (Ni)	mg/kg ds	<4,0	7,481	-	4	35	67,5	100
Lood (Pb)	mg/kg ds	54	81,24	*	10	50	290	530
Zink (Zn)	mg/kg ds	26	56,52	-	20	140	430	720
Minerale olie								
Minerale olie (C10-C12)	mg/kg ds	<3,0						
Minerale olie (C12-C16)	mg/kg ds	<5,0						
Minerale olie (C16-C21)	mg/kg ds	<5,0						
Minerale olie (C21-C30)	mg/kg ds	<11						
Minerale olie (C30-C35)	mg/kg ds	12						
Minerale olie (C35-C40)	mg/kg ds	<6,0						
Minerale olie totaal (C10-C40)	mg/kg ds	<35	72,06	-	35	190	2600	5000
Polychloorbifenyleen, PCB								
PCB 28	mg/kg ds	<0,0010	0,0020					
PCB 52	mg/kg ds	<0,0010	0,0020					
PCB 101	mg/kg ds	<0,0010	0,0020					
PCB 118	mg/kg ds	<0,0010	0,0020					
PCB 138	mg/kg ds	<0,0010	0,0020					
PCB 153	mg/kg ds	<0,0010	0,0020					
PCB 180	mg/kg ds	<0,0010	0,0020					
PCB (som 7) (factor 0,7)	mg/kg ds	0,0049	0,0144	-	0,007	0,02	0,51	1
Polycyclische Aromatische Koolwaterstoffen, PAK								
Naftaleen	mg/kg ds	<0,050	0,0350					
Fenantheen	mg/kg ds	0,26	0,2600					
Anthraceen	mg/kg ds	0,054	0,0540					
Fluorantheen	mg/kg ds	0,36	0,3600					
Benzo(a)anthraceen	mg/kg ds	0,17	0,1700					
Chryseen	mg/kg ds	0,22	0,2200					
Benzo(k)fluorantheen	mg/kg ds	0,093	0,0930					
Benzo(a)pyreen	mg/kg ds	0,15	0,1500					
Benzo(ghi)peryleen	mg/kg ds	0,11	0,1100					
Indeno(123-cd)pyreen	mg/kg ds	0,13	0,1300					
PAK VROM (10) (factor 0,7)	mg/kg ds	1,6	1,582	*	0,35	1,5	20,8	40

Legenda

Nr.	Monster	Analytico-nr
1	MM6	8604384

Verklaring van de gebruikte tekens:

niet getoetst
 kleiner dan of gelijk aan achtergrondwaarde -
 groter dan achtergrondwaarde *
 groter dan tussenwaarde **
 groter dan interventiewaarde ***

GSSD = Gehalte gestandaardiseerd naar standaardbodem

Deze toetsing is uitgevoerd met behulp van BoToVa.

Zie voor info: <http://www.rwsleefomgeving.nl/onderwerpen/bodem-ondergrond/bbk/instrumenten/botova/>

Eurofins Analytico B.V. is niet verantwoordelijk voor de uitkomst van deze toetsing.

Mocht u een probleem in deze toetsing signaleren, dan verzoeken wij u vriendelijk dit door te geven aan pais.helpdesk@eurofins.com

BoToVa T12 Toetsing Wbb grond

Projectnummer P2282.01
 Projectnaam Geelkerkenkamp 18a-20 te Oosterbeek
 Ordernummer
 Datum monstername 09-06-2015
 Monsternemer
 Certificaatnummer 2015063769
 Startdatum 10-06-2015
 Rapportagedatum 17-06-2015

Analyse	Eenheid	2	GSSD	Oordeel	RG	AW	T	I
Bodemtype correctie								
Organische stof		3,1						
Korrelgrootte < 2 µm (Lutum)		2,6						
Voorbehandeling								
Cryogeen malen AS3000								
Uitgevoerd								
Bodemkundige analyses								
Droge stof	% (m/m)	89,6						
Organische stof	% (m/m) ds	3,1	3,100					
Gloeirest	% (m/m) ds	96,7						
Korrelgrootte < 2 µm (Lutum)	% (m/m) ds	2,6	2,600					
Metalen								
Barium (Ba)	mg/kg ds	27	97,33		20	190	555	920
Cadmium (Cd)	mg/kg ds	<0,20	0,2274	-	0,2	0,6	6,8	13
Kobalt (Co)	mg/kg ds	<3,0	6,928	-	3	15	103	190
Koper (Cu)	mg/kg ds	12	23,45	-	5	40	115	190
Kwik (Hg)	mg/kg ds	0,11	0,1552	*	0,05	0,15	18,1	36
Molybdeen (Mo)	mg/kg ds	<1,5	1,050	-	1,5	1,5	95,8	190
Nikkel (Ni)	mg/kg ds	<4,0	7,778	-	4	35	67,5	100
Lood (Pb)	mg/kg ds	47	71,72	*	10	50	290	530
Zink (Zn)	mg/kg ds	23	51,56	-	20	140	430	720
Minerale olie								
Minerale olie (C10-C12)	mg/kg ds	<3,0						
Minerale olie (C12-C16)	mg/kg ds	<5,0						
Minerale olie (C16-C21)	mg/kg ds	<5,0						
Minerale olie (C21-C30)	mg/kg ds	15						
Minerale olie (C30-C35)	mg/kg ds	21						
Minerale olie (C35-C40)	mg/kg ds	<6,0						
Minerale olie totaal (C10-C40)	mg/kg ds	44	141,9	-	35	190	2600	5000
Chromatogram olie (GC)		Zie bijl.						
Polychloorbifenylen, PCB								
PCB 28	mg/kg ds	<0,0010	0,0022					
PCB 52	mg/kg ds	<0,0010	0,0022					
PCB 101	mg/kg ds	<0,0010	0,0022					
PCB 118	mg/kg ds	<0,0010	0,0022					
PCB 138	mg/kg ds	<0,0010	0,0022					
PCB 153	mg/kg ds	<0,0010	0,0022					
PCB 180	mg/kg ds	<0,0010	0,0022					
PCB (som 7) (factor 0,7)	mg/kg ds	0,0049	0,0158	-	0,007	0,02	0,51	1
Polycyclische Aromatische Koolwaterstoffen, PAK								
Naftaleen	mg/kg ds	<0,050	0,0350					
Fenantheen	mg/kg ds	0,17	0,1700					
Anthraceen	mg/kg ds	0,057	0,0570					
Fluorantheen	mg/kg ds	0,32	0,3200					
Benzo(a)anthraceen	mg/kg ds	0,15	0,1500					
Chryseen	mg/kg ds	0,19	0,1900					
Benzo(k)fluorantheen	mg/kg ds	0,08	0,0800					
Benzo(a)pyreen	mg/kg ds	0,12	0,1200					
Benzo(ghi)peryleen	mg/kg ds	0,091	0,0910					
Indeno(123-cd)pyreen	mg/kg ds	0,11	0,1100					
PAK VROM (10) (factor 0,7)	mg/kg ds	1,3	1,323	-	0,35	1,5	20,8	40

Legenda

Nr.	Monster	Analytico-nr
2	MM7	8604385

Verklaring van de gebruikte tekens:

niet getoetst
 kleiner dan of gelijk aan achtergrondwaarde -
 groter dan achtergrondwaarde *
 groter dan tussenwaarde **
 groter dan interventiewaarde ***

GSSD = Gehalte gestandaardiseerd naar standaardbodem

Deze toetsing is uitgevoerd met behulp van BoToVa.

Zie voor info: <http://www.rwsleefomgeving.nl/onderwerpen/bodem-ondergrond/bbk/instrumenten/botova/>

Eurofins Analytico B.V. is niet verantwoordelijk voor de uitkomst van deze toetsing.

Mocht u een probleem in deze toetsing signaleren, dan verzoeken wij u vriendelijk dit door te geven aan pais.helpdesk@eurofins.com

BoToVa T12 Toetsing Wbb grond

Projectnummer P2282.01
 Projectnaam Geelkerkenkamp 18a-20 te Oosterbeek
 Ordernummer
 Datum monstername 09-06-2015
 Monsternemer
 Certificaatnummer 2015063769
 Startdatum 10-06-2015
 Rapportagedatum 17-06-2015

Analyse	Eenheid	3	GSSD	Oordeel	RG	AW	T	I
Bodemtype correctie								
Organische stof		3,4						
Korrelgrootte < 2 µm (Lutum)		3,2						
Voorbehandeling								
Cryogeen malen AS3000								
Bodemkundige analyses								
Droge stof	% (m/m)	91						
Organische stof	% (m/m) ds	3,4	3,400					
Gloeirest	% (m/m) ds	96,4						
Korrelgrootte < 2 µm (Lutum)	% (m/m) ds	3,2	3,200					
Metalen								
Barium (Ba)	mg/kg ds	23	77,5		20	190	555	920
Cadmium (Cd)	mg/kg ds	0,2	0,3179	-	0,2	0,6	6,8	13
Kobalt (Co)	mg/kg ds	<3,0	6,526	-	3	15	103	190
Koper (Cu)	mg/kg ds	14	26,58	-	5	40	115	190
Kwik (Hg)	mg/kg ds	0,085	0,1185	-	0,05	0,15	18,1	36
Molybdeen (Mo)	mg/kg ds	<1,5	1,050	-	1,5	1,5	95,8	190
Nikkel (Ni)	mg/kg ds	<4,0	7,424	-	4	35	67,5	100
Lood (Pb)	mg/kg ds	56	84,10	*	10	50	290	530
Zink (Zn)	mg/kg ds	36	77,90	-	20	140	430	720
Minerale olie								
Minerale olie (C10-C12)	mg/kg ds	<3,0						
Minerale olie (C12-C16)	mg/kg ds	<5,0						
Minerale olie (C16-C21)	mg/kg ds	<5,0						
Minerale olie (C21-C30)	mg/kg ds	<11						
Minerale olie (C30-C35)	mg/kg ds	16						
Minerale olie (C35-C40)	mg/kg ds	<6,0						
Minerale olie totaal (C10-C40)	mg/kg ds	<35	72,06	-	35	190	2600	5000
Polychloorbifenylen, PCB								
PCB 28	mg/kg ds	<0,0010	0,0020					
PCB 52	mg/kg ds	<0,0010	0,0020					
PCB 101	mg/kg ds	<0,0010	0,0020					
PCB 118	mg/kg ds	<0,0010	0,0020					
PCB 138	mg/kg ds	<0,0010	0,0020					
PCB 153	mg/kg ds	<0,0010	0,0020					
PCB 180	mg/kg ds	<0,0010	0,0020					
PCB (som 7) (factor 0,7)	mg/kg ds	0,0049	0,0144	-	0,007	0,02	0,51	1
Polycyclische Aromatische Koolwaterstoffen, PAK								
Naftaleen	mg/kg ds	<0,050	0,0350					
Fenantheen	mg/kg ds	0,082	0,0820					
Anthraceen	mg/kg ds	<0,050	0,0350					
Fluorantheen	mg/kg ds	0,22	0,2200					
Benzo(a)anthraceen	mg/kg ds	0,12	0,1200					
Chryseen	mg/kg ds	0,17	0,1700					
Benzo(k)fluorantheen	mg/kg ds	0,076	0,0760					
Benzo(a)pyreen	mg/kg ds	0,12	0,1200					
Benzo(ghi)peryleen	mg/kg ds	0,1	0,1000					
Indeno(123-cd)pyreen	mg/kg ds	0,12	0,1200					
PAK VROM (10) (factor 0,7)	mg/kg ds	1,1	1,078	-	0,35	1,5	20,8	40

Legenda

Nr.	Monster	Analytico-nr
3	MM8	8604386

Verklaring van de gebruikte tekens:

niet getoetst
 kleiner dan of gelijk aan achtergrondwaarde -
 groter dan achtergrondwaarde *
 groter dan tussenwaarde **
 groter dan interventiewaarde ***

GSSD = Gehalte gestandaardiseerd naar standaardbodem

Deze toetsing is uitgevoerd met behulp van BoToVa.

Zie voor info: <http://www.rwsleefomgeving.nl/onderwerpen/bodem-ondergrond/bbk/instrumenten/botova/>

Eurofins Analytico B.V. is niet verantwoordelijk voor de uitkomst van deze toetsing.

Mocht u een probleem in deze toetsing signaleren, dan verzoeken wij u vriendelijk dit door te geven aan pais.helpdesk@eurofins.com

Bijlage 4

Toetsingskader WBB



Toetsingskader

Het in de onderstaande tabel weergegeven toetsingskader is afkomstig uit de Regeling bodemkwaliteit (bijlage B, d.d. 13 december 2007) en de Circulaire bodemsanering 2009 (zoals gewijzigd op 3 april 2012). Hierbij zijn de toelaatbare gehalten van verschillende stoffen in de grond opgenomen.

In het toetsingskader wordt onderscheid gemaakt in twee toetsingswaarden, namelijk de achtergrondwaarden (of streefwaarden) en interventiewaarden.

- De **achtergrondwaarde** betreft voor grond en baggerspecie landelijk vastgestelde generieke waarden voor een goede bodemkwaliteit op basis van gehalten zoals die op dit moment voorkomen in de landbodem van natuur- en landbouwgronden. De **streefwaarden** betreft voor grondwater het ijkpunt voor de milieukwaliteit voor de lange termijn, uitgaande van verwaarloosbare risico's voor het ecosysteem.
- De **interventiewaarde** betreft de grenswaarde voor grond en grondwater waarboven sprake is van ernstige vermindering of dreigende vermindering van de functionele eigenschappen die de bodem heeft voor mens, plant of dier. Bij het aantreffen van gehalten boven de interventiewaarden zal, afhankelijk van de situatie, in veel gevallen een nader onderzoek en/of sanering van de grond en grondwater noodzakelijk zijn.

Nader onderzoek dient conform de onderzoeksnorm NEN 5740 uitgevoerd te worden, wanneer het rekenkundig gemiddelde van de achtergrondwaarde en de interventiewaarde (bij grond) danwel het rekenkundig gemiddelde van de streefwaarde en de interventiewaarde (bij grondwater) wordt overschreden. Dit rekenkundig gemiddelde ($\frac{\text{Achtergrondwaarde} + \text{Interventiewaarde}}{2}$) wordt aangeduidt als **tussenwaarde**.

De normwaarden voor grond in onderstaande tabel zijn afhankelijk van het lutumgehalte en/of het organisch stofgehalte. Bij de beoordeling van de kwaliteit van de grond worden omgerekend naar de normwaarden voor de betreffende grondsoort. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de gemeten gehalten aan organische stof en lutum van de bodem. De omgerekende maximale waarden kunnen vervolgens worden vergeleken met de gemeten waarden.

Bij diverse stoffen wordt een bodemtypecorrectieformule gebruikt, waartoe voor de diverse metalen stofafhankelijke constanten zijn vastgesteld. In onderstaande tabel zijn de te hanteren stofconstanten weergegeven.

Tabel: Stofafhankelijke constanten voor metalen

Stof	A	B	C
Arseen	15	0,4	0,4
Barium	30	5	0
Beryllium	8	0,9	0
Cadmium	0,4	0,007	0,021
Chroom	50	20	0
Kobalt	2	0,28	0
Koper	15	0,6	0,6
Kwik	0,2	0,0034	0,0017
Lood	50	1	1
Nikkel	10	1	0
Tin	4	0,6	0
Vanadium	12	1,2	0
Zink	50	3	1,5

In de onderstaande tabel zijn de toetswaarden weergegeven voor een standaard bodem, oftewel grond met een gehalte van 10% organische stof en 25% lutum (gronddeeltjes < 2 µm).

Tabel: Normwaarden voor toetsing aan grenswaarden Regeling bodemkwaliteit en Circulaire bodemsanering

Stof ¹	Grond / sediment (mg/kg d.s.)		Grondwater (µg/l)	
	Achtergrondwaarde	Interventiewaarde	Streefwaarde ²	Interventiewaarde
Metalen				
Antimoon (Sb)	4,0*	22	-	20
Arseen (As)	20	76	10	60
Barium (Ba)	190**	920**	50	625
Cadmium (Cd)	0,6	13	0,4	6
Chroom (Cr)	55	180	1	30
Kobalt (Co)	15	190	20	100
Koper (Cu)	40	190	15	75
Kwik (Hg) anorganisch	0,15	36	0,05	0,3
Lood (Pb)	50	530	15	75
Molybdeen (Mo)	1,5*	190	5	300
Nikkel (Ni)	35	100	15	75
Tin (Sn)	6,5	-	-	-
Vanadium (V)	80	-	-	-
Zink (Zn)	140	720	65	800
Overige anorganische verbindingen				
Chloride ³	-	-	100.000	-
Cyaniden-vrij ⁴	3,0	20	5	1.500
Cyaniden-complex ⁵				
Thiocyanaten (som)	6,0	20	-	1.500
Aromatische verbindingen				
Benzeen	0,2*	1,1	0,2	30
Ethylbenzeen	0,2*	110	4	150
Tolueen	0,2*	32	7	1.000
Xylenen (som)	0,45*	17	0,2	70
Styreen (vinylbenzeen)	0,25*	86	6	300
Fenol	0,25	14	0,2	2.000
Cresolen (som)	0,3*	13	0,2	200
Dodecylbenzeen	0,35*	-	-	-
Aromatische oplosmiddelen (som) ⁶	2,5*	-	-	-

* Getalswaarde beneden de detectielimiet/ bepalingsondergrens of meetmethode ontbreekt.

** Toetsing aan de normen voor barium in grond is sinds april 2009 alleen noodzakelijk bij situaties waarbij sprake is van een door menselijk handelen veroorzaakte bariumverontreiniging. In alle andere gevallen kan toetsing achterwege blijven.

¹ Voor de definitie van de somparameters wordt verwezen naar bijlage N van de Regeling Bodemkwaliteit.

² De streefwaarden grondwater voor een aantal stoffen zijn lager dan de vereiste rapportagegrens in AS3000. Dit betekent dat deze streefwaarden strenger zijn dan het niveau waarop betrouwbaar (routinematig) kan worden gemeten. De laboratoria moeten minimaal voldoen aan de vereiste rapportagegrens in AS3000. Het hanteren van een strengere rapportagegrens mag ook, mits de gehanteerde analysemethode voldoet aan AS3000. Bij het beoordelen van het meetresultaat '<rapportagegrens AS3000' mag de beoordelaar ervan uitgaan dat de kwaliteit van het grondwater voldoet aan de streefwaarde. Indien het laboratorium een waarde '< dan een verhoogde rapportagegrens' aangeeft (hoger dan de rapportagegrens AS3000), dan dient de betreffende verhoogde rapportagegrens te worden vermenigvuldigd met 0,7. De zo verkregen waarde wordt getoetst aan de streefwaarde grondwater. Een dergelijke verhoogde grenswaarde kan optreden bij de analyse van een zeer sterk verontreinigd monster of een monster met afwijkende samenstelling.

³ Voor het toepassen van zeezand geldt de norm 200 mg/kg d.s. Bij het toepassen van zeezand op plaatsen waar een direct contact is of mogelijk is met brak oppervlaktewater of zeewater met van nature een chloride-gehalte van meer dan 5000 mg/l, geldt voor chloride geen maximale waarde.

⁴ Bij gehalten die de Achtergrondwaarde overschrijden moet rekening worden gehouden met de mogelijkheid van uitdamping. Wanneer uitdamping naar binnenlucht zou kunnen optreden, moet bij overschrijding van de Achtergrondwaarde worden gemeten in de bodemlucht en moet worden getoetst aan de TCL (Toxicologisch Toelaatbare Concentratie in Lucht).

⁵ Het gehalte cyanide-complex is gelijk aan het gehalte cyanide-totaal minus het gehalte cyanide-vrij, bepaald conform NEN 6655. Indien geen cyanide-vrij wordt verwacht, mag het gehalte cyanide-complex gelijk worden gesteld aan het gehalte cyanide-totaal (en hoeft dus alleen het gehalte cyanide-totaal te worden gemeten).

Stof	Grond / sediment (mg/kg d.s.)		Grondwater (µg/l)	
	Achtergrondwaarde	Interventiewaarde	Streefwaarde	Interventiewaarde
Polycyclische aromatische koolwaterstoffen (PAK)⁷				
Naftaleen	-	-	0,01	70
Fenantreen	-	-	0,003*	5
Antraceen	-	-	0,0007*	5
Fluorantheen	-	-	0,003	1
Chryseen	-	-	0,003*	0,2
Benzo(a)anthraceen	-	-	0,00001*	0,5
Benzo(a)pyreen	-	-	0,0005*	0,05
Benzo(k)fluorantheen	-	-	0,0004*	0,05
Indeno(1,2,3cd)pyreen	-	-	0,0004*	0,05
Benzo(ghi)peryleen	-	-	0,0003	0,05
PAK (som10) ^{8,9}	1,5	40	-	-
Gechloreerde koolwaterstoffen				
a. (vluchtige) chloorkoolwaterstoffen				
Monochlooretheen (vinylchloride) ⁸	0,1*	0,1	0,01	5
Dichloormethaan	0,1	3,9	0,01	1.000
1,1-dichloorethaan	0,2*	15	7	900
1,2-dichloorethaan	0,2*	6,4	7	400
1,1-dichlooretheen ⁸	0,3*	0,3	0,01	10
1,2-dichlooretheen (som)	0,3*	1	0,01	20
Dichloorpropanen (som)	0,8*	2	0,8	80
Trichloormethaan (chloroform)	0,25*	5,6	6	400
1,1,1-trichloorethaan	0,25*	15	0,01	300
1,1,2-trichloorethaan	0,3*	10	0,01	130
Trichlooretheen (Tri)	0,25*	2,5	24	500
Tetrachloormethaan (Tetra)	0,3*	0,7	0,01	10
Tetrachlooretheen (Per)	0,15	8,8	0,01	40
b. chloorbenzenen⁹				
Monochloorbenzeen	0,2*	15	7	180
Dichloorbenzenen (som)	2,0*	19	3	50
Trichloorbenzenen (som)	0,015*	11	0,01	10
Tetrachloorbenzenen (som)	0,009*	2,2	0,01	2,5
Pentachloorbenzeen	0,0025	6,7	0,003	1
Hexachloorbenzeen	0,0085	2,0	0,00009*	0,5

⁶ De Achtergrondwaarde van deze somparameter gaat uit van de aanwezigheid van meerdere van de 15 componenten, die tot deze somparameter worden gerekend. De hoogte van de Achtergrondwaarde is gebaseerd op de som van de bepalingsgrenzen vermenigvuldigd met 0,7. Sommige componenten zijn tevens individueel genormeerd. Binnen de somparameter mag de Achtergrondwaarde van de individueel genormeerde componenten niet worden overschreden. Voor de componenten, die niet individueel zijn genormeerd, geldt per component een maximum gehalte van 0,45 mg/kg d.s.

⁷ Voor interventiewaarde PAK wordt geen bodemtypecorrectie voor bodems met een organische stofgehalte tot 10% en bodems met een organische stofgehalte boven de 30% toegepast. Voor bodems met een organische stofgehalte tot 10% wordt een interventiewaarde van 40 mg/kg d.s. en voor bodems met een organisch stofgehalte vanaf 30% een interventiewaarde van 120 mg/kg d.s. gehanteerd. Tussen de 10% en 30% organische stofgehalte kan gebruik gemaakt worden van de gegeven bodemtypecorrectieformule.

⁸ De Interventiewaarde voor grond voor deze stoffen is gelijk of kleiner dan de bepalingsgrens (intralaboratorium reproduceerbaarheid). Indien de stof wordt aangetoond moeten de risico's nader worden onderzocht. Bij het aantreffen van vinylchloride of 1,1-dichlooretheen in grond moet tevens het grondwater worden onderzocht.

⁹ Voor grondwater zijn effecten van PAK, chloorbenzenen en chloorfenolen indirect, als fractie van de individuele interventiewaarde, optelbaar (dat wil zeggen 0,5 x interventiewaarde stof A heft evenveel effect als 0,5 x interventiewaarde stof B). Dit betekent dat er somformule gebruikt moet worden om te beoordelen of van overschrijding van de interventiewaarde sprake is. Er is sprake van overschrijding van de interventiewaarde voor de som van een groep stoffen indien $\sum(C_i/I_i) > 1$, waarbij C_i = gemeten concentratie van een stof uit een betreffende groep en I_i = Interventiewaarde voor de betreffende stof uit de betreffende groep.

Stof	Grond / sediment (mg/kg d.s.)		Grondwater (µg/l)	
	Achtergrondwaarde	Interventiewaarde	Streefwaarde	Interventiewaarde
c. chloorfenolen ⁹				
Monochloorfenolen (som)	0,045	5,4	0,3	100
Dichloorfenolen (som)	0,2*	22	0,2	30
Trichloorfenolen (som)	0,003*	22	0,03*	10
Tetrachloorfenolen (som)	0,015*	21	0,01*	10
Pentachloorfenol	0,003*	12	0,04*	3
d. polychloorbifenylen				
PCB (som 7)	0,02	1	0,01*	0,01
e. overige gechloreerde koolwaterstoffen				
Monochlooranilinen (som)	0,2*	50	-	30
Pentachlooraniline	0,15-	-	-	-
Dioxine (som J-TEQ) ¹⁰	0,000055*	0,00018	-	Nvt ⁶
Chloornaftaleen (som)	0,07*	23	-	6
Bestrijdingsmiddelen				
a. organochloor-bestrijdingsmiddelen				
Chloordaan (som)	0,002	4	0,2 ng/l*	0,2
DDT (som)	0,2	1,7	-	-
DDE (som)	0,1	2,3	-	-
DDD (som)	0,02	34	-	-
DDT/DDE/DDD (som)	-	-	0,004 ng/l*	0,01
Aldrin	-	-	0,009 ng/l*	-
Dieldrin	-	-	0,1 ng/l*	-
Endrin	-	-	0,04 ng/l*	-
Drins (som)	0,015	4	-	0,1
α-endosulfan	0,0009	4	0,2 mg/l*	5
α-HCH	0,001	17	33 ng/l*	-
β-HCH	0,002	1,6	8 ng/l	-
γ-HCH	0,003	1,2	9 ng/l	-
HCH-verbindingen (som)	-	-	0,05	1
Heptachloor	0,0007	4	0,005 ng/l*	0,3
Heptachloorepoxide (som)	0,002	4	0,005 ng/l*	3
Hexachloorbutadieen	0,003*	-	-	-
Organochloorhoudende bestrijdingsmiddelen (som landbodem)	0,4	-	-	-
b. organofosfor-pesticiden				
Azinfos-methyl	0,0075*	-	-	-
c. organotin bestrijdingsmiddelen				
Organotin verbindingen (som) ¹¹	0,15	2,5	0,05* – 16 ng/l	0,7
Tributyltin (TBT)	0,065	-	-	-
d. chloorfenoxo-azijnzuur herbiciden				
MCPA	0,55*	4	0,02	50
e. overige bestrijdingsmiddelen				
Atrazine	0,035*	0,71	29 ng/l	150
Carbaryl	0,15*	0,45	2 ng/l	50
Carbofuran ⁸	0,017*	0,017	9 ng/l	100
4-chloormethyl-fenolen (som)	0,6*	-	-	-
Niet-chloorhoudende bestrijdingsmiddelen (som)	0,09*	-	-	-

¹⁰

Voor grondwater is er een indicatief niveau voor ernstige verontreiniging.

¹¹

De eenheid voor organotinverbindingen is mg Sn/kg d.s.

Stof	Grond / sediment (mg/kg d.s.)		Grondwater (µg/l)	
	Achtergrondwaarde	Interventiewaarde	Streefwaarde	Interventiewaarde
Overige stoffen				
Asbest ¹²	-	100	-	-
Cyclohexanon	2,0*	150	1,5	15.000
Dimethyl ftalaat ¹³	0,045*	82	-	-
Diethylftalaat ¹³	0,045*	53	-	-
Di-isobutylftalaat ¹³	0,045*	17	-	-
Dibutylftalaat ¹³	0,07*	36	-	-
Butyl benzylftalaat ¹³	0,07*	48	-	-
Dihexylftalaat ¹³	0,07*	220	-	-
Di(2-ethylhexyl)ftalaat ¹³	0,045*	60	-	-
Ftalaten (som) ¹³	-	-	0,5	5
Minerale olie ¹⁴¹⁵	190	5.000	50	600
Pyridine	0,15*	11	0,5	30
Tetrahydrofuran	0,45	7	0,5	300
Tetrahydrothiofeen	1,5*	8,8	0,5	5.000
Tribroommethaan (bromofom)	0,2*	75	-	630
Ethyleenglycol	5,0	-	-	-
Diethyleenglycol	8,0	-	-	-
Acrylonitril	2,0*	-	-	-
Formaldehyde	2,5*	-	-	-
Isopropanol (2-propanol)	0,75	-	-	-
Methanol	3,0	-	-	-
Butanol (1-butanol)	2,0*	-	-	-
Butylacetaat	2,0*	-	-	-
Ethylacetaat	2,0*	-	-	-
Methyl-tert-butyl ether (MTBE)	0,2*	-	-	-
Methylethylketon	2,0*	-	-	-

¹² Zijnde het gehalte serpentijnasbeest plus tienmaal het gehalte amfiboolasbest. Deze eis bedraagt 0 mg/kg d.s. indien niet is voldaan aan artikel 2, onder b, van het Productenbesluit Asbest.

¹³ Het is onzeker of de Achtergrondwaarden voor de ftalaten meetbaar zijn. Toekomstige ervaringen moeten uitwijzen of sprake is van een knelpunt.

¹⁴ Minerale olie heft betrekking op de som van de (al dan niet) vertakte alkanen. Indien er enigerlei vorm van verontreiniging met minerale olie wordt aangetoond in grond/baggerspecie, dan dient naast het gehalte aan minerale olie ook het gehalte aan aromatische en/of polycyclische aromatisch koolwaterstoffen bepaald te worden. Met deze somparameter is om praktische redenen volstaan. Nadere toxicologische en chemische differentiatie wordt bestudeerd.

¹⁵ Voor het toepassen van baggerspecie in grootschalige toepassingen geldt voor minerale olie een maximale waarde van 2.000 mg/kg d.s.

Bijlage 5

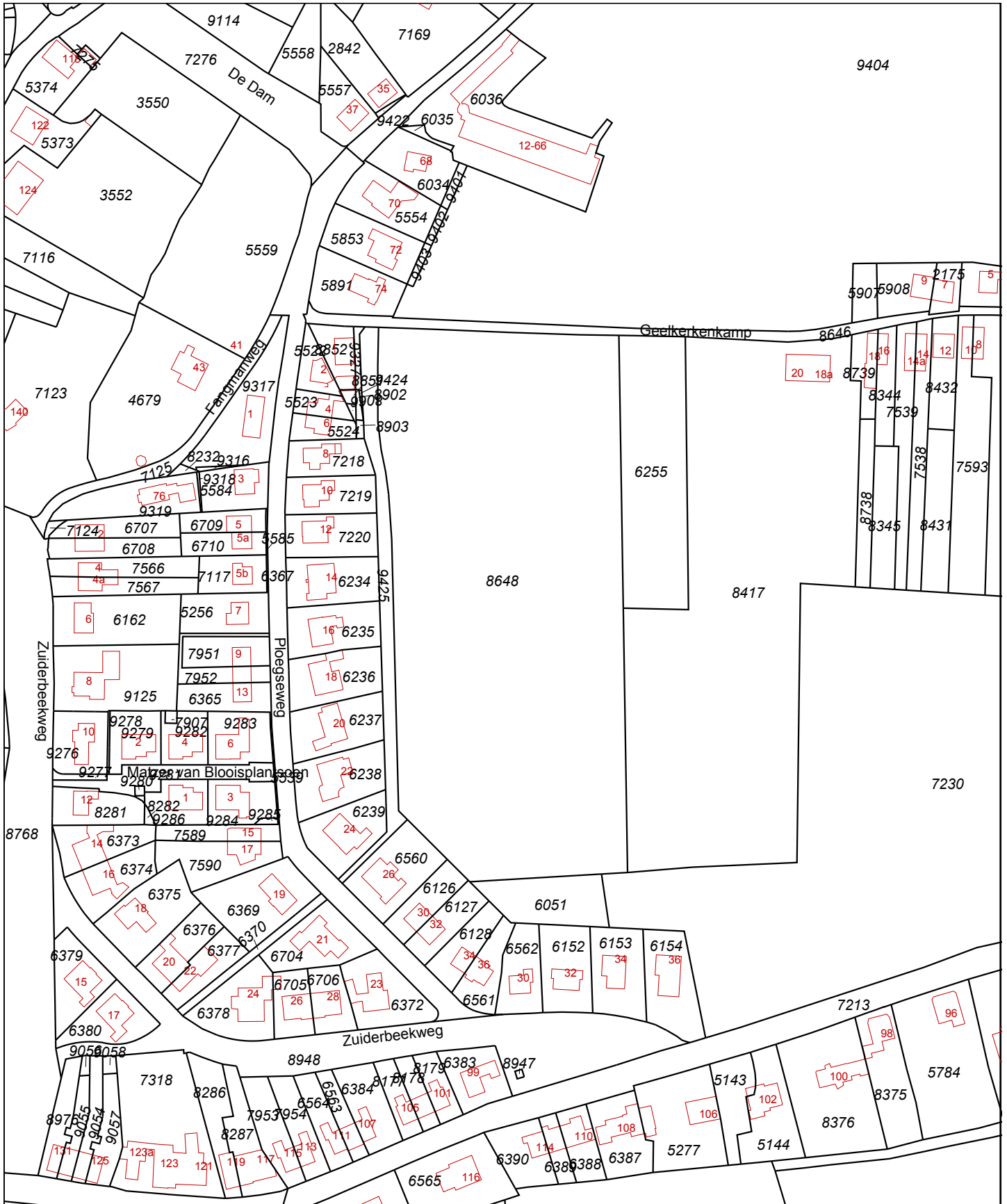
Situatietekeningen



Bijlage 5.1

Kadastrale kaart en topografisch overzicht





<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>— Overige topografie</p>	<p>Schaal 1:2000</p> <p>Kadastrale gemeente</p> <p>Sectie</p> <p>Perceel</p>	<p>OOSTERBEEK</p> <p>D</p> <p>8648</p>	
<p>Voor een eensluitend uittreksel, Apeldoorn, 2 oktober 2013 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p>			



Deze kaart is noordgericht.

Schaal 1: 12500

Hier bevindt zich Kadastraal object OOSTERBEEK D 8417
Geelkerkenkamp 18A, 6862 ER OOSTERBEEK
CC-BY Kadaster.



<p>BEBOUWING</p> <p>a bebouwd gebied b gebouwen c hoogbouw d kas</p> <p>WEGEN</p> <p>autosnelweg hoofdweg met gescheiden rijbanen hoofdweg regionale weg met gescheiden rijbanen regionale weg lokale weg met gescheiden rijbanen lokale weg weg met losse of slechte verharding onverharde weg straat/overige weg voetgangersgebied fietspad pad, voetpad weg in aanleg</p> <p>viaduct aquaduct vaste brug beweegbare brug brug op pijlers</p>	<p>SPOORWEGEN</p> <p>spoorweg: enkelspoor spoorweg: meersporig</p> <p>a station b spoorweg in tunnel tramweg</p> <p>a sneltram b sneltramhalte a metro bovengronds b metrostation</p> <p>HYDROGRAFIE</p> <p>waterloop: smaller dan 3 m waterloop: 3-6 m breed waterloop: breder dan 6 m</p> <p>a schutsluis b stuwen c koedam d duiker b grondduiker c afsluitbare duiker</p> <p>BODEMGEBRUIK</p> <p>a grasland met sloten b akkerland met greppels c boomgaard d fruitkwekerij e boomkwekerij f grasland met populierenopstand g loofbos h naaldbos i gemengd bos j griend k heide l zand m drasland, moeras n rietland o dodenakker, begraafplaats p overig bodemgebruik</p>	<p>OVERIGE SYMBOLEN</p> <p>a religieus gebouw b toren, hoge koepel c religieus gebouw met toren d markant object e watertoren f vuurtoren g gemeentehuis h postkantoor i politiebureau j wegvijzer k kapel l kruis m vlampijp n telescoop o windmolen p waterradmolen q windmotor r windturbine s oliepompinstallatie t seinmast u zendmast v hunebed w monument x gemaal y kampeertrein z sportcomplex aa ziekenhuis ab PI ac Gp ad c boom ae schietbaan af afrastering ag hoogspanningsleiding met mast ah muur ai geluidswering</p>
---	---	---

Bijlage 5.2

Situatietekeningen met boorpunten



kamp

6255

8417

20 18a

8738

mestvaalt
(beton)

voormalige locatie
dieseltank 600 ltr.
in lekdak

- LEGENDA**
- Perceelsgrens (Kadaster)
 - Bebauwing (buitenmuur)
 - 20 Huisnummer
 - - - - - Onderzoekslocatie
 - ⊗ Boring

Aan de maten kunnen geen rechten worden ontleend.

