

## **Goede ruimtelijke onderbouwing t.b.v. de realisatie van 8 appartementen aan de Kerkweg in Heelsum**

Opgesteld in opdracht van de Slothouber Ontwikkelingsmaatschappij te Oosterbeek



Huidige situatie Kerkweg 4 in Heelsum (gemeente Renkum)

Februari 2017

# **Goede ruimtelijke onderbouwing t.b.v. de realisatie van 8 appartementen aan de Kerkweg in Heelsum**

Opgesteld in opdracht van de Slothouber Ontwikkelingsmaatschappij te Oosterbeek

Februari 2017

Harm Post Advies

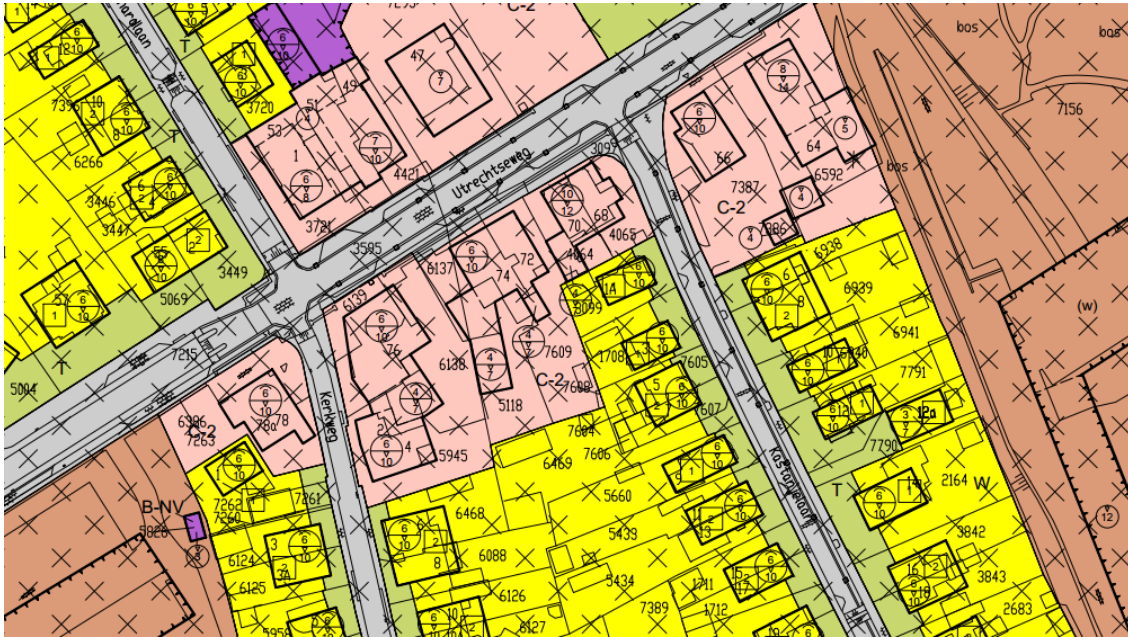
## Inhoudsopgave

<b>1 Inleiding</b>	<b>4</b>
1.1 Aanleiding en doel	4
1.2 Context Kerkweg 4	4
1.3 Planbeschrijving	5
1.4 Omgevingsdialoog	8
1.5 Afweging	9
<b>2 Beleidskader</b>	<b>10</b>
2.1 Algemeen	10
2.2 Beleid	10
2.2.1 Rijksbeleid Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	10
2.2.2 Provinciaal beleid	15
2.2.3 Regionaal beleid	17
2.2.4 Gemeentelijk beleid	18
<b>3 Uitvoerbaarheid</b>	<b>21</b>
3.1. Inleiding	21
3.2 Bodem	21
3.3 Luchtkwaliteit	22
3.4 Geluid	22
3.5 Milieuzonering	23
3.6 Externe veiligheid	24
3.7 Water	25
3.8 Archeologie en cultuurhistorie	27
3.9 Natuurwaarden	28
3.10 Verkeer en parkeren	31
3.11 Economische uitvoerbaarheid	31
<b>4 Conclusie</b>	<b>31</b>

# 1 Inleiding

## 1.1. Aanleiding en doel

Op de locatie Kerkweg 4 in Heelsum is de bouw van 8 appartementen gepland. Het geplande gebouw heeft twee verdiepingen met op elke verdieping 4 appartementen. Het project is een initiatief van de Slothouber Ontwikkelingsmaatschappij uit Oosterbeek. Binnen het vigerend bestemmingsplan Renkum – Heelsum 2013 heeft de planlocatie de bestemming Centrum -2.



*Plankaart vigerend bestemmingsplan Renkum-Heelsum 2013*

Deze bestemming laat het bouwen van woningen/appartementen op de begane grond niet toe. De bestemming is bedoeld voor detailhandel, dienstverlenende bedrijven en/of instellingen en horeca. Woningen zijn binnen het vigerend bestemmingsplan alleen op de verdieping toegestaan. Voor het realiseren van woningen op de begane grond is het doorlopen van een planologische procedure noodzakelijk. In deze ruimtelijke onderbouwing wordt verder ingegaan op de achtergronden van de ontwikkeling.

## 1.2. Context Kerkweg 4

Het dorp Heelsum is ontstaan aan de oostzijde van de Heelsumse beek, nabij de Noordberg. Heelsum is in de loop van de tijd van agrarische gemeenschap uitgegroeid tot een villadorp met een voornamelijk 'organisch' gegroeide opzet. Begin 1900 verrezen, vooral langs de Utrechtse weg, veel villa's. Vanaf 1920 werden er ook arbeiderswoningen gebouwd. Na de Tweede Wereldoorlog nam het ruimtebeslag sterk toe, wat leidde tot de verkaveling van tot dan toe onbebouwde delen en de bouw van enkele grootschalige verzorgingstehuizen. Het centrum van Heelsum ligt aan de Utrechtseweg, aan de rand van het dorp, als gevolg van de natuurlijke begrenzingen. Het centrum van Heelsum kan worden gezien als nevencentrum van Renkum.

De planlocatie is nu volgens het bestemmingsplan onderdeel van centrum, maar ligt aan een zijstraat van de Utrechtseweg: De Kerkweg. De Kerkweg verbindt het centrum, via het beekdal, met de uit 1517 stammende, historische kerk. De Kerkweg is een rustige woonstraat met nabij het centrum twee onder één kap woningen, die richting kerk geleidelijk overgaan in vrijstaande woningen tot de weg het open beekdal bereikt. De planlocatie grenst aan de Kerkweg 6 en aan het Chinees restaurant aan de Utrechtseweg 76.

