

# Bestemmingsplan Dorrestijnplantsoen 2017

IDN: NL.IMRO.0274.bp0187rh-va02





## **Dorrestijnplantsoen 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	8
1.4 Leeswijzer	9
<i>Hoofdstuk 2 Planbeschrijving</i>	10
2.1 Inleiding	10
2.2 Historie plangebied	10
2.3 Bestaande situatie	11
2.4 Toekomstige situatie	13
2.5 Beeldkwaliteitplan	19
<i>Hoofdstuk 3 Beleid</i>	20
3.1 Inleiding	20
3.2 Rijksbeleid	20
3.3 Provinciaal beleid	26
3.4 Gemeentelijk beleid	30
<i>Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid</i>	34
4.1 Inleiding	34
4.2 Bodem	34
4.3 Lucht	35
4.4 Geluid	36
4.5 Milieuzonering	37
4.6 Externe veiligheid	38
4.7 Water	39
4.8 Archeologie en cultuurhistorie	43
4.9 Natuurwaarden	46
4.10 Verkeer en parkeren	49
4.11 Kabels en leidingen	50
4.12 Economische uitvoerbaarheid	50
<i>Hoofdstuk 5 Juridische planopzet</i>	51
5.1 Algemeen	51
5.2 Planregels	54
<i>Hoofdstuk 6 Procedure</i>	57
6.1 Vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro	57
6.2 Zienswijzen	57
6.3 Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen	64
6.4 Ambtshalve wijzigingen	65
 <i>Regels</i>	 67
<i>Hoofdstuk 1 Inleidende regels</i>	68

Artikel 1	Begrippen	68
Artikel 2	Wijze van meten	79
<i>Hoofdstuk 2</i>	<i>Bestemmingsregels</i>	<i>81</i>
Artikel 3	Groen	81
Artikel 4	Tuin	83
Artikel 5	Verkeer	86
Artikel 6	Wonen	88
Artikel 7	Waarde - Archeologie hoge verwachting	94
Artikel 8	Waarde - Archeologie middelhoge verwachting	98
<i>Hoofdstuk 3</i>	<i>Algemene regels</i>	<i>102</i>
Artikel 9	Anti-dubbeltelregel	102
Artikel 10	Algemene bouwregels	103
Artikel 11	Algemene gebruiksregels	105
Artikel 12	Algemene afwijkingsregels	106
<i>Hoofdstuk 4</i>	<i>Overgangs- en slotregels</i>	<i>108</i>
Artikel 13	Overgangsrecht	108
Artikel 14	Slotregel	110

### *Bijlagen bij toelichting*

<i>Bijlage 1</i>	<i>Verkennend bodem- en asbestonderzoek</i>
<i>Bijlage 2</i>	<i>Akoestisch onderzoek</i>
<i>Bijlage 3</i>	<i>Archeologisch onderzoek</i>
<i>Bijlage 4</i>	<i>Watertoets</i>
<i>Bijlage 5</i>	<i>Ecologisch onderzoek</i>
<i>Bijlage 6</i>	<i>Projectplan</i>
<i>Bijlage 7</i>	<i>Ecologisch werkprotocol</i>

### *Bijlage bij regels*

<i>Bijlage 1</i>	<i>Themakaart: erfafscheidingen</i>
------------------	-------------------------------------



## *Toelichting*

## Hoofdstuk 1 Inleiding

### 1.1 Aanleiding

Aan het Dorrestijnplantsoen in Heelsum staat een appartementengebouw en het buurthuis 'De Hucht'. Het plan betreft een herontwikkeling van deze bestaande woonlocatie. De herontwikkeling gaat uit van de sloop van de genoemde gebouwen en de ontwikkeling van 35 grondgebonden woningen.

Om de beoogde ontwikkeling te realiseren is het noodzakelijk dat het geldende bestemmingsplan 'Renkum - Heelsum 2013' voor dit plangebied wordt herzien middels een bestemmingsplanprocedure. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de noodzakelijke herziening en voorziet in een planologisch-juridisch kader waarin de herontwikkeling mogelijk wordt gemaakt.

### 1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt in het zuidwesten van Heelsum en voor een klein deel in Renkum. Het plangebied ligt tussen de Bram Streeflandweg en Doornenkampseweg en grotendeels aan het Dorrestijnplantsoen in Heelsum. Het plangebied wordt globaal begrensd door de het Dorrestijnplantsoen in het noorden, de Doornenkampseweg in het oosten, de woningen met tuinen aan de Jan Tooropstraat in het zuiden en de Bram Streeflandweg en het Schutterspad in het westen.