Locatie:	Geelkerkenkamp 18A-20 te Oosterbeek		
Type:	Verkennd bodemonderzoek		
Omschrijving:	Situatietekening met boorpunten		
Projectnr:	P2282.01		
Schaal:	1 : 500	Formaat:	A3
Datum:	15-06-2015		
Getekend:	AH		
Tekeningnr:	1		
Bestandsnaam:	P2282.01-1		





- LEGENDA**
- Perceelsgrens (Kadaster)
 - Bebauwing (buitenmuur)
 - 20 Huisnummer
 - - - - - Onderzoekslocatie
 - ⊗ Boring

Aan de maten kunnen geen rechten worden ontleend.

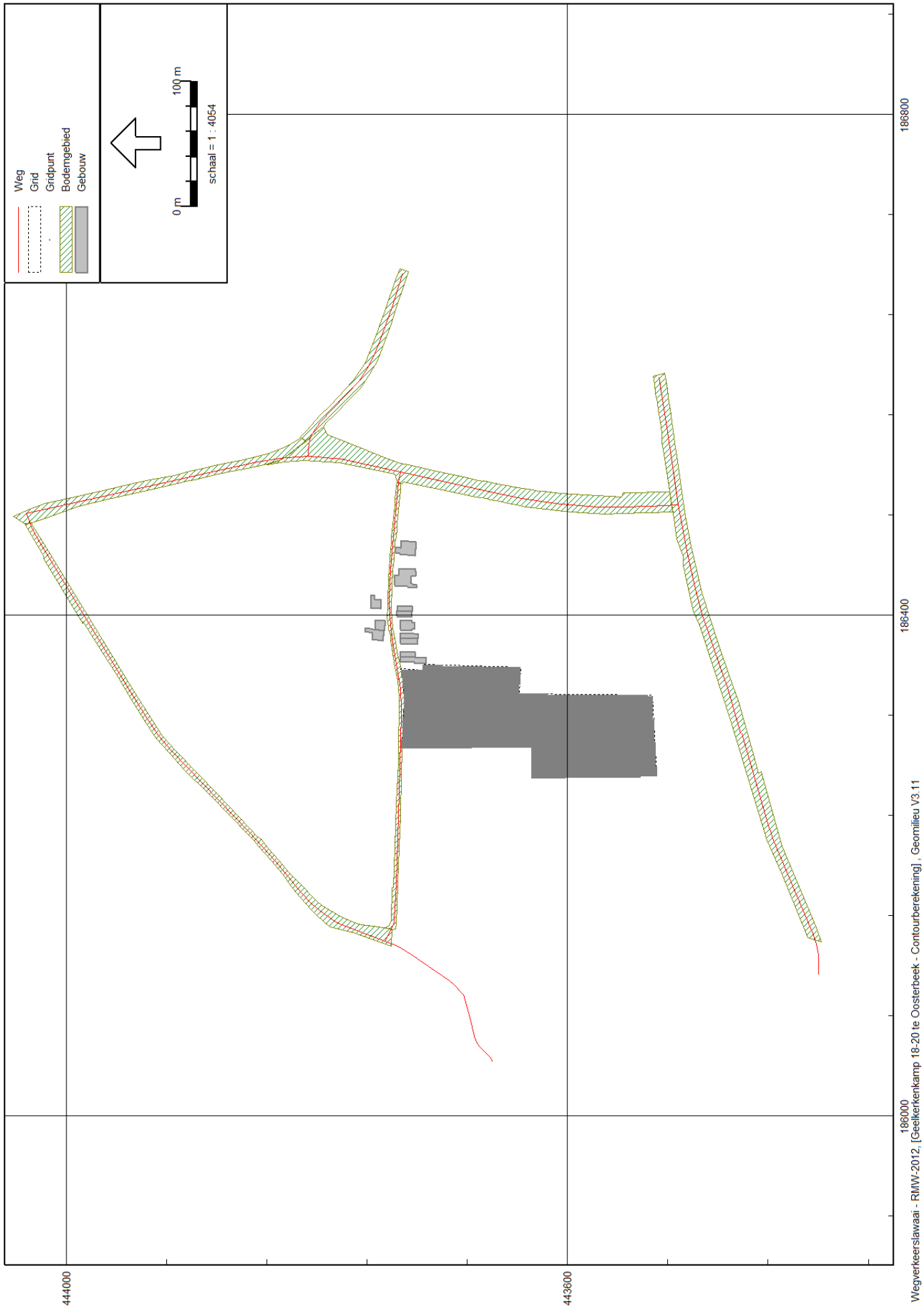
Locatie:	Geelkerkenkamp 18A-20 te Oosterbeek		
Type:	Verkennend bodemonderzoek		
Omschrijving:	Situatietekening met boorpunten		
Projectnr:	P2282.01		
Schaal:	1 : 1000	Formaat:	A3
Datum:	15-06-2015		
Getekend:	AH		
Tekeningnr:	2		
Bestandsnaam:	P2282.01-2		



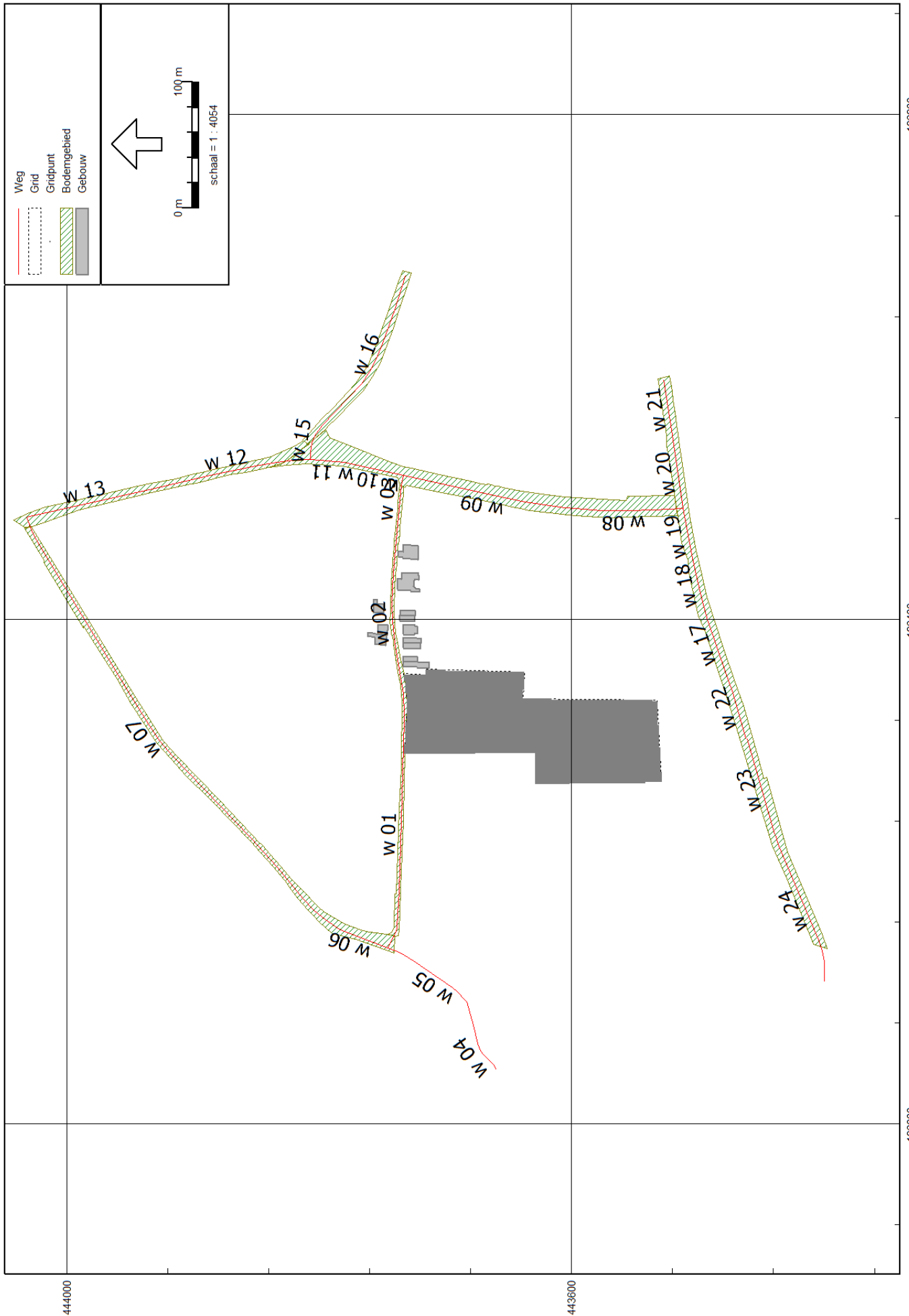


Bijlage 5 Contourberekeningen wegverkeerslawaa

Locatie: Geelkerkenkamp 18-20 te oosterbeek



Locatie: Geelkerkenkamp 18-20 te oosterbeek



444000

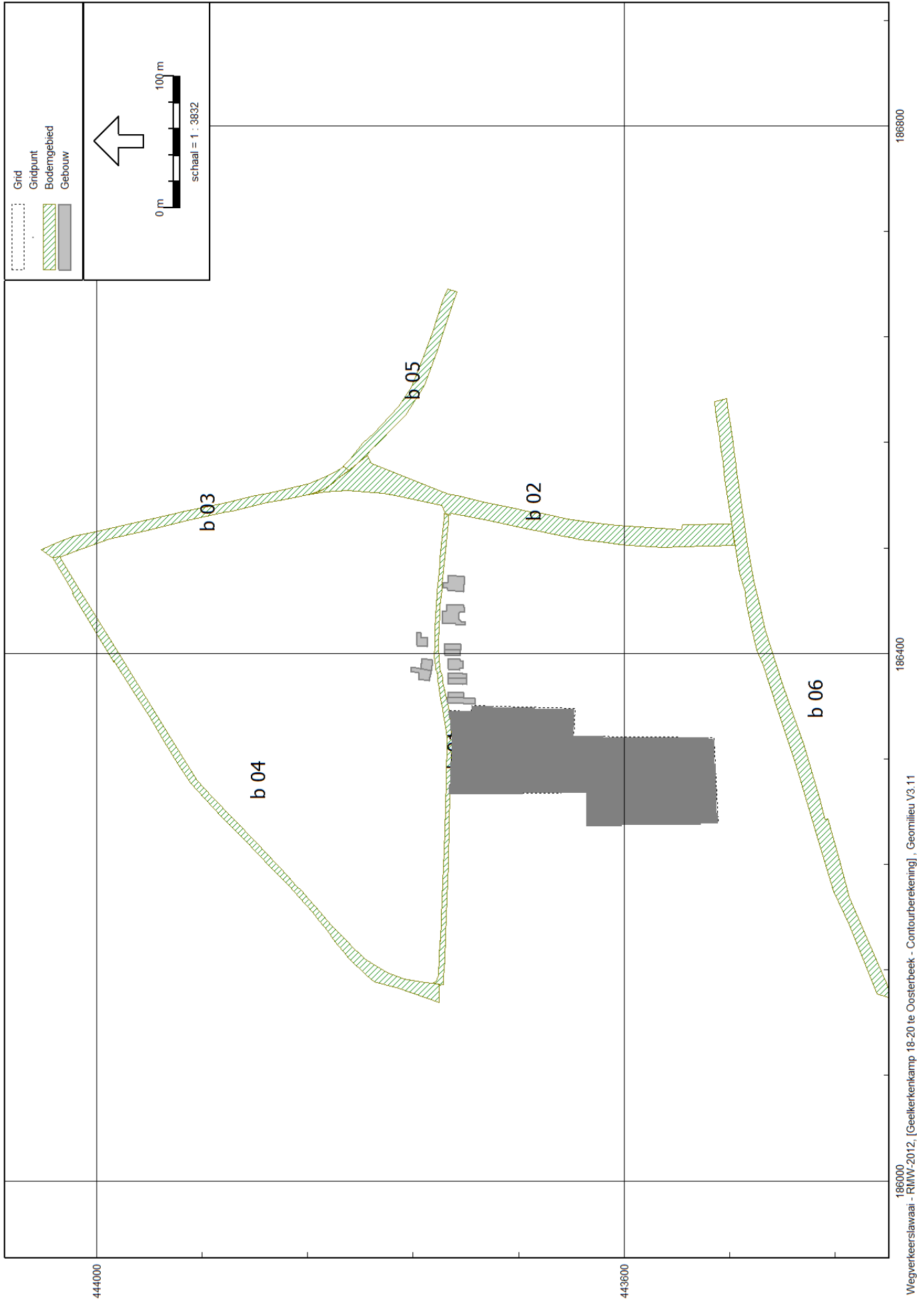
443600

186800

186400

186000
Wegverkeerslawaal - RMW-2012, [Geelkerkenkamp 18-20 te Oosterbeek - Contourberekening], Geomilieu V3.11

Locatie: Geelkerkenkamp 18-20 te oosterbeek



Locatie: Geelkerkenkamp 18-20 te oosterbeek



Locatie: Geelkerkenkamp 18-20 te oosterbeek



Locatie: Geelkerkenkamp 18-20 te Oosterbeek

Model: Contourberekening
 Groep: (hoofdgroep)
 Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaaai - RMW-2012

Naam	Omschr.	Hdef.	Type	Cpl	Hbron	Helling	Wegdek	V(LV(D))	V(LV(A))	V(LV(N))	Totaal aantal	%Int(D)	%Int(A)	%Int(N)	%LV(D)	%LV(A)
w 01	Geelkerkenkamp	Relatief	Verdeling	False	0,75	0	W0	30	30	30	306,00	6,99	2,60	0,70	99,96	99,96
w 02	Geelkerkenkamp	Relatief	Verdeling	False	0,75	0	W0	30	30	30	306,00	6,99	2,60	0,70	99,96	99,96
w 03	Geelkerkenkamp	Relatief	Verdeling	False	0,75	0	W0	30	30	30	306,00	6,99	2,60	0,70	99,96	99,96
w 04	Fangmanweg	Relatief	Verdeling	False	0,75	0	W9b	30	30	30	306,00	6,99	2,60	0,70	99,81	99,85
w 05	Fangmanweg	Relatief	Verdeling	False	0,75	0	W9b	30	30	30	306,00	6,99	2,60	0,70	99,81	99,85
w 06	Fangmanweg	Relatief	Verdeling	False	0,75	0	W9b	30	30	30	306,00	6,99	2,60	0,70	99,77	99,82
w 07	Fangmanweg	Relatief	Verdeling	False	0,75	0	W9b	30	30	30	365,00	7,00	2,59	0,71	98,88	99,10
w 08	V Toulon van der Koogweg	Relatief	Verdeling	False	0,75	0	W9b	30	30	30	780,00	6,99	2,59	0,72	96,68	97,33
w 09	V Toulon van der Koogweg	Relatief	Verdeling	False	0,75	0	W9b	30	30	30	780,00	6,99	2,59	0,72	96,68	97,33
w 10	V Toulon van der Koogweg	Relatief	Verdeling	False	0,75	0	W9b	30	30	30	712,00	6,99	2,58	0,72	96,36	97,08
w 11	V Toulon van der Koogweg	Relatief	Verdeling	False	0,75	0	W9b	30	30	30	712,00	6,99	2,58	0,72	96,36	97,08
w 12	V Toulon van der Koogweg	Relatief	Verdeling	False	0,75	0	W9b	30	30	30	1100,00	6,99	2,58	0,73	95,42	96,31
w 13	V Toulon van der Koogweg	Relatief	Verdeling	False	0,75	0	W9b	30	30	30	1100,00	6,99	2,58	0,73	95,42	96,31
w 15	Bato'sweg	Relatief	Verdeling	False	0,75	0	W9b	30	30	30	430,00	6,99	2,57	0,74	94,30	95,40
w 16	Bato'sweg	Relatief	Verdeling	False	0,75	0	W9b	30	30	30	430,00	6,99	2,57	0,74	94,30	95,40
w 17	Benedendorpsweg	Relatief	Verdeling	False	0,75	0	W9b	50	50	50	3323,00	6,52	3,84	0,79	94,52	96,02
w 18	Benedendorpsweg	Relatief	Verdeling	False	0,75	0	W9b	50	50	50	3323,00	6,52	3,84	0,79	94,52	96,02
w 19	Benedendorpsweg	Relatief	Verdeling	False	0,75	0	W9b	50	50	50	3323,00	6,52	3,84	0,79	94,52	96,02
w 20	Benedendorpsweg	Relatief	Verdeling	False	0,75	0	W9b	50	50	50	3291,00	6,52	3,84	0,79	94,62	96,09
w 21	Benedendorpsweg	Relatief	Verdeling	False	0,75	0	W9b	50	50	50	3291,00	6,52	3,84	0,79	94,62	96,09
w 24	Benedendorpsweg	Relatief	Verdeling	False	0,75	0	W9b	50	50	50	3323,00	6,52	3,84	0,79	94,52	96,02
w 22	Benedendorpsweg	Relatief	Verdeling	False	0,75	0	W9b	50	50	50	3323,00	6,52	3,84	0,79	94,52	96,02
w 23	Benedendorpsweg	Relatief	Verdeling	False	0,75	0	W0	50	50	50	3323,00	6,52	3,84	0,79	94,52	96,02

Locatie: Geelkerkenkamp 18-20 te Oosterbeek

Model: Contourberekening
 Groep: (hoofdgroep)
 Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaaai - RMW-2012

Naam	%LV(N)	%MV(D)	%MV(A)	%MV(N)	%ZV(D)	%ZV(A)	%ZV(N)
w 01	99,94	0,03	0,03	0,04	0,01	0,01	0,02
w 02	99,94	0,03	0,03	0,04	0,01	0,01	0,02
w 03	99,94	0,03	0,03	0,04	0,01	0,01	0,02
w 04	99,70	0,15	0,12	0,19	0,04	0,03	0,11
w 05	99,70	0,15	0,12	0,19	0,04	0,03	0,11
w 06	99,64	0,18	0,14	0,23	0,05	0,04	0,13
w 07	97,76	0,60	0,48	0,76	0,52	0,42	1,48
w 08	93,68	1,89	1,51	2,34	1,43	1,15	3,98
w 09	93,68	1,89	1,51	2,34	1,43	1,15	3,98
w 10	93,10	2,07	1,66	2,55	1,57	1,27	4,34
w 11	93,10	2,07	1,66	2,55	1,57	1,27	4,34
w 12	91,03	2,34	1,88	2,86	2,24	1,81	6,11
w 13	91,03	2,34	1,88	2,86	2,24	1,81	6,11
w 15	88,53	2,58	2,08	3,09	3,12	2,52	8,38
w 16	88,53	2,58	2,08	3,09	3,12	2,52	8,38
w 17	95,75	4,42	3,09	3,41	1,06	0,90	0,84
w 18	95,75	4,42	3,09	3,41	1,06	0,90	0,84
w 19	95,75	4,42	3,09	3,41	1,06	0,90	0,84
w 20	95,80	4,35	3,04	3,39	1,03	0,88	0,82
w 21	95,80	4,35	3,04	3,39	1,03	0,88	0,82
w 24	95,75	4,42	3,09	3,41	1,06	0,90	0,84
w 22	95,75	4,42	3,09	3,41	1,06	0,90	0,84
w 23	95,75	4,42	3,09	3,41	1,06	0,90	0,84

Model: Contourberekening
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Grids, voor rekenmethode Wegverkeerslawaaï - RMW-2012

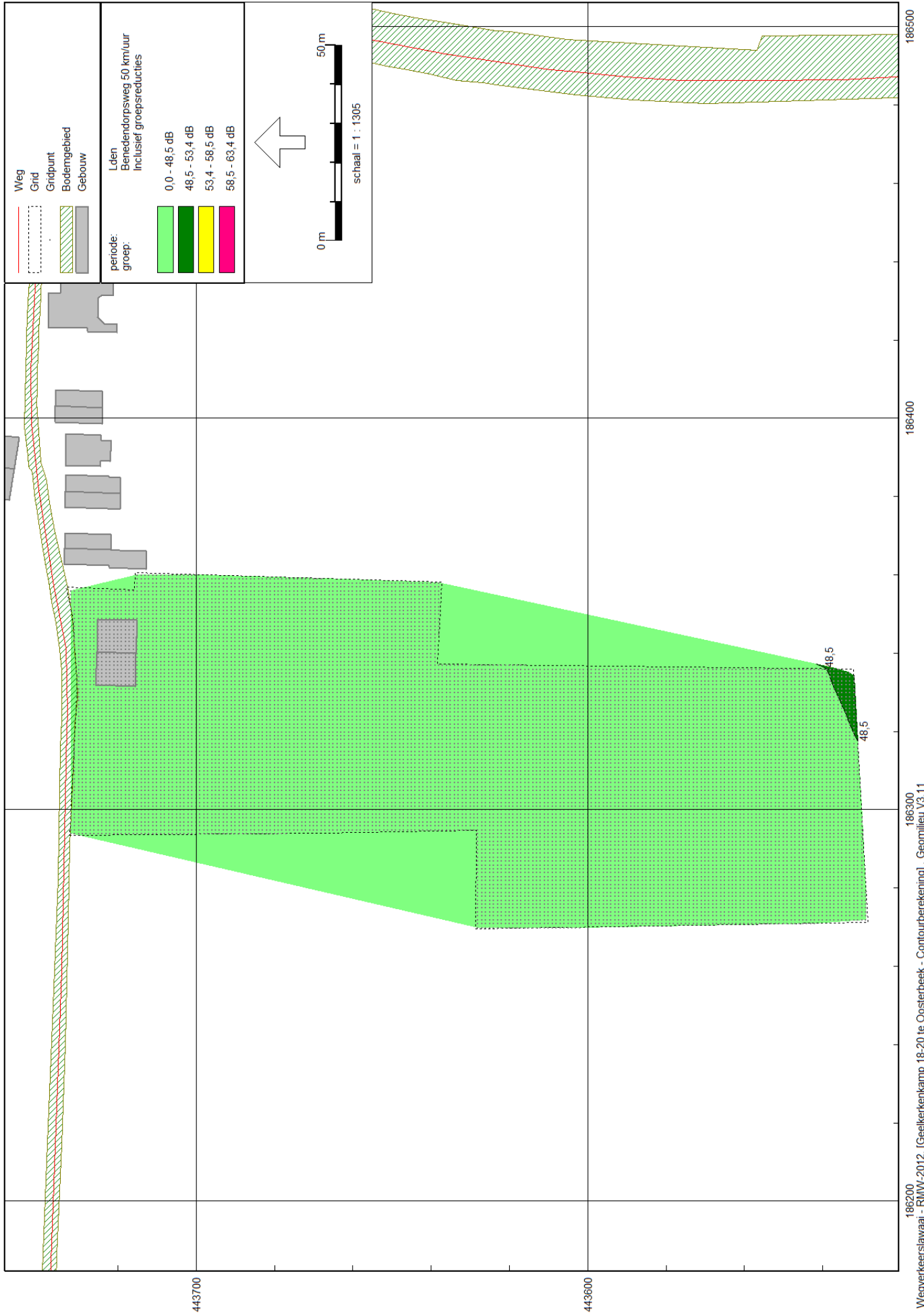
Naam	Omschr.	Hoogte	Maaiveld	DeltaX	DeltaY
g 01	Grid	4,50	0,00	1	1

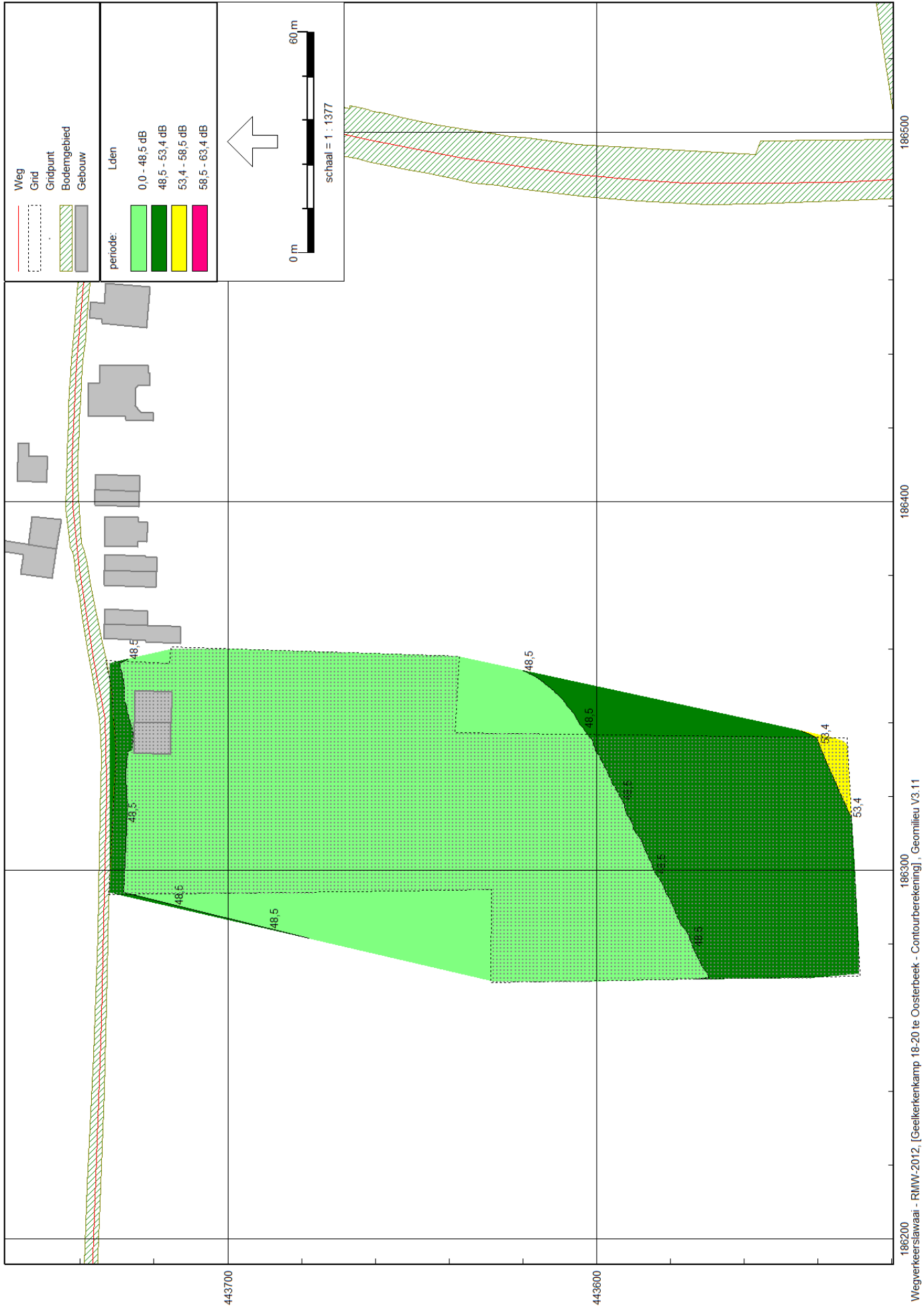
Model: Contourberekening
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Bodemgebieden, voor rekenmethode Wegverkeerslawaaï - RMW-2012

Naam	Omschr.	Bf
b 01	Geelkerkenkamp	0,00
b 02	V Toulon van der Koogweg	0,00
b 03	Van Toulon van der Koogweg	0,00
b 04	Fangmanweg	0,00
b 05	Bato's weg	0,00
b 06	Benededorpsweg	0,00

Model: Contourberekening
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Gebouwen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaai - RMW-2012

Naam	Omschr.	Hoogte	Maaiveld	Hdef.	Cp	Refl. 63
g 01	Geelkerkenkamp 2	8,00	0,00	Relatief	0 dB	0,80
g 02	Geelkerkenkamp 5	8,00	0,00	Relatief	0 dB	0,80
g 03	Geelkerkenkamp 6	8,00	0,00	Relatief	0 dB	0,80
g 04	Geelkerkenkamp 7	8,00	0,00	Relatief	0 dB	0,80
g 05	Geelkerkenkamp 8	8,00	0,00	Relatief	0 dB	0,80
g 06	Geelkerkenkamp 9	8,00	0,00	Relatief	0 dB	0,80
g 07	Geelkerkenkamp 10	8,00	0,00	Relatief	0 dB	0,80
g 08	Geelkerkenkamp 12	8,00	0,00	Relatief	0 dB	0,80
g 09	Geelkerkenkamp 14	8,00	0,00	Relatief	0 dB	0,80
g 10	Geelkerkenkamp 14a	8,00	0,00	Relatief	0 dB	0,80
g 11	Geelkerkenkamp 16	8,00	0,00	Relatief	0 dB	0,80
g 12	Geelkerkenkamp 18	8,00	0,00	Relatief	0 dB	0,80
g 13	Geelkerkenkamp 18a (bedrijfswoning)	8,00	0,00	Relatief	0 dB	0,80
g 14	Geelkerkenkamp 20 (bedrijfswoning)	8,00	0,00	Relatief	0 dB	0,80





Bijlage 6 Geohydrologisch onderzoek

NOTITIE

PROJECT : Oosterbeek, Geelkerkenkamp 18-20
PROJECTNUMMER : P16-0248

ONDERWERP : Geohydrologische verkenning schijngrondwaterspiegel

DATUM : 2 november 2016
OPGESTELD DOOR : J.L. van der Meij

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Het voornemen is om de locatie Geelkerkenkamp 18-20 te herontwikkelen voor Wonen. In het kader van de planvoorbereiding is gewenst inzage te hebben in de geohydrologische situatie en mogelijke effecten.

In de gemeente Oosterbeek is bekend dat naast de “normale” grondwaterstand, ook andere niveaus aanwezig zijn waar een zgn. schijngrondwaterspiegel optreedt, bijvoorbeeld in de omgeving van “oude” sprengen.

Doel van het onderzoek is vast te stellen dat er op de van de bouwvlakken van de woningen geen watervoerende lagen zitten.

1.2 Opzet onderzoek

De watervoerende lagen zijn te herkennen aan schijngrondwaterspiegels (stroomlagen, sprengen en/of beken) als gevolg van lokaal slecht doorlatende lagen. Om deze lagen te kunnen aantonen worden handboringen geplaatst tot ca. 4 meter -maaiveld. Van de beschrijving van de handboringen zijn boorprofielen gemaakt. Tevens zijn openbare bronnen geraadpleegd. In het advies komt naar voren of deze lagen een belangrijke rol spelen in de lokale hydrologie.

Het geohydrologisch onderzoek beschrijft de volgende onderdelen: formatie, samenstelling, geohydrologische eenheid en is hieronder verder uitgewerkt. De gegevens zijn afkomstig uit DINOLoket.nl (GDN-TNO).

2 Geohydrologische onderzoek

2.1 Geohydrologisch veldonderzoek

Voorafgaand aan het veldwerk is voor deze locatie en in de directe omgeving gezocht naar historische grondwaterstanden die beschikbaar zijn in direct raadpleegbare gegevensbronnen.

Deze zijn echter direct op de locatie zelf niet gevonden en in de nabijheid alleen op 500 meter westelijk van het onderzoeksgebied: peilbuis B40A2152. In de beschrijving van de geohydrologische opbouw van het onderzoeksgebied wordt hier dieper op ingegaan. Het veldwerk bestond uit de volgende werkzaamheden:

- ▶ Plaatsen van 6 handboringen (figuur 2) tot een diepte van 4,0 meter – maaiveld;
- ▶ bepalen van de bodemopbouw op basis van deze boringen;
- ▶ de GHG en GLG zijn geschat op basis van hydromorfe kenmerken.

Bodemopbouw

De boringen zijn geplaatst aan de Geelkerkenkamp 18-20, Oosterbeek (figuur 1). De boringen zijn uitgevoerd als (systeem Edelman en River) handboring en in het veld beschreven conform NEN 5104.

Figuur 1: Locaties boringen Geelkerkenkamp 18-20, Oosterbeek.



De bodemopbouw is weergegeven in de onderstaande tabel 1 en bestaat globaal uit een zeer fijne tot matige grove zandige laag.

Tabel 1: Overzicht globale bodemopbouw

DIEPTE VAN-TOT [M - MV]	LITHOLOGIE
0,0 – 1,5	Zand, zeer fijn, zwak siltig, zwak humeus.
1,5 – 3,0	Zand, matig fijn, zeer lokaal zwak grindig.
3,0 – 4,0*	Zand, matig fijn tot matig grof, zwak grindig.

* Maximaal verkende boordiepte (4,0 m-mv) in het kader van het grondonderzoek door BOOT.

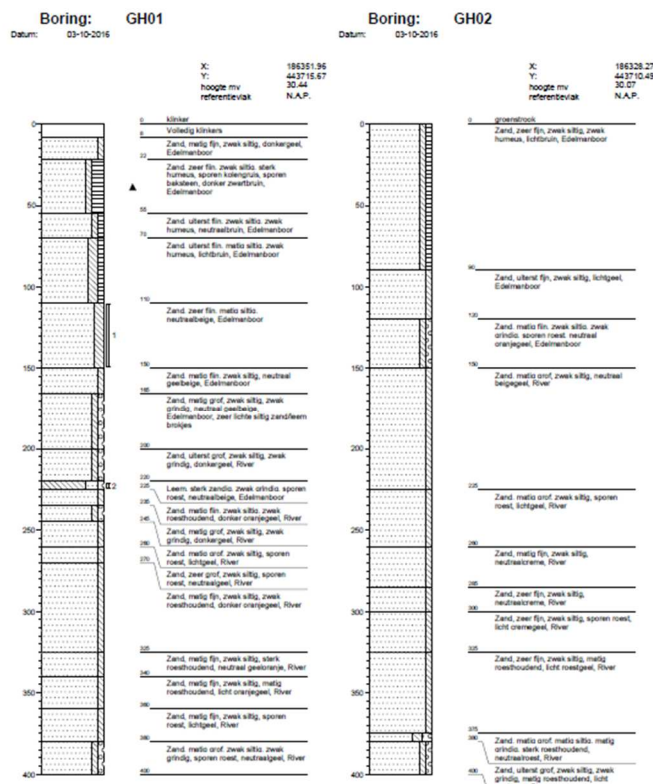
De bodemprofielen, in figuur 2, geven een detailbeeld van de bodemopbouw op de onderzoeklocatie.

In 4 van de 6 boringen is op een bepaalde diepte een leemlaag aangetroffen, deze leemlaag is halverwege (in 2 boringen) of geheel onderin het profiel gesitueerd (GH04 en GH05). De leemlaag onderin het profiel van GH04 en GH05 heeft een dikte die het waarschijnlijk maakt dat de leemlaag zich in zuidelijke richting voortzet.

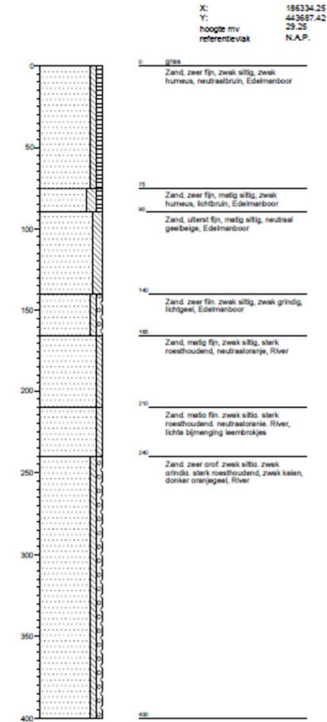
In alle boringen wordt grind aangetroffen halverwege en/of onderin het profiel en is het aanwezige zand zwak tot matig siltig over het gehele profiel. Alle boringen zijn doorgezet tot een diepte van 4,0 meter – maaiveld.

In alle boringen is er sprake van oxidatie (uitspoelingshorizont) van het aangeboorde bodemmateriaal op basis van de kleuring in het bodemprofiel. Er wordt geen permanent verzadigde zone aangetoond en daarmee ligt de GLG (gemiddeld laagste grondwaterstand) onder het niveau van 4,0 meter – maaiveld. Aan de bovenzijde van de leemlagen zijn geen aanwijzingen voor langdurige vochtige condities gevonden en is een permanente schijn grondwaterspiegel niet waarschijnlijk.