Het centrum van Heelsum kampt, zoals zo veel dorpscentra, met leegstand. Om verdere leegstand te voorkomen zullen nieuwe functies moeten worden gezocht. Het lijkt bovendien voor de hand te liggen om voor het verbeteren van de kansen van het centrum de voorzieningen en mogelijke nieuwe initiatieven aan de Utrechtseweg te concentreren. Het pand aan de Kerkweg 4 was oorspronkelijk (1938 – 1952) een limonadefabriek. De laatste 30 jaar is het in gebruik als café maar het staat nu leeg. Het gebruik als café bracht geluid- en verkeersoverlast met zich mee die niet meer thuishoort in een woonstraat als de Kerkweg. Het vervangen van het huidige gebouw door een woongebouw is dan ook een positieve ontwikkeling voor deze locatie. De locatie Kerkweg 4 kan dan niet langer worden beschouwd als onderdeel van het centrum van Heelsum, maar zal zich functioneel, als woongebouw, voegen bij de rustige woonomgeving van de Kerkweg.

### 1.3 Planbeschrijving

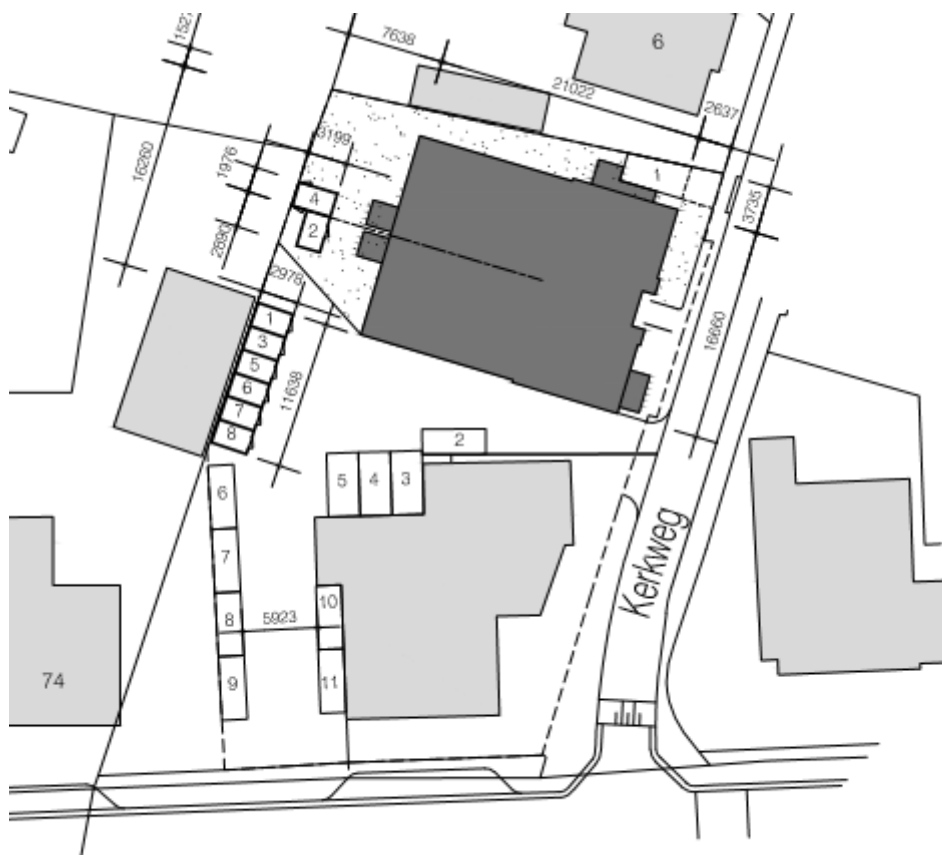
De planvorming voor deze locatie is al gestart in 2006. Het College van burgemeester en wethouder heeft in juni 2006 besloten mee te werken aan het voornemen en is in november 2007 akkoord gegaan met het meewerken aan het initiatief. Op 15 januari 2008 is het plan in de commissie leefomgeving behandeld. De commissie was overwegend positief. De gemaakte opmerkingen zijn bij de verdere planvorming in het ontwerp verwerkt. In 2010 zijn de plannen in detail uitgewerkt en zijn de noodzakelijke onderzoeken uitgevoerd ten behoeve van het starten van een projectprocedure artikel 19 lid 2. De plannen zijn in 2009 en in 2010 aan de welstand voorgelegd. Op 18 mei 2010 is er een positief advies uitgebracht door de welstandscommissie. Door de gevolgen van de economische crisis zijn de plannen in 2010 niet doorgezet. In 2015 zijn de plannen geactualiseerd en besproken met de gemeente. Een belangrijke wijziging is het toevoegen van een lift aan het complex om de 4 appartementen op de verdieping levensloopbestendig te maken.

De plannen voorzagen oorspronkelijk in realisatie van twee blokken. Naast het gebouw met 8 appartementen aan de Kerkweg 4 was de vervanging van het pand aan de Utrechtseweg 76 gepland door een nieuw pand met appartementen op de verdiepingen en winkels/horeca op de begane grond. Van de vervanging van het pand aan de Utrechtseweg 76 wordt voorlopig afgezien. De ontwikkeling beperkt zich nu tot de realisatie van 8 appartementen op de locatie Kerkweg 4. De bouw van de appartementen kan planmatig echter niet los worden gezien van de realisatie van de nieuwbouw op het adres Utrechtseweg 76. Zodra de mogelijkheid bestaat zal ook dit deel van het plan worden gerealiseerd. De realisatie van de appartementen aan de Kerkweg 4 vergroot de kans dat ook het andere blok wordt ontwikkeld.



*Beoogde bebouwing van Utrechtseweg 76 met in totaal 8 levensloopbestendige appartementen en voorzieningen op de begane grond. De bouw is voorlopig opgeschort.*

Ten behoeve van de bouw zullen wel de bijgebouwen van zowel het pand aan de Kerkweg 4 als van het pand aan de Utrechtseweg 76 worden gesloopt. Het terrein rondom de beide gebouwen zal opnieuw worden ingericht om het parkeren voldoende te kunnen faciliteren en ruimte te bieden aan bergingen en tuinen voor de toekomstige bewoners.