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



*globale ligging plangebied*





*luchtfoto plangebied ingezoomd (vogelview richting noorden)*



*luchtfoto plangebied ingezoomd (vogelview richting westen) (rood is globaal plangebied)*

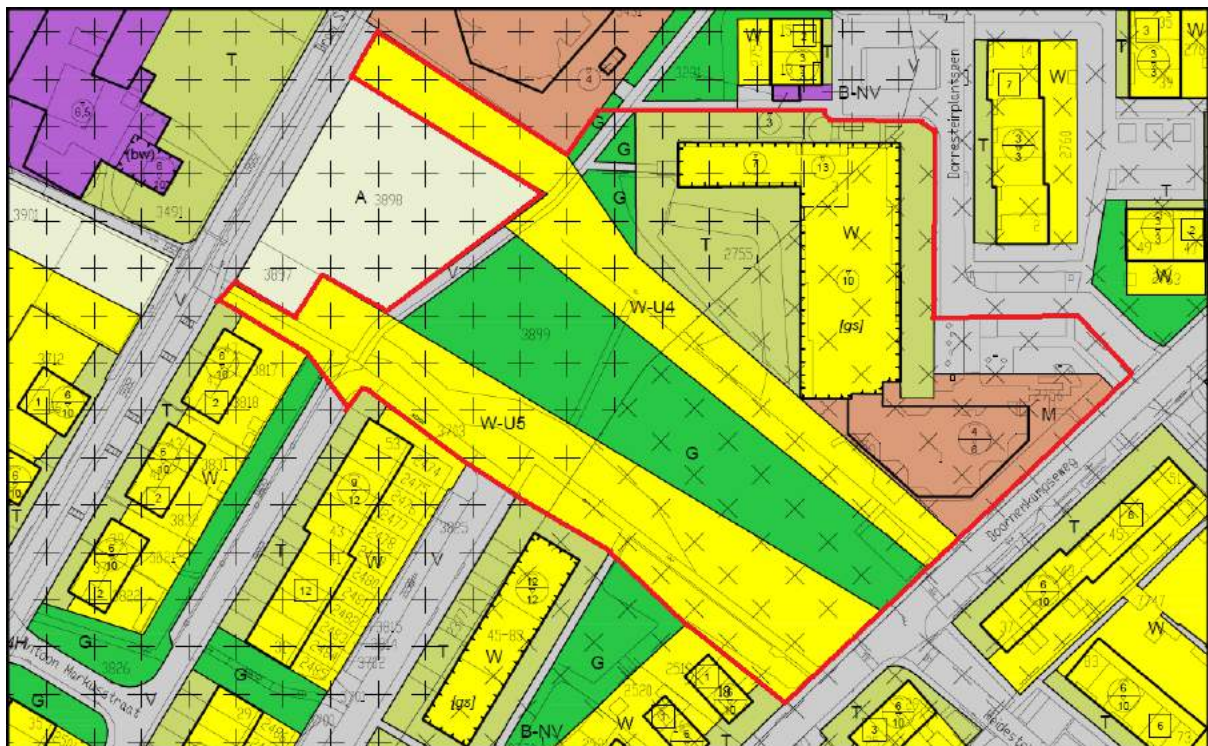
### 1.3 Geldende bestemmingsplannen

Voorliggend plan herziet een klein gedeelte van het op 26 juni 2013 vastgestelde en het voor dit plandeel op 22 augustus 2013 in werking getreden bestemmingsplan 'Renkum - Heelsum 2013'. Het plangebied heeft daarin de volgende bestemmingen: Maatschappelijk, Wonen , Wonen - Uit te werken, Tuin, Groen en Verkeer. Het bestemmingsplan Renkum - Heelsum 2013 legt de bestaande bebouwing en gebruik gedetailleerd vast. Zo is de woonbestemming met een strak bouwvlak en hoogtes om het bestaande gestapelde woongebouw gelegd en heeft de tuin daarvan de Tuin bestemming gekregen. De bestaande wegen en fietspaden hebben een verkeersbestemming. De Hucht heeft een maatschappelijke bestemming met een bouwvlak om het bestaande gebouw heen. Een deel van het groene gebied van 'de helling' heeft de bestemming Groen.