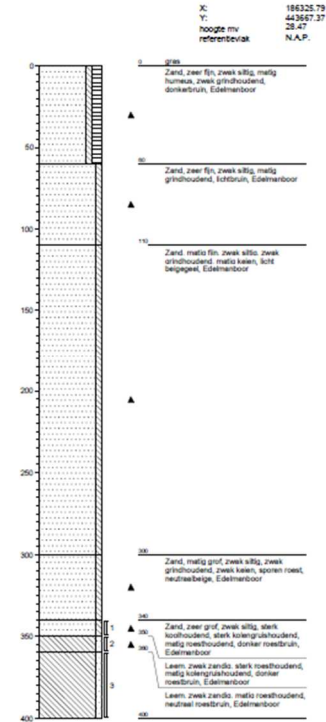
Figuur 2: Geologische boringen Geelkerkenkamp 18-20, Oosterbeek



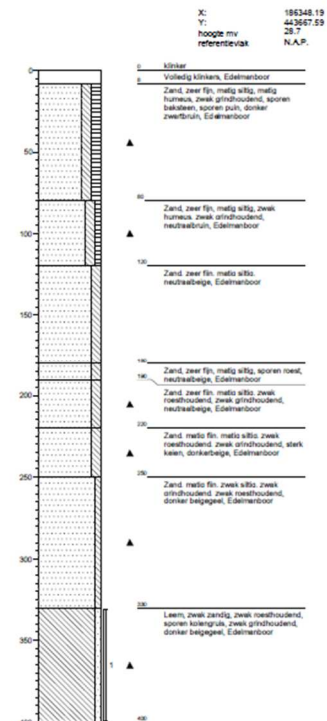
Boring: GH03
Datum: 03-10-2016



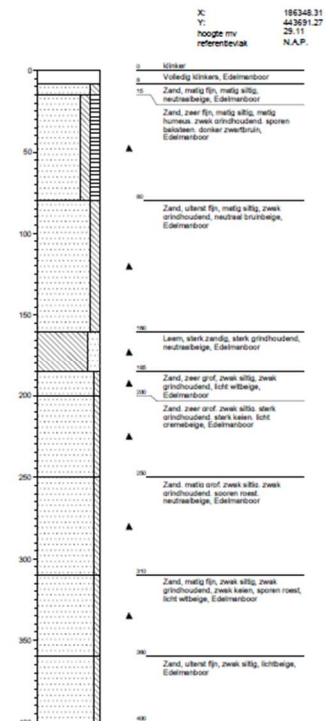
Boring: GH04
Datum: 04-10-2016
GHG: 300



Boring: GH05
Datum: 04-10-2016



Boring: GH06
Datum: 04-10-2016



2.2 Geohydrologie

Op basis van het bodemprofiel uit de boringen en de gegevens uit DINOLoket (GDN TNO) kan de bodemopbouw gekarakteriseerd worden als een zandige laag uit de Formatie van Echteld, gelegen op een pakket klei en veen van de Formatie van Echteld en Kreftenheye met daaronder een pakket zanden van de Formatie van Kreftenheye.

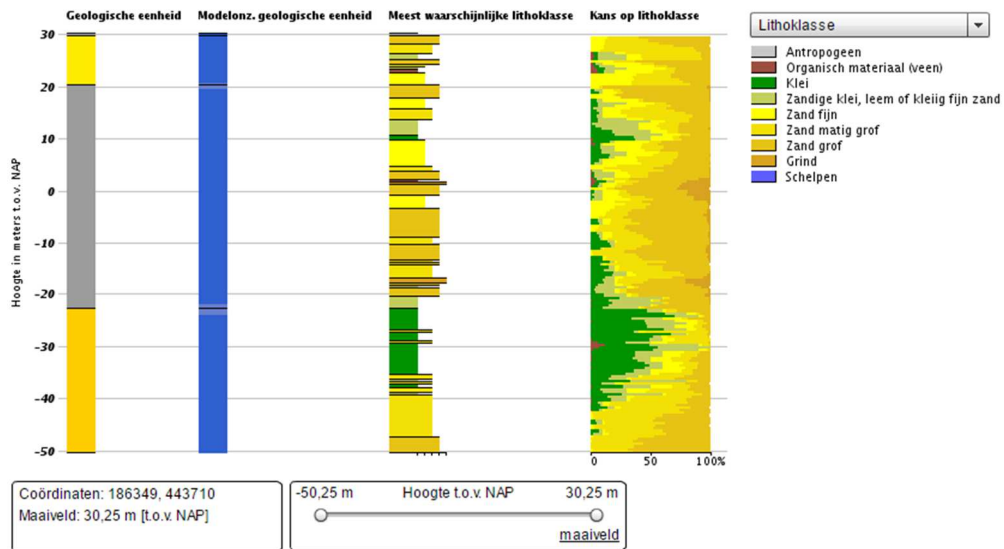
Tabel 2: Geschematiseerde geohydrologische opbouw van de ondergrond (bron: DINOLoket.nl, GDN TNO)

DIEPTE BODEMLAAG ¹⁾		GEOHYDROLOGISCHE EENHEID		SAMENSTELLING
VAN [M NAP]	TOT [M NAP]	FORMATIENAAM ¹⁾	KENMERK	
+30,25 (=maaiveld)	+29,75	Opgebrachte laag	Antropogeen	<u>Zand</u> , puin, kleiig
+29,75	+20,25	<u>Formatie van Boxtel</u>	1 ^e watervoerend pakket ¹⁾	<u>Zand</u> , zeer fijn tot zeer grof, lokaal kleiig, grindig of humeus; leem, lokaal zandig, lokaal veen
+20,25	-22,75	<u>Gestuwde formaties</u>	1 ^e watervoerend pakket ¹⁾	<u>Heterogene samenstelling</u> , Afhankelijk van de formatie, grof zandig, klei, grindig
+22,25	-35,75	<u>Formatie van Peize</u> , <u>Waalre</u>	1 ^e scheidende laag ¹⁾	<u>Klei</u> , matig fijn tot uiterst grof zandig, lokaal: humeus
-35,75	-50,25	<u>Formatie van Peize</u> , <u>Waalre</u>	2 ^e watervoerend pakket ¹⁾	<u>Zand</u> matig fijn tot uiterst grof zand, grind, lokaal: zandig, humeus, kleiig

¹⁾ Bron: Landelijk model GeoTOP v1.3 (2009, DINOLoket) op locatie X,Y =186349, 443710 (RD) de werkelijke diepte en formatienaam kan afwijken (vooral nabij geologische breukzones).

In figuur 3 is deze opbouw in een samengesteld profiel weergegeven op basis van informatie uit DINOLoket (GDN TNO)) De toplaag (van maaiveld tot 0,5 meter) is een opgebrachte/geroerde laag met goed doorlatende eigenschappen, vervolgens een goed doorlatende zandige laag (0,5 tot 6,5 meter) gelegen op een lemige/kleiig/venige laag met slecht doorlatende eigenschappen (6,5 tot 7,5 meter). Onder deze laag ligt een pakket, zeer goed doorlatende grove zanden uit de Formatie van Boxtel en gestuwde formaties.

Figuur 3: Geohydrologisch verticaal profiel (bron: DINOLoket.nl, GDN-TNO)

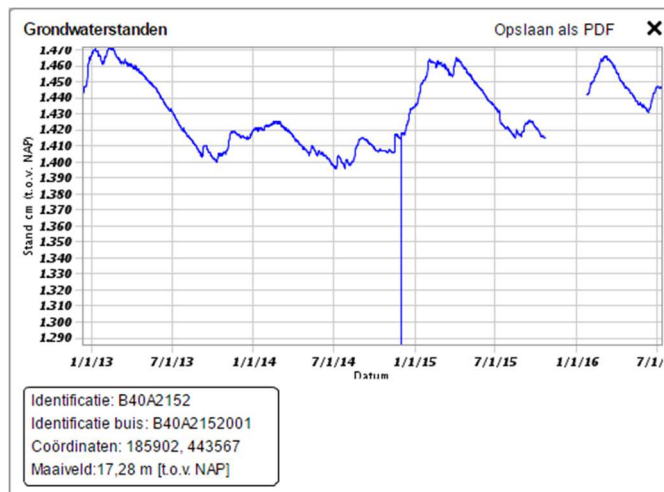


Grondwaterstanden

De grondwaterstand is in geen van de 6 boringen aangetroffen op de datum van de plaatsing van de boringen: d.d. 11-10-2016.

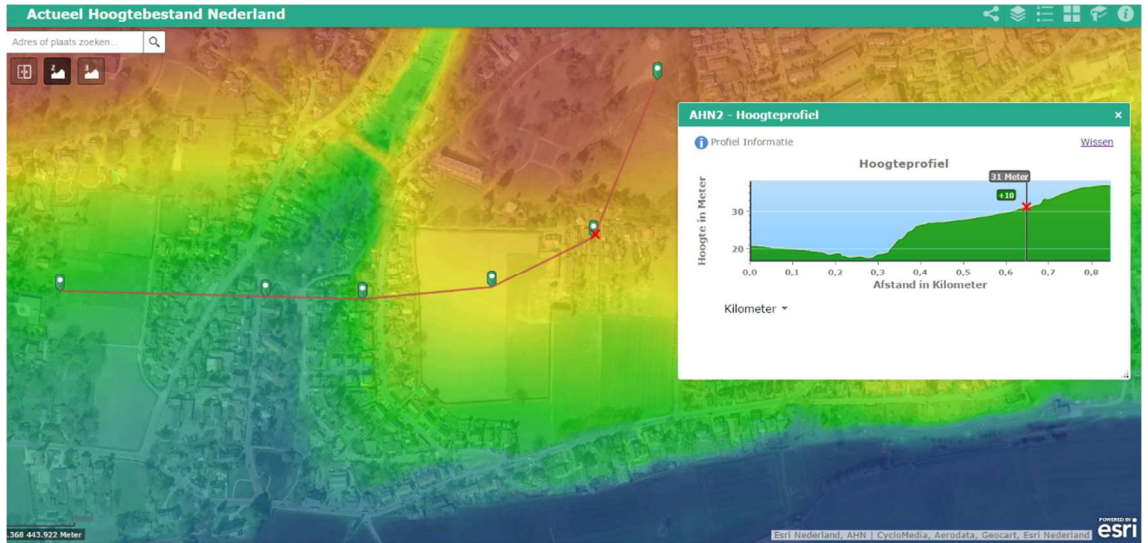
Op een afstand van 500 meter ten westen van de onderzoeklocatie, is informatie over de grondwaterstand in een peilbuis met locatiecode: B40A2152 (bron: DINOLoket.nl) beschikbaar. Deze peilbuis heeft een filter van 3,67 tot 4,67 meter - maaiveld en de grondwaterstand is daarin gemeten in de periode: 12-12-2012 tot 11-07-2016 (zie figuur 4).

Figuur 4: Peilbuis B40A2152, filter 1, Oosterbeek.



De locatie van deze peilbuis ligt echter in een afwijkende topografische omgeving dan de onderzoeklocatie (zie figuur 5). Het betreffende meetpunt ligt in een van de stroomdalen aan de zuidflank van de stuwwal van de Veluwe terwijl het onderzoekgebied meer op het plateau van de Veluwe is gelegen. Het topografische verschil tussen beide locaties bedraagt ongeveer 15 meter.

Figuur 5: Maaiveldhoogte onderzoekgebied, Geelkerkenkamp, Oosterbeek (bron: AHN 2).



In het onderzoekgebied zijn verder geen gegevens over de grondwaterstand beschikbaar.

2.3 Analyse

Uit de gegevens van de boringen blijkt dat de grondwaterstand in de periode van onderzoek dieper ligt dan 4,0 meter – maaiveld. Gelet op de hydrologische eigenschappen van de bodem, is een permanente schijngrondwaterspiegel niet waarschijnlijk.

In de boringen GH04 en GH05 bevindt zich vanaf 3,50 meter – maaiveld een zwak zandige leemlaag die mogelijk een regionale verbreiding heeft in zuidelijke richting.

Bijlage 7 Archeologisch onderzoek

Bureau voor Archeologie Rapport 404

Geelkerkenkamp 18-20, Oosterbeek, gemeente Renkum: Een bureau- en inventariserend veldonderzoek in de vorm van boringen in de verkennende en karterende fase



Colofon

titel: Bureau voor Archeologie Rapport 404. Geelkerkenkamp 18-20, Oosterbeek, gemeente Renkum: Een bureau- en inventariserend veldonderzoek in de vorm van boringen in de verkennende en karterende fase

auteur: M. Hanemaaijer (KNA prospector Ma)

autorisatie: A. de Boer (KNA senior prospector)

datum: 23 februari 2017

ISSN: 2214-6687

© Bureau voor Archeologie

Koningsweg 244 Utrecht

T 030 245 18 95

E info@bureauvoorarcheologie.nl

I <https://www.bureauvoorarcheologie.nl>

Administratieve gegevens

Projectnummer	2016071801
Provincie	Gelderland
Gemeente	Renkum
Plaats	Oosterbeek
Toponiem	Geelkerkenkamp 18-20
Centrum locatie (m RD)	186.340; 443.680 (x; y)
Omvang plangebied	4.620 m ²
ARCHIS onderzoeksmeldingsnummer	4017951100; 4017935100
Soort onderzoek	Een bureau- en inventariserend veldonderzoek in de vorm van boringen
Opdrachtgever	Buro Boot W. Franken
Uitvoerder	Bureau voor Archeologie, Bureauonderzoek en rapportage: M. Hanemaaijer (prospector) Veldwerk en senior redactie: A. de Boer (senior prospector)
Kaartblad	40A
Periode van uitvoering	Oktober en november 2016
Bevoegd gezag	Gemeente Renkum
Deskundige namens bevoegde overheid	J. Habraken, omgevingsdienst Regio Arnhem
Beheerder en plaats van documentatie	Digitale documentatie: ARCHIS en E-Depot Vondstdocumentatie: geen vondsten



Figuur 1: Ligging van het plangebied (www.opentopo.nl).

Inhoudsopgave

	Samenvatting.....	6
1	Inleiding.....	7
	1.1 Doelstelling en vraagstelling.....	8
2	Bureauonderzoek.....	9
	2.1 Methode.....	9
	2.2 Huidige situatie en beoogde ingreep.....	9
	2.3 Aardkunde.....	9
	2.4 Bewoning en historische situatie.....	10
	2.5 Bekende archeologische en ondergrondse bouwhistorische waarden.....	11
	2.6 Gespecificeerde verwachting.....	12
3	Booronderzoek.....	14
	3.1 Methode.....	14
	3.2 Resultaten.....	15
	3.3 Interpretatie.....	15
4	Waardstelling en Selectieadvies.....	17
5	Conclusie.....	18
6	Advies.....	21
7	Literatuur.....	22
	Figuren.....	23
	Bijlage 1: Boorbeschrijvingen.....	40

Lijst met Figuren

Figuur 1: Ligging van het plangebied (www.opentopo.nl).....	3
Figuur 2: Ontwerptekening van het plangebied.....	7
Figuur 3: Luchtfoto.....	23
Figuur 4: Geomorfologische kaart(Alterra 2004; Lange 1985).....	24
Figuur 5: Hoogte-reliëfkaart op basis van AHN2 (Kadaster en PDOK 2014).....	25
Figuur 6: Hoogte-reliëfkaart op basis van AHN2, detail (Kadaster - PDOK 2014).	26
Figuur 7: Bodemkaart (Alterra Wageningen UR 2012; Steur, Heijink, en Stichting voor Bodemkartering 1975).....	27
Figuur 8: Oosterbeek op de kaart van Blaeu (Blaeu 1659).....	28
Figuur 9: Kadastrale minuut 1811-1832 (Kadaster 1811).....	29
Figuur 10: Bonnekaart 1872.....	30
Figuur 11: Topografische kaart 1957.....	31
Figuur 12: Topografische kaart 1978.....	32
Figuur 13: Topografische kaart 1990.....	33
Figuur 14: Topografische kaart 1995.....	34
Figuur 15: Onderzoeksmeldingen (blauw) en waarnemingen (geel) in het onderzoeksgebied (Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed 2016).....	35
Figuur 16: Beleidskaart gemeente Renkum (Gemeente Renkum 2010; Gemeente Renkum 2016).....	36
Figuur 17: Boorpuntenkaart.....	37
Figuur 18: Boorpunten geprojecteerd op toekomstige bebouwing.....	38
Figuur 19: Schematisch profiel.....	39

Lijst met Tabellen

Tabel 1: Aardkundige waarden.....	10
Tabel 2: Bekende waarden tot ca. 500 m van het plangebied.....	12

Samenvatting

Bureau voor Archeologie heeft Een bureau- en inventariserend veldonderzoek in de vorm van boringen uitgevoerd voor bouwwerkzaamheden aan de Geelkerkenkamp 18-20 te Oosterbeek.

Het onderzoek is uitgevoerd in overeenstemming met de richtlijnen van de KNA, protocollen 4002 en 4003. In het kader van het onderzoek zijn kaarten, databases en literatuur geraadpleegd om te komen tot een gespecificeerde archeologische verwachting van het gebied.

In het plangebied wordt de huidige bebouwing deels gesloopt en zullen drie woningen worden gerealiseerd.

Vanwege de ligging van het plangebied op een stuwwal kunnen in het plangebied archeologische resten aanwezig zijn uit het Laat Paleolithicum en recenter. In de omgeving van het plangebied zijn resten uit het Neolithicum of de Bronstijd aangetroffen.

Direct onder het maaiveld kunnen resten uit de Nieuwe tijd en eventueel de Late Middeleeuwen aanwezig zijn. Echter, gezien het ontbreken van aanwijzingen voor historische bebouwing op kaartmateriaal uit het begin van de 19^e eeuw wordt de kans hierop klein geacht. Het plangebied ligt gedurende de Tweede Wereldoorlog tijdens de Slag om Arnhem een aantal dagen in de frontlinie. Uit luchtfoto's blijkt dat in het plangebied putten en trechters aanwezig zijn.

In het plangebied zijn elf boringen gezet tot maximaal 210 cm -mv. Hieruit blijkt dat in de ondergrond van het plangebied gestuwde rivierafzettingen aanwezig zijn. In twee boorprofielen is in de top van de natuurlijke afzettingen een B-horizont aanwezig. In de overige boringen is de top van de oorspronkelijke bodem omgewerkt tot een diepte die varieert tussen 50 en 210 cm -mv.

Er zijn geen archeologische indicatoren aangetroffen die wijzen op een vindplaats.

Bureau voor Archeologie adviseert het plangebied vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling. Er wordt echter geadviseerd om bij de graafwerkzaamheden rekening te houden met toevalsvondsten uit WOII en deze bij het aantreffen daarvan direct te melden.

Dit onderzoek is met grote zorgvuldigheid uitgevoerd. Het is echter nooit uit te sluiten dat toch archeologische resten worden aangetroffen bij de graafwerkzaamheden. Eventuele archeologische resten is men verplicht te melden bij de Minister van OCW in overeenstemming met de Erfgoedwet uit 2016. In dit geval wordt aangeraden om contact op te nemen met de gemeente Renkum.

1 Inleiding

Bureau voor Archeologie heeft een archeologisch onderzoek uitgevoerd voor bouwwerkzaamheden aan de Geelkerkenkamp 18-20 te Oosterbeek.



Figuur 2: Ontwerptekening van het plangebied.

In het gebied geldt een middelhoge archeologische verwachting. Hier geldt dat archeologisch onderzoek noodzakelijk is bij een te verstoren gebied van meer dan 500 m² en een diepte van meer dan 30 cm.

Het plangebied heeft een oppervlak van ca. 4.620 m², de bouwblokken hebben een gezamenlijk oppervlak van 1050 m², zie fig. 2. De beoogde ontwikkeling leidt tot een bodemverstoring tot maximaal 400 cm -mv. Hiermee overschrijdt het plan de vrijstellingscriteria en geldt de verplichting om een onderzoek op de locatie uit te voeren.

Het onderzoeksgebied is een zone met straal van circa 500 m om de ontwikkeling heen.

Het onderzoek is uitgevoerd in overeenstemming met de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA versie 4.0) en het Handboek archeologisch onderzoek binnen de regio Arnhem.¹

1.1 Doelstelling en vraagstelling

Het doel van het bureauonderzoek is het opstellen van een gespecificeerde archeologische verwachting. Het doel van het veldonderzoek is het controleren en verfijnen van de archeologische verwachting zodat een beslissing genomen kan worden over hoe met eventuele archeologische waarden rekening moet worden gehouden bij de voorgenomen werkzaamheden.

Het veldonderzoek is uitgevoerd als booronderzoek (IVO – O) had de verkennende en karterende vorm. Met het verkennende veldonderzoek wordt inzicht verkregen in de vormeenheden van het landschap, voor zover deze van invloed zijn op de locatiekeuze in het verleden. Hiermee kunnen kansarme zones worden uitgesloten en kansrijke zones worden geselecteerd. Tijdens een karterend veldonderzoek wordt het terrein systematisch onderzocht op de aanwezigheid van vondsten en sporen.

De onderzoeksvragen met betrekking tot bureauonderzoek (vragen 1 tot en met 10), verkennend booronderzoek (vragen 11 tot en met 16) en karterend booronderzoek (vragen 17 tot en met 26) Handboek archeologisch onderzoek in de regio Arnhem zijn van toepassing.²

1 (Habraken 2014)

2 (Habraken 2014)

2 Bureauonderzoek

2.1 Methode

Het bureauonderzoek is uitgevoerd in overeenstemming met de richtlijnen van de KNA 4.0, protocol 4002 en het handboek Archeologie van de regio Arnhem.³

In het kader van het onderzoek zijn kaarten, databases, het Gelders Archief, lokale deskundigen⁴ en literatuur geraadpleegd om tot een gespecificeerde archeologische verwachting van het gebied te komen. Eerst wordt het plan- en onderzoeksgebied vastgesteld en het onderzoek gemeld bij ARCHIS. Daarna wordt achtereenvolgens de aardkundige, archeologische en historische context van het te onderzoeken gebied bestudeerd. Deze gegevens leiden tot het opstellen van een gespecificeerde verwachting. In de gespecificeerde verwachting worden de mogelijk aanwezige archeologische waarden beschreven in termen van onder meer de diepteligging, omvang, ouderdom en conservering.

Genoemde stappen leidden tot onderhavig rapport en het openbaar maken van de resultaten bij Archis en het e-Depot voor de Nederlandse Archeologie.⁵ In de hierna volgende hoofdstukken worden de belangrijkste onderzoeksgegevens gepresenteerd.

Van alle afgebeelde kaarten is het noorden boven, tenzij anders aangegeven.

2.2 Huidige situatie en beoogde ingreep

Het plangebied ligt in de gemeente Renkum in de plaats Oosterbeek aan de Geelkerkenkamp 18-20. Het plangebied heeft een omvang van 4.620 m². In het plangebied betreft de woonhuizen en erven van Geelkerkenkamp 18-20 (fig. 3). In het noorden van het plangebied staat een twee-onder-een kapwoning (1 in fig. 3). Op het erf staan een kleine schuur (2), oude kapschuur (3), stal (4) en een nieuwe kapschuur (5). Onder de stal zijn mestkelders aanwezig. Rondom de gebouwen is het terrein deels verhard en deels in gebruik als tuin en deels in gebruik als grasland en akker. Het plangebied wordt begrensd door de Geelkerkenkamp in het noorden, akkerland en grasland in het westen, zuiden en zuidoosten en een woning en tuin in het noordoosten.

De beoogde ingreep bestaat uit de sloop van het grootste deel van de huidige en de bouw van drie woningen (fig. 2). De nieuwe kapschuur (5) zal worden behouden. De bouwblokken hebben een omvang van ongeveer 650 m² (1), 210 m² (2) en 190 m² (3).

Onder de zuidelijk woning (1) komt een kelder. Hier reikt onderkant van de vloer tot ongeveer 4 m -mv. Onder de overige woningen komt een kruipruimte en reikt de onderkant van de fundering tot ongeveer 1 m -mv.

2.3 Aardkunde

De aardkundige gegevens staan samengevat in tabel 1.

Het plangebied bevindt zich op de oostelijke rand van een grote stuwwal die in het Saalien (236.000- 126.000 v. Chr.) onder invloed van het landijs is gevormd

3 (CCvD 2013; Habraken 2014)

4 Mail d.d. 31 oktober 2016 naar mevr. R. de Roder-Mouton, Heemkunde Renkum

5 (Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed en Data Archiving and Networking Services)

(fig. 4). Deze stuwwal bestaat voornamelijk uit gestuwde Pleistocene afzettingen die al voor de landijsbedekking aanwezig waren. Het betreft hier waarschijnlijk grofzandige en grindrijke fluviale afzettingen van voornamelijk de Rijn. Daarnaast zijn tijdens de vorming van de stuwwallen ook incidenteel glaciofluviale afzettingen meegestuwd.

Op een hoogte-reliëfkaart op basis van AHN 2 ligt het noorden van het plangebied op een hoogte van ongeveer 30,7 m NAP. Het zuiden van het plangebied ligt op een hoogte van ongeveer 27,6 m NAP (fig. 5 en 6). Het hoogteverschil tussen het noorden en zuiden van het plangebied is grotendeels een weerslag natuurlijke helling van het de stuwwal. Ter plaatse van het erf is de ondergrond echter deels geëgaliseerd.

Op de bodemkaart is het plangebied niet gekarteerd in verband met de ligging in de bebouwde kom (fig. 7). Ten westen van het plangebied komen holtpodzolgronden in grof zand voor. Deze gronden beschikken over en 20 à 30 cm dikke donker grijsbruine tot zwarte humeuze bouwvoor. Hieronder ligt een 10 à 20 cm dikke humeuze B2-horizont die geleidelijk overgaat in een humusarme B3-horizont. Vanaf 55 à 65 cm -mv begint de humusarme C-horizont. De gronden zijn grotendeels tot 60 cm -mv vergraven.

Uit geologische boringen die in het plangebied blijkt dat de bovenste 60 tot 120 cm bestaat uit humeus zand. Hieronder ligt beige en geel grindhoudend grof zand waarin leemlagen voorkomen.⁶ In Dinoloket en BISNederland staat geen voor het plangebied relevante informatie gedocumenteerd.⁷

In bodemloket is geen informatie omtrent milieukundige onderzoeken binnen het plangebied opgenomen.⁸

<i>Bron</i>	<i>Situatie plangebied, omschrijving</i>
Geologie ⁹	Diverse formaties, gestuwd Door landijs gestuwd rivierzand en -grind
Geomorfologie (fig. 4) ¹⁰	Hoge stuwwal (14B3)
AHN (fig. 5 en 6) ¹¹	30,7 m NAP in noorden van het plangebied en 27,6 m NAP in zuiden van het plangebied
Bodemkunde (fig. 7) ¹²	Bebouwde kom, ten oosten van holtpodzolgronden; grof zand grind ondieper dan 40 cm beginnend, vergraven.

Tabel 1: Aardkundige waarden.

2.4 Bewoning en historische situatie

Het plangebied ligt op een stuwwal. Doordat de stuwwal hoger in het landschap ligt en de nabijheid van een beek (de Zuiderbeek ligt ongeveer 250 m ten westen van het plangebied) vormt het plangebied een aantrekkelijke vestigingslocatie in alle archeologische perioden.

6 Boorstaten ter beschikking gesteld door Buro Boot.

7 (Dinoloket; Alterra Wageningen UR 2012)

8 (Rijkswaterstaat Ministerie van Infrastructuur en Milieu)

9 (De Mulder 2003)

10 (Alterra 2004)

11 (Kadaster en PDOK 2014)

12 (Alterra Wageningen UR 2012)

Oosterbeek is waarschijnlijk ontstaan in de Vroege Middeleeuwen. De oude kern bevindt zich ongeveer 500 m ten zuidwesten van het plangebied. De naam Oosterbeek is mogelijk afgeleid van *Ostbac*, de beek die door het Zweiersdal stroomde. In de 10^e eeuw wordt bij Oosterbeek een kerk gebouwd. Delen daarvan maken nog deel uit van de huidige Oude Kerk (zie ook §2.5).

Op de kaart van Blaeu uit de 17^e eeuw is Oosterbeek afgebeeld (fig. 8).¹³ Een kaart van Oosterbeek en omgeving uit 1660 geeft meer details (fig. 9). De exacte locatie van het plangebied op deze kaart is lastig te bepalen. De vermoedelijk locatie is aangegeven met een rode cirkel in fig. 9.

In de 19^e eeuw is het plangebied in gebruik als bouwland (fig. 10 en 11). Op basis van de OAT (Oorspronkelijke Aanwijzende Tafel) is het plangebied in eigendom van Wouter en Gerrit Jansfen. Het beroep van Wouter en Gerrit Jansfen is landbouwer. In het begin van de 19^e eeuw is de weg Geelkerkenkamp nog niet aanwezig. In de loop van de 19^e eeuw wordt ten noorden van het plangebied de Buitenplaats Batos Wijk ingericht. Waarschijnlijk is toen ook de weg Geelkerkenkamp aangelegd.

In het midden van de 20^e eeuw verschijnt de eerste bebouwing binnen het plangebied (fig. 12). Deze bestaat uit de twee onder een kapwoning aan de noordzijde van het plangebied en enkele schuren. In de loop van de tweede helft van de 20^e eeuw verandert de positie van de schuren enigszins, maar mogelijk is dit het gevolg van kaart-onnauwkeurigheid (fig. 13 t/m 15). Op basis van informatie uit BAG zijn de woningen gebouwd in 1951 en de schuren in 1969, 1983 en 1991.¹⁴

2.5 Bekende archeologische en ondergrondse bouwhistorische waarden

Archeologische waarnemingen en onderzoeksmeldingen staan weergegeven in fig. 16. en staan toegelicht in tabel 2.

Ongeveer 400 m ten noordwesten van het plangebied staat een waarneming die betrekking heeft op een natuursteen bijl uit het Neolithicum/Bronstijd geregistreerd (waarneming 40.730). Aangezien de bijl bij het spoortracé zou zijn aangetroffen is de in Archis aangeduide locatie waarschijnlijk incorrect.

Ongeveer 400 m ten zuidwesten van het plangebied, ter plaatse van de Nederlands Hervormde kerk, hebben diverse onderzoeken plaatsgevonden en zijn resten van voorgangers van de huidige kerk en begravingen uit de Middeleeuwen en de Nieuwe tijd aangetroffen (waarnemingen 41.129 en 444.808, onderzoeksmeldingen 34.683 en 56.307).¹⁵

Voor een ontwikkeling ongeveer 140 m ten oosten van het plangebied heeft een booronderzoek plaatsgevonden (onderzoeksmelding 11.301). Hierbij blijkt de bodem verstoord, er is geen verder onderzoek aanbevolen.

Op de beleidskaart van de gemeente Renkum heeft het plangebied een middelhoge verwachting in verband met de ligging op de stuwwal. Het zuidelijk deel heeft een hoge verwachting. (fig. 17).

In het plangebied zijn geen bekende (ondergrondse) bouwhistorische waarden aanwezig.

13 (Blaeu 1659)

14 (Kadaster 2013)

15 (Pronk 2014)

Oosterbeek maakte aan het einde van WOII deel uit van het slagveld van Operatie Market Garden. De Operatie Market Garden was een grootschalig geallieerd offensief om de Duitse troepen in het westen van Nederland af te snijden, de Westwall te omzeilen en de Schelde te bevrijden ten behoeven van de bevoorrading van Antwerpen.¹⁶ Vln het kader van dit onderzoek is contact opgenomen met R. Boekhorst van het Airborne Museum 'Hartenstein' en H. Timmerman (WO II specialist).¹⁷

Op luchtfoto's van de RAF uit 1945 waarop het plangebied te zien is blijkt dat in het plangebied verschillende putten en trechters aanwezig zijn (fig. 18). De gaten zijn naderhand gevuld met materialen uit de omgeving, waaronder voorwerpen gerelateerd aan WOII. Volgens Timmerman is het goed mogelijk dat in het plangebied overblijfselen van de gevechten aanwezig zijn. Het zou hierbij kunnen gaan om militaire uitrusting, wapens en munitie. De aanwezigheid van stoffelijke resten is ook niet uitgesloten. Aan de Geelkerkenkamp zijn na de oorlog de stoffelijke resten van zes Duitse militairen aangetroffen. Bij de Fangmanweg, Ploegseweg Van Deldenpad en Weverstraat nog eens een twintigtal. Er zouden nog Duitse militairen zijn vermist in de omgeving. De aanwezigheid van resten gerelateerd aan WOII is afhankelijk van wat er naderhand in het gebied is gebeurd. Volgens de eigenaar van het plangebied is in WOII veel gevechten bij de Benedendorpseweg, honderd meter zuidelijk van het plangebied. In het plangebied zelf zijn op basis van informatie van de bewoners van het gebied geen resten gerelateerd aan WOII zijn aangetroffen.

Bron	omschrijving
Archeologische terreinen	geen
Waarnemingen	<p>40.730: Oosterbeek Natuurstenen bij uit het Neolithicum/Bronstijd bij het trace van de spoorlijn Utrecht-Arnhem. Exacte locatie onduidelijk.</p> <p>41.129: Oosterbeek, Oude kerk Resten van Vroeg- en Laatmiddeleeuwse voorgangers van de Nederlands-Hervormde kerk.</p> <p>444.808: Oosterbeek, Oude kerk Zie verder onderzoeksmelding: 56.307</p>
Vondstmeldingen	geen
Onderzoeksmeldingen	<p>11.301: Oosterbeek, Laag, booronderzoek Het gebied blijkt verstoord, verder onderzoek is niet noodzakelijk.¹⁸</p> <p>34.683: Oosterbeek, Plangebied uitbreiding Oude Kerk, bureauonderzoek Op basis van de resultaten van dit bureauonderzoek wordt in het plangebied in het kader van de voorgenomen bodemingrepen geadviseerd de archeologische resten in situ te behouden. In het verlengde hiervan wordt opgemerkt dat ook de tufstenen muur een groot oudheidkundig belang vertegenwoordigd. Er wordt dan ook geadviseerd de tufstenen muur in zijn huidige vorm intact te laten en geen doorgang te realiseren. Behoud van eventueel aanwezige (ondiepe) archeologische resten is bij uitvoering van de huidige plannen gezien de lokale situatie en de kwetsbaarheid van de archeologische resten waarschijnlijk niet mogelijk. Indien besloten wordt dat de vindplaats niet in situ kan worden behouden, wordt geadviseerd om voorafgaand aan de bouwactiviteiten een archeologisch onderzoek uit te voeren in de vorm van een opgraving met beperkende</p>

16 ("Indicatieve Kaart Militair Erfgoed (IKME)")

17 E-mail R. Boekhorst d.d. 31-01-2017 en H. Timmerman d.d. 02-02-2017.

18 (De Wit 2001)

Bron	omschrijving
	omstandigheden. 56.307: Oosterbeek, Oude Kerk, opgraving en begeleiding Het onderzoek heeft de resten opgeleverd van twee complextypen. In de eerste plaats gaat om resten van het kerkhof en de kerk, die bestaan uit zes begravingen die worden gedateerd tussen 1020 en 1865 A.D. en funderingen van de kerk en de kerkhofmuur uit de 12 ^e tot en met de 15 ^e eeuw en uit 1865. Daarnaast zijn relictten uit de Tweede Wereldoorlog aangetroffen, die bestaan uit een loopgraaf en diverse militaria. Waarneming bij dit onderzoek: 444.808. ¹⁹
Gemeentelijke kaart	Middelhoge verwachting
Bouwhistorische waarden	geen

Tabel 2: Bekende waarden tot ca. 500 m van het plangebied.

2.6 Gespecificeerde verwachting

Vanwege de ligging van het plangebied op een stuwwal kunnen in het plangebied archeologische resten aanwezig zijn uit het Laat Paleolithicum en recenter. Gezien de nabijheid van een beek vormde het een aantrekkelijk vestigingslocatie in de vroege prehistorie (Laat Paleolithicum- Mesolithicum). Op basis van waarnemingen in de directe omgeving van het plangebied zijn er aanwijzingen voor bewoning in het Neolithicum of de Bronstijd. De kans op resten uit het Laat Paleolithicum tot en met de Late Middeleeuwen is middelhoog. Op basis van historisch kaartmateriaal is er in de 17^e eeuw geen bebouwing aanwezig in (de omgeving van) het plangebied. Ten noordoosten van het plangebied is in het begin van de 19^e eeuw bebouwing aanwezig, in deze periode is het plangebied structureel in gebruik. De kans op resten vanaf de 19^e eeuw is hoog. Het plangebied ligt gedurende de Tweede Wereldoorlog tijdens de Slag om Arnhem een aantal dagen in de frontlinie. Uit luchtfoto's blijkt dat in het plangebied putten en trechters aanwezig zijn.

Niveau Laat Paleolithicum - Vroege Middeleeuwen.