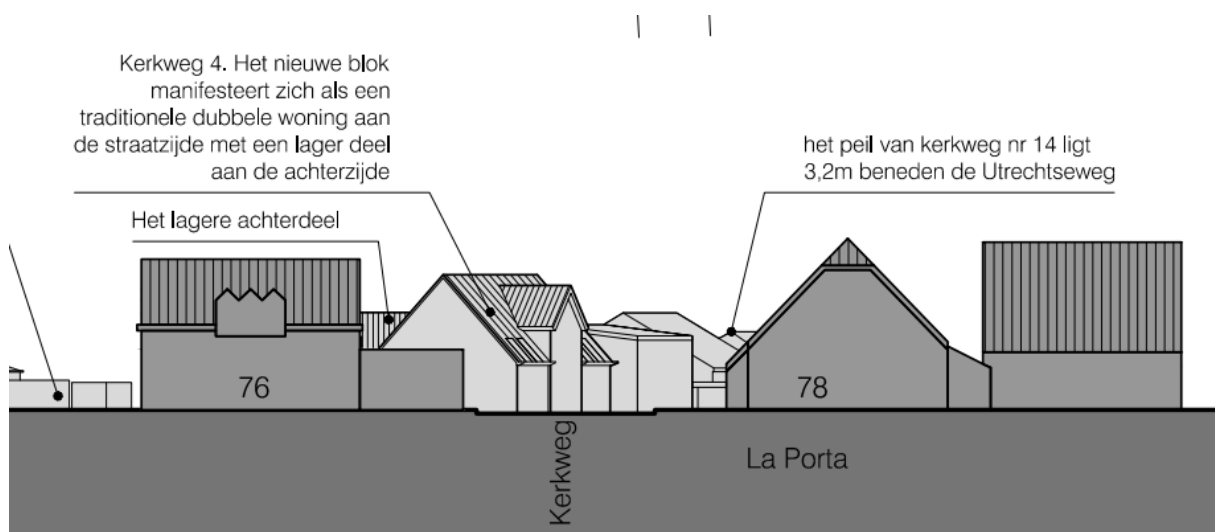
2

*Plattegrond toekomstige situatie na de ontwikkeling van Kerkweg 4.*

Om de functionaliteit en de levensloopbestendigheid van het complex te garanderen wordt, zoals aangegeven, het complex voorzien van een lift.

Met de architectuur van de nieuwbouw wordt aangesloten op de omgeving. De nieuwbouw voegt zich in maat, massa en uitstraling in de bestaande straatwand. In vorm is een relatie gezocht met de woning op Kerkweg 14.

Met het ontwerp van de appartementen is gestreefd naar een bouwvorm die globaal gelijkwaardig is aan de overige bebouwing aan de Kerkweg. Het aanzicht heeft het formaat van de bestaande dubbele woningen en correspondeert in hoogte met de aanwezige typologie van "twee bouwlagen met een kap". De karakteristieke maat van de tussenruimten tussen de woningen aan de Kerkweg is ook bij de appartementen herkenbaar.



*Met de architectuur wordt aangesloten op de omgeving*

De woningen in de Kerkweg hebben wisselende kapvormen en een wisselend kleurgebruik. Om samenhang te creëren is ervoor gekozen om de vormgeving van de woningen op nummer 12 en 14 als inspiratiebron te gebruiken. Dit geldt voor de typologie en voor het kleurgebruik. Het is zichtbaar in het entreeportaal met de kleine dwarskap en in het hoofddeel met de grotere langskap. In de kleuren is dit herkenbaar in de wit-gestucte gevel met plint en in de rode dakpannen. De overstekende dakranddetailering met zinken kralen en materiaalkeuzes als hout voor de kozijnen komen ook voort uit deze visie.



#### *Gevelbeelden Kerkweg 4 (architect Frank van Haarlem Architect B.N.A.)*

De grote breedtemaat van de gevel in de rooilijn is een opmaat voor de grotere schaal van de bebouwing aan de Utrechtseweg. In het bouwblok is een geleiding aangebracht. Het voorste deel wijkt in vorm af van het achterste deel. Het voorste deel heeft een langskap net zoals verschillende andere woningen aan de Kerkweg. De kap van het achterste deel staat daar dwars op en is 2,1 meter lager. De zijgevels verspringen bij die overgang. Door deze ingrepen stelt het achterste deel zich terughoudend op en speelt het in de beeldvorming naar het straatniveau een bescheiden rol.

De bergingen zijn voorlopig op praktische plekken op de kavel geplaatst. Als het pand aan de Utrechtseweg 76 in een volgende fase van de ontwikkeling bij het project wordt betrokken zullen de bergingen hierin een (nieuwe) plek krijgen.

#### 1.4 Omgevingsdialog

Het plan heeft van 21 december 2016 tot en met 31 januari 2017 ter inzage gelegen. Daarnaast is op initiatief van de Slothouber Ontwikkelingsmaatschappij een informatieavond georganiseerd op 26 januari 2017 in zaal Rehoboth. Bij deze avond waren ook medewerkers van de gemeente aanwezig. Omwonenden zijn ook in de gelegenheid gesteld telefonisch of via de mail richting initiatiefnemer te reageren.

Er zijn geen zienswijzen ingediend. De vragen en opmerkingen van de bewoners konden tijdens de informatieavond afdoende worden beantwoord en hebben niet geleid tot wijzigingen aan het plan. Er zijn vanuit de omgeving geen belemmeringen voor het uitvoeren van het plan.



## 1.5 Afweging

Het centrum van Heelsum vraagt niet om nieuwe voorzieningen in de tweede lijn achter de Utrechtseweg aan de Kerkweg. Concentratie van bestaande en nieuwe voorzieningen aan de Utrechtseweg is gewenst. Daarnaast past de functie van café niet in een woonstraat als de Kerkweg. In het verleden was er regelmatig sprake van een geluids- of verkeersoverlast. Een woonfunctie is daarom beter op zijn plaats. Het gebouw voegt zich in de straatwand, biedt voldoende parkeren op eigen terrein en vormt een logische overgang van de Kerkweg naar de Utrechtseweg. Met de lift wordt de levensloopbestendigheid gegarandeerd. Vanuit de omgeving bestaan er belemmeringen voor het uitvoeren van het plan.

### Conclusie

De appartementen vormen een heldere en functioneel sterke invulling van deze locatie.

## 2 Beleidskader

### 2.1 Algemeen

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.