Twee stroken aan de noordzijde en de zuidzijde van 'de helling' hebben een uit te werken woonbestemming; beide voor maximaal 3 grondgebonden woningen met tuinen en groen.

Omdat het nieuwe plan uitgaat van een nieuwe indeling met grondgebonden woningen en nieuwe wegen niet (overal) in het geldende bestemmingsplan passen is het voorliggende nieuwe bestemmingsplan opgesteld.

Hierna is de afbeelding van het geldende bestemmingsplan afgebeeld.



Uitsnede uit bestemmingsplan 'Renkum-Heelsum 2013' (met rood plangebied)

## 1.4 Leeswijzer

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

In dit hoofdstuk wordt allereerst een beschrijving van de huidige situatie in het plangebied gegeven, alvorens het beoogde woningbouwplan wordt omschreven.

### 2.2 Historie plangebied

Heelsum ligt aan de zuidwestzijde van de Veluwe. Grote delen van de Veluwe bestaan uit stuwwallen, die zo'n 150.000 jaar geleden ontstaan zijn in de voorlaatste ijstijd, het Saalien. Smeltwater dat van het ijs afkwam, nam zand en grind mee en liet dit achter op de flanken van de stuwwallen in de vorm van waaiers. Heelsum ligt op één van deze spoelzandwaaiers. De locatie ligt op de overgang van de stuwwal naar het beekdal van de Heelsumse beek die uitmondt in de Neder - Rijn. Aan deze ligging dankt het terrein haar fraaie natuurlijke reliëf.



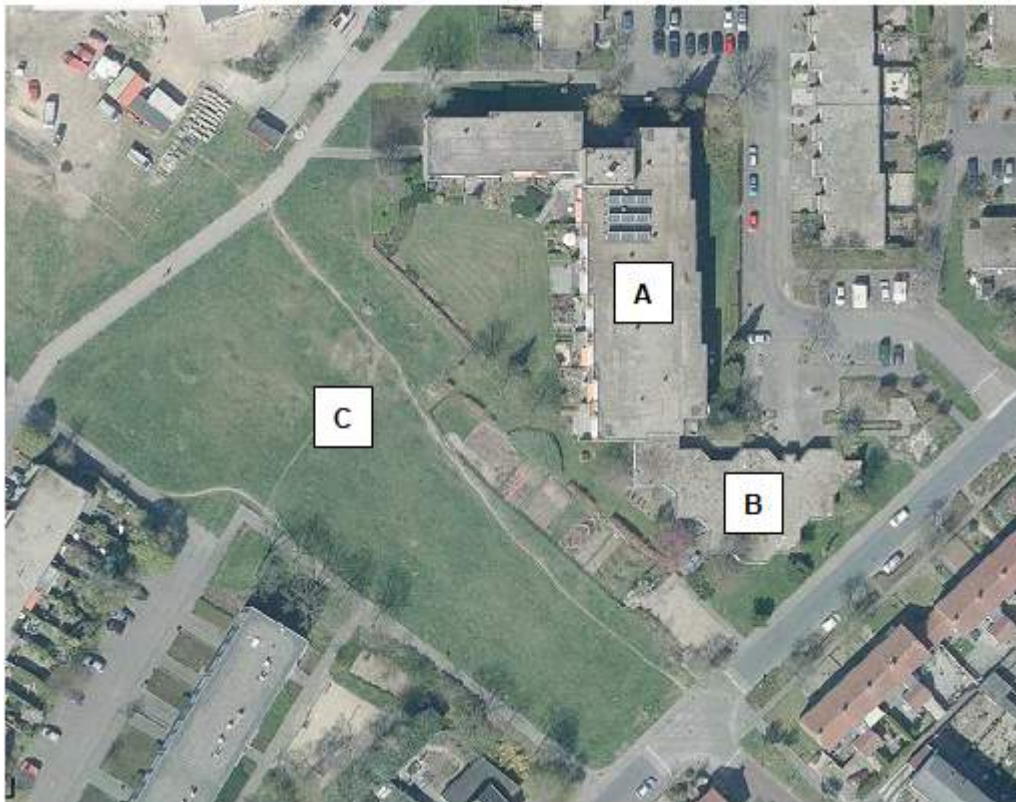
*Uitsnede historische atlas, 1845*

Het dorp Heelsum is ontstaan aan de oostzijde van de Heelsumse beek. Naast de vestiging van papiermolens aan de Heelsumse beek zijn er ook woningen aan de westzijde van de Heelsumse beek gebouwd langs het huidige tracé van de Kerkweg. Na 1850 was de bloeitijd van de papierindustrie (aan de beek) over en legde Heelsum zich toe op de tabaksteelt, welke dertig jaar later weer verdween.