1. Datering: Laat Paleolithicum - Vroege Middeleeuwen.
2. Complextype: Onbekend.
3. Omvang: Onbekend.
4. Diepteligging: Vanaf het maaiveld tot in de top van de C-horizont
5. Gaafheid, conservering en verstoringen: Door de aanwezigheid van een plaggendeek zullen grondsporen mogelijk goed zijn geconserveerd. Aardewerk- en vuursteen fragmenten en verbrande organische resten zullen goed zijn geconserveerd, organische resten (zoals bot, hout, leder en textiel) zullen door de relatief droge en zure bodemomstandigheden slecht zijn geconserveerd. In het zuidwesten is de bodem mogelijk verstoord door bebouwing die op kaarten uit het einde van de 19^e en het begin van de 20^e eeuw is afgebeeld.
6. Locatie: Hele plangebied.
7. Uiterlijke kenmerken: Spreiding van vuursteen en/of aardewerkfragmenten of cultuurlaag met kleine fragmenten aardewerk, natuursteen,

19 (Pronk 2014)

vuursteen of houtskool.

Niveau Tweede Wereldoorlog

1. Datering: Tweede Wereldoorlog, 1940 – 1945.
2. Complextype: Resten van gerelateerd aan gevechtshandelingen
3. Omvang: Onbekend.
4. Diepteligging: Direct vanaf het oppervlak tot ongeveer twee meter diep.
5. Gaafheid, conservering en verstoringen: Mogelijk verstoord door recente bouw- en egalisatiewerkzaamheden
6. Locatie: Hele plangebied
7. Uiterlijke kenmerken (prospectie kenmerken): Wapens, munitie, uitrustingsstukken, mogelijk veldgraven, en schuttersputjes.

3 Booronderzoek

3.1 Methode

Het veldonderzoek is uitgevoerd zoals voorgeschreven in de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie 4.0,²⁰ in het bijzonder het hoofdstuk "protocol 4003 inventariserend veldonderzoek overig".

Het veldonderzoek bestond uit een inventariserend veldonderzoek (specificatie VS03), verkennende en karterende fase.

De boringen zijn in de eerste plaats gezet met het doel de bodemopbouw te verkennen. Met de verkenning wordt inzicht verkregen in de vormeenheden van het landschap, voor zover deze van invloed zijn op de locatiekeuze in het verleden. Hiermee kunnen kansarme zones worden uitgesloten en kansrijke zones worden geselecteerd. In deze fase zijn vijf boringen gezet met een 7 cm Edelmanboor tot in de top van de C-horizont.

De boringen zijn in de tweede plaats gezet met het doel de archeologische waarden te karteren. Tijdens een karterend veldonderzoek wordt het terrein systematisch onderzocht op de aanwezigheid van vondsten en/of sporen.

De kartering is gebaseerd op de Leidraad IVO Carterend booronderzoek, methode E1:²¹

- Prospectie type: Spreiding van aardewerk en/of vuursteenfragmenten
- Datering: Alle archeologische perioden
- Complextype: Kampement nederzetting
- Omvang: 200- 1000 m² (1200 m²)
- boorgrid: 20 x 25 m
- boordiameter: 15 cm Edelmanboor
- waarnemingstechniek: 4 mm zeef

In deze fase zijn de intacte verkennend boringen uitgeboord met een 15 cm Edelmanboor en zijn zes extra boringen gezet met een 15 cm Edelmanboor.

Het grid was onregelmatig in verband met de aanwezige bebouwing, begroeiing en verhardingen.

De opgeboorde grond is systematisch uitgelegd op een plastic zeil. Alle uitgelegde boorprofielen zijn gefotografeerd. De opgeboorde grond is onderzocht door deze te zeven over een zeef met een maaswijdte van 4 mm. De bodemtextuur en archeologische indicatoren zijn beschreven volgens ASB 1.1 van het NITG-TNO. In de ASB wordt onder meer de standaardclassificatie van bodemmonsters volgens NEN 5104 gehanteerd.²² De gegevens in het veld zijn digitaal geregistreerd in het programma PIM 4.0. De X en Y coördinaten van de boringen zijn bepaald door middel van een GPS met WAAS en GLONASS correctie met een nauwkeurigheid van 3 m.

20 (SIKB 2016)

21 (Tol, Verhagen, en Verbruggen 2012)

22 (Bosch 2008; Nederlands Normalisatie Instituut 1989)

Het veldwerk is uitgevoerd op 25 oktober 2016 door A. de Boer (KNA Senior Prospector).

3.2 Resultaten

De locaties van de boringen staan in fig. 19 en 20 weergegeven. De boorgegevens staan in Bijlage 1. Met de gegevens is een schematische doorsnede gemaakt en weergegeven in fig. 21.

Op basis van de textuur, kleur en bijmengingen kunnen vijf pakketten in het bodemprofiel worden onderscheiden. Deze worden hieronder van beneden naar boven beschreven:

- Pakket 1 Matig siltig, zwak grindig, matig grof, grijsgeel zand. Dit pakket vormt het onderste pakket. De top van het pakket ligt tussen 45 en 150 cm -mv (26,51 en 29,65 m NAP).
- Pakket 2 Matig siltig, zwak grindig, matig grof, bruingrijs of grijsbruin zand. Dit pakket is aanwezig in boorprofielen 5 en 9. De top van het pakket tussen op 50 en 90 cm -mv (27,77 en 30,10 m NAP). Het pakket is tussen 40 en 60 cm dik. Het pakket bevat in boorprofiel 9 een houtskoolbrok. Het pakket ligt op pakket 1.
- Pakket 3 Matig siltig, zwak grindig, matig grof, humeus, donker bruin zand. Het pakket is aanwezig in boorprofielen 1, 4 t/m 7 en 9. De top van het pakket ligt tussen het maaiveld en 55 cm -mv. In boorprofielen 1, 6 en 7 ligt de top van het pakket aan het maaiveld. Het pakket is tussen 30 en 55 cm dik. Het pakket bevat aardewerkfragmenten, kolen, glas- en baksteenfragmenten. De aardewerkfragmenten betreffen een niet determineerbaar roodbakkend aardewerkfragment in boorprofiel 1, een roodbakkend tweezijdig geglazuurd aardewerkfragment in boorprofiel 4, een fragment Europees porselein en een roodbakkend geglazuurd aardewerkfragment in boorprofiel 5 en een tweezijdig geglazuurd roodbakkend aardewerkfragment in boorprofielen 7 en 9. Alle aardewerkfragmenten worden gedateerd in de Nieuwe tijd C. Het pakket ligt op pakket 1 of 2.
- Pakket 4 Vlekkerig, matig siltig, zwak grindig, matig grof, overwegend humeus en donker bruin zand. Dit pakket is aanwezig in boorprofiel 2, 3, 8 en 10 en 11. De top ligt tussen het maaiveld en 45 cm -mv (27,29 en 30,01 m NAP). In boorprofiel 2 vormt dit pakket het enige aangetroffen pakket. Het pakket bevat zandbrokken, aardewerkfragmenten, kolen, glas-, modern puin en baksteenfragmenten. De aardewerkfragmenten betreffen een industrieel wit aardewerkfragment in boorprofielen 3 en 10. De aardewerkfragmenten worden gedateerd in de Nieuwe tijd C.
- Pakket 5 Matig siltig, zwak grindig, matig grof, geel of grijs zand. Het pakket is aanwezig in boorprofielen 5, 8, 9 en 11. Het pakket ligt aan het maaiveld en is tussen 16 en 55 cm dik.

Boorprofielen 5 en 11 worden afgedekt door een 4 cm dikke klinker.

Er zijn geen vondsten verzameld.

De grondwaterstand tijdens het onderzoek niet aangetroffen.

3.3 Interpretatie

Het onderste pakket (pakket 1) wordt op grond van de textuur, en de stratigrafische en de landschappelijke ligging geïnterpreteerd als gestuwde rivierafzettingen. Pakket 1 is het uitgangsmateriaal waarin zich een bodem heeft kunnen vormen (C-horizont).

Pakket 2 wordt op grond van kleur geïnterpreteerd als een B- of een BC-horizont. Het betreft een restant van bodemvorming die wijst op een bodem die is ontstaan door eeuwenlange uit- en inspoeling van humus en/of ijzer.

Pakket 3 wordt op grond van de humeuze bijmenging geïnterpreteerd als een A-horizont. De bijmenging met moderne aardewerkfragmenten, kolen, glas- en baksteenfragmenten en de dikte van het pakket wijzen erop dat het pakket (recentelijk) is omgewerkt en deels is opgebracht

Pakket 4 wordt op grond van de dikte en de bijmenging met zandbrokken, moderne aardewerkfragmenten, kolen, glas-, modern puin en baksteenfragmenten geïnterpreteerd als een recentelijk omgewerkt en/of opgebracht pakket. Waarschijnlijk is het pakket ontstaan als gevolg van recente egalisatiewerkzaamheden.

Pakket 5 wordt geïnterpreteerd als recent opgebracht ophogingszand.

4 Waardestelling en Selectieadvies

Conform KNA 4.0 vormt een waardestelling (VS06) en selectieadvies (VS07) van vindplaatsen onderdeel van een standaardrapport (VS05). Er zijn echter geen vindplaatsen aangetroffen. Er is daarom geen waardestelling mogelijk en er is geen selectieadvies opgesteld.

5 Conclusie

De onderzoeksvragen worden als volgt beantwoord:

1. *Wat is de aard (ontstaanswijze en classificatie), diepteligging, genese en gaafheid van natuurlijke bodemhorizonten en natuurlijke afzettingen in het omringende (binnen een afstand tot circa 200 m van de onderzoekslocatie) gebied?*

Het plangebied ligt op de stuwwal van de Veluwe. Hierin heeft zich een holtpodzolgrond gevormd. Deze is (deels) vergraven.

2. *Wat is de aard (ontstaanswijze), diepteligging, genese, gaafheid, dikte, en omvang van eventueel in het omringende gebied voorkomende afdekkende lagen en de (geschatte) ouderdom daarvan (plaggendek, stuifzandlaag, colluvium, kleidek, afvallaag, ophogingslaag)?*

Het plangebied is lange tijd in gebruik als akkerland, mogelijk is in het plangebied een plaggendek aanwezig. Aangezien het plangebied op een natuurlijke helling ligt is het niet uitgesloten dat colluviumlagen of egalisatielagen voorkomen.

3. *Wat is het historisch landgebruik van de onderzoekslocatie en het omringende gebied geweest?*

Het plangebied is in het begin van de 19^e eeuw in gebruik als bouwland. Vanaf het midden van de 20^e eeuw is het plangebied ingericht als boerenerf. Het westelijk deel is dan in gebruik als grasland.

4. *Welke gegevens met betrekking tot archeologische complexen ('waarnemingen' inclusief uitkomsten historisch kaartonderzoek) zijn reeds binnen het onderzoeksgebied en/of binnen de landschappelijke eenheden rondom de onderzoekslocatie bekend? Vermeld per vondst-en/of spoorcomplex minimaal:*

- a) bronvermelding (onderzoeksrapportages, ARCHIS-gegevens)
- b) de materiaalcategorie
- c) ouderdom
- d) ruimtelijke (geografische) verspreiding
- e) stratigrafische verspreiding (diepteligging en/of dikte vondstlaag)
- f) fragmentatie
- g) stratigrafische verspreiding (diepteligging en/of dikte vondstlaag)
- h) fragmentatie

Binnen een straal van 500 m rondom het plangebied zijn resten vanaf het Neolithicum of de Bronstijd aangetroffen. Zie voor een beschrijving van de archeologische waarnemingen paragraaf 2.5.

Het plangebied ligt gedurende de Tweede Wereldoorlog tijdens de Slag om Arnhem een aantal dagen in de frontlinie. Uit luchtfoto's blijkt dat in het plangebied putten en trechters aanwezig zijn.

5. *Welke natuurlijke formatieprocessen (sedimentatie, erosie, laterale verplaatsing, bodemvorming, degradatie e.d.) hebben een rol gespeeld in*

het onderzoeksgebied?

In het plangebied heeft zich een holtpodzogronde gevormd. Gezien de ligging op een helling is er mogelijk sprake van erosie.

6. *Met welke culturele formatieprocessen (grondbewerking, bemesting, ophoging, betreding, percelering, [de-]constructie, materiaaltypen, materiaalgebruik en materiaaldepositie e.d.) hebben een rol gespeeld in het onderzoeksgebied?*

Door beakkering is de top van de oorspronkelijk bodem omgewerkt, mogelijk is ook een antropogeen pakket aanwezig.

7. *Welke formatieprocessen kunnen een rol hebben gespeeld bij de totstandkoming van eventuele aanwezige vondstspredingen, de vondstdichtheid, vondst- en spoor niveaus en de fysieke kwaliteit van eventueel aanwezige archeologische resten?*

Niet bekend.

8. *Wat is de aard (materiaalsoorten, fragmentatie, dichtheden, ruimtelijke en stratigrafische spreiding, etc.) van (mogelijk) aanwezige vondst- en/of spoorcomplexen?*

In het plangebied kunnen resten uit alle archeologische perioden aanwezig zijn.

9. *Hoe manifesteren deze zich tijdens prospectieonderzoek?*

Spreiding van vuursteen en/of aardewerkfragmenten of cultuurlaag met kleine fragmenten aardewerk, natuursteen, vuursteen of houtskool.

10. *Met de inzet van welke zoekmethoden (detectie- en waarnemingsvorm, monsterbehandeling en zoekstrategie) kunnen vondst- en/of spoorcomplexen systematisch opgespoord worden (zoeksleuven, booronderzoek, veldkartering, geofysisch etc.). Licht beargumenteerd toe met verwijzing naar de verschillende KNA-leidraden.*

Deze kan worden opgespoord met Leidraad IVO Karterend booronderzoek, methode E1.

Voor het booronderzoek (verkennend):

11. *Wat is de aard (ontstaanswijze, textuur, kleur), diepteligging en ouderdom van de relevante natuurlijke afzettingen in de ondergrond ter plaatse van het onderzoeksgebied?*

In het plangebied zijn afzettingen die toebehoren aan de stuwwal van de Veluwe aanwezig. In twee boorprofielen is in de top van de natuurlijke afzettingen een B-horizont aanwezig. In de overige boringen is de top van de oorspronkelijke bodem omgewerkt tot een diepte die varieert tussen 50 en 210 cm -mv.

12. *Wat is de aard (kleur, textuur, samenstelling), diepteligging, genese en gaafheid van natuurlijke en eventueel antropogene bodemhorizonten (akkerlagen en overige 'verstoringlagen', bemestingslagen e.d.), ter plaatse van het onderzoeksgebied?*

In alle boorprofielen zijn (deels) opgebrachte en omgewerkte pakketten aanwezig. Deze pakketten reiken tot een diepte die varieert tussen 50 en 210 cm -mv.

13. *Wat is de aard, dikte en omvang van eventueel ter plaatse van het onderzoeksgebied voorkomende afdekkende lagen en de (geschatte) ouderdom daarvan (plaggendek, stuifzandlaag, kleidek, afvallaag, ophogingslaag)?*
Zie vraag 12.
14. *Indien er afdekkende lagen voorkomen; wat is de aard (ontstaanswijze, kleur, textuur, samenstelling), gaafheid en dikte van het onderliggende afgedekte bodemprofiel (natuurlijke en antropogene bodemhorizonten zoals oude akkerlagen) en/of afzettingen?*
Zie vraag 11 en 12.
15. *Wat is de diepte tot waarop artefacten van recente ouderdom ('modern' afvalmateriaal) in het bodemprofiel voorkomen*
In 9 van de 11 boringen zijn tot een diepte die varieert tussen 50 en 210 cm -mv recente artefacten aangetroffen.
16. *Tot welke diepte in het bodemprofiel is sprake van een 'recente' bodemverstoring en wat is de ouderdom van deze verstoring?*
In 9 van de 11 boringen is de oorspronkelijke bodem tot een diepte die varieert tussen 50 en 210 cm -mv recentelijk omgewerkt.
- Voor het booronderzoek (karterend):**
17. *Uitgaande van de onderzoeksstrategie: zijn de verwachte vondst- en/of spoorcomplexen (archeologische indicatoren) binnen het onderzoeksgebied aanwezig? Geef de mate van zekerheid of onzekerheid aan en licht toe met een beargumenteerde interpretatie.*
Er zijn geen harde archeologische indicatoren aangetroffen. De houtskoolbrok in de B-horizont in boorprofiel 9 wordt gezien als een zachte archeologische indicator en is geen directe aanwijzing voor de aanwezigheid van een archeologische vindplaats.
18. *Uitgaande van waarnemingen gedaan tijdens het veldwerk, in hoeverre komen de uitkomsten overeen met de resultaten van het bureauonderzoek? Geef de mate van zekerheid of onzekerheid aan en licht toe met een beargumenteerde interpretatie.*
Er zijn geen archeologische indicatoren aangetroffen.
19. *Uitgaande van waarnemingen gedaan tijdens het veldwerk, hoe adequaat is de gekozen zoekstrategie geweest? Licht beargumenteerd toe.*
De strategie is adequaat geweest.

De overige onderzoeksvragen zijn niet relevant.

6 Advies

Bureau voor Archeologie adviseert het plangebied vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling. Er wordt echter geadviseerd om bij de graafwerkzaamheden rekening te houden met toevalsvondsten uit WOII en deze bij het aantreffen daarvan direct te melden.

Dit onderzoek is met grote zorgvuldigheid uitgevoerd. Het is echter nooit uit te sluiten dat toch archeologische resten worden aangetroffen bij de graafwerkzaamheden. Eventuele archeologische resten is men verplicht te melden bij de Minister van OCW in overeenstemming met de Erfgoedwet uit 2016. In dit geval wordt aangeraden om contact op te nemen met de gemeente Renkum.

7 Literatuur

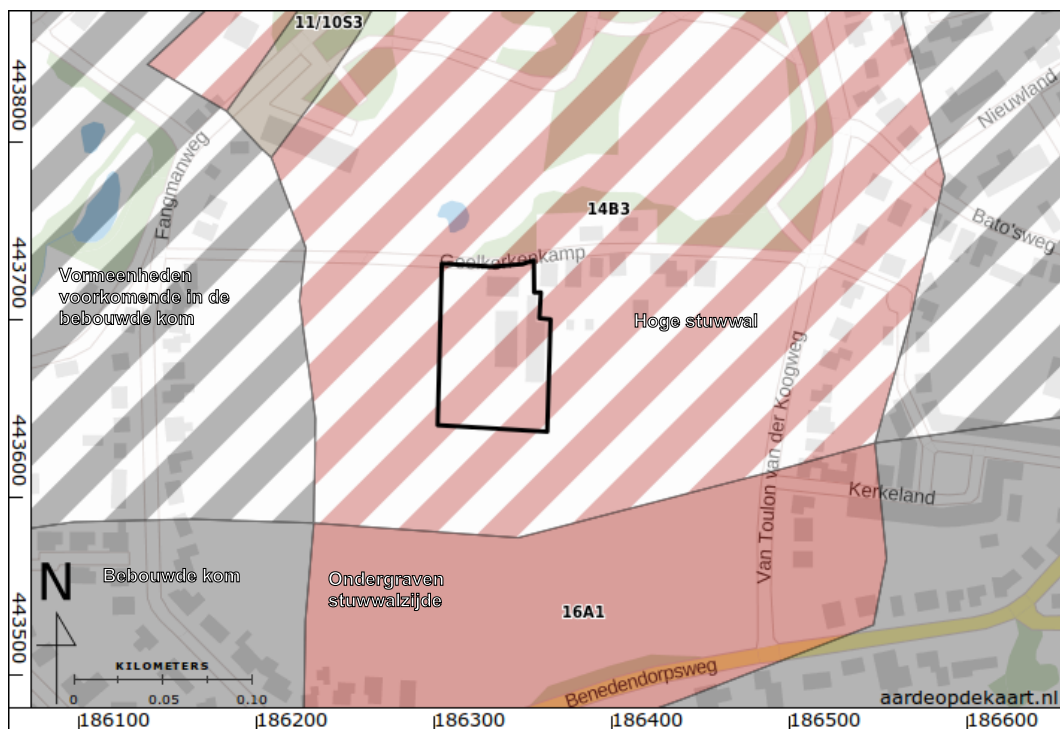
- Alterra. 2004. "Geomorfologische Kaart Nederland (GKN) Landsdekkend Digitale Bestand." Wageningen.
- Alterra Wageningen UR. 2012. "BISNederland." *Bodemkaart 1 : 50 000*. <http://www.bodemdata.nl/>.
- Blaeu, Joan. 1659. "Toonneel Des Aerdricks Ofte Nieuwe Atlas." Leiden. <https://www.erfgoedleiden.nl/schatkamer/bladeren-door-blaeu/bekijk-de-atlas-blaeu>.
- Bosch, J.H.A. 2008. "Archeologische Standaard Boorbeschrijvingsmethode Versie 1.1: Op Basis van de Standaard Boor Beschrijvingsmethode Versie 5.2." 2008-U-R0881/A. Deltares-Rapport.
- CCvD. 2013. "Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA) Versie 3.3." Centraal College van Deskundigen.
- Dinoloket. "Ondergrondgegevens | DINoloket." <http://www.dinoloket.nl/ondergrondgegevens>.
- Van Geelkercken, I. 1660. "Oosterbeek En Omgeving."
- Gemeente Renkum. 2010. "Beleidsnota Archeologie Gemeente Renkum."
- . 2016. "Mijn Omgeving." <http://geo.renkum.nl/mijnomgeving/>.
- Habraken, J. 2014. "Handboek Archeologisch Onderzoek Binnen de Regio Arnhem. Eisen En Kaders Voor Onderzoek En Beoordeling van Rapporten."
- "Indicatieve Kaart Militair Erfgoed (IKME)." <http://www.ikme.nl>.
- Kadaster. 1811. "Kadastrale Minuten." 1832. <http://beeldbank.cultureelerfgoed.nl/>.
- . 2013. "BAG-Viewer." <http://bagviewer.geodan.nl/index.html>.
- Kadaster, and PDOK. 2014. "AHN2 - WCS Service." <http://nationaalgeoregister.nl>.
- Kadaster - PDOK. 2014. *AHN2 - Kadaster*. <http://nationaalgeoregister.nl/geonetwork/srv/dut/search#|fff9d7cf-9929-4dde-98b8-06ceda7e5610>.
- Lange, G.W. 1985. "Geomorfologische Kaart van Nederland : Schaal 1:50.000: 40 Arnhem." Wageningen [etc.]: Stichting voor Bodemkartering [etc.].
- de Mulder, E.F.J. 2003. *De Ondergrond van Nederland*. Wolters-Noordhof: Groningen.
- Nederlands Normalisatie Instituut. 1989. *Geotechniek: Classificatie van Onverharde Grondmonsters*. Delft: Nederlands Normalisatie-instituut.
- Pronk, E.C. 2014. "Naast de Oude Kerk Te Oosterbeek, Gemeente Renkum; Archeologisch Onderzoek: Een Opgraving." RAAP-rapport 2886.
- RAF. 1940-1945. "Wageningen UR GeoPortal: RAF Aerial Photographs." 1945. <http://library.wur.nl/WebQuery/geoportal/raf>.
- Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. 2016. "Archis3 - Rijksdienst Voor Het Cultureel Erfgoed." <https://archis.cultureelerfgoed.nl/#/login>.
- Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, and Data Archiving and Networking Services. "E-Depot Voor de Nederlandse Archeologie." <http://www.edna.nl>.
- Rijkswaterstaat Ministerie van Infrastructuur en Milieu. "Bodemloket." <http://www.bodemloket.nl/>.
- SIKB. 2016. "Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA) Versie 4.0."
- Steur, G.G.L., W. Heijink, and Stichting voor Bodemkartering. 1975. "Bodemkaart van Nederland 1:50.000 : Toelichting Bij de Kaartbladen 40 West Arnhem En 40 Oost Arnhem." Wageningen: Stiboka. <http://edepot.wur.nl/117794>.
- Tol, A.J., J.W.H.P. Verhagen, and M. Verbruggen. 2012. "Leidraad

Inventariserend Veldonderzoek; Deel: Karterend Booronderzoek. SIKB.
de Wit, M.J.M. 2001. "Anvullende Archeologische Inventarieringen Enonderzoeken
in 2000; Groningen, Middelstum, Ter Apel, Blessum, Stiens, Workum,
Emmen, Hoogeveen, Torenveen, Duiven, Epse, Kesteren, Oosterbeek,
Twello En Zelhem." ARC-Publicaties 45.

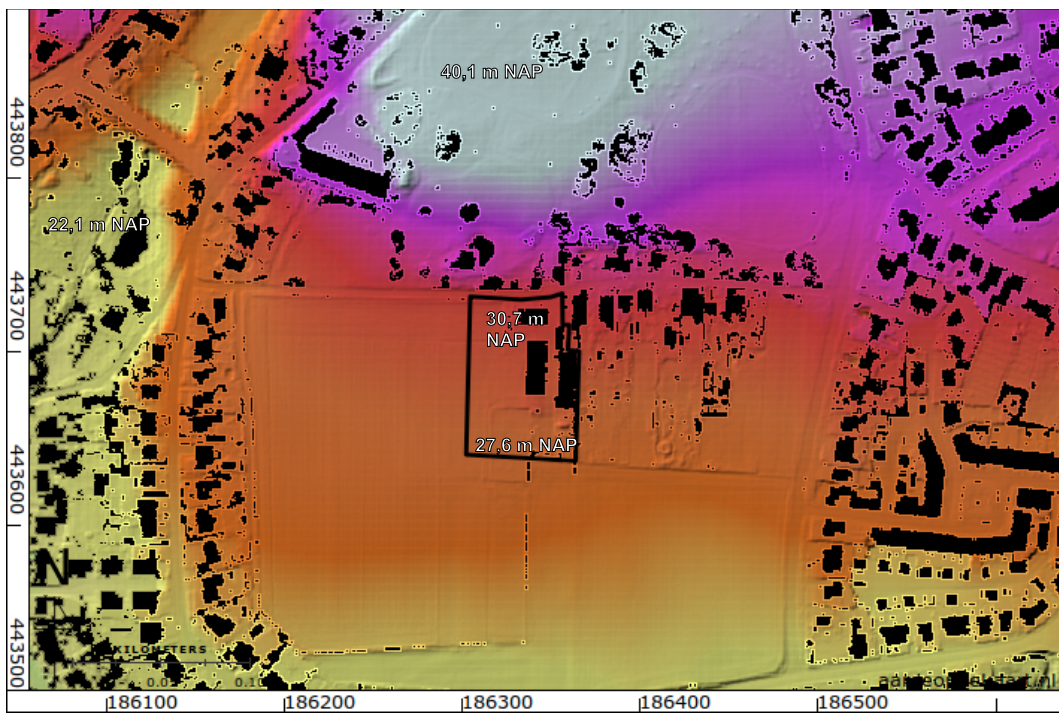
Figuren



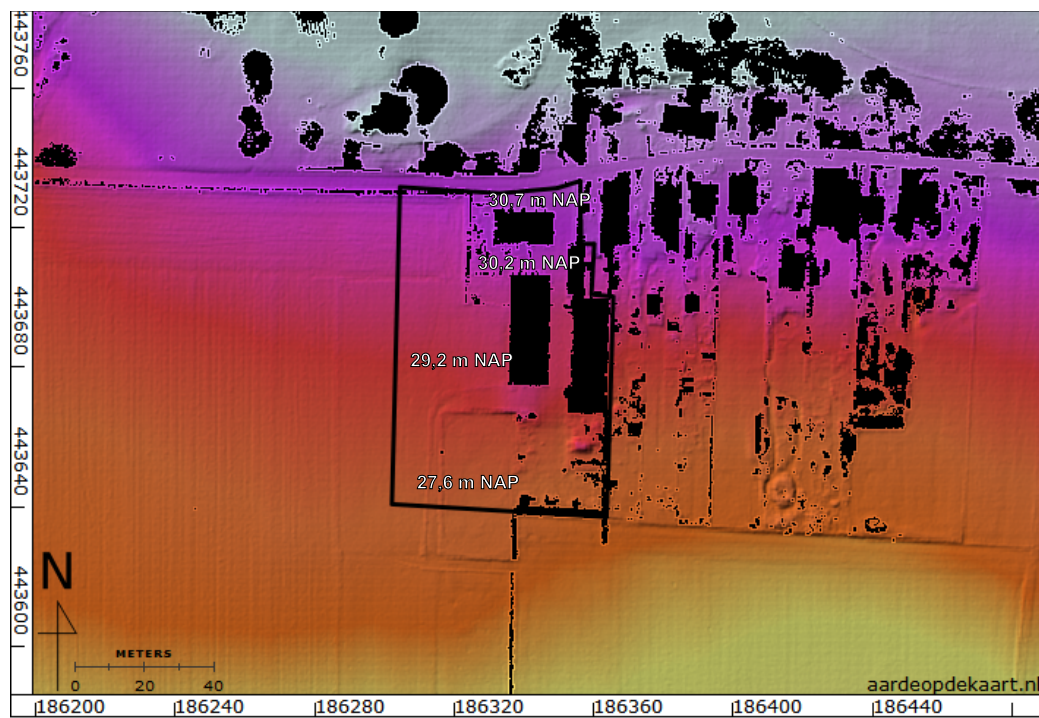
Figuur 3: Luchtfoto.



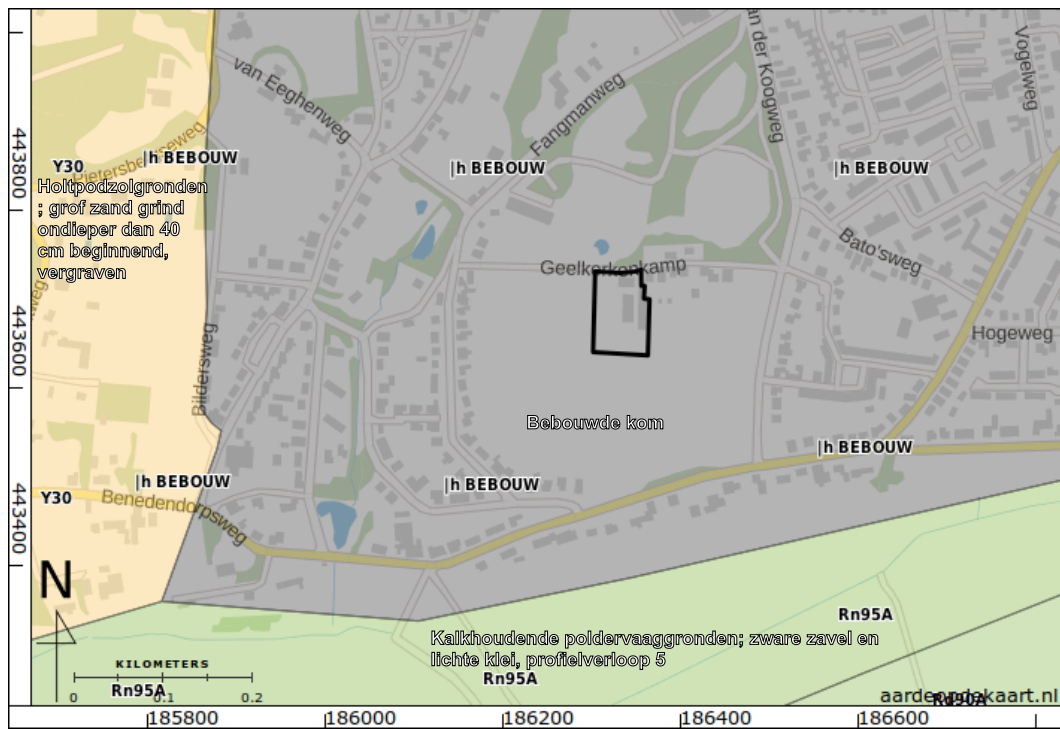
Figuur 4: Geomorfologische kaart (Alterra 2004; Lange 1985).



Figuur 5: Hoogte-reliëfkaart op basis van AHN2 (Kadaster en PDOK 2014).



Figuur 6: Hoogte-reliëfkaart op basis van AHN2, detail (Kadaster - PDOK 2014).



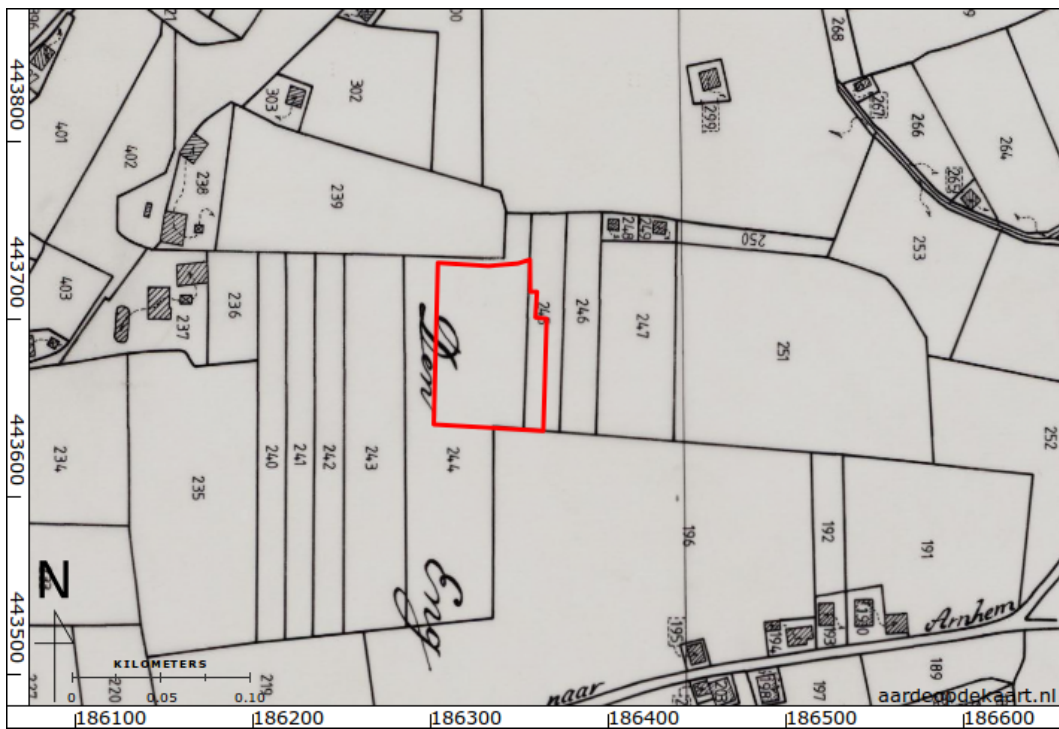
Figuur 7: Bodemkaart (Alterra Wageningen UR 2012; Steur, Heijink, en Stichting voor Bodemkartering 1975).



Figuur 8: Oosterbeek op de kaart van Blaeu (Blaeu 1659).



Figuur 9: Kaart van Oosterbeek en omgeving uit 1660 (Van Geelkercken 1660).



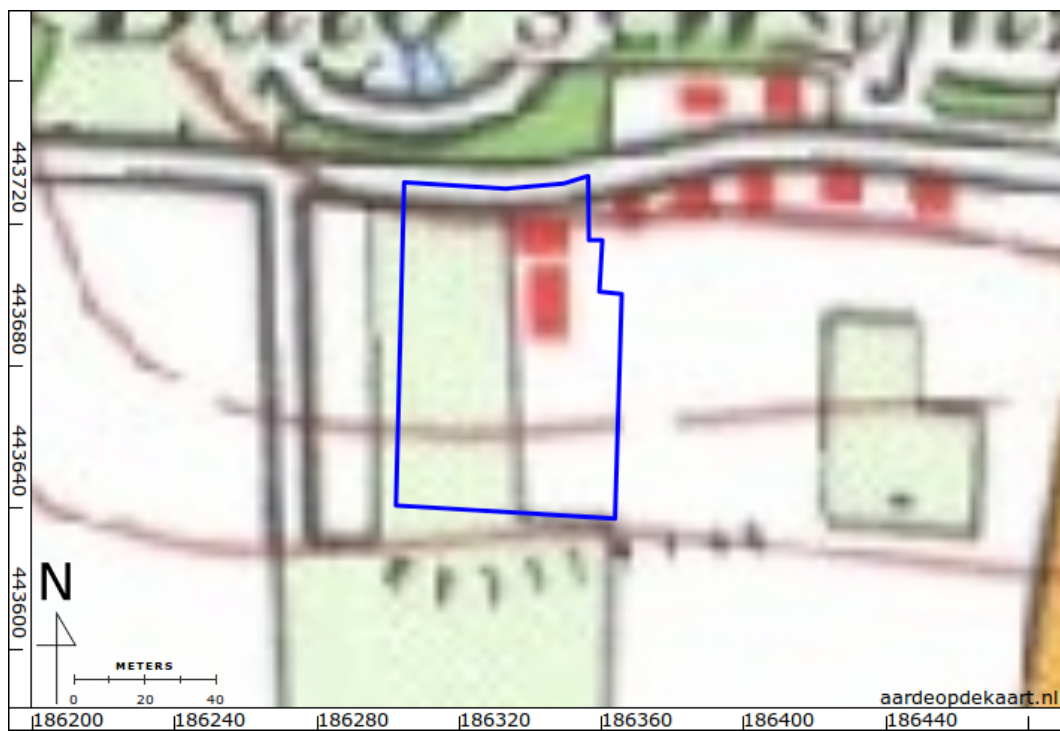
Figuur 10: Kadastrale minuut 1811-1832 (Kadaster 1811).