### 2.2 Beleid

#### 2.2.1 Rijksbeleid

##### 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 Snelwegomgeving' 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 rijks-doelen zijn de onderwerpen van nationaal belang benoemd waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. De rijks-verantwoordelijkheid voor het systeem van goede ruimtelijke ordening is zonder hoofddoelstelling, als afzonderlijk belang opgenomen. 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 heeft geen betekenis voor deze ruimtelijke onderbouwing. Het is een lokaal initiatief en heeft geen nationaal belang.

### 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: Rijkswaardewegen, 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 het IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).

De SVIR bepaalt welke kader-stellende 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 kader stellende 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 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. 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

Het initiatief betreft een kleinschalige ontwikkeling binnen de bebouwde kom. Dit is primair een gemeentelijke bevoegdheid. Het Barro geeft geen regels voor dergelijke ontwikkelingen. Het initiatief past binnen het rijksbeleid.

### 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.

#### 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 de Woonagenda staat onder andere dat:

- afstemming over woningbouwprogramma's binnen de stadregio in drie sub-regio's plaatsvindt;
- bij de programma's gebruik wordt gemaakt van een 'stoplichtmodel'.

In de Woonagenda hebben de gemeenten van de stadsregio afgesproken dat zij de gemeentelijke woningbouwprogramma's onderling en met de provincie afstemmen op sub-regioniveau 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 sub-regio Arnhem en omgeving met elkaar vergeleken. Het model Socrates voorspelt voor de sub-regio 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 sub-regionale 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 sub-regio 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 sub-regionaal 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 sub-regiogemeenten afspraken gemaakt over de lijst met woningbouwplannen in het 'stoplichtmodel'. Op 2 december 2014 heeft het 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 sub-regionale woningbouwprogramma. Instemming van gemeenten is onder voorbehoud van vaststelling van elk 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 sub-regionale 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 de stadsregio en de betrokken gemeenten van 50/50 beleid af en programmeren ze conform de eigen behoefte van de sub-regio.

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 sub-regionaal 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 sub-regiögemeenten 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 sub-regionaal overleg noodzakelijk is.

#### 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 sub-regio 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 sub-regio en sluit aan op de sub-regionale 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

De voorliggende ruimtelijke onderbouwing voorziet in de bouw van 8 nieuwe appartementen in de bebouwde kom van Heelsum (bestaand bebouwd gebied). Er is sprake van transformatie (vervangende nieuwbouw waarbij een ongewenste functie plaatsmaakt voor een gewenste functie) en het programma past bij de nieuwste PRIMOS-cijfers. Het initiatief past binnen het regionaal woonbeleid en voldoet aan het Besluit ruimtelijke ordening.

## 2.2.2 Provinciaal beleid

### 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. 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.

#### 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. Het plan beoogt de realisatie van 8 appartementen, die zorgvuldig worden ingepast binnen de bebouwde kom van de kern Heelsum. Het plan sluit daarmee goed aan bij de doelstellingen van de Omgevingsvisie.

#### 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. Voor het eerst zijn in het KWP3 afspraken gemaakt over de aantallen te bouwen woningen voor de komende drie jaar.



Dit heeft te maken met de grote problemen waar de bouw op dit moment mee kampt. De provincie biedt de gemeenten ondersteuning in het maken van die keuzes, om met het oog op morgen te kunnen blijven bouwen. In deze tijd van recessie moeten gemeenten immers keuzes maken en prioriteiten stellen. Het is een onmogelijke opgave om alle bouwplannen uit te kunnen voeren.

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.

### *Conclusie*

Er is sprake van het toevoegen van 8 appartementen in het middensegment aan de voorraad. Met het programma wordt bijgedragen aan het aanbod van betaalbare woningen die ook voor ouderen geschikt zijn. Het initiatief is gezien de voorziene woningbehoefte in de regio en de beperkte plancapaciteit in de gemeente Renkum een gewenste ontwikkeling die past binnen de programmering uit de KWP3.

### 2.2.3 Regionaal beleid

#### Regionaal Plan 2005-2020 Stadsregio Arnhem Nijmegen

De Stadsregio Arnhem Nijmegen is feitelijk opgeheven, maar de gemeenschappelijke beleidsambities voor de ontwikkeling van de regio zijn in de het Regionaal Plan vastgelegd en gelden nog steeds. De Stadsregio zet met dit plan in op het verbeteren van de bestaande kwaliteiten in stad en land boven nieuw ruimtebeslag. Er worden vier doelstellingen onderscheiden:

- versterken van het economisch vestigingsklimaat;
- verbetering van de bereikbaarheid;
- vergroten van de toegankelijkheid en aantrekkelijkheid van het landelijk gebied voor de natuur en voor de recreatie;
- verbeteren van de kwaliteit van het wonen in stad, dorp en landelijk gebied, waarbij de relatie met landschap, bereikbaarheid en voorzieningen kwaliteitsfactoren zijn.

De Stadsregio zet met dit plan in op het verbeteren van de bestaande kwaliteiten in stad en land boven nieuw ruimtebeslag.

Doelstelling van de regiovisie voor wonen is het voor iedere (toekomstige) inwoner van de stadsregio een juiste woning beschikbaar hebben met betrekking tot prijs, eigendomssituatie, aard & type en locatie. Voor de periode 2010 - 2015 is voornamelijk een opgave van circa 15.500 woningen opgenomen. Binnen de 'Contour woningbouw' bepalen de gemeenten zelf de te ontwikkelen locaties en de aantallen nieuw te bouwen woningen. De programmering van de woningbouw dient plaats te vinden met in achtneming van de in de per gemeenten vastgestelde kwalitatieve afspraken en inspanningsverplichtingen in de Concessies Wonen.

#### *Groene Akkoord*

Vanuit de Stadsregio is een akkoord gesloten tussen gemeenten, woningbouwcorporaties en diverse bouwende partijen ten behoeve van het duurzaam bouwen. Het Groene Akkoord is de vervanger van het oude KAN-DuboConvenant uit 2000. In het akkoord is afgesproken dat de partijen (gemeenten, corporaties, bouwende partijen) op hoofdlijnen gaan sturen en de komende twee jaar één gezamenlijke taal gaan hanteren voor duurzaam bouwen en renoveren, te weten GPR Gebouw en GPR Stedenbouw. Duurzaam bouwen houdt in dat op zodanige wijze wordt gebouwd en het beheren van gebouwen en gebouwde omgeving dat de schade aan het milieu in alle fasen, schaalniveaus en

sectoren van het bouwproces zoveel mogelijk beperkt wordt. De fasen van het bouwproces omvatten de levensloop: van ontwerp tot en met sloop van het gebouwde. Het voorliggende bestemmingsplan sluit aan bij de randvoorwaarden zoals gesteld in het Groene Akkoord.