Heelsum is van een agrarische gemeenschap uitgegroeid tot een villadorp met een voornamelijk organisch gegroeide opzet. Begin 1900 verrezen in Heelsum veel villa's, vooral langs de Utrechtseweg en werd Heelsum een rustig villadorp. In 1920 werden er ook arbeiderswoningen gebouwd. Na de Tweede Wereldoorlog nam het ruimtebeslag sterk toe, wat leidde tot de verkaveling van binnengebieden en de bouw van enkele grootschalige verzorgingshuizen en serviceflats. Het centrum van Heelsum ligt sindsdien aan de Utrechtseweg.

### 2.3 Bestaande situatie

De percelen, die centraal staan in dit bestemmingsplan, liggen aan het Dorrestijnplantsoen in de kern Heelsum, in de gemeente Renkum. Het plangebied beslaat een oppervlakte van ongeveer 14.800 m<sup>2</sup>. De huidige bebouwing bestaat uit een appartementengebouw en het buurthuis 'De Hucht'. Voor de rest bestaat het plangebied voornamelijk uit verruigd grasland. Op de navolgende afbeelding is de bestaande situatie weergegeven.



A - appartementengebouwen, B - buurthuis 'De Hucht', C - verruigd grasland

Direct ten noorden van het plangebied bevindt zich het Dorrestijnplantsoen, waaraan bestaande grondgebonden woningen liggen. Dit betreft fase 2 van de herontwikkeling. Ten zuidoosten van het plangebied bevindt zich de Doornenkampseweg, ten zuiden bevinden zich de tuinen van woningen aan de Doornenkampseweg en de Jan Tooropstraat. Ten noordwesten van de locatie bevinden zich de Airborneschool en braakliggende gronden aan de Bram Streeflandweg.

*Toelichting*

Op de navolgende afbeeldingen zijn foto's van de bestaande situatie in het plangebied weergegeven.





*Foto's bestaande situatie plangebied*

## 2.4 Toekomstige situatie

Het plan betreft een herontwikkeling van deze bestaande woonlocatie. De herontwikkeling gaat uit van de sloop van de genoemde gebouwen en de ontwikkeling van 35 grondgebonden woningen in de typen vrijstaand (4) en rijwoningen (31).

Voor de rijwoningen, bedraagt de maximale goothoogte 6 meter en de maximale bouwhoogte 10,5 meter. Tevens geldt hier dat een aaneengesloten blok uit maximaal 8 woningen mag bestaan. Op deze manier wordt geregeld dat ten noorden van het parkeerhof per bouwvlak minimaal een doorgang ontstaat.

Voor de vrijstaande woningen, die worden ontsloten via het Dorrestijnplantsoen en de Doornenkampseweg, geldt eveneens een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale bouwhoogte van 10,5 meter.

### ***Kaderstelling gemeenteraad***

Op 19 april heeft de gemeenteraad voor het project de 'ruimtelijke kaders' vastgesteld samen met het stedenbouwkundig plan en het ontwerpbeeldkwaliteitsplan. Hierbij is een amendement aangenomen waarin twee van de zes geplande vrijstaande woningen zijn vervallen; te weten de twee geprojecteerde woningen in het droogdal naast de Antoon Markusstraat en Jan Tooropstraat.. Daarom bestaat het project nu uit 31 woningen van Vivare en 4 woningen van de gemeente.

In dit amendement is opgedragen om naar aanleiding van het amendement ook het stedenbouwkundige plan en het beeldkwaliteitplan daarop aan te passen.

De volgende ruimtelijke kaders (voor zover relevant voor het bestemmingsplan) zijn door de gemeenteraad vastgesteld:

1. Voor het opstellen van een bestemmingsplan moeten alle relevante onderzoeken worden gedaan,

om aan te tonen dat het plan qua ruimtelijke ordening kan worden onderbouwd.