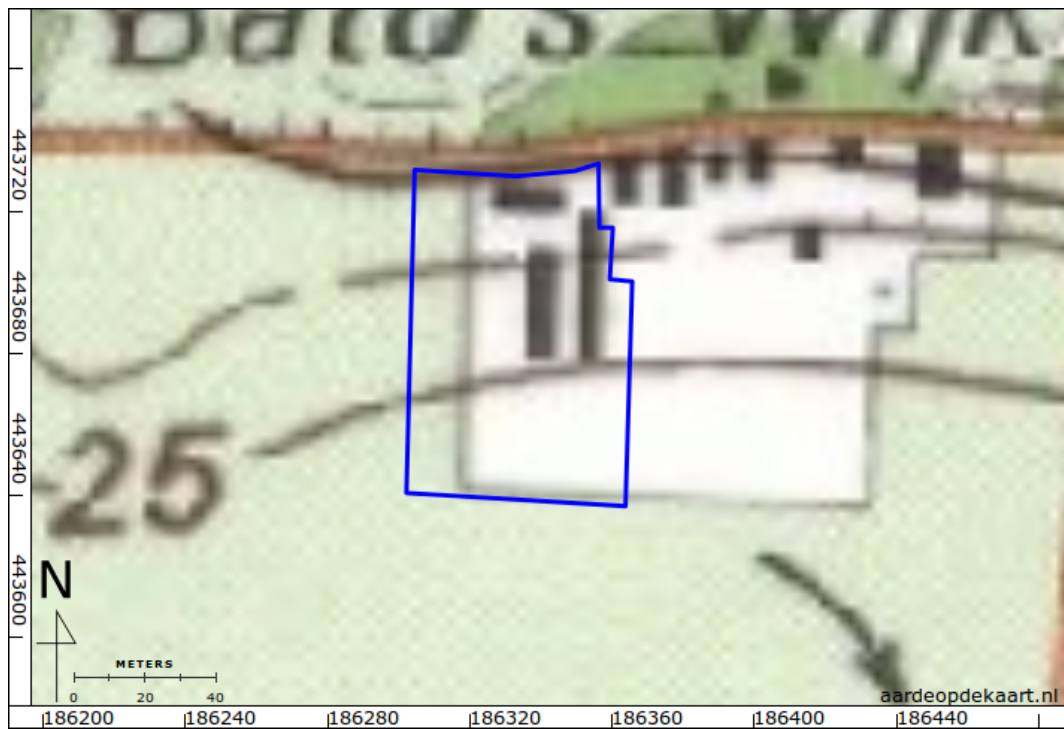
Figuur 11: Bonnekaart 1872.



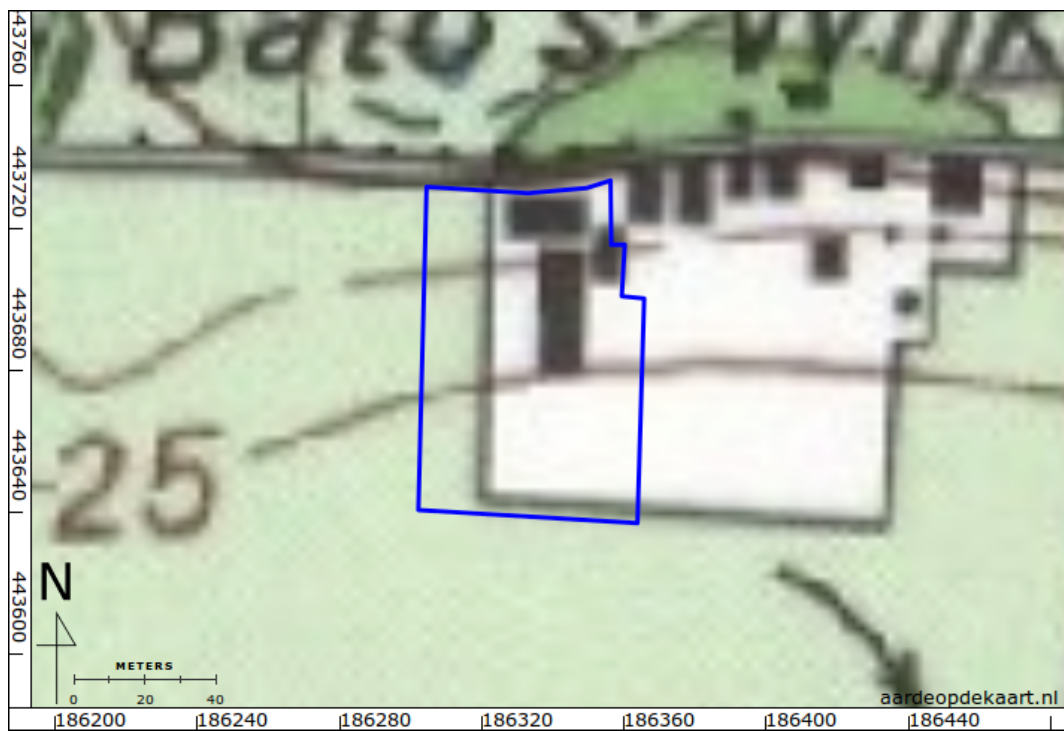
Figuur 12: Topografische kaart 1957.



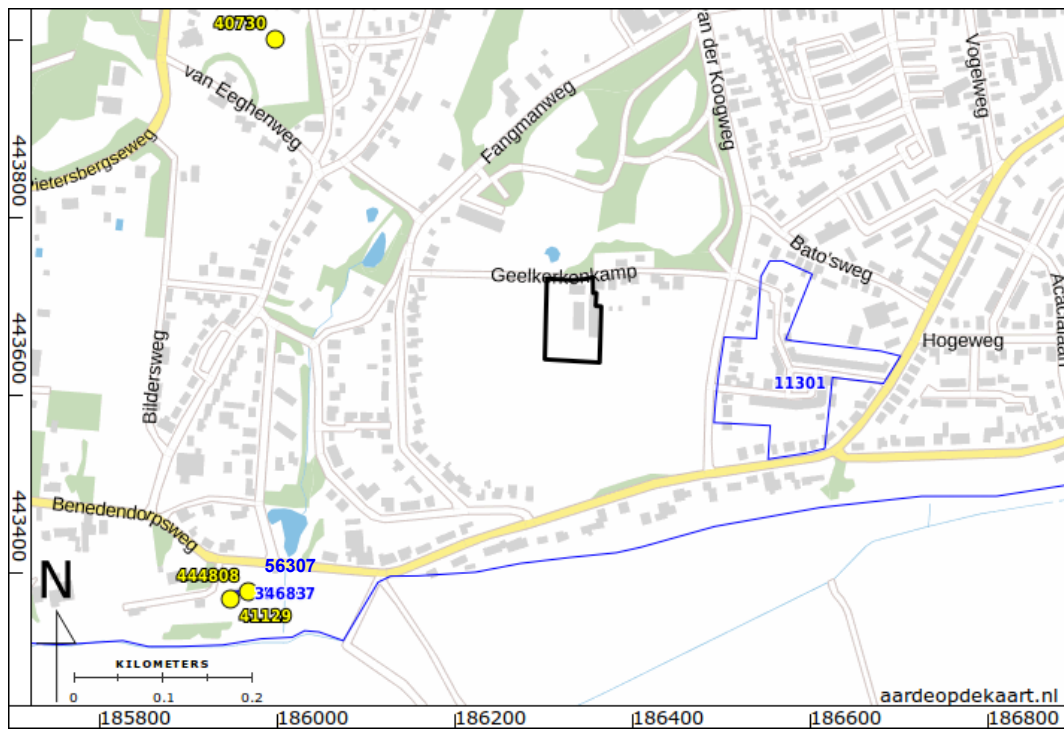
Figuur 13: Topografische kaart 1978.



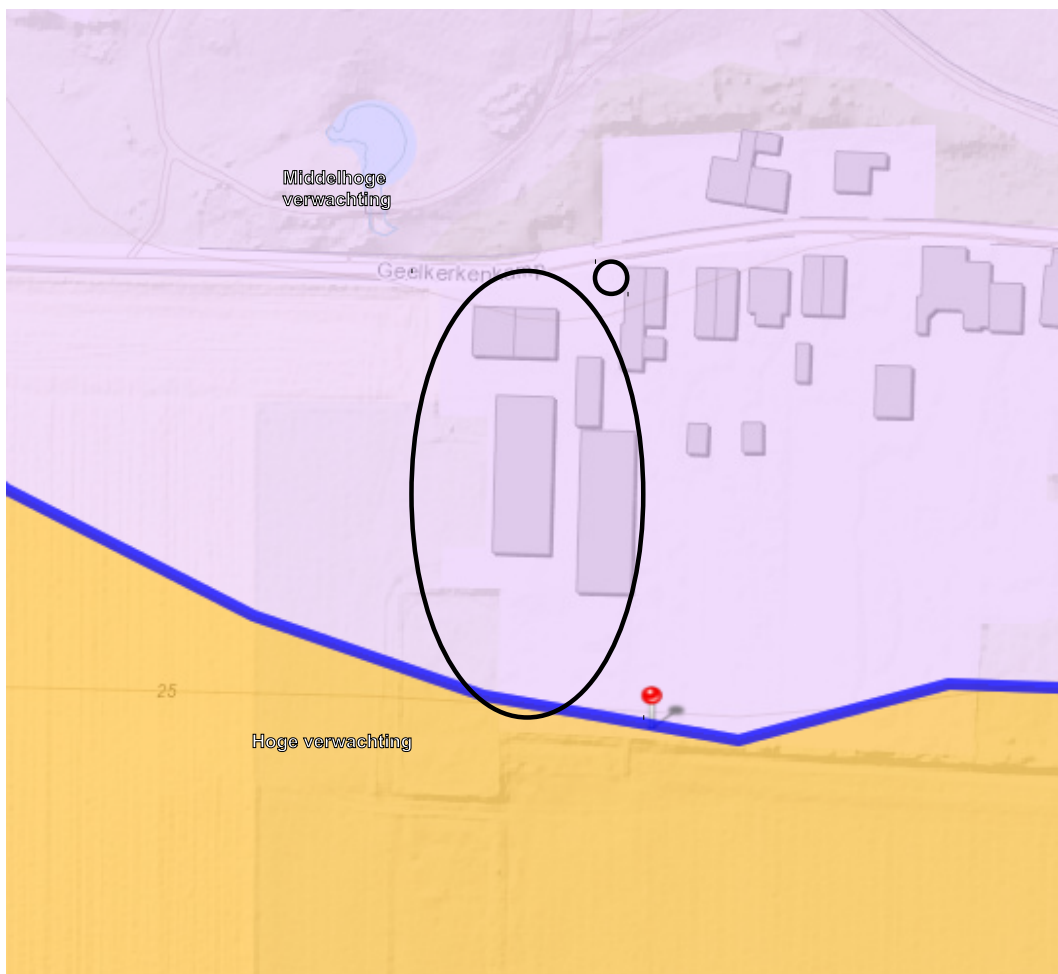
Figuur 14: Topografische kaart 1990.



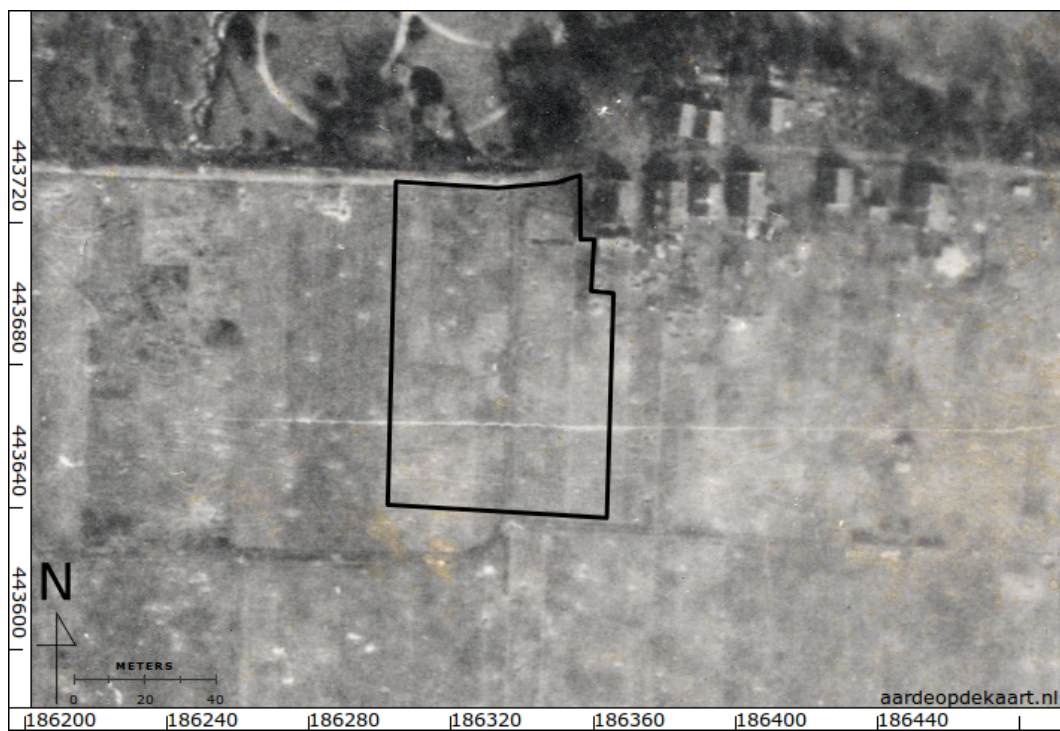
Figuur 15: Topografische kaart 1995.



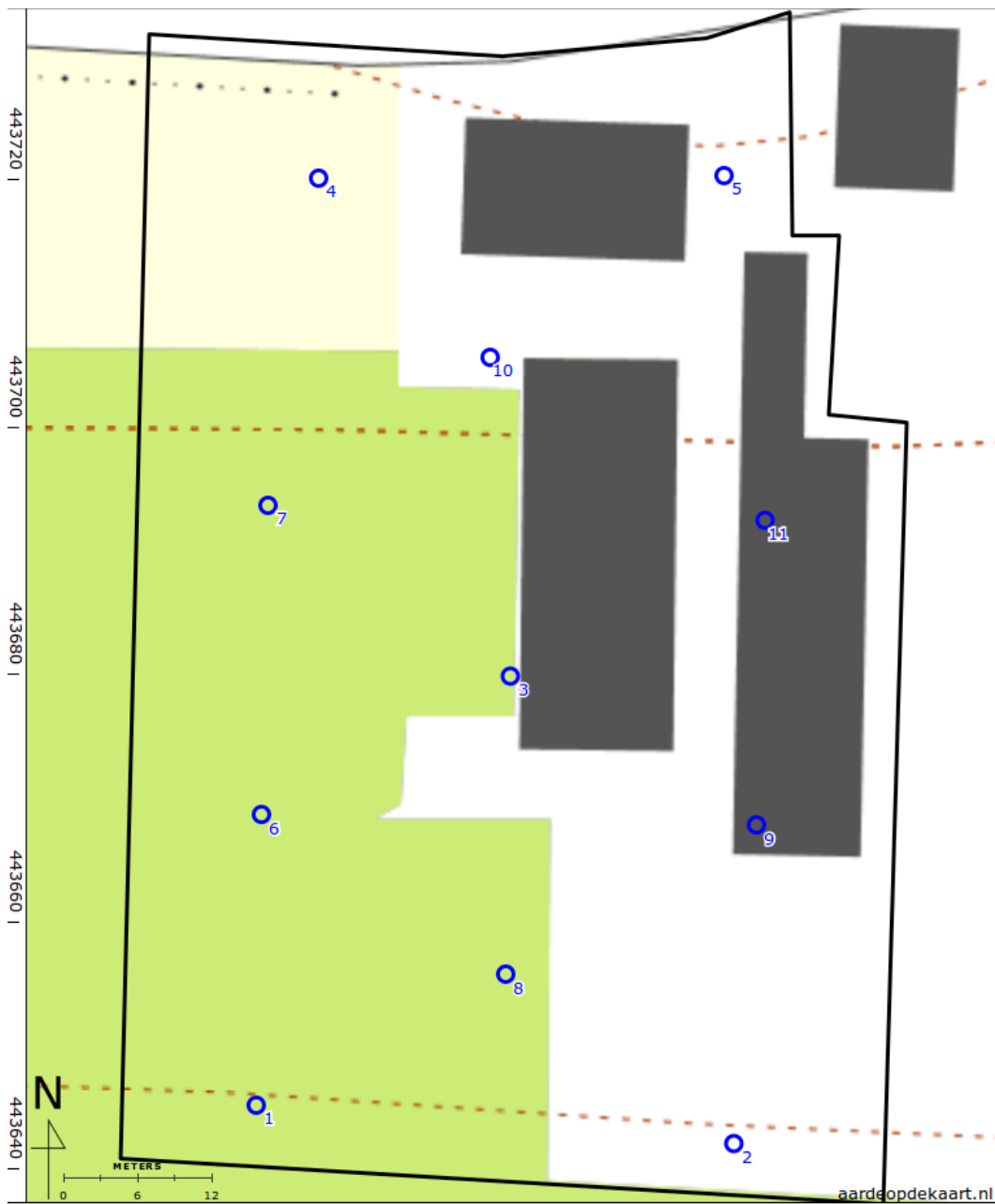
Figuur 16: Onderzoeksmeldingen (blauw) en waarnemingen (geel) in het onderzoeksgebied (Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed 2016).



Figuur 17: Beleidskaart gemeente Renkum (Gemeente Renkum 2010; Gemeente Renkum 2016).



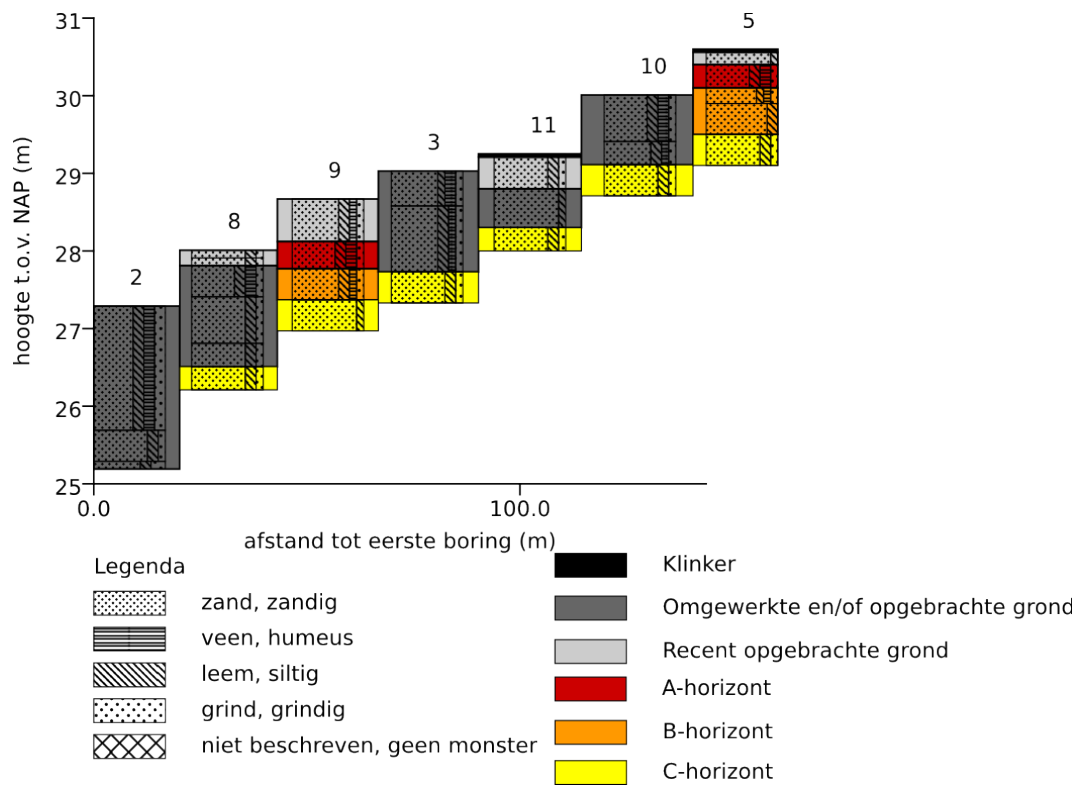
Figuur 18: Luchtfoto uit de tweede wereldoorlog (RAF 1940-1945).



Figuur 19: Boorpuntenkaart.



Figuur 20: Boorpunten geprojecteerd op toekomstige bebouwing..



Figuur 21: Schematisch profiel.

Bijlage 1: Boorbeschrijvingen

nr.	grens (cm - mv)		grond	bijmenging	mediaan	kleur	antropogene bijmengingen	horizonten	overig
	boven	onder							
1	0	55	zand	matig humeus; zwak grindig; matig siltig	matig grof	donker-grijs	weinig baksteen; spoor houtskoolbrokken; spoor aardewerkfragmenten; spoor glas; spoor slakken / sintels	A-horizont	vlakglas, baksteen hard, roodbakkend aardewerkfragment (niet determineerbaar), glasfragment; bouwvoor; basis scherp
	55	100	zand	matig siltig	matig grof	grijs-geel		C-horizont	
2	0	160	zand	matig siltig; matig grindig; matig humeus	matig grof	donker-grijs	spoor baksteen		basis scherp; op 120 cm fragment grijs moderne dakpan; omgewerkte grond
	160	200	zand	matig siltig; zwak grindig	matig fijn	geel-grijs			weinig zandbrokjes; omgewerkte grond; spoor grijze vlekken
	200	210	zand	matig siltig; sterk grindig	matig grof	geel-grijs			ondoordringbaar; omgewerkte grond
3	0	45	zand	zwak grindig; matig humeus; zwak siltig	matig grof	donker-grijs	weinig baksteen		opmerking algemeen: zeef7 basis scherp; bst hard scherp; spoor zandbrokjes; bouwvoor
	45	130	zand	matig siltig; zwak grindig; zwak humeus	matig grof	bruin-grijs	spoor baksteen; spoor aardewerkfragmenten		awf ind wit; basis scherp; omgewerkte grond; spoor gele vlekken; spoor zandbrokjes
	130	170	zand	matig siltig; zwak grindig	zeer grof	bruin-geel		C-horizont	weinig roestvlekken
4	0	45	zand	zwak grindig; matig humeus; zwak siltig	matig grof	donker-grijs	spoor baksteen; spoor glas; spoor aardewerkfragmenten; spoor slakken / sintels	A-horizont	opmerking algemeen: zeef15 basis scherp; wortels, aardewerkfragment rood tweezijdig geglaazuurd, glas bst kolen; bouwvoor
	45	70	zand	matig siltig; zwak grindig	matig grof	grijs-geel		C-horizont	
	70	80	zand	matig siltig; sterk grindig	matig grof	grijs-geel		C-horizont	
5									opmerking algemeen: zeef15

nr.	grens (cm - mv)		bijmenging	mediaan	kleur	antropogene bijmengingen	horizonten	overig
	boven	onder						
	0	niet 4 beschr even						klinker
	4	20 zand	zwak siltig	matig grof	geel			7cm- Edelmanboring;
	20	50 zand	matig siltig; zwak grindig; matig humeus	matig grof	donker-grijs	spoor baksteen; spoor glas; spoor slakken / sintels	A-horizont	spoor roestvlekken; basis diffuus; vlakglas, baksteen spikkels, Europees porselein, aardewerk fragment roodbakkend zeer dun en klein en geglaazuurd
	50	70 zand	zwak grindig; zwak siltig; zwak humeus	matig fijn	donker-grijs- bruin		B-horizont; interne verwerking	basis diffuus; aardewerk fragment rood, zwart baksel, vermoedelijk naval uit A horizont
	70	110 zand	matig siltig	matig fijn	grijs-bruin		BC-horizont	basis diffuus
	110	150 zand	matig siltig; zwak grindig	matig grof	grijs-geel		C-horizont	
6								opmerking algemeen: zeef15
	0	45 zand	zwak grindig; matig humeus; matig siltig	matig grof	donker-grijs	spoor baksteen; spoor glas	A-horizont	basis scherp; vlakglas
	45	70 zand	matig siltig; sterk grindig	zeer grof	grijs-geel		C-horizont	
7								
	0	50 zand	matig siltig; zwak grindig; matig humeus	matig grof	donker-grijs	spoor baksteen; spoor aardewerkfragmenten; spoor slakken / sintels	A-horizont	basis scherp; spoor gele vlekken; aardewerk fragment rood geglaazuurd tweezijdig; bouwvoor
	50	90 zand	matig siltig; zwak grindig	matig grof	grijs-geel		C-horizont	
8								
	0	10 zand	matig siltig; zwak grindig	matig grof	grijs			opgebrachte grond
	10	20 zand	matig siltig; zwak grindig	matig grof	grijs-bruin			opgebrachte grond
	20	60 zand	matig siltig; zwak grindig; matig humeus	matig grof	donker-grijs	spoor baksteen		weinig gele vlekken; omgewerkte grond
	60	120 zand	matig siltig;	matig	geel-grijs			basis scherp; weinig zandbrokjes; omgewerkte grond;

nr.	grens (cm - mv)		grond	bijmenging	mediaan	kleur	antropogene bijmengingen	horizonten	overig
	boven	onder							
				zwak grindig	grof				veel grijze vlekken
	120	150	zand	matig siltig; zwak grindig	zeer grof	oranje			veel roestvlekken; basis scherp; spoor zandbrokjes; omgewerkte grond; spoor grijze vlekken
	150	180	zand	matig siltig; zwak grindig	matig grof	grijs-geel		C-horizont	
9									opmerking algemeen: zeef15
	0	55	zand	matig siltig; zwak grindig; zwak humeus	matig grof	bruin-grijs			basis scherp; opgebrachte grond; spoor grijze vlekken
	55	90	zand	zwak grindig; matig humeus; matig siltig	matig grof	donker-grijs	spoor glas; spoor aardewerkfragmenten	A-horizont	basis diffuus; vlakglas fragment, aardewerk roodbakkend tweezijdig geglazuurd
	90	130	zand	zwak humeus; matig siltig; zwak grindig	matig grof	bruin-grijs	spoor houtskoolbrokken	B-horizont; interne verwerking	houtskoolbrok
	130	170	zand	zwak siltig	matig grof	grijs-geel		C-horizont	
10									opmerking algemeen: zeef15
	0	60	zand	matig humeus; matig siltig; zwak grindig	matig grof	donker-grijs	spoor baksteen; spoor aardewerkfragmenten		spoor gele vlekken; plastic, industrieel wit aardewerk fragment; spoor zandbrokjes
	60	90	zand	matig siltig; zwak grindig; zwak humeus	matig grof	bruin-grijs	spoor baksteen; spoor slakken / sintels		baksteen rood hard, kolen; basis scherp; omgewerkte grond; veel grijze vlekken
	90	130	zand	matig siltig; zwak grindig	matig grof	grijs-geel		C-horizont	
11									
	0	niet 4 beschr even							klinker
	4	45	zand	matig siltig; zwak grindig	matig grof	geel-bruin			basis scherp; opgebrachte grond
	45	95	zand	zwak siltig	matig fijn	grijs	spoor baksteen		basis scherp; spoor zwarte vlekken; opgebrachte grond; omgewerkte grond
	95	125	zand	matig siltig;	matig	bruin-geel		C-horizont	

nr.	grens (cm - mv)		grond bijmenging	mediaan kleur	antropogene bijmengingen	horizonten	overig
	boven	onder					
			zwak grindig	grof			

Coördinaten van de boringen

nr.	X (m RD)	Y (m RD)	Z (cm NAP)
01	186313	443645	2781
02	186352	443642	2729
03	186334	443680	2903
04	186318	443720	3010
05	186351	443720	3060
06	186314	443669	2846
07	186314	443694	2926
08	186334	443656	2801
09	186354	443668	2867
10	186332	443706	3001
11	186354	443693	2925

Bijlage 8 Flora en fauna onderzoek

Quick Scan Flora en Fauna

Geelkerkenkamp 18-20
Oosterbeek



Quick Scan Flora en Fauna

Geelkerkenkamp 18-20 Oosterbeek

Titel	Quick Scan Flora en Fauna Geelkerkenkamp 18-20 Oosterbeek
Uitvoering	Bureau Bleijerveld/Ruimte voor Advies
Opdrachtgever	Buro Boot Plesmanstraat 5 3900 AM Veenendaal
Datum	28 september 2016
Status	definitief



Bureau
Bleijerveld

Andringastrjitte 27
8495 JZ Aldeboarn

mob 06-40559568
bleijerveld@ruimtevooradvies.nl

Inhoudsopgave

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding & doel	1
1.2	Methoden	2
1.3	Plangebied	2
1.4	Ingreep	4
2	Beschermde gebieden	5
2.1	Aanwezigheid beschermde gebieden	5
2.2	Effecten beschermde gebieden	5
3	NDDF-gegevens	6
4	Beschermde soorten	7
4.1	Planten	7
4.2	Zoogdieren	7
4.3	Vleermuizen	7
4.4	Vogels	9
4.5	Amfibieën	9
4.6	Reptielen	9
4.7	Vissen	9
4.8	Ongewervelden	9
4.9	Samenvatting	10
5	Conclusies	11
5.1	Beschermde gebieden	11
5.2	Beschermde soorten	11
5.3	Maatregelen	11
6	Bronnen	12

Bijlage I Wettelijk kader en beleidskader

1 Inleiding

1.1 Aanleiding & doel

Aan de Geelkerkenkamp te Oosterbeek (gem. Renkum) ligt een landbouwenclave binnen de bebouwde kom met een cluster woningen (fig. 1). Het voornemen bestaat om twee van de woningen te slopen en te vervangen door nieuwbouw van drie woningen. Onder meer bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met beschermde soorten en gebieden. Wet- en regelgeving omtrent deze soorten en gebieden is vastgelegd in de Flora- en faunawet (Ff-wet), Natuurbeschermingswet (NB-wet) en de provinciale structuurvisie/ verordening.



Figuur 1. Oosterbeek met globale ligging plangebied (rood).

Het onderhavige rapport beschrijft de resultaten van een zogenaamde quick scan van beschermde natuurwaarden in en rond het plangebied. De rapportage kan dienst doen als onderbouwing bij bestemmingsplanwijzigingen en ontheffings- of vergunningaanvragen in het kader van de Ff-wet respectievelijk NB-wet. Een quick scan betreft een beoordeling van de aanwezige natuurwaarden in en rond het plangebied. Bronnenonderzoek, een terreinbezoek en ecologische kennis vormen de basis van de beoordeling. De quick scan is een momentopname en geen standaard veldinventarisatie waarbij meerdere veldrondes in een seizoen worden uitgevoerd. Een quick scan geeft daardoor een beperkter beeld dan een standaard veldinventarisatie. Omdat het onderzoek een momentopname betreft kan geen rekening worden gehouden met de dynamische aspecten van natuur, zoals migratie en kolonisatie door soorten en veranderd terreingebruik en -beheer na afloop van het onderzoek.

1.2 Methoden

Bij de beoordeling van het plangebied is een bronnenonderzoek verricht naar het voorkomen van beschermde soorten en de ligging van beschermde gebieden in de regio. Daarvoor is de Nederlandse Databank Flora en Fauna (NDFB) geraadpleegd en, indien nodig, verspreidingsatlassen. Voor de ligging van beschermde gebieden is gebruik gemaakt van Synbiosys.alterra.nl en de digitale atlas van provincie Overijssel. Op 19 april 2016 is het plangebied bezocht. Daarbij is gelet op de daadwerkelijke aanwezigheid van beschermde soorten en indirecte aanwezigheid in de vorm van sporen (verblijfplaatsen, wissels, pootafdrukken en dergelijke). Verder is het terrein beoordeeld op de geschiktheid voor beschermde soorten (habitatbeoordeling).

1.3 Plangebied

Het plangebied wordt gevormd door de erven van Geelkerkenkamp 18-20, de meest westelijke woningen van het cluster huizen in de landbouwenclave (fig. 2). Het gaat om een twee-onder-een-kapwoning uit de jaren vijftig met



Figuur 2. Luchtfoto plangebied uit 2014 (bron: prov. Gelderland) met bij benadering de projectgrens (rood) en de gebouwnummers.

bakstenen gevels met spouw en een pannendak. Het erf van nummer 18 had voorheen een agrarische functie en de oppervlakte is veel groter dan die van nummer 20. Op het terrein staan vier bedrijfsgebouwen. Het gaat om de volgende gebouwen:

- **Kleine schuur (fig. 2, nr. 2)**
Het betreft een lage schuur met bakstenen gevels en een pannendak met beschot. De gevels bezitten vermoedelijk geen spouw. In de punten van de kopse gevels is houten beschot aangebracht. De schuur was afgesloten tijdens het veldbezoek en is derhalve niet van binnen geïnspecteerd.
- **Oude kapschuur (fig. 2, nr. 3)**
Het gaat om een gebouw waarvan de bovenkant een open kapschuur is en de onderkant een dichte stal. De gevels zijn van baksteen of houten beschot en enkelwandig. De oostgevel is vermoedelijk in een latere fase aangebracht en bevat wel een spouw. Deze bevat geen ventilatie-openingen, maar wel plaatselijk brede scheuren. Het dak is bedekt met pannen zonder beschot.
- **Kleine stal (fig. 2, nr. 4)**
De stal is geschakeld met het vorige gebouw en opgetrokken uit baksteen zonder spouw. Het dak is bedekt met golfplaten zonder beschot.
- **Nieuwe kapschuur (fig. 2, nr. 5)**
Het betreft hier een grote, open kapschuur die volledig is opgebouwd uit profielplaten. De gevels en het dak zijn enkelwandig.

Rond de gebouwen is het terrein merendeels verhard op een kleine tuin op het erf van nummer 20 na. Ten zuiden van de bedrijfsgebouwen ligt een stuk ruig gras met een sleufsilos, dat in gebruik was als opslag en dergelijke. Dit gedeelte wordt aan de zuidkant begrensd door een doorgeschoten coniferen haag. Ten zuiden en westen grenst het terrein aan landbouwpercelen met productiegras en een maïsakker. Ten noorden van de Geelkerkenkamp ligt park Bato's wijk. Het gaat om een klassiek park met het karakter van een arboretum. Oppervlaktewater is in en rond het plangebied niet aanwezig.



Figuur 3. Plangebied vanaf het westen gezien.



Figuur 4. Landbouwenclave ten westen van het plangebied.



Figuur 5. Ingang van het perceel met links gebouw 2 en rechts achtereenvolgens gebouw 1 en 3.



Figuur 6. Plangebied vanuit het zuiden gezien met rechts gebouw 5 en links achtereenvolgens gebouw 4 en 3.

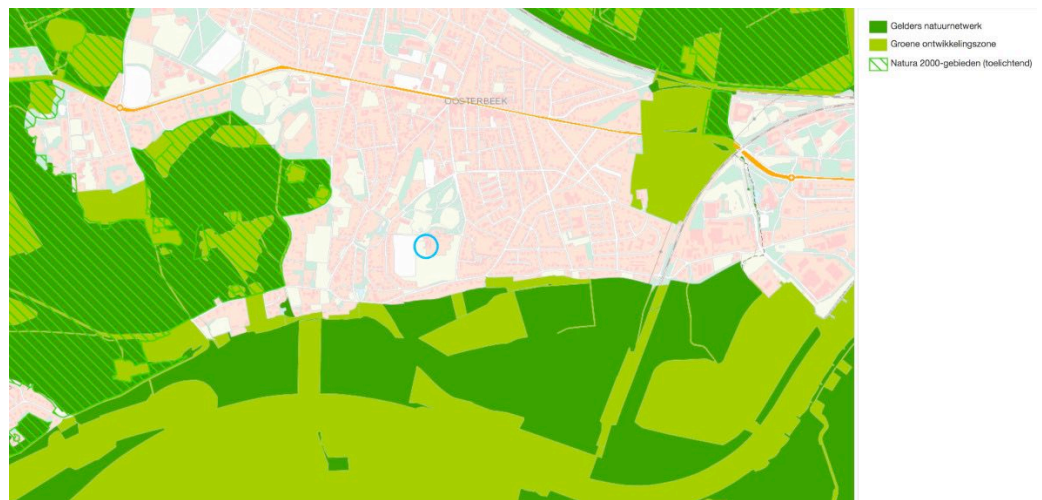
1.4 Ingreep

Het voornemen bestaat om alle gebouwen op het terrein te slopen met uitzondering van de moderne kapschuur (nr. 5). Hiervoor in de plaats worden drie woningen gerealiseerd. In het onderzoek is rekening gehouden met een uitgebreid erf voor één van de woningen. De uitbreiding heeft betrekking op de agrarische percelen ten westen en zuiden van het huidige erf, over een afstand van maximaal dertig meter. De planning van het project is niet bekend.