### *Conclusie*

Het plan past binnen het regionaal beleid van het Regionaal Plan 2005-2020. De gemeente Renkum zorgt gemeente breed voor het behalen van bovengenoemde normen. Daarnaast wordt aangesloten op de eisen die volgen uit het Groene Akkoord.

## 2.2.4 Gemeentelijk beleid

### *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'. 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. Deze verkenning is gebruikt als onderlegger voor de Nota Wonen 2014. Uit de verkenning is voor de gemeente Renkum naar voren gekomen dat de behoefte aan sociale huur groot is. Dit is te verklaren uit een combinatie van de verwachte inkomensdaling van huishoudens in het trendscenario en portefeuillestrategie van woningcorporaties. Als woningcorporaties hun verkoopprogramma terugschroeven, ten opzichte van de afgelopen jaren, of minder inzetten op huurverhoging vermindert de behoefte aan sociale huur. Dit leidt tot een aanzienlijke afname in de bestaande voorraad van vooral de goedkoopste, sociale huurwoningen.

In geval van een economisch herstel daalt de nieuwbouwbehoefte aan sociale huur sterk. De behoefte aan geliberaliseerde huur neemt dan fors toe.

De behoefte aan huur is in zijn algemeenheid niet alleen terug te leiden tot betaalbaarheid. Andere factoren die hierin een rol kunnen spelen zijn:

- De flexibilisering van de arbeidsmarkt maakt het kopen van een woning minder goed mogelijk, en ook minder aantrekkelijk door een toename van het aantal tijdelijke contracten en het aantal zelfstandigen.
- Ook het persoonlijk leven van mensen is flexibeler geworden. Er zijn minder relaties voor het leven.
- Daarnaast is de woning als beleggingsobject minder interessant geworden. De zekerheid dat er op lange termijn een waardeinstijging zal zijn is verminderd.

Een belangrijke factor bij de behoefte aan eengezinswoningen is de vergrijzing. Het aantal 65+ huishoudens neemt flink toe, evenals hun woningbehoefte. Het aantal huishoudens in de categorie 45-65 daalt, evenals de vraag die zijn uitoefenen. De meerderheid van de ouderen (65+) die willen verhuizen geeft de voorkeur aan een (huur-)appartement. De gemeente hecht daarom veel waarde aan een duurzame ontwikkeling van de gebouwde omgeving en een goede toekomstskwaliteit van het woningaanbod. Vooral de toekomstskwaliteit (levensloopgeschiktheid) bij nieuwbouwplannen voor meergezinswoningen is daarom van belang.

In Socrates is rekening gehouden met het feit dat bij ouderen de verhuisgeneigdheid niet altijd tot een verhuizing leidt. De kans bestaat dat het aantal verhuizingen van ouderen overschat wordt. In de gemeente Renkum was in de periode 2009-2011 het aandeel 65+ huishoudens in verhuizingen relatief klein (14% van de vestigers en 11% van de vertrekkers). In hoeverre dit ook de verhuismobiliteit van ouderen in de toekomst voorspelt is de vraag. De komende generatie ouderen bezit vaker een koophuis en de (on-)verkoopbaarheid van de huidige woningen is vaak een knelpunt, waardoor de gewenste verhuizing niet wordt gerealiseerd. Het is ook de vraag of de komende generatie ouderen in gelijke mate als de huidige ouderen een appartement prefereert. De gemeente Renkum acht het verstandig om met betrekking tot meergezinswoningen de vinger aan de pols te houden en vast te stellen of de geprognosticeerde vraag zich ook daadwerkelijk voor zal doen. Daarbij moet ook worden gekeken naar de effecten van de aantrekkende woningmarkt.

#### *Conclusie*

Uit recente cijfers van PRIMOS met een doorkijk naar 2014 blijkt dat er nog behoefte is aan meergezinswoningen in de vrije huur. De te ontwikkelen appartementen kunnen bijdragen aan het invullen van deze behoefte. De aanwezigheid van een lift in het complex maakt ze levensloopgeschikt. Het plan voor de bouw van 8 appartementen voldoet daarmee aan de Nota Wonen.

#### *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. De gemeente Renkum heeft in de visie een aantal hoofdkeuzes en ambities geformuleerd. Voor het ten behoeve van onderhavige plangebied zijn in de visie geen concrete ontwikkelingen aangegeven en geen specifieke keuzes of ambities geformuleerd. 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. De ontwikkeling van de woning aan het Stenenkruis beïnvloedt deze aspecten niet.

#### *Conclusie*

De Ruimtelijke Visie 2025 spreekt zich niet uit over kleinschalige initiatieven, zoals de ontwikkeling binnen de bebouwde kom van 8 appartementen aan de Kerkweg. Voor dergelijke initiatieven wordt een zelfstandige afweging gemaakt, zoals hier vastgelegd in de ruimtelijke onderbouwing.

## 3 Uitvoerbaarheid

### 3.1 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.



*Kerkweg 4 achterzijde*

### 3.2 Bodem

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

In december 2014 zijn door PJ Milieu BV uit Nijkerk een historisch onderzoek en een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (rapport 1459602A). De gehanteerde werkwijze voor uitvoering van het historisch onderzoek is gebaseerd op de NEN 57252. Het aansluitend uitgevoerde verkennend bodemonderzoek is gebaseerd op de NEN 57403.

Op basis van de resultaten van het uitgevoerde vooronderzoek is geconcludeerd dat de onderzoekslocatie onverdacht is ten aanzien van bodemverontreiniging. De opzet van het bodemonderzoek is gebaseerd op een onderzoeksstrategie voor een onverdachte locatie (onv). Geconcludeerd wordt echter dat de hypothese 'onverdachte locatie' geen stand houdt. Er zijn enkele parameters aangetoond in een gehalte waarbij in lichte mate sprake is van verontreiniging.

Een aanvullend onderzoek met een gewijzigde hypothese wordt echter niet noodzakelijk geacht. Het matig verhoogde gehalte PCB, welke is aangetoond tijdens het voorgaande onderzoek in 2010, is niet opnieuw aangetoond. Aangezien toen ook Utrechtseweg 76 deel uitmaakte van de onderzoekslocatie, wordt vermoed dat het matig verhoogd gehalte PCB afkomstig is van dat terrein.