2. Het vastgestelde stedenbouwkundig- en ontwerpbeeldkwaliteitplan vormt het kader voor de uitwerking van het bestemmingsplan.
3. Maximaal aantal woningen 35;
4. Maximale goothoogte van 6,5 meter;
5. Maximale nokhoogte van 11 meter;
6. Woningbouwprogramma van 31 sociale huur eengezinswoningen en 4 vrije sector koop eengezinswoningen;

### ***Stedenbouwkundigplan***

Ten behoeve van deze ontwikkeling is door SAB een stedenbouwkundig plan opgesteld. Op de navolgende afbeelding is het stedenbouwkundig plan weergegeven. Het betreft een inrichtingssuggestie. Op basis hiervan is het bestemmingsplan opgesteld.





Stedenbouwkundig plan (bron: SAB)

### Architectonische eenheden

De toekomstige woonbuurt is op te delen in drie architectonische eenheden:

- de woningen aan de Doornenkampseweg;
- de woningen rondom het hofje;
- de woningen aan het zijpad van het Dorrestijnplantsoen.

De woningen binnen zo'n eenheid vormen een 'architectonische familie' en horen daarmee duidelijk bij elkaar.

### Architectonisch accent

Het noord-zuidgerichte Dorrestijnplantsoen vormt een belangrijke zichtlijn binnen de buurt. De woning waar men, rijdende in zuidelijke richting, tegenaan kijkt heeft daarom een architectonisch accent.

### Accenten in de bebouwing

De woonbuurt ligt hoger dan de omringende groenzone. Dit betekent dat de woningen die aan deze groenzone grenzen een mooi uitzicht hebben, maar ook dat zij goed in het zicht liggen vanuit de omgeving. Deze woningen hebben daarom een bijzondere vormgeving met een open karakter. Dit betekent dat deze woningen zich zowel op de weg als op de omringende groene ruimte oriënteren. De gevel die naar de groene ruimte is gericht heeft ramen.

Ook andere kopgevels die aan de openbare ruimte grenzen hebben een tweezijdige oriëntatie: zowel op de weg aan de voorzijde van de woning als op de openbare ruimte aan de zijkant van de woning.



Beeldkwaliteit op stedenbouwkundig niveau (bron: SAB)

### Sfeer van bebouwing en kavels

De woonbuurten in de directe omgeving van het Dorrestijnplantsoen hebben ieder een eigen uitstraling. Sommige zijn meer traditionalistisch, andere juist modernistisch. Allen kenmerken zich

door een dorpse uitstraling. Dit 'eigen' karakter en de dorpse sfeer zijn ook het uitgangspunt voor de nieuwe woonbuurt.

Binnen de buurt bestaan drie architectonische eenheden, die ieder hun eigen, samenhangende architectonische uitstraling hebben. Binnen een eenheid wordt gekozen voor één dakvorm, één kleur en één vormtaal. Alle rijwoningen hebben een kap. Deze traditionalistische bouwvorm krijgt een eigentijdse uitstraling door moderne materialen en kleuren toe te passen. Gebakken materialen geven de woonbuurt een rustige uitstraling. Bij de vrijstaande woningen die aan de groenzone grenzen, kan meer glas en hout worden toegepast, zodat een zorgvuldige overgang naar het groen wordt gewaarborgd.

De architectonische eenheden vormen varianten op elkaar; zo ontstaat er eenheid en worden dissonanten voorkomen.