2 Beschermde gebieden

2.1 Ligging beschermde gebieden

Het plangebied ligt niet in een beschermd natuurgebied. Rond de bebouwde kom van Oosterbeek liggen beschermde natuurgebieden die zijn aangewezen in het kader van het Gelders Natuurnetwerk (GNN) (fig. 8) en Natura 2000 (Veluwe). De afstand tot het GNN bedraagt minimaal 250 meter, tot het Natura 2000-gebied bedraagt deze afstand minimaal 500 meter.



Figuur 8. Ligging plangebied (cirkel) t.o.v. beschermde natuurgebieden.

2.2 Effecten beschermde gebieden

De ontwikkeling voltrekt zich binnen de bebouwde kom en is wat schaal betreft niet groter dan de huidige situatie. Van de bestemming wonen zijn bovendien geen wezenlijke grensoverschrijdende effecten te verwachten. Op grond hiervan is een negatief effect op voorhand uit te sluiten.

3 NDFF-gegevens

De databank bevat wat het plangebied en de landbouwenclave betreft alleen losse waarnemingen van vogels zonder vaste nestplaats. Vogelsoorten met vaste nestplaats zijn niet in en rond het plangebied gemeld. Rond de enclave, met name in de besloten delen, zijn waarnemingen gedaan van strikter beschermde en bedreigde soorten. Het gaat om soorten van besloten landschap, zoals Eekhoorn, verschillende soorten vleermuizen en Alpenwatersalamander. Verder zijn plantensoorten van tabel 2 en verschillende bedreigde soorten vastgesteld. Geen van de vermelde soorten, met uitzondering van de vleermuizen, is relevant voor het project, omdat de habitateisen niet voorkomen in het plangebied.

4 Beschermde soorten

4.1 Planten

Het plangebied bestaat enerzijds uit intensief onderhouden erf en anderzijds uit intensief gebruikte agrarische grond met een grote voedselrijkdom en vaak verstoorde bodem. Er groeiden soorten die kenmerkend zijn voor voedselrijke tot zeer voedselrijke bodem, zoals Grote brandnetel, Speerdistel, Kweek, Stinkende gouwe, Ridderzuring en Grote weegbree. Het agrarische perceel ten westen van het erf bestaat uit soortenarm productiegras met uitzondering van een klein deel aan de zuidwestzijde. Hier kwamen soorten voor die kenmerkend zijn voor matig voedselrijk grasland, zoals Gewoon biggenkruid, Kleine klaver, Smalle weegbree en Heggenwikke. Geen van de gevonden soorten is bedreigd of beschermd en het voorkomen van strikter beschermde soorten wordt uitgesloten geacht.

4.2 Zoogdieren

Alle inheemse soorten zoogdieren worden beschermd door de Flora- en faunawet. Er zijn geen zoogdieren of sporen daarvan waargenomen. Het terrein is slechts geschikt voor algemeen voorkomende zoogdieren van het landelijk gebied, zoals Huisspitsmuis, Veldmuis, Egel en Mol. De strikter beschermde kleine zoogdieren (tabel 2 of 3) - Grote bosmuis, Eikelmuis, Hazelmuis, Veldspitsmuis, Hamster, Noordse woelmuis en Waterspitsmuis - komen, behalve Waterspitsmuis, niet in de regio voor. Voor Waterspitsmuis is het terrein ongeschikt als leefgebied. De grotere zoogdieren zijn op deze locaties alleen als passant te verwachten, met uitzondering van Steenmarter (tab. 2). Deze soort is kenmerkend voor gebouwen. De te slopen gebouwen zijn weinig geschikt voor Steenmarter, omdat ze te open zijn zonder verborgen ruimten of juist zeer gesloten en daarmee moeilijk toegankelijk. De gebouwen, met name dakranden en dergelijke, zijn geïnspecteerd op sporen (veeg/krabsporen, uitwerpselen, haren en prooi-resten). Deze zijn niet aangetroffen op basis waarvan is geconcludeerd dat Steenmarter niet op het terrein aanwezig is.

4.3 Vleermuizen

Een vleermuisonderzoek valt buiten het kader van een quick scan. Wel is de potentie onderzocht van het terrein voor vleermuizen en is zo mogelijk gelet op sporen. Verblijfplaatsen van vleermuizen bevinden zich in holten van bomen en besloten of donkere ruimten van kunstwerken, zoals gebouwen. Binnen het plangebied staan geen bomen die over potentiële holten beschikken. Hiervoor zijn de bomen te jong. De te slopen gebouwen zijn in meer of mindere mate geschikt als verblijfplaats voor vleermuizen. Het meest potentieel zijn de woningen. De bedrijfsgebouwen zijn weinig geschikt als verblijfplaats vanwege de openheid, het kleine volume of het ontbreken van geschikte besloten ruimten. Op grond van de potentie voor vleermuizen is in het zomerhalfjaar van 2016 een vleermuisonderzoek uitgevoerd. Het terrein is viermaal bezocht tussen mei en september 2016. In onderstaande tabel zijn de details van de bezoeken weergegeven.

Datum	Aandachtspunt	periode	tijden	Temp.	Wind	weertype
27-05-2016	Kraamkolonies	Ochtend	03:20 – 05:10	14 °C	1 Bft	Zwaar bewolkt, droog
27-06-2016	Kraamkolonies	Avond	22:00 – 24:00	14 °C	0 Bft	Onbewolkt
23-08-2016	Paarverblijven	Ochtend	04:30 – 06-30	15 °C	0 Bft	Licht bewolkt, droog
12-09-2016	Paarverblijven	Avond	21:00 – 23:00	22 °C	1 Bft	Onbewolkt

Het gebied is in het voorjaar bezocht vanaf zonsondergang of tot zonsopgang. De bezoeken hadden een duur van ongeveer twee uur. De focus van het onderzoek lag in het voorjaar op kraamkolonies. In het najaar lag de focus op paar- en winterverblijven van vleermuizen. Deze bezoeken begonnen later op de avond of duurden langer in verband met de balts die later op de avond begint. In het najaar is speciale aandacht besteed aan nachtelijk zwermen, dat kan duiden op massawinterverblijven. Het vleermuisonderzoek is uitgevoerd door de heer M. Bleijerveld. Voor het onderzoek is gebruik gemaakt van twee bat detectors, namelijk een Petterson D240x en een Elekon Batlogger M. Het laatste apparaat maakt van alle geluidswaarnemingen een hoogwaardige opname voor een geluidsanalyse met het programma Batscope. Verder is zonodig een kijker gebruikt.

Resultaten voorjaaronderzoek

Beide bezoeken verschilden weinig van elkaar. Zowel 's morgens als 's avonds was er een vliegroute waar te nemen door het terrein heen in de richting noord-zuid. Het ging om enkele tientallen individuen. In de avond liep de vliegroute in zuidelijke richting, vermoedelijk richting de uiterwaarden. Het betroffen voornamelijk om Gewone dwergvleermuizen, maar er bevond zich ook een enkele Ruige dwergvleermuis tussen. In het open veld waren regelmatig Laatvliegers en Rosse vleermuizen te horen. Bij de gebouwen in het plangebied zijn geen uit- of invliegers vastgesteld of zwermgedrag, zodat een verblijfplaats wordt uitgesloten.

Resultaten najaaronderzoek

Tijdens het eerste najaaronderzoek op 23 augustus was de eerder vastgestelde vliegroute nog waarneembaar. Er trokken weer tientallen Gewone dwergvleermuizen door het plangebied. Verder zijn ook een Grootoorvleermuis en een Myotis-soort (waarschijnlijk Watervleermuis) waargenomen. De Grootoorvleermuis foerageerde korte tijd bij de woningen. Verder zijn nog enige overtrekkende Rosse vleermuizen gehoord. Er zijn in het plangebied geen invliegende of zwermende vleermuizen waargenomen en ook balts is niet vastgesteld. Op 12 september is ook geen baltsgedrag waargenomen. Tegen de verwachting in is in de gehele straat geen baltsgedrag waargenomen. Alleen bij de aansluiting op de Ploegstraat - ten westen van het plangebied - is wel een baltsende Gewone dwergvleermuis aangetroffen. Op basis van de afwezigheid van baltsgedrag en zwermende of invliegende vleermuizen zijn paar- en winterverblijven uit te sluiten.

4.4 Vogels

Alle inheemse broedvogels zijn beschermd. De Flora- en faunawet maakt onderscheid tussen vogels zonder en met vaste broedplaatsen. Van vogels zonder vaste broedplaats zijn alleen de broedsels beschermd en niet het leefgebied. Van vogels met een vaste broedplaats is naast de broedplaats (jaarrond) ook het functionele leefgebied beschermd. Op het erf verbleven enkele gebruikelijke soorten van landelijke erven, te weten Boerenwaluw, Merel, Houtduif en Heggenmus. Boerenwaluw zal hoogstwaarschijnlijk in de kapschuren tot broeden komen. Op de agrarische percelen is het voorkomen van broedvogels niet aannemelijk. Kenmerkende vogelsoorten van agrarische erven met een vaste nestplaats zijn Steenuil, Kerkuil en Huismus. De te slopen bedrijfsgebouwen zijn ongeschikt als nestplaats voor beide uilen, omdat ze te open zijn zonder besloten delen of niet toegankelijk zijn. In de ruimten zijn geen sporen gevonden van uilen. Het erf is in principe wel geschikt voor Huismus, met name de woning. Op 19 april en 27 mei is het plangebied en de omgeving in de vroege ochtend bezocht met het oog op nestindicerend gedrag van Huismus, zoals zang, alarmeren, slepen met nestmateriaal en het invliegen in nestruimten. Op beide data is Huismus in het geheel niet waargenomen. Vreemd genoeg was Huismus in de gehele straat afwezig. Op grond van de afwezigheid van de soort in de gehele buurt is geconcludeerd dat Huismus niet in het plangebied broedt.

4.5 Amfibieën

Alle soorten amfibieën zijn in meer of mindere mate beschermd. Het terrein is niet geschikt als voortplantingshabitat, omdat water ontbreekt. Voor amfibieën in de landfase is het plangebied weinig geschikt, omdat dat dekking nauwelijks beschikbaar is. In het plangebied zijn hoogstens soorten algemene soorten van tabel 1 te verwachten, zoals Gewone pad en Bruine kikker.

4.6 Reptielen

Alle soorten reptielen zijn in meer of mindere mate beschermd. Het plangebied biedt voor geen van de Nederland voorkomende reptielen een geschikt leefgebied. Een negatief effect op reptielen als gevolg van de ontwikkeling is uit te sluiten.

4.7 Vissen

In en rond het plangebied komt geen oppervlaktewater voor. Een negatief effect op vissen in het algemeen is uit te sluiten.

4.8 Ongewervelden

De beschermde soorten ongewervelden zijn gebonden aan zeer specifieke habitats. Het plangebied komt voor geen van de beschermde soorten overeen met hun habitat. Deze soortgroep is daarom in zijn geheel uit te sluiten.

4.9 Samenvatting

In het plangebied is het voorkomen van licht beschermde zoogdieren en amfibieën van tabel 1 te verwachten. In opgaande begroeiing en in het gebouw moet rekening worden gehouden met broedvogels zonder vaste nestplaats.

Tabel 1: Beschermde soorten die binnen de planlocatie worden verwacht op basis van bestaande gegevens en het veldbezoek.

SOORTGROEP	TOELICHTING	BESCHERMDE SOORTEN					
		GEEN	PLANT	TABEL 1 (ALGEMEEN)	TABEL 2 (LICHT)	TABEL 3 (STRENG)	VOGELS
Planten		X					
Zoogdieren	Kleine soorten			Waarsch			
Vleermuizen	Foerageerroute					Niet relevant	
Vleermuizen	Vliegroute					Aanwezig	
Vleermuizen	Verblijven	X					
Broedvogels	Zonder vaste nestplaats						Zeker
Broedvogels	Met vaste nestplaats	X					
Amfibieën				Mogelijk			
Reptielen		X					
Vissen		X					
Ongewervelden		X					

5 Conclusies

- 5.1 Beschermde gebieden** Het plangebied maakt geen deel uit van beschermde gebieden. In de omgeving liggen diverse onderdelen van het Gelders Natuurnetwerk en Natura 2000. De afstand van deze gebieden tot het plangebied is dermate groot in verhouding tot de schaal van het project, dat een negatief effect op voorhand is uit te sluiten.
- 5.2 Beschermde soorten** In het plangebied en op de plaatsen van de ingrepen zijn licht beschermde soorten van tabel 1 uit de soortgroepen zoogdieren en amfibieën te verwachten. Daarnaast moet rekening worden gehouden met broedsels van vogels zonder vaste nestplaats. De broedsels kunnen aanwezig zijn in zowel de te rooien haag als de te slopen gebouwen. Op de agrarische percelen is het voorkomen van broedsels niet waarschijnlijk. Over het terrein loopt een vliegroute van vleermuizen, met name van Gewone dwergvleermuis. De route volgt de kortste route door het open veld ten zuiden van het plangebied. De ontwikkeling in het plangebied is hierop niet van invloed.
- Voor soorten van tabel 1 geldt een algemene vrijstelling van de verbodsartikelen van de Flora- en faunawet zolang het een ruimtelijke ingreep betreft. Broedsels van vogels en de dieren zelf kunnen schade ondervinden wanneer de uitvoering in het broedseizoen plaatsvindt. Dit is verboden volgens de FF-wet. Hiervoor is geen ontheffing mogelijk.
- 5.3 Maatregelen** Er moet bij de uitvoering rekening gehouden worden met de broedtijd van vogels. In dit verband dient het rooien van groen en het slopen van de stal buiten het broedseizoen te gebeuren, tenzij een inspectie aantoont dat er geen broedsels voorkomen. De piek van het broedseizoen valt in de periode van half maart tot half juli. Eerdere en latere broedgevallen zijn mogelijk, met name van duiven. In de periode november-februari is de kans op broedgevallen zeer klein. Vanuit de FF-wet zijn geen verdere maatregelen vereist. Ook is geen ontheffing nodig, mits rekening wordt gehouden met broedvogels.

6 Bronnen

Creemers, R. & Delft, J. van. 2009. Atlas van reptielen en amfibieën in Nederland, Ravon.

www.gelderland.nl

www.ndff.nl

www.synbiosis.alterra.nl

www.waarneming.nl

Rogier Lange et al. 1994. Zoogdieren van West-Europa. KNNV-uitgeverij, Utrecht

Bijlage I Wettelijk kader en beleidskader

De toets is gericht op de aanwezigheid van beschermde soorten en beschermde gebieden. De soortbescherming is in de wet geregeld middels de Flora- en faunawet. De gebiedsbescherming is geregeld middels de Natuurbeschermingswet (Natura 2000 gebieden en beschermde natuurmonumenten) en ten aanzien van het Nationale Natuurnetwerk (NNN, voorheen de Ecologische Hoofdstructuur) middels het beleid uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en de provinciale structuurvisies/verordeningen.

Flora- en faunawet

Soortbescherming in Nederland is geregeld in de Flora- en faunawet. Deze wet is op 1 april 2002 in werking getreden en voorziet in de bescherming van een groot aantal in Nederland voorkomende planten en dieren. Voor de beschermde soorten geldt een aantal verbodsbepalingen zoals weergegeven in onderstaand kader.

Artikel 8:

Het is verboden beschermde planten te plukken, te verzamelen, af te snijden, te vernielen, te beschadigen, te ontwortelen of op een andere wijze van hun groeiplaats te verwijderen.

Artikel 9:

Het is verboden beschermde dieren te doden, te verwonden, te vangen, te bemachtigen of met het oog daarop op te sporen.

Artikel 10:

Het is verboden beschermde dieren opzettelijk te verontrusten.

Artikel 11:

Het is verboden nesten, holen of andere voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen van beschermde dieren te beschadigen, te vernielen, uit te halen, weg te nemen of te verstoren.

Artikel 12:

Het is verboden eieren van dieren, behorende tot een beschermde inheemse diersoort, te zoeken, te rapen, uit het nest te nemen, te beschadigen of te vernielen.

Artikel 13:

Het is verboden beschermde planten en dieren te vervoeren of onder zich te hebben.

Zorgplicht

Naast de verbodsbepalingen voor de in de wet genoemde beschermde soorten geldt voor alle in het wild voorkomende planten en dieren in Nederland de zorgplicht (artikel 2). Deze zorgplicht houdt in dat nadelige gevolgen voor flora en fauna zoveel mogelijk moeten worden voorkomen.

Ontheffing

Bij de Flora- en faunawet kan onder voorwaarden van het verbod op schadelijke handelingen worden afgeweken met een ontheffing of vrijstelling. De beschermde soorten zijn na het inwerking treden van de AMvB artikel 75 in 2005, verdeeld in drie categorieën (tabellen) waarvoor verschillende toetsingscriteria gelden voor het verkrijgen van een ontheffing.

Tabel 1 (algemene soorten)

Het betreft beschermde soorten waarvan de gunstige staat van instandhouding niet in het geding is. Hiervoor geldt een vrijstellingsregeling als bij ingrepen sprake is van bestendig beheer en onderhoud of bestendig gebruik of ruimtelijke ontwikkelingen.

Tabel 2 (overige / licht beschermde soorten)

Het betreft beschermde soorten waarvoor een vrijstelling geldt wanneer gewerkt wordt volgens een door de minister van EZ goedgekeurde gedragscode. Wanneer er geen gedragscode is, zal ontheffing aangevraagd moeten worden. Voorwaarde is dat er geen afbreuk gedaan mag worden aan de gunstige staat van instandhouding van de soort (populatie niveau). Dit is de zogenaamde 'lichte toets'.

Tabel 3 (streng beschermde soorten)

Het betreft streng beschermde soorten. Dit betreft soorten die zijn opgenomen in bijlage IV van de Europese Habitatrichtlijn. Daarnaast betreft het soorten die door Nederland aan deze lijst zijn toegevoegd middels een AMvB van artikel 75. Voor deze soorten wordt alleen ontheffing verleend als er aan een aantal voorwaarden wordt voldaan:

- Er is geen andere bevredigende oplossing, waarbij gezocht moet worden naar alternatieven voor de locatie of voor de ingreep;
- Er is sprake van een in of bij wet genoemd belang;
- Er wordt geen afbreuk gedaan aan de gunstige staat van de instandhouding van de soort;
- Er wordt zorgvuldig gehandeld ten aanzien van de soort.

Deze criteria worden ook wel omschreven als de 'uitgebreide toets'.

Vogels

Vogels maken geen onderdeel uit van de tabellen. Alle vogels zijn in dezelfde mate beschermd. Broedende vogels met nesten, eieren of niet vliegvlugge jongen zijn, in navolging van de Europese Vogelrichtlijn, strikt beschermd; voor verstoring van broedgevallen wordt in principe geen ontheffing gegeven. Als de werkzaamheden buiten het broedseizoen (circa 15 maart - 15 augustus) plaatsvinden zal in het algemeen niet snel een ontheffing nodig zijn. Uitzondering zijn vogels met jaarrond beschermde nesten. Voor het verstoren, beschadigen of vernietigen van jaarrond beschermde vogelnesten is altijd een ontheffing benodigd, ook als de werkzaamheden buiten het broedseizoen plaatsvinden. Bij een ontheffingaanvraag, zal de uitgebreide toets zoals beschreven onder soorten van tabel 3 worden toegepast. Het in of bij wet genoemd belang moet in de Vogelrichtlijn zijn opgenomen. In augustus 2009 is door de Minister van (destijds) LNV nieuw beleid voor het beoordelingskader van Flora- en faunawet ontheffingaanvragen aangekondigd. Met dit nieuwe

beleid is een nieuwe vogellijst afgegeven. In deze vogellijst is onderscheid gemaakt tussen soorten waarvan de nesten jaarrond beschermd zijn (vogels van categorie 1 t/m 4) en soorten waarvoor de nesten niet jaarrond zijn beschermd, maar waarvoor wel inventarisatie gewenst is (vogels van categorie 5). Indien vogels uit de laatste groep in de projectlocatie aanwezig zijn moet een omgevingscheck gedaan worden om te kijken of in de directe omgeving voldoende alternatieven aanwezig zijn. Wanneer in de omgeving onvoldoende broedbiotoop aanwezig is, zijn ook de nesten van soorten uit categorie 5 jaarrond beschermd (min LNV, augustus 2009).

Functionaliteit behouden

Door een wijziging in de beoordeling van ontheffingaanvragen in augustus 2009, is het mogelijk om te voorkomen dat een ontheffing nodig is. Dit is het geval wanneer mitigerende maatregelen er voor zorgen dat de 'functionele leefomgeving' van dieren intact blijft. Dit betekent bijvoorbeeld dat er voorafgaand aan de ingreep nieuw leefgebied wordt gerealiseerd. Voor soorten van Bijlage IV van de Habitatrictlijn en voor vogels kan dit van belang zijn omdat er alleen ontheffing kan worden verkregen bij een beperkt aantal belangen welke in respectievelijk de Habitatrictlijn of Vogelrichtlijn worden aangegeven. Door uitspraken van de Raad van State (op 3 oktober 2012, uitspraak 201108112/1/A3 en 11 juli 2012, uitspraak 201104809) moet een dergelijke werkwijze echter zorgvuldig worden onderbouwd waarbij er toch sprake kan zijn van een ontheffing.

Rode Lijst

Een Rode Lijst bevat een overzicht van soorten die uit Nederland zijn verdwenen of dreigen te verdwijnen. Dit wordt bepaald op basis van zeldzaamheid en/of negatieve trend. De lijsten worden periodiek vastgesteld door de minister van EZ. Rode lijsten hebben geen juridische status. Als een soort op de lijst komt, is deze niet automatisch beschermd. Daarvoor moet de soort worden aangewezen onder de Flora- en faunawet. De Rode lijsten helpen daarbij. Deze lijsten worden ook gebruikt om te toetsen of de beleidsdoelen over biodiversiteit worden gehaald (www.rijksoverheid.nl).

Natuurbeschermingswet

Op 1 oktober 2005 is de gewijzigde Natuurbeschermingswet in werking getreden. Hiermee zijn de verplichtingen uit de Europese Vogel- en Habitatrictlijn, voor zover die zien op gebiedsbescherming, geïmplementeerd in het Nederlands recht. Directe toetsing aan de Vogel- en Habitatrictlijn is daarmee niet meer aan de orde. Onder de gewijzigde Natuurbeschermingswet 1998 worden de Vogel- en Habitatrictlijngebieden aangewezen en beschermd. Deze worden gezamenlijk Natura 2000-gebieden genoemd. Daarnaast worden Beschermd Natuurmonumenten en Wetlands aangewezen en beschermd. Voor activiteiten of projecten die schadelijk zijn voor de beschermde natuur geldt een vergunningplicht. Deze vergunningen worden verleend door de provincies of door de minister van EZ. Voor alle Natura 2000 gebieden worden beheerplannen opgesteld. Deze beheerplannen maken duidelijk welke activiteiten wel en niet mogelijk zijn in en om die gebieden.

NNN/EHS

Het Nationale Natuurnetwerk (NNN, voorheen de Ecologische Hoofdstructuur - EHS) is een netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen natuurgebieden in Nederland. De EHS is als beleidsdoel opgenomen in de Structuurvisie

Infrastructuur en Ruimte (SVIR). De juridische borging van de nationale ruimtelijke belangen die in de SVIR worden aangewezen vindt plaats via het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). De rijkslijn zoals verwoord in het SVIR en Barro is dat er bij EHS geen sprake is van externe werking.

De provincies zijn verantwoordelijk voor de begrenzing en de ontwikkeling van dit natuurnetwerk. Zij wijzen in hun structuurvisie of verordening de gebieden aan die onder het NNN vallen. In of in de nabijheid van een NNN-gebied geldt het 'nee, tenzij'-principe: nieuwe plannen of projecten zijn niet toegestaan als ze de wezenlijke (potentiële)waarden en kenmerken van het NNN-gebied significant aantasten, tenzij er sprake is van redenen van groot openbaar belang en er geen reële alternatieven zijn. De schade dient in dat geval door mitigerende maatregelen zoveel mogelijk beperkt te worden. De restschade dient te worden gecompenseerd. De planologische bescherming van het NNN vindt plaats in op basis van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen bestemmingsplannen.

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 *plan*:

het bestemmingsplan 'Geelkerkenkamp 18a-20, 2017' met identificatienummer NL.IMRO.0274.bp0186ob-va02 van de gemeente Renkum.

1.2 *bestemmingsplan*:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

1.3 *de verbeelding*:

de analoge en digitale voorstelling van de in het plan opgenomen digitale ruimtelijke informatie als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0274.bp0186ob-va02.

1.4 *aan-huis-verbonden bedrijf*:

een bedrijf, dat in of bij een woning, door een bewoner wordt uitgeoefend en dat is gericht op het vervaardigen van (ambachtelijke) producten, dat wil zeggen het geheel of overwegend door middel van handwerk vervaardigen, bewerken, herstellen of installeren van goederen, en/of leveren van diensten en dat niet krachtens een milieuwet (zoals de Wet milieubeheer dan wel Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) vergunning- of meldingsplichtig is, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt, waarbij dit is toegestaan tot een maximum vloeroppervlak van 40% van het hoofdgebouw en de daarbij behorende bijgebouwen en aan- en uitbouwen (met dien verstande dat het vloeroppervlak voor het wonen in het hoofdgebouw en de aan- en uitbouwen minimaal 100 m² dient te bedragen), en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is. Dit zijn in ieder geval de volgende bedrijven: fotograaf, bloemschikker, decorateur, fietsenreparateur, goud- en zilversmid, pottenbakker, (muziek)instrumentenmaker, kaarsenmaker, lijstenmaker, loodgieter, meubelmaker, computerservice (o.a. systeembouw/-analyse/hardwarebouw), traiteur, zadelmaker, koerierdienst, prothesemaker, glazenwasser, reisorganisatie (kleinschalig), reparatie van kleine consumentenartikelen (antiek, radio's, tv's, horloges etc.) en een webwinkel (met zeer beperkte en ondergeschikte opslag ter plaatse). Detailhandel is bij een aan-huis-verbonden bedrijf niet toegestaan, behoudens zeer beperkte verkoop van artikelen die verband houden met de activiteiten.

1.5 *aan-huis-verbonden beroep:*

een dienstverlenend beroep dat, in of bij een woning, door een bewoner wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt, waarbij dit is toegestaan tot een maximum vloeroppervlak van 40% van het hoofdgebouw en de daarbij behorende bijgebouwen en aan- en uitbouwen (met dien verstande dat het vloeroppervlak voor het wonen in het hoofdgebouw en de aan- en uitbouwen minimaal 100 m² dient te bedragen), en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is, zoals een (para)medisch, juridisch, administratief, therapeutisch, verzorgend, maatschappelijk, ontwerptechnisch, kunstzinnig of daarmee gelijk te stellen beroep. Dit zijn in ieder geval de volgende beroepen: architect, advocaat, acupuncturist, beeldhouwer, belastingadviseur, fysiotherapeut, grafisch ontwerper, huisarts, hypotheekadviseur, juridisch adviseur, kunstschilder, makelaar, notaris, psycholoog, therapeut, tandarts, verloskundigenpraktijk, dierenarts (kleine huisdieren), zakelijke dienstverlening, logopedie en een internetbedrijf in het bouwen van websites en of het ontwerpen / bouwen /analyse van softwareapplicaties. Ook wordt hieronder verstaan een kapper, schoonheidssalon, hondentrimsalon, pedicure en kinderopvang (alleen in de vorm van 'gastouder') en het enkel uitoefenen van een administratie ten behoeve van een bedrijf alsmede (detail)handel via internet zonder opslag en/of verkoop aan huis. Detailhandel is bij een aan-huis-verbonden beroep niet toegestaan, behoudens zeer beperkte verkoop van artikelen die verband houden met de activiteiten.

1.6 *aanbouw:*

een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.7 *aanduiding:*

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

1.8 *aanduidingsgrens:*

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.9 *aanverwantschap:*

aanverwantschap ontstaat door een huwelijk of geregistreerd partnerschap het gaat hierbij om de relatie tussen een persoon en de familie van zijn/haar echtgenoot of geregistreerde partner. De graad van aanverwantschap is gelijk aan de graad van bloedverwantschap van de echtgenoot of de geregistreerde partner. 1^e graad aanverwantschap zijn de ouder(s) en kind(eren) van uw partner. 2^e graad aanverwantschap zijn de grootouder(s), kleinkind(eren) en broer(s) en zussen) van uw partner.

1.10 *afhankelijke woonruimte:*

een aan- en/of uitbouw en/of bijgebouw bij een woning op 1 bouwperceel, waarin (een gedeelte van) de huishouding uit het oogpunt van mantelzorg is gehuisvest.

1.11 afwijking/afwijken:

een afwijking als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 1^o van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (dan wel de opvolger van deze wet).

1.12 agrarisch bedrijf:

een bedrijf dat gericht is op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen (zoals grasland en agrarische gewassen (akkerbouw) zoals aardappels, bieten, mais e.d.) en/of het houden van dieren. Hieronder wordt in ieder geval niet verstaan: aquacultuur, bollenteelt, fruitteelt, (intensieve) kwekerij, glastuinbouw, intensieve veehouderij, gebruiksgerichte paardenhouderij, sierteelt, viskwekerij, bomenteelt/boomkwekerij en bomenteelt/boomkwekerij waarvoor spuiten met bestrijdingsmiddelen, en derhalve een hindercirkel geldt, noodzakelijk is.

1.13 agrarisch gebruik:

een grondgebonden gebruik door een agrarisch bedrijf dat gericht is op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen (zoals grasland en agrarische gewassen (akkerbouw) zoals aardappels, bieten, mais e.d.) en/of het houden van dieren. Hieronder wordt in ieder geval niet verstaan: aquacultuur, bollenteelt, fruitteelt, (intensieve) kwekerij, glastuinbouw, intensieve veehouderij, gebruiksgerichte paardenhouderij, sierteelt en viskwekerij, bomenteelt /boomkwekerij en bomenteelt/boomkwekerij waarvoor spuiten met bestrijdingsmiddelen, en derhalve een hindercirkel geldt, noodzakelijk is.

1.14 agrarisch medegebruik:

een binnen de natuurbestemming toegestaan agrarisch medegebruik in de vorm van extensief beheerd grasland en/of het extensief begrazen van het gebied, waarbij de instandhouding en versterking van omliggende en ter plaatse aanwezige natuur- en landschapwaarden voorop staat.

1.15 andere werken:

werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden.

1.16 archeologische waarden:

de aan een gebied toegekende waarden in verband met de kennis en studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteit uit oude tijden (archeologische relictten).

1.17 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

1.18 bebouwingspercentage:

een in de regels en/of op de verbeelding aangegeven percentage, dat het deel van het bouwvlak binnen het bestemmingsvlak aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd tenzij in de regels anders is bepaald.

1.19 bed & breakfast:

het door de bewoner(s) van de bijbehorende woning bieden van een veelal kortdurend recreatief nachtverblijf in de vorm van logies en ontbijt in een deel van de woning of bijbehorend bijgebouw. Bed & breakfast is toegestaan in het hoofdgebouw en/of de aan- en uitbouwen en/of de bijgebouwen, waarbij dit is toegestaan tot een maximum vloeroppervlak van 40% van het hoofdgebouw en de daarbij behorende bijgebouwen en aan- en uitbouwen, waarbij minimaal 60% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw en de aan- en uitbouwen de woonfunctie dient te behouden (met dien verstande dat het vloeroppervlak voor het wonen in het hoofdgebouw en de aan- en uitbouwen minimaal 100 m² dient te bedragen).

1.20 bedrijf:

een inrichting / instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten. Aan-huis-verbonden beroepen en een garagebedrijf worden hieronder niet begrepen, aan-huis-verbonden bedrijven wel. Detailhandel is bij een bedrijf niet toegestaan, behoudens zeer beperkte verkoop van artikelen die verband houden met de activiteiten.

1.21 bedrijfsgebouw:

een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf.

1.22 bedrijfsploeroppervlakte (bruto):

de totale vloeroppervlakte van het (de) gebouw(en) / de ruimte die wordt gebruikt voor een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf c.q. een (dienstverlenend) bedrijf, winkel of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke.

1.23 bedrijfswoning/dienstwoning:

een woning, in of bij een gebouw of op een terrein, die een functionele binding heeft met het bedrijf, de instelling of de inrichting, ten behoeve van het beheer van en/of toezicht op het bedrijf, de instelling of de inrichting.

1.24 begane grond:

de eerste bouwlaag (niet zijnde een kelder, souterrain/onderbouw of bij aflopend hoogteverschil in het terrein ter plaatse de daaronder gelegen volledige bouwlaag), dat wil zeggen de bouwlaag ter plaatse van de hoofdtoegang).

1.25 bestaand bouwwerk:

een bouwwerk dat op het moment van inwerkingtreding van het plan bestaat of wordt gebouwd, dan wel nadien kan worden gebouwd krachtens een bouwvergunning dan wel omgevingsvergunning, waarvoor de aanvraag voor het tijdstip van inwerkingtreding is ingediend, tenzij in de regels anders is bepaald.

1.26 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.27 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.28 bijgebouw:

een (niet voor bewoning bestemd) op zichzelf staand, dat wil zeggen van buiten bereikbaar via een eigen ingang, aangebouwd dan wel vrijstaand gebouw, dat niet in directe verbinding staat, via een deur of andere open verbinding, met het hoofdgebouw en dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.29 bloedverwantschap:

bloedverwantschap geeft aan wanneer mensen familie van elkaar zijn. Mensen zijn bloedverwanten als de één een afstameling is van de ander en zij samen minstens één gemeenschappelijke stamouder hebben. De mate van bloedverwantschap wordt uitgedrukt in graden. Bepalend daarvoor is het aantal geboorten dat nodig is voor het ontstaan van bloedverwantschap tussen twee mensen. 1^e graad bloedverwanten zijn de ouder(s) en de kinderen. 2^e graad bloedverwanten zijn de grootouders, de kleinkind(eren) en de broer(s) en zus(sen).

1.30 bouwen:

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

1.31 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.32 bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen, waarbinnen de vloerhoogte maximaal 1.20 meter varieert, is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van souterrain/onderbouw, zolder of vliering.

1.33 bouwperceel:

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

1.34 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel.

1.35 bouwvlak:

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

1.36 *bouwwerk, geen gebouw zijnde:*

een overig bouwwerk, carport of een overkapping.

1.37 *bouwwerk:*

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

1.38 *carport:*

een overkapping bedoeld als staanplaats, stalling voor 1 of meerdere auto's of andere motorvoertuigen.

1.39 *cultuurhistorische waarden:*

de aan een gebied en/of bouwwerk toegekende waarden, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis heeft gemaakt van dat gebied (waaronder de ontstaansgeschiedenis van het dorp) of bouwwerk, zoals dat in uitdrukking komt in de beplanting, het beplantingspatroon, slotenpatroon of de architectuur. Onder cultuurhistorische waarden worden mede verstaan de archeologische waarden en monumenten.

1.40 *dak:*

iedere bovenbeëindiging van een gebouw of een overkapping.

1.41 *dakkapel:*

een uitspringend dakvenster, bedoeld om de lichtinval te verbeteren en/of het woonoppervlak te vergroten, aangebracht op het hellende dakvlak en minimaal aan de onder- en bovenzijde omgeven door het betreffende dakvlak. Dakvergrotingen die in de goot staan, of zelfs daaronder, of die boven de nok uitsteken zijn dus géén dakkapellen.

1.42 *dakopbouw:*

een dakvergroting/-verhoging, niet zijnde een dakkapel, die of in de goot staat of zelfs daaronder en/of die boven de nok uitsteekt (doortrekken van de nok). Door de dakopbouw verandert het silhouet van het 'oorspronkelijke' dak.

1.43 *detailhandel:*

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit. Hieronder wordt begrepen een winkel.