De vastgestelde milieuhygiënische bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de verlening van een omgevingsvergunning.

#### *Conclusie*

De onderzoeksresultaten geven geen aanleiding om aanvullend of nader bodemonderzoek te adviseren.

Het onderzoek is onder Kwalibo (een onderdeel van het Besluit bodemkwaliteit) uitgevoerd. Het betreft echter geen partijkeuring. Bij afvoer van grond of verhardingsmaterialen van de locatie kan er sprake zijn van verwerkingskosten. Door derden kan, ongeacht de resultaten van dit bodemonderzoek, een keuring van de af te voeren partij verlangd worden.

### 3.3 Luchtkwaliteit

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

#### *Conclusie*

De realisatie van 8 appartementen woning draagt niet in betekende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het uitvoeren van een toets is niet noodzakelijk.

### 3.4 Geluid

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

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

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

geluidwerende voorzieningen, geluidbelastingkaarten en actieplannen.

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)

In het Activiteitenbesluit bij de Wgh zijn voorschriften opgenomen die bescherming bieden tegen geluidhinder van inrichtingen die onder het Besluit vallen. Deze bescherming wordt geboden aan gevoelige objecten.

Voor alle wegen in de nabijheid van het bouwplan geldt dat het 30km/uur wegen zijn. Deze wegen zijn uitgezonderd van toetsing in de Wet geluidhinder. Ze zijn niet gezoneerd en er kunnen geen hogere grenswaarden worden vastgesteld. Volgens opgave van de gemeente Rekum is de verkeersintensiteit van de Kerkweg zeer gering. De weg is niet relevant met betrekking tot de geluidsbelasting.

### *Conclusie*

De geprojecteerde appartementen aan de Kerkweg zijn geluidgevoelig, maar liggen niet binnen een relevante contour van een geluidsbron. De Wet Geluidhinder geeft voor het initiatief geen beperkingen. Het uitvoeren van een geluidsonderzoek is niet noodzakelijk

### 3.5 Milieuzonering

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

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

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie zoals: geluid, geur, gevaar en stof. De mate waarin de milieuaspecten gelden en waaraan de milieucontour wordt vastgesteld, is voor elk type bedrijvigheid verschillend. De 'Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG)' geeft sinds 1986 de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' uit. In deze publicatie is een lijst opgenomen, met daarin de minimale richtafstanden tussen een gevoelige bestemming en bedrijven. Indien van deze richtafstanden afgeweken wordt dient een nadere motivatie waarom dat wordt gedaan.

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

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

In de omgeving van de locatie zijn detailhandelsbedrijven, kantoren, restaurants en cafés aanwezig. Deze bedrijven vallen alle onder milieucategorie 1, waarbij een richtafstand van 10 meter dient te worden gehanteerd tussen het bedrijf en de gevel van de geplande woningen.

De omgeving van de locatie behoort echter tot een 'gemengd gebied' zoals omschreven op pagina 30 van de VNG-publicatie. Dit is een gebied met matige tot sterke functiemenging. De richtafstand van 10 meter kan voor 'gemengde gebieden' met één afstandsstap worden verlaagd. De te hanteren richtafstand wordt dan 0 meter. Dit resulteert erin dat geen bedrijf buiten de bouwlocatie dichterbij

staat dan de richtlijnen voorschrijven. De aanwezigheid van de bedrijven in de omgeving staat een goed woon- en leefklimaat in de te realiseren appartementen niet in de weg.

### *Conclusie*

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

### 3.6 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 bronnen (chemische fabriek, lpg-vulpunt) en de mobiele bronnen (route gevaarlijke stoffen). Er wordt onderscheid gemaakt tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijk slachtoffers. Er wordt bij externe veiligheid onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico. 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 en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten.

#### *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.



### *Plangebied*

Via de website risicokaart.nl kan voor de locatie worden vastgesteld of er in de directe omgeving inrichtingen, buisleidingen en/of belangrijke transportroutes aanwezig zijn die in het kader van de externe veiligheid van belang zijn. De uitsnede van de kaart maakt duidelijk dat er in omgeving van de planlocatie geen inrichtingen, buisleidingen en/of belangrijke transportroutes aanwezig die van belang zijn en een risico vormen voor het plangebied. Het huidige Chinees restaurant (Utrechtseweg 76) is als Hotel/pension geclassificeerd. Dit vormt voor de ontwikkeling van een appartementencomplex geen belemmering. Ten opzichte van de huidige situatie waarin een café/restaurant is het pand Kerkweg 4 is gevestigd verbeterd de veiligheidssituatie.



*Uitsnede risicokaart Nederland. Het Chinees restaurant is als Hotel/pension geclassificeerd.*

### *Conclusie*

De bouw van de appartementen beïnvloedt de externe veiligheid niet. Er kunnen zonder risico appartementen worden ontwikkeld op de planlocatie

### 3.7 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'.

#### Provinciaal beleid

Het 'Waterplan Gelderland 2010-2015' bevat het waterbeleid van de provincie en is de opvolger van het 'derde Waterhuishoudingsplan' (WHP3). Het beleid uit het WHP3 wordt grotendeels voortgezet. Het Waterplan is tegelijk opgesteld met de water(beheer)plannen van het Rijk en de waterschappen. In onderlinge samenwerking zijn de plannen zo goed mogelijk op elkaar afgestemd. Het 'Waterplan Gelderland 2010-2015' is op 22 december 2009 in werking getreden.

In het plan staan de doelen voor het waterbeheer, de maatregelen die daarvoor nodig zijn en wie ze gaat uitvoeren. Voor oppervlaktewaterkwaliteit, hoogwaterbescherming, regionale wateroverlast, watertekort en waterbodems gelden provincie brede doelen. Voor een aantal functies, zoals landbouw, natte natuur, waterbergingsgebieden en grondwaterbeschermingsgebieden, zijn specifieke doelen geformuleerd.

### *Stedelijk gebied*

De inrichting en het beheer van het waterhuishoudkundige systeem zijn in stedelijk gebied gericht op:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van wateroverlast;
- de ontwikkeling en het behoud van de natuur in het stedelijk gebied;
- het voorkomen van zettingen;
- het herbenutten van ontwateringswater voor drink- en industriewatervoorziening of voor herstel van verdroogde natuur;
- het weren van de riolering van (diepe) drainage en instromend grond- en oppervlaktewater;
- het beperken van de vuilbelasting door riooloverstorten en hemelwateruitlaten;
- het beperken van de invloed van bronbemaling;
- het realiseren van de basiskwaliteit voor oppervlaktewater.