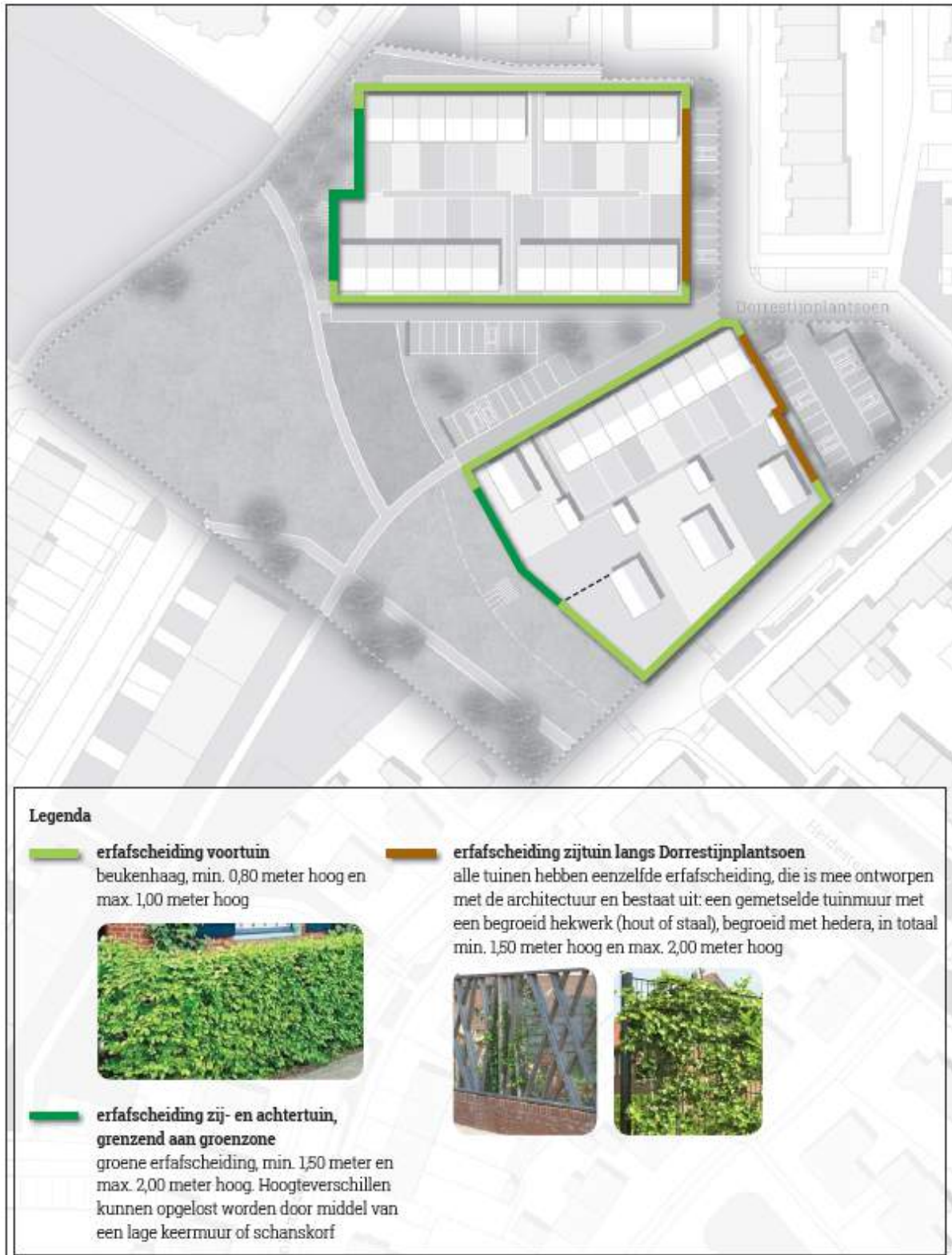
### *Sfeer van de openbare ruimte*

Het Dorrestijnplantsoen ligt binnen de twee samengegroeide kernen Heelsum en Renkum. Toch heeft het, door de aanwezige hoogteverschillen en ruime groenzones in de omgeving, een dorps en open karakter. Woonbuurtjes worden afgewisseld met groene, parkachtige zones, weilandjes en tuinen. Het is deze open, dorpse sfeer waarop met de inrichting van de openbare ruimte wordt aangesloten.

De bestaande groenzone aan de zuidkant van het plangebied wordt in de planvorming betrokken en vormt de groene identiteitsdrager van het plan. De woonbuurt krijgt een open en groene uitstraling door de toepassing van een groen hofje. Door in de groenzone en het hofje gebruik te maken van boomgroepen, in combinatie met gras en onderbeplanting, ontstaat er een intieme, bijna landelijke sfeer. Iedere woning heeft daarmee een verschillend uitzicht en een 'eigen' plek. Ook de entree van het Dorrestijnplantsoen krijgt een groene uitstraling, doordat aan westzijde van de rijbaan ruimte is voor groen en bomen.

### *Erfafscheidingen*

De realisatie van erfafscheidingen is geregeld in de regels van dit bestemmingsplan. Navolgende themakaart is als voorwaardelijke verplichting opgenomen die erop toeziet dat deze erfafscheidingen ook daadwerkelijk worden gerealiseerd.