1.44 dienstverlenend bedrijf en/of dienstverlenende instelling:

een bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord worden gestaan en geholpen, zoals: uitzendbureaus, reisbureaus, wasserettes, kapsalons, schoonheidsinstituten, fotostudio's, bijkantoren van banken (waaronder geldautomaten) en van sociaal culturele instellingen, makelaarskantoor, assurantiekantoor, postagentschappen, telefoondiensten, internetdiensten, internetcafé's, snelfotoshops, ontwikkelshops, copyshops, videotheken, autorijsscholen en naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijven en inrichtingen. Een garagebedrijf en een seksinrichting vallen hier niet onder.

1.45 erf- of terreinafscheiding:

een gebouwde voorziening van enig materiaal bedoeld om een perceel of erf, of een deel daarvan af te scheiden, zoals een (tuin)muur en een (tuin)hek. Een erf- of terreinafscheiding hoeft dus in principe niet alleen geplaatst te zijn op een perceelsgrens om als zodanig te worden opgevat. Is een afscheiding bijvoorbeeld geplaatst in het midden van een tuin dan wordt deze ook beschouwd als een erf- of terreinafscheiding. Onder een erf- of terreinafscheiding wordt verder ook verstaan een rasterwerk waarlangs beplanting groeit. Een gegroeide haagbeuk wordt daarentegen niet beschouwd als een gebouwde erf- of terreinafscheiding.

1.46 erkend archeoloog:

een door burgemeester en wethouders als zodanig aangewezen archeoloog die voldoet aan de door en krachtens de Monumentenwet gestelde kwalificaties en eisen (archeologische deskundige).

1.47 evenement:

een één- of meerdaagse voor het publiek toegankelijke verrichting van vermaak, zoals een herdenkingsplechtigheid, braderie, feest, concert, theater, (muziek) voorstelling, show, bioscoopvoorstelling, bijeenkomst, tentoonstelling, (week)markt, thematische markt, snuffelmarkt, (sport)manifestaties of optocht, niet zijnde een betoging. Dit is inclusief en ten dienste van het evenement benodigde, horeca, sanitaire voorzieningen, muziek en detailhandel. Binnen evenementen wordt onderscheid gemaakt in een 'groot evenement' en een 'klein evenement'; voor de uitleg hiervan zie de betreffende begrippen.

1.48 extensieve recreatie:

vormen van recreatie die in hoofdzaak zijn gericht op natuur- en landschapsbeleving, zoals wandelen, trimmen, paardrijden, fietsen, vissen en roeien, waarbij de recreatie geen specifiek beslag legt op de ruimte.

1.49 fysieke veiligheid:

de veiligheid (onder andere zelfredzaamheid en ramp-/incidentbestrijding en beheersing) voor zover deze afhankelijk is van fysieke factoren die aanleiding kunnen geven tot het ontstaan van branden, ongevallen en rampen.

1.50 gebouw:

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

1.51 *gebruiken:*

gebruiken, het doen gebruiken, in gebruik geven en het laten gebruiken.

1.52 *geohydrologisch onderzoek (kennis over de bodemopbouw):*

onderzoek naar grondwater en de bodemstructuur / aanwezige grondsoorten ter plaatse en 2 meter dieper dan het bouwplan en de bijbehorende werkzaamheden in de bodem reiken waarbij onderzocht dient te worden of er leemlagen/kleischotten in de bodem aanwezig zijn. Van belang is dat de bouw niet tot doorbreking of aantasting van leemlagen/kleischotten (hoe dun deze lagen eventueel ook zijn) zal leiden. Doorbreking of aantasting van deze leemlagen/kleischotten leidt namelijk tot het veranderen van de (schijn)grondwaterstand en grondwaterstromen waardoor grondwater niet meer naar de beken zal gaan maar dieper in de bodem zal infiltreren. Dit ondermijnt de ecologische kwaliteit van de beken.

1.53 *groot evenement:*

meerdaagse evenementen met een maximum van acht per kalenderjaar, waarvan maximaal driemaal per kalenderjaar een kermis of circus, en met een maximum van negen aaneengesloten dagen per evenement, het opbouwen en afbreken van voorzieningen ten behoeve van het evenement hieronder begrepen.

1.54 *helihaven:*

een terrein dat permanent is ingericht en uitgerust en geschikt is om te worden gebruikt door helischroefvliegtuigen, dan wel een platform, dat is aangelegd op een bouwwerk, constructie of vaartuig en dat permanent is ingericht en uitgerust om te worden gebruikt door helischroefvliegtuigen.

1.55 *hobbymatig houden van dieren:*

het houden van een beperkt aantal dieren voor hobbymatig gebruik, zonder winstoogmerk.

1.56 *hogere grenswaarde:*

een maximale waarde voor de geluidbelasting, die hoger is dan de voorkeurgrenswaarde en die in een concreet geval kan worden vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder, c.q. het Besluit grenswaarden binnen zones rond industrieterreinen, het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen en/of het Besluit geluidhinder spoorwegen.

1.57 *hoofdgebouw:*

een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is. Een hoofdgebouw kan verschillende bouwhoogtes hebben.

1.58 horeca / horecabedrijf:

een bedrijf waar hoofdzakelijk dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt, zoals een (eet)café, cafetaria, lunchroom, broodjeszaak, restaurant, bistro, grillroom, afhaalzaak dan wel een combinatie van dergelijke bedrijven, het verstrekken van logies (zoals een hotel, bed & breakfast, shortstay, appartementenhotel), het bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccommodatie (o.a. feestzaal, bruiloften en (kunst)exposities), vergader- en congresaccommodaties en conferentieoorden. Alles eventueel in combinatie met bijbehorende sport- en recreatieve voorzieningen / activiteiten en één en ander al dan niet in combinatie van een vermaaksfunctie (niet zijnde een automatenhal/amusementshal/gokhal) met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie. Onder horeca wordt niet verstaan coffeeshops, discotheken, partyboerderijen en dergelijke.

1.59 kamerbewoning / kamerverhuur:

het bewonen (bijvoorbeeld via (ver)huur) van één of meer ruimtes binnen een woning, waarbij de bewoners wezenlijke voorzieningen, zoals een entree, keuken, woonkamer en/of sanitaire ruimte, gemeenschappelijk gebruiken met andere bewoners van dezelfde woning.

1.60 kantoor:

een gebouw, dat dient voor de uitoefening van administratieve werkzaamheden en werkzaamheden die verband houden met het doen functioneren van (semi)overheidsinstellingen, het bank- en/of verzekeringswezen, en naar de aard daarmee gelijk te stellen instellingen en het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek/afnemers niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen. Hieronder vallen ook congres- en vergaderaccommodaties. Detailhandel is niet toegestaan.

1.61 kap:

een gesloten en (gedeeltelijk) hellende bovenbeëindiging van een bouwwerk.

1.62 keermuur:

een walmuur ter vermijding van de overstort van grond of zand en dergelijke, en/of ter voorkoming van wateroverlast.

1.63 kelder:

een doorlopend gedeelte van een gebouw, voor personen toegankelijk, dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd en dat geheel onder peil is gelegen (en meestal gelegen onder de begane grond).

1.64 klein evenement:

een ééndaags evenement, het opbouwen en afbreken van voorzieningen ten behoeve van het evenement hieronder niet begrepen, dat geen of slechts in zeer ondergeschikte mate een commerciële doelstelling heeft.

1.65 *landschapswaarde(n)*:

de aan een gebied toegekende waarde(n), gekenmerkt door het waarneembare deel van het aardoppervlak, die wordt bepaald door de onderlinge samenhang en beïnvloeding van de levende en niet-levende natuur (met inbegrip van de mens). Feitelijk gaat het bij landschapswaarden binnen een bepaalde bestemming om afwijkende landschappelijke elementen binnen een hoofdgebruik / hoofdbestemming. Dus de landschapswaarden van een 'bos' zijn ook de (ondergeschikte) open ruimtes (de openheid) in het bos of de (ondergeschikte) waterpartijen, morfologie en dergelijke. Dit geldt ook voor een park. Bij een 'park' is dat ook de samenhang tussen bosschages, open ruimte, agrarische delen, waterpartijen, solitaire bomen maar ook (kleinschalige) bebouwde elementen. Bij 'agrarische percelen' zijn dat vaak kleinschalige (aan het hoofdgebruik ondergeschikte) bosschages, solitaire bomen of struiken, waterpartijen, hagen langs agrarische percelen of enkele bomen langs / tussen de agrarische percelen. Het kan dan ook gaan om de openheid en/of morfologie. Bij agrarische percelen in de uiterwaarden kan bijvoorbeeld gedacht worden aan knotwilgen langs agrarische percelen, of (meidoorn)hagen, smalle slootjes of poelen in een agrarische perceel. Het gaat er om dat deze elementen zeer duidelijk ondergeschikt zijn aan het hoofdgebruik / de hoofdbestemming. Deze landschappelijke elementen zijn namelijk (vaak) niet (goed) als zelfstandige functie te bestemmen.

1.66 *lessenaarsdak*:

een dak met één hellend, niet onderbroken, dakvlak.

1.67 *maatschappelijke voorzieningen*:

educatieve, medische, psychisch-medische, sociale, sociaal-medische, sociaalculturele, levensbeschouwelijke voorzieningen en openbare dienstverlening, alsook ten dienste van deze voorzieningen behorende kantoorfunctie, sport, sportieve recreatie, wellness- en revalidatiefaciliteiten en ten dienste van deze voorzieningen ondergeschikte detailhandel, dienstverlening en horeca. Onder dergelijke voorzieningen wordt onder andere verstaan: een bibliotheek, uitvaartcentrum, naschoolse opvang, kind(dag)opvang, (openbaar) speelterrein, consultatiebureau, onderwijs, verenigingsleven (club- en buurthuizen; niet zijnde motorclubhuizen), (kunst)atelier, creativiteitscentrum, gezondheidszorg, jeugdopvang, fysiotherapiepraktijk, huisarts, apotheek, museum, welzijnsinstelling en zorginstelling. Hieronder wordt niet verstaan: een begraafplaats, dierenasiel, dierenpension, religie (kerken), scouting, zorgboerderij, asielzoekerscentrum, drugsopvang, justitiële inrichting, kazerne, clubhuizen voor motorclubs, militaire zaken en sanatoria.

1.68 *maatvoeringsvlak*:

een geometrisch bepaald vlak waarmee de gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels voor bepaalde bouwwerken eenzelfde maatvoering geldt.

1.69 *mantelzorg*:

de langdurige zorg die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt aangeboden aan een aantoonbare hulpbehoevende (zoals op fysiek en/of psychisch en/of psycho-sociaal vlak) door personen uit diens directe omgeving, waarbij zorgverlening rechtstreeks voortvloeit uit de sociale relatie.

1.70 morfologie:

de vorm (structuur) van het landschap. Hieronder wordt ook aanwezige het hoogteverschil (niet zijnde een kleinschalig lokaal verschil in decimeters, maar de grote lijnen van het hoogteverschil) in het gehele landschap, waarvoor dit geldt, verstaan.

1.71 nadere eis:

een nadere eis als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder d, van de Wet ruimtelijke ordening.

1.72 natuurwaarde(n):

de aan een gebied toegekende waarde(n), gekenmerkt door de onderlinge samenhang en beïnvloeding van de levende en niet-levende natuur, zoals geologische, geomorfologische, bodemkundige en of biologische elementen.

1.73 normaal onderhoud, gebruik en beheer:

een gebruik gericht op het in zodanige conditie houden of brengen van objecten dat het voortbestaan van deze objecten op ten minste het bestaande kwaliteitsniveau wordt bereikt.

1.74 nutsvoorziening:

een voorziening uitsluitend of in hoofdzaak gericht op het openbaar nut, dat wil zeggen de op het openbare net aangesloten nutsvoorziening (gas, elektriciteit, water en warmte), waterwinning en waterzuivering, de telecommunicatie, het openbaar vervoer of het trein-, water- of wegverkeer, zoals transformatorhuisjes, schakelhuisjes, duikers, bemalinginstallaties, gemaalgebouwtjes, voorziening ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling, telefooncellen en apparatuur voor telecommunicatie.

1.75 omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden:

een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 3.3 onder a van de Wet ruimtelijke ordening.

1.76 openbare dienstverlening:

het verlenen van diensten door of namens een overheidsinstantie ten behoeve van het algemeen belang, zoals het zorgdragen voor blijvende essentiële voorzieningen die betrekking hebben op de bescherming en handhaving van het geheel van de levens en bezittingen van inwoners in een gemeenschap. Hieronder valt onder andere de politie, brandweer en gemeente.

1.77 openheid:

er is sprake van openheid van het landschap wanneer er over een bepaald groot oppervlak geen visuele barrières zijn zoals huizen, bouwwerken en bomen (bosschages). Openheid houdt in dat het betreffende terrein in hoofdzaak open is, dat wil zeggen onbebouwd (met bouwwerken) en onbegroeid met bomen of heesters. Openheid houdt niet per definitie in dat enkele landschapselementen (zie het begrip 'landschapswaarden') de openheid teniet doen. Passend zijn enkele solitaire bomen of een boomgroep, bestaande uit ten hoogste 3 bomen tot totaal maximaal 5 bomen per hectare en/of erf- of perceelscheidende lage inheemse hagen tot maximaal 1 meter hoog.

Openheid in combinatie met agrarisch gebruik houdt in dat agrarische (akkerbouw) gewassen wel zijn toegestaan.

1.78 overig bouwwerk:

een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden. Carports en overkappingen vallen hier niet onder.

1.79 overkapping:

een vrijstaand dan wel aangebouwd bouwwerk met een gesloten dak op het erf van een (hoofd)gebouw of een standplaats, dat strekt tot vergroting van het woongenot van het (hoofd)gebouw of de standplaats en dat minimaal twee geheel open wanden heeft en dat maximaal twee, al dan niet tot de constructie zelf behorende, wanden heeft, zoals een carport of luifel.

1.80 pand:

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

1.81 peil:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - peilmeetvlak 1': 29,5 NAP;
- b. in andere gevallen:
 1. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan een weg, pad of stoep grenst (dat wil zeggen dat er geen ruimte zit tussen de hoofdtoegang en de weg, het pad of de stoep):
 - de hoogte van die weg, dat pad of die stoep ter plaatse van de hoofdtoegang
 2. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan een weg, pad of stoep grenst:
 - de hoogte van het afgewerkte maaiveld ter hoogte van de hoofdtoegang na voltooiing van de bouw. Bij aan- en uitbouwen geldt de hoofdtoegang van het hoofdgebouw;
 3. voor een bouwwerk waarbij geen sprake is van een toegang:
 - het gemiddelde afgewerkte maaiveld ter plaatse van dat bouwwerk;
 4. voor erfafscheidingen, terreinafscheidingen, tuinhekken, (tuin)muren en keermuren:
 - het afgewerkte terrein ter plaatse van elk gedeelte van dat bouwwerk (de voet van de erfafscheiding of terreinafscheiding enz., gemeten aan de laagste zijde);
 5. indien in of op het water wordt gebouwd:
 - het Nieuw Amsterdams Peil (of een ander plaatselijk aan te houden waterpeil).

1.82 praktijkruimte:

een gebouw of een gedeelte daarvan dat dient voor het beroepsmatig verlenen van diensten, waaronder aan-huis-verbonden beroepen, op administratief, architectonisch, kunstzinnig, juridisch, medisch, paramedisch, therapeutisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied.

1.83 prostitutie:

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

1.84 seksinrichting:

de voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, escortservice of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar of in combinatie met een sekswinkel.

1.85 sekswinkel:

een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin hoofdzakelijk goederen van erotisch-pornografische aard aan particulieren (plegen te) worden verkocht of verhuurd.

1.86 sociale veiligheid:

de bescherming of het zich beschermd voelen tegen gevaar dat veroorzaakt wordt door of dreigt van de kant van menselijk handelen in de openbare ruimte.

1.87 souterrain/onderbouw:

een gedeelte van een gebouw, dat wordt afgedekt door een vloer (en meestal gelegen onder de begane grond), waarvan de bovenkant boven het peil, maar overal minder dan 1,20 meter boven peil, is gelegen.

1.88 splitsing van een woongebouw:

het bouwkundig en functioneel in tweeën delen van een gebouw, zodanig dat, met handhaving van het bestaande woongedeelte van het gebouw en zonder uitbreiding, een tweede zelfstandig functionerende woning in het gebouw wordt gemaakt.

1.89 straatmeubilair:

naast hetgeen hieronder wordt verstaan in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht juncto het Besluit omgevingsrecht wordt hieronder voor de werking van dit bestemmingsplan mede verstaan: papier-, glas- en andere inzamelbakken, kunstwerken, speeltoestellen, alsmedeabri's en kleinschalige bouwwerken ten behoeve van (openbare) nutsvoorzieningen en (draagconstructies van) reclame.

1.90 terras:

een buiten een gebouw gelegen gebied behorende bij een horecabedrijf waar zitgelegenheid kan worden geboden en waar tegen vergoeding dranken worden geschonken en/of etenswaren verstrekt.

1.91 uitbouw:

een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw en waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.92 verdieping:

elke bouwlaag boven de begane grond.

1.93 voorkeursgrenswaarde:

de maximale waarde voor de geluidbelasting, zoals deze rechtstreeks kan worden afgeleid uit de Wet geluidhinder c.q. het Besluit grenswaarden binnen zones rond industrieterreinen, het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen en/of het Besluit geluidhinder spoorwegen.

1.94 winkel:

een gebouw, dat een ruimte omvat, welke door zijn aard, indeling en/of inrichting kennelijk bedoeld is te worden gebruikt voor de uitoefening van detailhandel.

1.95 woning / wooneenheid:

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden. Kleinschalige zorgwoningen worden als wonen beoordeeld (en vallen dus onder een 'woning') als de bewoners gezamenlijk één (met een gezinsverband vergelijkbaar) huishouden voeren, er een (behoorlijk) vaste samenstelling en structuur van de woongroep is en het wonen centraal staat en de eventuele zorg en begeleiding daaraan ondergeschikt is.

1.96 woonhuis:

een gebouw, dat één woning omvat, dan wel twee of meer naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden.

1.97 zolder:

een gedeelte van een gebouw, zijnde een laag boven de begane grond en gelegen direct onder het dak, waarvan de vrije hoogte tussen de bovenkant van de vloer en het laagste punt van de onderkant van het dak (nok) minder bedraagt dan 1,50 meter.

1.98 zorgbehoevende:

degene die mantelzorg heeft;

1.99 zorgverlener / mantelzorger:

degene die mantelzorg geeft/verleend.

1.100 zorgwoning:

een woonruimte, complex van ruimten, functioneel ingericht op het bieden van zorg, bedoeld voor de huisvesting van één of meerdere huishoudens door hulpbehoevenden op het fysieke, psychische en/of sociale vlak eventueel met extra zorg en/of begeleiding, al dan niet door middel van gemeenschappelijke voorzieningen en kantoor dan wel een woonvorm waar bewoners nagenoeg zelfstandig wonen met (voorzieningen voor) verzorging en begeleiding (ook 24-uurs begeleiding). Voor dit alles geldt dat deze zorgwoning (net) niet beoordeeld kan worden als zelfstandig wonen, als bedoeld met een woning, en (net) niet met het voeren van een nagenoeg zelfstandig huishouden. Kleinschalige zorgwoningen worden als wonen beoordeeld (en vallen dus onder een 'woning') als de bewoners gezamenlijk één (met een gezinsverband vergelijkbaar) huishouden voeren, er een (behoorlijk) vaste samenstelling en structuur van de woongroep is en het wonen centraal staat en de eventuele zorg en begeleiding daaraan ondergeschikt is.

Artikel 2 *Wijze van meten*

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 *afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens:*

tussen de zijdelingse grens van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is.

2.2 *de bouwhoogte van een bouwwerk:*

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen. Deze bepaling geldt ook voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

2.3 *de dakhelling:*

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.4 *de goothoogte van een bouwwerk:*

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel. Bij de vaststelling van de goothoogte worden goten (c.q. de druiplijn en het boeibord) van ondergeschikte bouwonderdelen zoals dakkapellen niet meegerekend.

2.5 *de hoogte van een windturbine:*

vanaf het peil tot aan de as van de windturbine.

2.6 *de inhoud van een bouwwerk:*

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.7 *de oppervlakte van een bouwwerk:*

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

2.8 *aanvullende regels voor de oppervlakte van een bouwwerk, geen gebouw zijnde:*

bij de vaststelling van de oppervlakte van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, zonder buitenwerkse gevelvlakken en/of scheidingsmuren wordt de verticale projectie van het gehele bouwwerk, op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk gemeten.

2.9 aanvullende regels voor de oppervlakte van een ondergronds bouwwerk:

bij de vaststelling van de oppervlakte van een gebouw die geheel of gedeeltelijk onder het maaiveld / onder de grond is gelegen wordt gemeten tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, (bovenwaarts) geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het gebouw.

2.10 aanvullende regels voor de oppervlakte en bebouwingspercentage van een ondergronds bouwwerk buiten een bovengronds bouwwerk:

bij de berekening van het bebouwingspercentage of de te bebouwen oppervlakte wordt de oppervlakte van ondergrondse bouwwerken (gebouwen) mede in aanmerking genomen, voor zover deze zijn gelegen buiten de buitenwerkse gevelvlakken van de bijbehorende bovengrondse gebouwen.

2.11 ondergrondse diepte:

vanaf het aanliggende oorspronkelijke maaiveld tot aan het diepste punt in de (onder)grond / bodem van de ingreep/bouwwerk, verticaal gemeten. In afwijking van het vorenstaande geldt ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage': vanaf het ter plaatse geldende peil tot aan de bovenkant van de vloer van de parkeergarage, gelegen in de (onder)grond / bodem, verticaal gemeten.

2.12 algemene aanvullende regels voor de oppervlakte, goothoogte en bouwhoogte van een bouwwerk:

bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen van gebouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, liftschachten, muurdammen, hemelwaterafvoeren, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, lichtkappen/-koepels, erkers, balkons, galerijen, bordessen, trappen, traphekken, balkonhekken en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van de genoemde maten, bestemmingsgrenzen en/of bouwvlakken, in verticale en/of horizontale richting, niet meer dan 1 meter bedraagt en de overschrijding voor wat betreft balkons niet meer dan 1,5 meter bedraagt.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Tuin

3.1 bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen (voortuinen), erven en terreinen;
- b. ter plaatse van de aanduiding '*specifieke vorm van waarde - landschapswaarden*' zijn de gronden mede bestemd voor behoud van de aanwezige landschapswaarden, zijnde de openheid van het landschap (en doorzichten vanaf Bato's wijk) en zorgdragen voor een overgang van het agrarische gebied naar de bebouwing. *Bebouwing met gebouwen is hier niet toegestaan;*

met de daarbij behorende:

- c. waterlopen, waterpartijen, infiltratievoorzieningen, waterberging en waterhuishoudkundige werken, zoals duikers;
- d. paden, zoals opritten en achterpaden;
- e. groenvoorzieningen en bos;
- f. aan- en uitbouwen;
- g. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- h. andere werken.

3.2 bouwregels

3.2.1 gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen geldt dat enkel aan- en uitbouwen en/of aangebouwde overkappingen mogen worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. de breedte van één of meerdere aan- en uitbouw(en) en/of aangebouwde overkapping(en) voor de naar de weg of openbare ruimte gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw maximaal 2/3e deel van de naar de weg of de openbare ruimte gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw mag bedragen en waarbij de diepte maximaal 2 meter mag bedragen (gerekend vanaf de (voor)gevel van de woning waar wordt aangebouwd);
- b. de goothoogte van een aan- en uitbouw en/of aangebouwde overkapping mag maximaal 0,3 meter boven de bovenkant van de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw waaraan deze wordt gebouwd gelegen zijn, met dien verstande dat de aan- of uitbouw en/of aangebouwde overkapping niet hoger mag zijn dan het hoofdgebouw;
- c. de bouwhoogte van een aan- en uitbouw en/of aangebouwde overkapping maximaal 4 meter bedraagt.

3.2.2 bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen en keermuren mag (al dan niet bij elkaar opgeteld) maximaal 1,2 meter bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van een keermuur maximaal 1 meter mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag maximaal 7 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van een toegangspoort/hek (met penanten) van maximaal 2 meter is toegestaan ten behoeve van de zuidelijke woning, waarbij deze uitsluitend toegestaan is ter plaatse van en ter breedte van de inrit tussen de twee woningen met percelen aan de Geelkerkenkamp;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 2 meter

bedragen, met dien verstande dat:

1. *de maximale oppervlakte van alle overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, (niet zijnde overkappingen, erf- en terreinafscheidingen, keermuren, vlaggenmasten en zwembaden) maximaal 5% van de oppervlakte van de gronden met deze bestemming mag bedragen, en;*
2. *overkappingen en carports niet zijn toegestaan.*

3.3 *nadere eisen*

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. *een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;*
- b. *een goede woonsituatie;*
- c. *de verkeersveiligheid;*
- d. *de sociale veiligheid;*
- e. *de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;*
- f. *de fysieke veiligheid.*

3.4 *afwijken van de bouwregels*

3.4.1 *afwijkingen*

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. *het bepaalde in lid 3.2.1 onder a en worden toegestaan dat:*
 1. *een aan- of uitbouw en/of aangebouwde overkapping wordt gebouwd tot maximaal de hele breedte van de gevel van het hoofdgebouw;*
 2. *de diepte van een aan- of uitbouw en/of aangebouwde overkapping maximaal 3 meter mag bedragen (gerekend vanaf de (voor)gevel van de woning waar wordt aangebouwd);*
- b. *het bepaalde in lid 3.2.1 onder b en c en worden toegestaan dat de goot- en bouwhoogte van een aan- of uitbouw en/of aangebouwde overkapping maximaal 6 meter mag bedragen, met dien verstande dat de aan- of uitbouw en/of aangebouwde overkapping niet hoger mag zijn dan het hoofdgebouw;*
- c. *het bepaalde in lid 3.2.1 en lid 3.2.2 en worden toegestaan dat bovenop een aan- of uitbouw en/of aangebouwde overkapping een balkon of (dak)terras wordt gerealiseerd met een hekwerk van maximaal 1,5 meter hoogte (te meten vanaf het dak waarop gebouwd wordt);*
- d. *het bepaalde in lid 3.2.2 onder a en worden toegestaan dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen en keermuren (al dan niet bij elkaar opgeteld) maximaal 2 meter mag bedragen, waarbij de bouwhoogte van keermuren maximaal 1,20 meter mag bedragen;*
- e. *het bepaalde in lid 3.2.2 onder d en worden toegestaan dat de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 3 meter mag bedragen.*

3.4.2 *afwegingskader*

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 3.4.1 kan slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. *het straat- en bebouwingsbeeld;*
- b. *de woonsituatie;*
- c. *de verkeersveiligheid;*
- d. *de sociale veiligheid;*
- e. *de milieusituatie;*
- f. *de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;*
- g. *de fysieke veiligheid.*

3.5 specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met deze bestemming wordt in ieder geval begrepen een gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van prostitutiedoeleinden en seksinrichtingen.

3.6 omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

3.6.1 verbod

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - landschapswaarden' is het in het verband van het belang van de landschapswaarden - te weten de openheid van het landschap (en doorzichten vanaf Bato's wijk) en de overgang tussen het agrarische gebied en de bebouwing - verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden de volgende op en/of in deze gronden de volgende andere werken of werkzaamheden uit te voeren:

- a. *het aanplanten / laten groeien en in stand houden van bomen, struiken en andere beplanting hoger dan 6 meter, uitgezonderd maximaal 3 bomen met een hogere hoogte, waarbij hagen niet hoger mogen zijn dan 2 meter;*

3.6.2 uitzondering verbod

Het in lid 3.6.1 genoemde verbod is niet van toepassing op een werk, geen bouwwerk zijnde, en/of werkzaamheden welke:

- a. *reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het in werking treden van dit plan en mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;*
- b. *het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen.*

3.6.3 afwegingskader

De in lid 3.6.1 genoemde omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden kan alleen worden verleend indien:

- a. *het werk, geen bouwwerk zijnde, en/of de werkzaamheden, waarop de vergunning betrekking heeft, noodzakelijk zijn voor een doelmatig gebruik van de gronden overeenkomstig hun (mede) bestemming;*
- b. *geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de landschapswaarden - zijnde de openheid van het landschap (en doorzichten vanaf Bato's wijk) - dan wel wanneer een verbetering, herstel of ontwikkeling hiervan plaatsvindt.*

en hieraan door het stellen van regels/voorwaarden niet of niet voldoende aan tegemoet kan worden gekomen.

Artikel 4 Wonen

4.1 bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. *wonen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep;*
- b. *ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - veldschuur' is een veldschuur toegestaan;*

met de daarbij behorende:

- c. *tuinen en erven;*
- d. *paden, zoals opritten en achterpaden;*
- e. *groenvoorzieningen en bos;*
- f. *waterlopen, waterpartijen, waterberging en waterhuishoudkundige werken, zoals duikers;*
- g. *gebouwen;*
- h. *aan- en uitbouwen en bijgebouwen;*
- i. *bouwwerken, geen gebouwen zijnde;*
- j. *andere werken, zoals verhardingen.*

4.2 bouwregels

4.2.1 gebouwen in het bouwvlak

Voor het bouwen van gebouwen binnen het bouwvlak gelden de volgende bepalingen:

- a. *binnen een bouwvlak is een hoofdgebouw met aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen met bijbehorende aan- en opgebouwde bouwwerken, zoals balkons, (balkon)hekken, trappen, enz., toegestaan;*
- b. *als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd;*
- c. *een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;*
- d. *het aantal woningen per bouwvlak bedraagt maximaal 1;*
- e. *een bouwvlak mag voor 100% worden bebouwd, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' de oppervlakte van de bebouwing maximaal het op de verbeelding aangegeven bebouwingspercentage van het bouwvlak mag beslaan (dit is inclusief overkappingen);*
- f. *de goothoogte van de gebouwen, overkappingen en bijbehorende aan- en opgebouwde bouwwerken bedraagt maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte' aangegeven goothoogte;*
- g. *de bouwhoogte van de gebouwen, overkappingen en bijbehorende aan- en opgebouwde bouwwerken bedraagt maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' aangegeven bouwhoogte.*

4.2.2 gebouwen en overkappingen buiten het bouwvlak

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen buiten het bouwvlak en buiten de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - veldschuur' geldt dat enkel aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen worden gebouwd waarbij de volgende bepalingen gelden:

- a. *de gezamenlijke oppervlakte van de overige aan- en uitbouwen, de bijgebouwen en de overkappingen bij een hoofdgebouw mag, buiten het bouwvlak, maximaal hetgeen in de onderstaande tabel is aangegeven bedragen:*

Oppervlakte van het bestemmingsvlak 'Wonen' op het bouwperceel, verminderd met de oppervlakte van het in het betreffende bouwperceel gelegen bouwvlak en verminderd met de oppervlakte van de locatie met de 'specifieke bouwaanduiding - veldschuur' (A)	Maximaal met aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen te bebouwen oppervlakte
0 m ² - 150 m ²	1/3 ^e deel van A, waarbij minimaal 20 m ² mag worden bebouwd
> 150 m ² - 300 m ²	60 m ²
> 300 m ² - 500 m ²	70 m ²
> 500 m ² - 800 m ²	80 m ²
> 800 m ² - 1000 m ²	90 m ²
>1000 m ²	100 m ²

- b. *ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - veldschuur' is, in aanvulling op hetgeen onder sub a. is toegestaan, een veldschuur toegestaan, waarvan de oppervlakte maximaal 373 m² bedraagt, de goothoogte maximaal 4,5 meter en de bouwhoogte maximaal 6,7 meter;*
- c. *de goothoogte van een aan- en uitbouw en een aan het hoofdgebouw gebouwde of aan de aan- of uitbouw gebouwde overkapping mag maximaal 0,3 meter boven de bovenkant van de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw gelegen zijn, met dien verstande dat de aan- of uitbouw of de vrijstaande of aan het hoofdgebouw gebouwde of aan de aan- of uitbouw gebouwde overkapping niet hoger mag zijn dan het hoofdgebouw;*
- d. *de goothoogte van een aan- en uitbouw en een aan het hoofdgebouw gebouwde of aan de aan- of uitbouw gebouwde overkapping mag maximaal 4 meter bedragen;*
- e. *de goothoogte van een bijgebouw, een vrijstaande overkapping en een aan een bijgebouw gebouwde overkapping mag maximaal 3,5 meter bedragen;*
- f. *de bouwhoogte van een bijgebouw, een vrijstaande overkapping en een aan een bijgebouw gebouwde overkapping mag maximaal 5 meter bedragen en waarbij de nok van een lessenaarsdak, indien hoger dan 3,5 meter, niet in of binnen 1 meter van de perceelsgrens mag worden geplaatst;*
- g. *op vrijstaande bijgebouwen en op overkappingen zijn geen dakkapellen toegestaan.*

4.2.3 overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet zijnde overkappingen, gelden de volgende bepalingen:

- a. *de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen en keermuren (al dan niet bij elkaar opgeteld) mag maximaal 2 meter bedragen, waarbij de bouwhoogte van keermuren maximaal 1,20 meter mag bedragen;*
- b. *de bouwhoogte van vlaggenmasten mag maximaal 7 meter bedragen;*
- c. *de bouwhoogte van onoverdekte zwembaden mag maximaal 1,5 meter bedragen;*
- d. *de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet zijnde overkappingen, mag maximaal 3 meter bedragen, met dien verstande dat de maximale oppervlakte van alle overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, (niet zijnde overkappingen, erf- en terreinafscheidingen, keermuren, vlaggenmasten en zwembaden) buiten het bouwvlak, maximaal 30% van de oppervlakte van het bouwperceel, verminderd met de oppervlakte van het in het betreffende bouwperceel gelegen bouwvlak, mag bedragen.*

4.3 *nadere eisen*

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. *een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;*
- b. *een goede woonsituatie;*
- c. *de verkeersveiligheid;*
- d. *de sociale veiligheid;*
- e. *de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;*
- f. *de fysieke veiligheid.*

4.4 *afwijken van de bouwregels*

4.4.1 *afwijkingen*

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. *het bepaalde in lid 4.2.1 onder c en worden toegestaan dat een hoofdgebouw tot maximaal 1,5 meter buiten het bouwvlak wordt gebouwd, mits de geluidbelasting vanwege het (weg- en/of spoor)verkeer van geluidgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde;*
- b. *het bepaalde in lid 4.2.1 onder d en worden toegestaan dat in het bouwvlak 1 woning of wooneenheid meer wordt gerealiseerd, mits:*
 1. *de geluidbelasting vanwege het (weg- en/of spoor)verkeer van geluidgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde;*
 2. *de fysieke veiligheid niet in het geding is;*
- c. *het bepaalde in lid 4.2.1 onder f en worden toegestaan dat de maximale goothoogte wordt verhoogd tot maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' aangegeven bouwhoogte, mits minimaal 50% van de totale horizontale lengte van de goot gelijk blijft aan de ter plaatse geldende maximale goothoogte;*
- d. *het bepaalde in lid 4.2.2 onder a en worden toegestaan dat de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een hoofdgebouw buiten het bouwvlak wordt vergroot tot maximaal 100 m², mits de gezamenlijke oppervlakte maximaal 50 % van de oppervlakte van het bouwperceel, verminderd met de oppervlakte van het in het betreffende bouwperceel gelegen bouwvlak, bedraagt;*
- e. *het bepaalde in lid 4.2.2 onder b en worden toegestaan dat de maximale goothoogte van een aan- en uitbouw en een aan het hoofdgebouw gebouwde of aan de aan- of uitbouw gebouwde overkapping maximaal 5 meter mag bedragen, waarbij de goothoogte niet hoger mag zijn dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw waaraan wordt gebouwd;*
- f. *het bepaalde in lid 4.2.2 onder c en worden toegestaan dat de maximale bouwhoogte van een aan- en uitbouw en een aan het hoofdgebouw gebouwde of aan de aan- of uitbouw gebouwde overkapping maximaal 6,5 meter mag bedragen, waarbij de bouwhoogte niet hoger mag zijn dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw waaraan wordt gebouwd;*
- g. *het bepaalde in lid 4.2.3 onder d en worden toegestaan dat de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 5 meter mag bedragen.*

4.4.2 *afwegingskader*

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 4.4.1 kan slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. *het straat- en bebouwingsbeeld;*
- b. *de woonsituatie;*

- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de milieusituatie;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- g. de fysieke veiligheid.

4.5 specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met deze bestemming wordt in ieder geval begrepen een gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van prostitutiedoeleinden en seksinrichtingen en het gebruik van bijgebouwen voor (zelfstandige) bewoning.