### 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 proactieve 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.

### 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.

Er is sprake van een beperkte toename van het bebouwd oppervlak. Het verhard oppervlak neemt in principe af. De grond rondom de appartementen wordt ingericht als tuin. Het gebruik van verharding door de toekomstige bewoners kan niet worden uitgesloten. Uitgangspunt is het realiseren van een hydrologisch neutrale situatie.

De gemiddelde diepte van de grondwaterstand ligt op circa 8 meter onder het maaiveld. De bovengrond bestaat uit matig tot siltig, zwak, humeus, matig fijn zand. De doorlatendheid van de bodem is conservatief bepaald op ca 1,0 m/dag. Infiltratie van hemelwater in de bodem is goed mogelijk. Om overlast voor de omgeving te voorkomen wordt voorgesteld om het hemelwater van de bebouwing en de verharding door middel van zinkputten met grind in de bodem te infiltreren.

### *Conclusie*

Gesteld kan worden dat het plan voor wat betreft het aspect 'water' uitvoerbaar is. Het vuilwater zal worden afgevoerd via een aansluiting op het riool. Schoon (hemel-)water zal op het terrein worden geborgen en geïnfiltreerd. Bij de bouw zal met het materiaalgebruik rekening worden gehouden met de waterkwaliteit. Er zullen geen uitlopende materialen worden gebruikt. De toename van het verhard oppervlak is zeer beperkt. Het grondwater ligt gemiddeld ongeveer 8 meter onder het maaiveld. Om wateroverlast te voorkomen zal het hemelwater via zinkputten met grind in de bodem worden geïnfiltreerd. De ontwikkeling heeft dan ook geen (of slechts een zeer beperkte) invloed op de waterhuishouding.

## 3.8 Archeologie en cultuurhistorie

### Archeologie

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

Op basis de gemeentelijke archeologische beleidsadvieskaart heeft het plangebied een hoge archeologische verwachtingswaarde. In het vigerend bestemmingsplan is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie hoge verwachting', conform gemeentelijk beleid opgenomen ter bescherming van de in grond potentieel (te verwachten) aanwezige archeologische relictten. De gebieden met deze bestemming hebben een beschermingsregime gekregen met een bouwverbod en een omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden.

Gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van andere voor deze gronden aangewezen bestemmingen, zijn op deze gronden slechts toelaatbaar, indien het betreft:

- a. de bouw of een uitbreiding van een bouwwerk tot een oppervlakte van maximaal 200 m<sup>2</sup>;
- 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 m<sup>2</sup> wordt uitgebreid buiten de bestaande situering dan wel waarbij de situering tot maximaal 200 m<sup>2</sup> wordt veranderd;

- d. de bouw of een uitbreiding van een bouwwerk met een oppervlakte van meer dan 200 m<sup>2</sup> waarbij de bijbehorende grondwerkzaamheden (graafwerk- en bouwwerkzaamheden) voor dat bouwwerk een ondergrondse diepte hebben van maximaal 0,30 meter en waarbij geen heiwerkzaamheden plaatsvinden.

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

De oppervlakte van de uitbreiding van de bebouwing ten opzichte van het bestaande gebouw is beperkt tot 166 m<sup>2</sup>. Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk.

#### *Conclusie*

De uitbreiding van het bebouwd oppervlak zal ten opzichte van de bestaande bebouwing zal minder dan 200 vierkant meter bedragen. Het uitvoeren van een nader onderzoek naar de archeologische waarden is niet nodig.

#### Cultuurhistorie

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

De locatie heeft als langere tijd de functie wonen en er zijn in relevante documenten gevonden geen aanwijzingen voor de aanwezigheid van cultuurhistorisch waarden.

#### *Conclusie*

De planlocatie kent geen bijzondere cultuurhistorische waarden. Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

### 3.9 Natuurwaarden

#### 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.

#### 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 is geen beschermd gebied en ligt ook niet in de nabijheid van andere beschermde gebieden. Externe werking op beschermde gebieden op ruimere afstand, zoals de Natura-2000 gebieden de Veluwe en Uiterwaarden Neder-Rijn is, gelet op de beperkte schaal van de ingreep, niet aan de orde.

#### 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 kan een toets flora en fauna te gewenst zijn.

In juni 2010 is door Econsultancy uit Doetinchem (rapportnummer 10055558, d.d. 11 juni 2010) een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Ten aanzien van de Flora- en faunawet is het volgende geconstateerd.

#### Waarnemingen en te verwachten soorten

De beplanting op de locatie biedt onderkomen aan algemene broedvogels als winterkoning, merel en roodborst. Vleermuizen en gierzwaluw hebben mogelijk een verblijfsfunctie op de onderzoekslocatie. Voor de overige soorten uit de verschillende soortgroepen vormt de locatie geen geschikt habitat en zijn deze op grond van bekende verspreidingsgegevens of het ontbreken van verblijfsindicaties niet te verwachten. Voor de algemene soorten die op de onderzoekslocatie zijn te verwachten geldt dat, indien het groen buiten het broedseizoen wordt verwijderd, er geen overtredingen zullen plaatsvinden met betrekking tot deze soorten. In de Flora- en faunawet wordt geen vast periode gehanteerd voor het broedseizoen. Geldend is echter de aanwezigheid van een broedgeval op het moment van ingrijpen. Er zijn in het kader van de algemene zorgplicht geen maatregelen nodig.

Econsultancy adviseerde nader onderzoek naar het voorkomen van de vleermuizen en de gierzwaluw. Dit onderzoek is juni en augustus 2010 uitgevoerd door Faunaconsult uit Belfelt. Door Faunaconsult zijn geen vaste dagrustplaatsen, kolonieverblijven en/of vaste vliegroutes van vleermuizen waargenomen. Beide onderzoeken zijn verouderd en moesten worden geactualiseerd.

Econsultancy heeft in mei 2015 een actualisatie van de quickscan flora en fauna uitgevoerd. Het doel van de actualisatie was om na te gaan of de conclusies van de quickscan van juni 2010 nog gelden. De resultaten van actualisatie zijn identiek aan de resultaten van de oorspronkelijke quickscan. Dezelfde conclusies kunnen worden aangehouden. In het kader van de quickscan is geadviseerd om de beplanting buiten het groeiseizoen te verwijderen en nog een nader onderzoek te doen naar vleermuizen. Het vleermuizenonderzoek is deze zomer uitgevoerd. Bij dit vleermuizenonderzoek is geconstateerd dat bij de voorgenomen sloop van het bestaande pand sprake is van verstoring van een zomer- en mogelijk een winterverblijfplaats van twee gewone dwergvleermuizen. Als er gesloopt wordt is er sprake van een overtreding van de flora- en faunawet. Ten behoeve van de sloop dient een ontheffing te worden aangevraagd bij de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland voor het verstoren/vernietigen van een vaste rust- en verblijfplaats. Daarnaast zal door het treffen van maatregelen de functionaliteit van de verblijfplaatsen behouden moeten blijven en schade aan individuen moeten worden voorkomen.

### *Conclusie*

Ten behoeve van de ontwikkeling is de quickscan geactualiseerd en is een vleermuizenonderzoek uitgevoerd (rapportnummer 15045465 d.d. oktober 2015). Bij het tweede onderzoek zijn vleermuizen gesignaleerd. Voor de voorgenomen sloop van het bestaande gebouw zal er, omdat sprake is van een overtreding van de flora- en faunawet, een ontheffing moeten worden aangevraagd bij de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland. Pas na ontvangst van de ontheffing zal het gebouw worden gesloopt.

### Gelders NatuurNetwerk en Groene Ontwikkelingszone

De ambitie van Gelderland is om zorgvuldig om te gaan met natuur en landschap op een haalbare en betaalbare wijze en de samenleving daar meer bij te betrekken. Met het natuur- en landschapsbeleid draagt Gelderland bij aan de realisatie van internationale doelstellingen. De basis van het Gelderse natuur- en landschapsbeleid vormen de afspraken die tussen de provincies en het Rijk gemaakt zijn en die men terug kan vinden in het Onderhandelingsakkoord Decentralisatie Natuur. Een variatie aan planten- en diersoorten is cruciaal voor een goede leefomgeving. Die variatie kan alleen behouden worden wanneer in heel Europa natuurgebieden aaneengesloten worden. Daarom werkt Gelderland aan een Gelders natuurnetwerk: een stelsel van onderling verbonden natuurgebieden, dat in verbinding staat met natuurnetwerken buiten Gelderland. In het Gelders Natuurnetwerk geldt: in de basis hier geen nieuwe initiatieven. Er zijn enkele uitzonderingen mogelijk. Dat zijn ontwikkelingen van een groot algemeen of provinciaal belang of ontwikkelingen waarvoor - overtuigend gemotiveerd - geen alternatieven bestaan. Voor dergelijke uitzonderingen gelden specifieke spelregels die garanderen dat het Gelders Natuurnetwerk in stand blijft. De Gelderse Groene Ontwikkelingszone is een gebied waar partners en partijen juist worden uitgenodigd om actief 'groene' doelen mee te helpen realiseren. Er is in dit gebied ruimte voor de verdere ontwikkeling van bestaande en bij het gebied behorende bedrijvigheid of bewoning. Daarbij maakt de provincie onderscheid tussen de mate waarin partijen worden gevraagd om een - extra- bijdrage te leveren aan dit gebied. Een uitbreiding van dagrecreatie of een bestaand landbouwbedrijf vraagt om een andere mate van compensatie dan het plaatsen van een nieuw recreatieverblijf in deze zone. Het ene initiatief heeft een andere impact op het gebied dan het andere. De provincie wil met haar beleid voor deze zone zo duidelijk mogelijke spelregels hanteren die recht doen aan de doelen in dit gebied. Zij zoekt naar wat helpt om deze duidelijkheid maximaal te geven en nodigt u uit om hierover mee te denken. De juiste kaders moeten voldoende uitnodigend blijven voor 'goede' kwalitatieve ontwikkelingen.

De planlocatie ligt niet in of in de nabijheid van de het Gelders Natuurnetwerk of de Gelderse Groene Ontwikkelingszone.

### *Conclusie*

Het plangebied ligt niet in een ecologisch waardevol en/of beschermd gebied. De ontwikkeling heeft geen significante negatieve effecten op verder weg gelegen Nature-2000 gebieden De Veluwe en Uiterwaarden Neder-Rijn. Bij het uitvoeren van werkzaamheden op de locatie dient rekening te worden gehouden met broedseizoenen. Kapwerkzaamheden dienen buiten het broedseizoen plaats te vinden.

### 3.10 Verkeer en parkeren

Onderdeel van een goede ruimtelijke ordening is het effect van een nieuw initiatief op de verkeersstructuur en het parkeren. De locatie zal voornamelijk worden ontsloten vanaf de Utrechtseweg en voor één appartement vanaf de Kerkweg. Parkeren gebeurt op eigen terrein. De toename van het verkeer of het aantal verkeersbewegingen als gevolg van de ontwikkeling van 8 appartementen is nihil ten opzichte van de huidige situatie met een café/restaurant.

Voor het doorrekenen van de parkeerbehoefte is gebruik gemaakt van de CROW-richtlijnen uit de publicatie, "Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie". Voor de appartementen kan worden uitgegaan van een parkeernorm van 1,4. Dit leidt bij 8 appartementen tot een parkeerbehoefte van 11,2 parkeerplaatsen. Dit aantal kan worden afgerond naar 11. Deze 11 parkeerplaatsen worden op de locatie aangelegd (zie illustratie op pagina 6). Aan de parkeernorm wordt daarmee voldaan.

#### *Conclusie*

Nader onderzoek naar de verkeerssituatie is niet nodig. Er wordt voldaan aan de toekomstige parkeerbehoefte.

### 3.11 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 initiatiefnemers worden afgewikkeld. Het initiatief wordt hiermee economisch uitvoerbaar geacht.

#### *Conclusie*

De ontwikkeling is economisch uitvoerbaar.

## 4 Conclusie

De beoogde ontwikkeling voor de bouw van 8 appartementen op de locatie Kerkweg 4 in Heelsum, is vergeleken met de oorspronkelijke doestelling van het bestemmingsplan Renkum-Heelsum 2013, getoetst aan het vigerend beleid en beoordeeld op de relevante uitvoeringsvoorwaarden. Op basis van deze analyse kan worden geconcludeerd dat de beoogde ontwikkeling voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.