4.6 afwijken van de gebruiksregels

4.6.1 afwijkingen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in lid 4.1 en lid 4.2.1 onder b en worden toegestaan dat tevens kamerbewoning/-verhuur en/of een zorgwoning is toegestaan in het hoofdgebouw en de daarbij behorende aan- en uitbouwen;
- b. het bepaalde in lid 4.1 en worden toegestaan dat tevens bed & breakfast in het hoofdgebouw en/of de aan- en uitbouwen en/of de bijgebouwen mogelijk is;
- c. het bepaalde in lid 4.1 en worden toegestaan dat in het hoofdgebouw en/of de aan- en uitbouwen en/of de bijgebouwen een aan-huis-verbonden bedrijf mogelijk is;
- d. het bepaalde in lid 4.1, lid 4.6.1 onder c, en lid 1.4 en 1.5 en worden toegestaan dat bij een aan-huis-verbonden beroep en/of een aan-huis-verbonden bedrijf naast de bewoner nog andere medewerkers werkzaam zijn;
- e. het bepaalde in dit artikel en toestaan dat bijgebouwen bij een woning tijdelijk gebruikt worden voor bewoning, door de zorgbehoevende dan wel de zorgverlener/mantelzorger, als afhankelijke, waarbij:
 1. het gebruik als afhankelijke woonruimte noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg, waartoe advies van een door de gemeente aan te wijzen deskundige wordt ingewonnen;
 2. de afhankelijke woonruimte qua oppervlakte past in de voor deze bestemming geldende regeling voor bijgebouwen. In zeer bijzondere situaties, zoals hoeksituaties of grote percelen waarbij ter plaatse een niet bebouwbare bestemming ligt, kan heb bevoegd gezag hiervan afwijken;
 3. de afhankelijke woonruimte een maximale oppervlakte mag hebben van 70 m²;
 4. geen splitsing van eigendom (woning en bijgebouw/afhankelijke woonruimte) van het betreffende bouwperceel plaatsvindt;
 5. het aantal gebruikers van afhankelijke woonruimte maximaal twee bedraagt;
 6. aan de afhankelijke woonruimte geen permanent (huis)nummer wordt toegekend zoals bedoeld in de daarvoor bedoelde gemeentelijke verordening (zoals een 'verordening (straat)naamgeving en (huis)nummering');
- f. het bepaalde in dit artikel en worden toegestaan dat het hoofdgebouw (de woning) gebruikt wordt als een zogenaamde 'twee-' of 'drie-generatiewoning' waarbij de woning bewoond mag worden door maximaal 3 gezinnen (huishoudens) met een familiare relatie middels een eerste of tweede graad bloedverwantschap of aanverwantschap waarbij:
 1. er sprake is blijft van 1 woning met daarin maximaal 3 huishoudens;
 2. de woning uiterlijk en van binnen 1 geheel blijft vormen;
 3. de maximaal 3 woonruimten niet volledig van elkaar mogen zijn afgescheiden, ze moeten dus met elkaar verbonden blijven met minimaal 1, voor mensen toegankelijke, opening per bouwlaag;

4. *de woning slechts 1 voordeur blijft houden;*
5. *geen splitsing van eigendom (woning zelf en/of bijgebouw) van het betreffende bouwperceel plaatsvindt;*
6. *aan de afzonderlijke woonruimten geen (huis)nummer wordt toegekend zoals bedoeld in de daarvoor bedoelde gemeentelijke verordening (zoals een 'verordening (straat)naamgeving en (huis)nummering').*

4.6.2 *afwegingskader*

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 4.6.1 kan slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. *het straat- en bebouwingsbeeld;*
- b. *de woonsituatie;*
- c. *de verkeersveiligheid;*
- d. *de sociale veiligheid;*
- e. *de milieusituatie;*
- f. *de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;*
- g. *de fysieke veiligheid.*

Hierbij dient parkeren op eigen terrein plaats te vinden en dient het niet een zodanige verkeersaantrekkende activiteit te betreffen die kan leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte.

4.6.3 *intrekken omgevingsvergunning om af te wijken*

Het bevoegd gezag trekt de omgevingsvergunning, verleend op grond van lid 4.6.1 onder e, en/of lid 4.6.1 onder f in, indien in strijd met de voorwaarden van de omgevingsvergunning wordt gehandeld en indien:

- a. *ingeval, lid 4.6.1 onder e, de bij het verlenen van de afwijking bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is;*
- b. *in het geval van lid 4.6.1 onder f: er geen sprake meer is van een familiale relatie in de 1^e of 2^e graad bloedverwantschap of aanverwantschap tussen de bewoners van de woning.*

Artikel 5 Waarde - Archeologie hoge verwachting

5.1 bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie hoge verwachting' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming, veiligstelling en herstel van de op en in deze gronden verwachte en reeds bekende hoge archeologische waarden.

5.2 bouwregels

5.2.1 bouwen ten behoeve van bestemming Waarde - Archeologie hoge verwachting

In afwijking van het bepaalde in de andere bestemmingen mogen binnen deze bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd ten behoeve van archeologisch onderzoek en de bescherming, de veiligstelling en het herstel van archeologische waarden.

5.2.2 bouwen ten behoeve van andere bestemmingen

Gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van andere voor deze gronden aangewezen bestemmingen, zijn op de in lid 5.1 bedoelde gronden slechts toelaatbaar, indien het betreft:

- a. de bouw of een uitbreiding van een bouwwerk tot een oppervlakte van maximaal 200 m²;
- b. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte (bovengronds en/of ondergronds) en de situering gelijk blijft of kleiner wordt;
- c. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte (bovengronds en/of ondergronds) tot maximaal 200 m² wordt uitgebreid buiten de bestaande situering dan wel waarbij de situering tot maximaal 200 m² wordt veranderd;
- d. de bouw of een uitbreiding van een bouwwerk met een oppervlakte van meer dan 200 m² waarbij de bijbehorende grondwerkzaamheden (graafwerk- en bouwwerkzaamheden) voor dat bouwwerk een ondergrondse diepte hebben van maximaal 0,30 meter en waarbij geen heiwerkzaamheden plaatsvinden.

5.3 afwijken van de bouwregels

5.3.1 afwijkingen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 5.2.2 voor het bouwen overeenkomstig de andere bestemmingen, indien op basis van ingesteld archeologisch onderzoek of op basis van een oordeel van een erkend archeoloog, naar oordeel van het bevoegd gezag, geen archeologische waarden aanwezig zijn, dan wel dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt of kan plaatsvinden van de archeologische waarden van de gronden waarop gebouwd gaat worden, dan wel dat de archeologische waarden anderszins veilig worden gesteld.

5.3.2 afwegingskader

Indien uit ingesteld archeologisch onderzoek/rapport of naar oordeel van een erkend archeoloog blijkt dat de archeologische waarden van de gronden waarop gebouwd gaat worden zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende regels/voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:

- a. de verplichting tot het treffen van (technische) maatregelen waardoor de archeologische waarden, ondanks het bouwen en/of bijbehorende werkzaamheden, in de bodem kunnen worden behouden;

- b. *de verplichting tot het doen van opgravingen;*
- c. *de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een erkend archeoloog;*
- d. *de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden een verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan.*

5.3.3 uitzondering archeologisch onderzoek

Het overleggen van een archeologisch onderzoek/rapport is niet nodig indien naar het oordeel van burgemeester en wethouders de archeologische waarden van de gronden in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld. Burgemeester en wethouders kunnen daarbij echter wel regels/voorwaarden, als bedoeld in lid 5.3.2, aan de omgevingsvergunning verbinden.

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

5.4.1 verbod

Het is verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden op grond van de andere bestemmingen, de volgende andere werken uit te voeren of te doen uitvoeren indien deze een oppervlakte betreffen van 200 m² of meer en een ondergrondse diepte hebben van meer dan 0,30 meter:

- a. *het afgraven van gronden, waaronder ook begrepen het verwijderen van bestaande funderingen;*
- b. *het uitvoeren van grondbewerkingen, waaronder begrepen woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van drainage en ontginnen van gronden;*
- c. *het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers, beken en andere wateren;*
- d. *het verlagen van het grondwaterpeil;*
- e. *het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, voet-, ruit- of rijwielpaden of parkeergelegenheden en het aanleggen van andere oppervlakteverhardingen;*
- f. *het aanleggen van nieuwe en/of uitbreiden van bestaande van (ondergrondse) transport-, energie- of telecommunicatieleidingen of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;*
- g. *het omzetten van grasland in bouwland;*
- h. *het aanbrengen van diepwortelende beplanting, zoals bomen, bos en boomgaarden, alsmede het verwijderen van stobben;*
- i. *het uitvoeren van hei- en/of boorwerkzaamheden en/of het indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;*
- j. *alle overige werkzaamheden die de archeologische waarden van het terrein kunnen aantasten en die niet worden gerekend tot het normale gebruik.*

5.4.2 uitzondering verbod

Het in lid 5.4.1 genoemde verbod is niet van toepassing op andere werken:

- a. *welke mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende bouwvergunning, aanlegvergunning, omgevingsvergunning, ontgrondingsvergunning of bouwvergunning dan wel omgevingsvergunning als bedoeld in lid 5.3. Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden is dus niet nodig als voor dezelfde werkzaamheden al een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 5.3 noodzakelijk is;*
- b. *welke reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan;*
- c. *die behoren tot het normale onderhoud en beheer van gronden, met inbegrip van het vervangen van ondergrondse kabels en leidingen indien de ondergronds diepte en situering niet wordt gewijzigd en met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;*

- d. *die betrekking hebben op het slopen van de fundering van een bouwwerk indien naar oordeel van burgemeester en wethouders vaststaat dat het vervangende bouwwerk de archeologische waarden van het gebied niet aantast;*
- e. *die ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.*

5.4.3 *afwegingskader*

De in lid 5.4.1 genoemde omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden mag alleen worden verleend indien door de uitvoering, op basis van ingesteld archeologisch onderzoek of op basis van een oordeel van een erkend archeoloog, naar oordeel van burgemeester en wethouders, geen archeologische waarden aanwezig zijn, dan wel dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt of kan plaatsvinden van de archeologische waarden van de gronden waarop gebouwd gaat worden, dan wel dat de archeologische waarden anderszins veilig worden gesteld. Teneinde dit te bereiken kunnen aan een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden in ieder geval de volgende regels/voorwaarden worden verbonden:

- a. *de verplichting tot het treffen van (technische) maatregelen waardoor de archeologische waarden, ondanks het bouwen en/of aanleggen, in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieven voor heiwerk, het al dan niet bouwen van kelders en het aanbrengen van een beschermende bodemlaag;*
- b. *de verplichting tot het doen van opgravingen;*
- c. *de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een erkend archeoloog.*

5.4.4 *uitzondering archeologisch onderzoek*

Het overleggen van een archeologisch onderzoek/rapport is niet nodig indien naar het oordeel van burgemeester en wethouders de archeologische waarden van de gronden in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld. Burgemeester en wethouders kunnen daarbij echter wel regels/voorwaarden, als bedoeld in lid 5.4.3, aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden verbinden.

5.5 *wijzigingsbevoegdheid*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met toepassing van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het bestemmingsplan te wijzigen door:

- a. *de bestemming 'Waarde - Archeologie hoge verwachting' geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van archeologisch onderzoek of uit nader verkregen archeologische kennis blijkt dat:*
 - 1. *de archeologische waarden van de gronden niet meer behoudenswaardig zijn of niet (meer) aanwezig zijn;*
 - 2. *de wel aanwezige archeologische waarden in voldoende mate zijn veiliggesteld;*
- b. *de bestemming 'Waarde - Archeologie hoge verwachting' toe te kennen aan gronden, grenzend aan deze bestemming, indien uit archeologisch onderzoek of uit nader verkregen archeologische kennis blijkt dat de begrenzing van deze bestemming, gelet op de ter plaatse aanwezige archeologische waarden, aanpassing behoeft;*
- c. *de oppervlaktes en/of ondergrondse dieptes als genoemd in lid 5.2 en lid 5.4 te veranderen en/of hier desgewenst een extra aanduiding voor op te nemen indien dat op basis van archeologisch onderzoek of van nader verkregen archeologische kennis wenselijk is. Dit kan ook in combinatie met het bepaalde in lid 5.5 onder b.*

Artikel 6 Waarde - Archeologie middelhoge verwachting

6.1 bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie middelhoge verwachting' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming, veiligstelling en herstel van de op en in deze gronden verwachte en reeds bekende middelhoge archeologische.

6.2 bouwregels

6.2.1 bouwen ten behoeve van bestemming Waarde - Archeologie middelhoge verwachting

In afwijking van het bepaalde in de andere bestemmingen mogen binnen deze bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd ten behoeve van archeologisch onderzoek en de bescherming, de veiligstelling en het herstel van archeologische waarden.

6.2.2 bouwen ten behoeve van andere bestemmingen

Gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van andere voor deze gronden aangewezen bestemmingen, zijn op de in lid 6.2.1 bedoelde gronden slechts toelaatbaar, indien het betreft:

- a. de bouw of een uitbreiding van een bouwwerk tot een oppervlakte van maximaal 500 m²;
- b. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte (bovengronds en/of ondergronds) en de situering gelijk blijft of kleiner wordt;
- c. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte (bovengronds en/of ondergronds) tot maximaal 500 m² wordt uitgebreid buiten de bestaande situering dan wel waarbij de situering tot maximaal 500 m² wordt veranderd;
- d. de bouw of een uitbreiding van een bouwwerk met een oppervlakte van meer dan 500 m² waarbij de bijbehorende grondwerkzaamheden (graafwerk- en bouwwerkzaamheden) voor dat bouwwerk een ondergrondse diepte hebben van maximaal 0,30 meter en waarbij geen heiwerkzaamheden plaatsvinden.

6.3 afwijken van de bouwregels

6.3.1 afwijkingen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 6.2.2 voor het bouwen overeenkomstig de andere bestemmingen, indien op basis van ingesteld archeologisch onderzoek of op basis van een oordeel van een erkend archeoloog, naar oordeel van burgemeester en wethouders, geen archeologische waarden aanwezig zijn, dan wel dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt of kan plaatsvinden van de archeologische waarden van de gronden waarop gebouwd gaat worden, dan wel dat de archeologische waarden anderszins veilig worden gesteld.

6.3.2 afwegingskader

Indien uit ingesteld archeologisch onderzoek/rapport of naar oordeel van een erkend archeoloog blijkt dat de archeologische waarden van de gronden waarop gebouwd gaat worden zullen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders één of meerdere van de volgende regels/voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:

- a. de verplichting tot het treffen van (technische) maatregelen waardoor de archeologische waarden, ondanks het bouwen en/of bijbehorende werkzaamheden, in de bodem kunnen worden behouden;

- b. *de verplichting tot het doen van opgravingen;*
- c. *de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een erkend archeoloog;*
- d. *de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden een verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan.*

6.3.3 uitzondering archeologisch onderzoek

Het overleggen van een archeologisch onderzoek/rapport is niet nodig indien naar het oordeel van burgemeester en wethouders de archeologische waarden van de gronden in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld. Burgemeester en wethouders kunnen daarbij echter wel regels/voorwaarden, als bedoeld in lid 6.3.2, aan de omgevingsvergunning verbinden.

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

6.4.1 verbod

Het is verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden op grond van de andere bestemmingen, de volgende andere werken uit te voeren of te doen uitvoeren indien deze een oppervlakte betreffen van 500 m² of meer en een ondergrondse diepte hebben van meer dan 0,30 meter:

- a. *het afgraven van gronden, waaronder ook begrepen het verwijderen van bestaande funderingen;*
- b. *het uitvoeren van grondbewerkingen, waaronder begrepen woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van drainage en ontginnen van gronden;*
- c. *het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers, beken en andere wateren;*
- d. *het verlagen van het grondwaterpeil;*
- e. *het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, voet-, ruit- of rijwielpaden of parkeergelegenheden en het aanleggen van andere oppervlakteverhardingen;*
- f. *het aanleggen van nieuwe en/of uitbreiden van bestaande van (ondergrondse) transport-, energie- of telecommunicatieleidingen of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;*
- g. *het omzetten van grasland in bouwland;*
- h. *het aanbrengen van diepwortelende beplanting, zoals bomen, bos en boomgaarden, alsmede het verwijderen van stobben;*
- i. *het uitvoeren van hei- en/of boorwerkzaamheden en/of het indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;*
- j. *alle overige werkzaamheden die de archeologische waarden van het terrein kunnen aantasten en die niet worden gerekend tot het normale gebruik.*

6.4.2 uitzondering verbod

Het in lid 6.4.1 genoemde verbod is niet van toepassing op andere werken:

- a. *welke mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende bouwvergunning, aanlegvergunning, omgevingsvergunning, ontgrondingsvergunning of bouwvergunning dan wel omgevingsvergunning als bedoeld in lid 6.3. Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden is dus niet nodig als voor dezelfde werkzaamheden al een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 6.3 noodzakelijk is;*
- b. *welke reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan;*
- c. *die behoren tot het normale onderhoud en beheer van gronden, met inbegrip van het vervangen van ondergrondse kabels en leidingen indien de ondergronds diepte en situering niet wordt gewijzigd en met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;*

- d. *die betrekking hebben op het slopen van de fundering van een bouwwerk indien naar oordeel van burgemeester en wethouders vaststaat dat het vervangende bouwwerk de archeologische waarden van het gebied niet aantast;*
- e. *die ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.*

6.4.3 afwegingskader

De in lid 6.4.1 genoemde omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden mag alleen worden verleend indien door de uitvoering, op basis van ingesteld archeologisch onderzoek of op basis van een oordeel van een erkend archeoloog, naar oordeel van burgemeester en wethouders, geen archeologische waarden aanwezig zijn, dan wel dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt of kan plaatsvinden van de archeologische waarden van de gronden waarop gebouwd gaat worden, dan wel dat de archeologische waarden anderszins veilig worden gesteld. Teneinde dit te bereiken kunnen aan een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden in ieder geval de volgende regels/voorwaarden worden verbonden:

- a. *de verplichting tot het treffen van (technische) maatregelen waardoor de archeologische waarden, ondanks het bouwen en/of aanleggen, in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieven voor heiwerk, het al dan niet bouwen van kelders en het aanbrengen van een beschermende bodemlaag;*
- b. *de verplichting tot het doen van opgravingen;*
- c. *de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een erkend archeoloog.*

6.4.4 uitzondering archeologisch onderzoek

Het overleggen van een archeologisch onderzoek/rapport is niet nodig indien naar het oordeel van burgemeester en wethouders de archeologische waarden van de gronden in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld. Burgemeester en wethouders kunnen daarbij echter wel regels/voorwaarden, als bedoeld in lid 6.4.3, aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden verbinden.

6.5 wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met toepassing van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het bestemmingsplan te wijzigen door:

- a. *de bestemming 'Waarde - Archeologie middelhoge verwachting' geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van archeologisch onderzoek of uit nader verkregen archeologische kennis blijkt dat:*
 - 1. *de archeologische waarden van de gronden niet meer behoudenswaardig zijn of niet (meer) aanwezig zijn;*
 - 2. *de wel aanwezige archeologische waarden in voldoende mate zijn veiliggesteld;*
- b. *de bestemming 'Waarde - Archeologie middelhoge verwachting' toe te kennen aan gronden, grenzend aan deze bestemming, indien uit archeologisch onderzoek of uit nader verkregen archeologische kennis blijkt dat de begrenzing van deze bestemming, gelet op de ter plaatse aanwezige archeologische waarden, aanpassing behoeft;*
- c. *de oppervlaktes en/of ondergrondse dieptes als genoemd in lid 6.2 en lid 6.4 te veranderen en/of hier desgewenst een extra aanduiding voor op te nemen indien dat op basis van archeologisch onderzoek of van nader verkregen archeologische kennis wenselijk is. Dit kan ook in combinatie met het bepaalde in lid 6.5 onder b.*

Artikel 7 Waarde - Beschermingszone niet-waterdoorlatende lagen en grondwaterstromen

7.1 bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Beschermingszone niet-waterdoorlatende lagen en grondwaterstromen' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de behoud, bescherming en veiligstelling van de in deze gronden verwachte en reeds bekende geohydrologische situatie waaronder de (scheefgestelde) kleischotten/leemlagen (dit zijn niet-waterdoorlatende lagen), grondwaterstromen ten behoeve van de toestroming van grondwater naar de beken en (schijn)grondwaterstanden.

7.2 bouwregels

In afwijking van het bepaalde in de andere bestemmingen mogen geen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd indien het betreft de bouw van of een uitbreiding van een (deels) ondergronds bouwwerk waarbij de bouwwerkzaamheden en de bijbehorende grondwerkzaamheden (graaf- en bouwwerkzaamheden) voor dat bouwwerk een ondergrondse diepte hebben van meer dan 1,5 meter en/of waarbij heiwerkzaamheden plaatsvinden.

7.3 afwijken van de bouwregels

7.3.1 afwijkingen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 7.2 voor het bouwen overeenkomstig de andere bestemmingen, indien op basis van ingesteld geohydrologisch onderzoek, naar oordeel van het bevoegd gezag, de geohydrologische situatie ter plaatse door het bouwplan met bijbehorende activiteiten niet wordt aangetast of niet aanwezig is. Dat wil zeggen dat geen leemlagen/kleischotten worden doorbroken, beschadigd / aangetast of dat deze niet aanwezig zijn, de bestaande grondwaterstromen ten behoeve van de toestroming van grondwater naar de beken niet wordt aangetast, de (schijn)grondwaterstand niet wordt aangetast dan wel dat met (bouw-) of (civiel)technische maatregelen getroffen worden waarmee doorbroken leemlagen/kleischotten hersteld worden waardoor het (schijn)grondwater niet wegzakt. Overigens moeten door het geohydrologisch onderzoek eventueel geconstateerde en doorbroken klei- of leemlagen in boorgaten na afronding van het onderzoek hersteld worden.

7.3.2 uitzondering geohydrologisch onderzoek

Het overleggen van een geohydrologisch onderzoek/rapport is niet nodig indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de bestaande geohydrologische situatie van de bodem in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld, waaronder het gegeven dat bij de bouwactiviteiten geen leemlagen/kleischotten worden doorbroken of aangetast en de kennis dat ter plaatse, tot net voorbij de diepte van het bouwplan, geen kleischotten/leemlagen aanwezig zijn, en dat daarmee afdoende is vastgesteld dat de bouw niet tot verstoring leidt van de geohydrologische situatie van de bodem.

7.4 omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

7.4.1 verbod

Het is verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden op grond van de andere bestemmingen, de volgende andere werken uit te voeren of te doen uitvoeren indien deze een ondergrondse diepte hebben van meer dan 1,5 meter:

- a. *het afgraven van gronden / de bodem, waaronder ook begrepen het verwijderen van bestaande funderingen;*
- b. *het doorbreken of aantasten van aanwezige leemlagen;*
- c. *het uitvoeren van grondbewerkingen, waaronder begrepen woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van drainage en ontginnen van gronden;*
- d. *het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers, beken en andere wateren;*
- e. *het verlagen van het grondwaterpeil;*
- f. *het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, voet-, ruiters- of rijwielpaden of parkeergelegenheden en het aanleggen van andere oppervlakteverhardingen van meer dan 100 m²;*
- g. *het aanleggen van nieuwe en/of uitbreiden van bestaande van (ondergrondse) transport-, energie- of telecommunicatieleidingen of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;*
- h. *het omzetten van grasland in bouwland;*
- i. *het uitvoeren van hei- en/of boorwerkzaamheden en/of het indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem, waaronder de aanleg van waterpompen;*
- j. *alle overige werkzaamheden die de geohydrologische situatie van het terrein kunnen aantasten en die niet worden gerekend tot het normale gebruik.*

7.4.2 uitzondering verbod

Het in lid 7.4.1 genoemde verbod is niet van toepassing op andere werken:

- a. *welke mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende bouwvergunning, aanlegvergunning, omgevingsvergunning, ontgrondingsvergunning of bouwvergunning dan wel omgevingsvergunning als bedoeld in lid 7.3. Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden is dus niet nodig als voor dezelfde werkzaamheden al een omgevingsvergunning als bedoeld in 7.3 noodzakelijk is;*
- b. *welke reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan;*
- c. *die behoren tot het normale onderhoud en beheer van gronden, met inbegrip van het vervangen van ondergrondse kabels en leidingen indien de ondergronds diepte en situering niet wordt gewijzigd en met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;*
- d. *die betrekking hebben op het slopen van de fundering van een bouwwerk indien naar oordeel van het bevoegd gezag vaststaat dat het andere werk en/of de werkzaamheid de geohydrologische situatie van het gebied niet aantast;*
- e. *die ten dienste van geohydrologisch onderzoek worden uitgevoerd onder de voorwaarde dat klei- of leemlagen in boorgaten na afronding het onderzoek hersteld worden.*

7.4.3 afwegingskader

De in lid 7.4.1 genoemde omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden mag alleen worden verleend indien, op basis van ingesteld geohydrologisch onderzoek, naar oordeel van het bevoegd gezag, de geohydrologische situatie van de bodem afdoende is vastgesteld en dat daarmee afdoende is vastgesteld dat de uitvoering van de werkzaamheden niet tot verstoring leidt van de geohydrologische situatie van de bodem. Dat wil zeggen dat geen leemlagen/kleischotten worden doorbroken of aangetast of dat deze niet aanwezig zijn, de bestaande grondwaterstromen niet worden aangetast en de (schijn)grondwaterstand niet wordt aangetast (of dat met (bouw)maatregelen dit hersteld kan worden). Overigens moeten door het geohydrologisch onderzoek eventueel geconstateerde en doorbroken klei- of leemlagen in boorgaten na afronding het onderzoek hersteld worden.

Teneinde dit te bereiken kan het bevoegd gezag aan een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden regels/voorwaarden verbinden ter bescherming en behoud van de geohydrologische situatie ter plaatse.

7.4.4 uitzondering geohydrologisch onderzoek

Het overleggen van een geohydrologisch onderzoek/rapport is niet nodig indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de bestaande geohydrologische situatie van de bodem in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld, waaronder het gegeven dat bij de werkzaamheden geen leemlagen/kleischotten worden doorbroken of aangetast en de kennis dat ter plaatse, tot net voorbij de diepte van de werkzaamheden, geen kleischotten/leemlagen aanwezig zijn, en dat daarmee afdoende is vastgesteld dat de werkzaamheden niet tot verstoring leiden van de geohydrologische situatie van de bodem.

7.5 wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met toepassing van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het bestemmingsplan te wijzigen door:

- a. *de bestemming 'Waarde - Beschermingszone niet-waterdoorlatende lagen en grondwaterstromen' geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van geohydrologisch onderzoek of uit nader verkregen geohydrologische kennis blijkt dat:*
 1. *de geohydrologische situatie van de bodem niet meer behoudenswaardig is of niet (meer) aanwezig is;*
 2. *de wel aanwezige geohydrologische situatie in voldoende mate is veiliggesteld;*
- b. *de bestemming 'Waarde - Beschermingszone niet-waterdoorlatende lagen en grondwaterstromen' toe te kennen aan gronden indien uit geohydrologisch onderzoek of uit nader verkregen geohydrologische kennis blijkt dat de begrenzing van deze bestemming, gelet op de ter plaatse aanwezige geohydrologische situatie, aanpassing behoeft;*
- c. *de ondergrondse dieptes als genoemd in lid 7.2 en lid 7.4 te veranderen en/of hier desgewenst een extra aanduiding voor op te nemen indien dat op basis van geohydrologisch onderzoek of van nader verkregen geohydrologische kennis wenselijk is. Dit kan ook in combinatie met het bepaalde in lid 7.5 onder b.*

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 8 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 9 Algemene bouwregels

9.1 ondergronds bouwen

9.1.1 verbod ondergronds bouwen

In afwijking van het bepaalde in Hoofdstuk 2 van deze regels is het verboden om bouwwerken te bouwen met een ondergrondse diepte van meer dan 5 meter (d.w.z. de verticale diepte onder maaiveld).

9.1.2 afwijkingen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 9.1.1 en worden toegestaan dat wordt gebouwd met een ondergrondse diepte van meer dan 5 meter overeenkomstig de ter plaatse geldende bouwregels van de andere bestemmingen, indien op basis van ingesteld geohydrologisch onderzoek, naar oordeel van burgemeester en wethouders, de geohydrologische situatie ter plaatse door het bouwplan met bijbehorende activiteiten niet wordt aangetast. Dat wil zeggen dat geen lemlagen/kleischotten worden doorbroken, beschadigd / aangetast of dat deze niet aanwezig zijn, de bestaande grondwaterstromen ten behoeve van de toestroming van grondwater naar de beken niet wordt aangetast en de (schijn)grondwaterstand niet wordt aangetast. Overigens moeten door het geologisch onderzoek eventueel geconstateerde en doorbroken klei- of lemlagen in boorgaten na afronding het onderzoek hersteld worden.

9.1.3 uitzondering geohydrologisch onderzoek

Het overleggen van een geohydrologisch onderzoek/rapport is niet nodig indien naar het oordeel van burgemeester en wethouders de bestaande geohydrologische situatie van de bodem in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld, waaronder het gegeven dat bij de bouwactiviteiten geen lemlagen/kleischotten worden doorbroken of aangetast en de kennis dat ter plaatse, tot net voorbij de diepte van het bouwplan, geen kleischotten/lemlagen aanwezig zijn, en dat daarmee afdoende is vastgesteld dat de bouw niet tot verstoring leidt van de geohydrologische situatie van de bodem.

9.2 afwijkende bestaande goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, ligging en/of inhoud bouwwerken

In die gevallen dat de bestaande goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, ligging en/of inhoud van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet dan wel de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht tot stand zijn gekomen, meer bedraagt dan in de bouwregels in Hoofdstuk 2 van deze regels is toegestaan, geldt die goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, ligging en/of inhoud in afwijking daarvan als maximaal toegestaan.

9.3 afwijkende bestaande afstand bouwwerken

In die gevallen dat de bestaande afstand tot enige op de verbeelding aangegeven lijn van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet dan wel de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht tot stand zijn gekomen, minder bedraagt dan in de bouwregels in Hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven, geldt die afstand in afwijking daarvan als minimaal toegestaan.

9.4 *afwijkend bestaand bebouwingspercentage bouwwerken*

In die gevallen dat een bestaand bebouwingspercentage, dat in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet dan wel de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht tot stand is gekomen, meer bedraagt dan in de bouwregels in Hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven, geldt dat bebouwingspercentage in afwijking daarvan als maximaal toegestaan.

Artikel 10 Algemene gebruiksregels

10.1 evenementen

Kleine evenementen zijn binnen alle bestemmingen toegestaan, mits:

- a. hiervoor een vergunning is verleend op grond van de Algemene Plaatselijke Verordening, en;
- b. geen significante aantasting plaatsvindt van de natuurwaarden in het kader van de Wet natuurbescherming of een opvolger van deze wet. De beoordeling hiervan ligt bij het in het kader van deze wet(ten) bevoegd gezag.

10.2 parkeernormen

- a. Een omgevingsvergunning voor het bouwen, uitbreiden en wijzigen van de functie van een gebouw of van gronden wordt slechts verleend, indien bij de aanvraag wordt aangetoond dat wordt voldaan aan de 'Parkeernota 2014-2020' (vastgesteld 26 februari 2014) van de gemeente Renkum dan wel de herziening of opvolger van die parkeernota.
- b. Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het onder a bepaalde, indien:
 1. het voldoen aan deze bepaling door bijzondere omstandigheden op zwaarwegende bezwaren stuit, of;
 2. op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien. Hierbij geldt dat dit binnen 200 meter moet geschieden, dan wel dat er op een grotere afstand voldoende parkeergelegenheid is (passend binnen de bepalingen van de 'Parkeernota 2014-2020' dan wel de herziening of opvolger daarvan) naar het oordeel van het bevoegde gezag, of;
 3. er, naar oordeel van het bevoegd gezag, voldoende ruimte op de openbare weg aanwezig is om de parkeerdruk op te vangen.

10.3 strijdig gebruik

Tot een gebruik in strijd met alle bestemmingen wordt in ieder geval begrepen:

- a. een gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van prostitutiedoeleinden en seksinrichtingen;
- b. een gebruik van gronden en bouwwerken als helihaven voor hefschroefvliegtuigen;
- c. een gebruik van bijgebouwen voor (zelfstandige) bewoning;
- d. een gebruik van gronden als stallings- en/of opslagplaats van één of meer aan het gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- e. een gebruik van gronden als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid, de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en de fysieke veiligheid, met een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. *de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen, oppervlaktes, bouwvlakken en percentages tot maximaal 10% van die maten, afmetingen, oppervlaktes, bouwvlakken en percentages;*
- b. *de bestemmingsbepalingen en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;*
- c. *de bestemmingsbepalingen en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;*
- d. *de bestemmingsbepalingen en toestaan dat, ongeacht het bouwvlak en de bestemming gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gerealiseerd met een oppervlakte van maximaal 50 m² en een bouwhoogte van maximaal 5 meter zoals een muziektheater, jongerenontmoetingsplek, gebouwen van openbaar nut, rioolinstallaties en openbare nutsvoorzieningen, telecommunicatie, het openbaar vervoer of het spoor-, water-, of wegverkeer;*
- e. *de bestemmingsbepalingen en toestaan dat het bouwvlak met maximaal 5 meter wordt overschreden en het de bouw betreft van luifels, uitgebouwde toegangsportalen, balkons, galerijen, erkers, trappenhuizen, trappen, liftschachten en soortgelijke aanbouwen en bouwwerken;*
- f. *het bepaalde ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen en toestaan dat de bouwhoogte van de gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen, mits:*
 1. *de oppervlakte van de vergroting maximaal 10 m² bedraagt;*
 2. *de bouwhoogte maximaal 1,25 maal de maximale bouwhoogte van het betreffende gebouw bedraagt;*
- g. *het bepaalde ten aanzien van de maximale bouwhoogte voor het oprichten van hekwerken ten behoeve van het gebruik van platte daken als dakterras met een maximum van 1 meter boven de maximaal toegestane bouwhoogte, mits:*
 1. *dit passend is in het bestaande bebouwingsbeeld van de omgevende bebouwing, en;*
 2. *de belangen van omwonenden met betrekking tot privacy, uitzicht en bezonning niet onevenredig worden geschaad;*
- h. *de bestemmingsbepalingen en toestaan dat maximaal 1 meter buiten de bestemmingsgrens dan wel het bouwvlak mag worden gebouwd en tot een maximum oppervlak van 6 m², mits:*
 1. *dit passend is in het bestaande bebouwingsbeeld van de omgevende bebouwing, en;*
 2. *de belangen van omwonenden met betrekking tot privacy, uitzicht en bezonning niet onevenredig worden geschaad, en;*
 3. *de verkeersveiligheid niet onevenredig wordt geschaad.*
- i. *de bestemmingsbepalingen en toestaan dat ten behoeve van bouwprojecten, renovatieprojecten dan wel voor onderhoud tijdelijk, tot maximaal een één jaar, bouwketen, bouwmaterieel, bouwmaterialen en dergelijke geplaatst worden op niet daartoe bestemde locaties, mits:*
 1. *de verkeersveiligheid en de hulpverlening niet onevenredig worden geschaad, en;*
 2. *de parkeerdruk niet onevenredig toeneemt, en;*
 3. *natuurwaarden niet onevenredig worden geschaad en bomen niet direct dan wel indirect worden beschadigd;*
- j. *de bestemmingsbepalingen en toestaan dat, ongeacht het bouwvlak en de bestemming (nood)lokalen, met een bouwhoogte van maximaal 5 meter, worden geplaatst bij gebouwen ten*

behoefte van educatieve doeleinden zoals (bijzondere) scholen, kinderdagverblijven, peuterspeelzalen en buitenschoolse opvang, waarbij de afstand van deze (nood)lokalen tot het bijbehorende educatieve gebouw maximaal 100 meter mag bedragen en de noodzaak tot het plaatsen van de (nood)lokalen moet worden aangetoond.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 overgangsrecht bouwwerken

12.1.1 overgangsrecht

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

- a. *gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;*
- b. *na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen 2 jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.*

12.1.2 afwijking

Bij omgevingsvergunning kan eenmalig worden afgeweken van het bepaalde in lid 12.1.1 ten behoeve van het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 12.1.1 met maximaal 10%.

12.1.3 uitzondering overgangsrecht bouwwerken

Lid 12.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

12.2 overgangsrecht gebruik

12.2.1 overgangsrecht

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

12.2.2 strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 12.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

12.2.3 verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid 12.2.1, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

12.2.4 uitzondering overgangsrecht gebruik

Lid 12.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Geelkerkenkamp 18a-20, 2017'.

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