Themakaart: erfafscheidingen (bron: SAB)

### Verkeer en parkeren

Het plangebied wordt door zijn ligging aan het Dorrestijnplantsoen voor het grootste deel ook door deze weg ontsloten. Voor drie woningen geldt dat deze ontsloten worden via de Doornenkampseweg.

De parkeervoorzieningen zijn zoveel mogelijk op compacte wijze in de buurt geïntegreerd. Nabij de entree van de wijk komt een parkeerhof. Daarnaast zijn er parkeermogelijkheden in het hofje en verderop langs het Dorrestijnplantsoen.

De voor dit plan geldende parkeernormen zijn opgenomen in de regels van dit bestemmingsplan, zodat bij de realisatie van het plan gewaarborgd is dat wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen.

## 2.5 *Beeldkwaliteitplan*

Voor de woningbouwlocatie Dorrestijnplantsoen is een beeldkwaliteitsplan opgesteld, dat met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage wordt gelegd. Het beeldkwaliteitsplan heeft tot doel nadere eisen te stellen aan de beeldkwaliteit van de architectuur van de bebouwing en de inrichting van de openbare ruimte. Het betreft eisen en richtlijnen die niet of onvoldoende in een bestemmingsplan geregeld kunnen worden.

Het beeldkwaliteitsplan wordt door de gemeenteraad vastgesteld. Als door de gemeenteraad vastgesteld beleid vormt het beeldkwaliteitsplan een extra toetsingskader bij de welstandsbeoordeling voor bouwplannen. Het beeldkwaliteitsplan is hiermee in feite een partiële herziening van de welstandsnota voor het plangebied.

## 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 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 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: Rijksvaarwegen, 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:

1. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
2. 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;
3. 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.

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 35 grondgebonden woningen mogelijk in de bebouwde kom van Heesum op een reeds (grotendeels) bebouwd terrein. Hiervoor worden 53 bestaande huurappartementen en het gemeenschapshuis 'De Hucht' gesloopt. Feitelijk gaat het hier dus om een vermindering van 18 woningen. Voor het te slopen appartementengebouw komen 35 grondgebonden woningen terug waarvan 31 sociale huurwoningen en 4 koopwoningen. Deze laatste 4 woningen kunnen al gebouwd worden op basis van het geldende bestemmingsplan via een uit te werken woonbestemming.

Deze 4 woningen passen binnen afspraak 1 van het stoplichtmodel (opgenomen in de lijst met 'groene plannen'). Daarmee voldoen deze 4 woningen, 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.

De overige 31 woningen vervangen de bestaande 53 woningen. Daarmee ontstaat er feitelijk een vermindering van het aantal woningen en passen deze woningen binnen stap 2 van de 'ladder'. Deze 31 woningen stonden tot voor kort op de lijst met 'oranje plannen' van het 'stoplichtmodel'. Dit omdat toen nog niet voorzien was in de realisatie van deze woningen op korte termijn. Bij de komende actualisatie van het 'stoplichtmodel' (voorjaar 2017) zullen deze woningen opgenomen worden in de lijst met 'groene plannen'. Dit door te schuiven binnen de gemeentelijke planning van mogelijke woningbouwlocaties. Daarnaast zijn halverwege 2016 door de provincie Gelderland voor de periode tot 2025 nieuwe woningbouwcontingenten vastgesteld voor de gemeentes. Het gaat hierbij om in die periode opgeleverde woningen (saldo door toename met nieuwbouw verminderd met het aantal gesloopte woningen in die periode). De gemeente Renkum mag volgens het in 2016 vastgestelde woningbouwcontingent tot 2025 624 woningen toevoegen.

Op de in het voorjaar van 2016 vastgestelde lijst met 'groene plannen' van de gemeente Renkum stonden ongeveer 393 nieuwe woningen (tot 2020) terwijl de gemeente een ruimte had voor die periode van een toevoeging van ongeveer 500 woningen. 10% van de lijst van 393 woningen is 39 woningen. De toevoeging van 31 woningen past daarmee in binnen de 10%-regeling van afspraak 3. Anderzijds geldt hier zelfs dat er feitelijk 53 woningen worden gesloopt en er hiervoor slechts 31 worden teruggebouwd, dus een afname 22 woningen. Daarmee voldoet dit plan eigenlijk ook al aan afspraak 1.

Daarmee voldoen deze 31 woningen, 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?

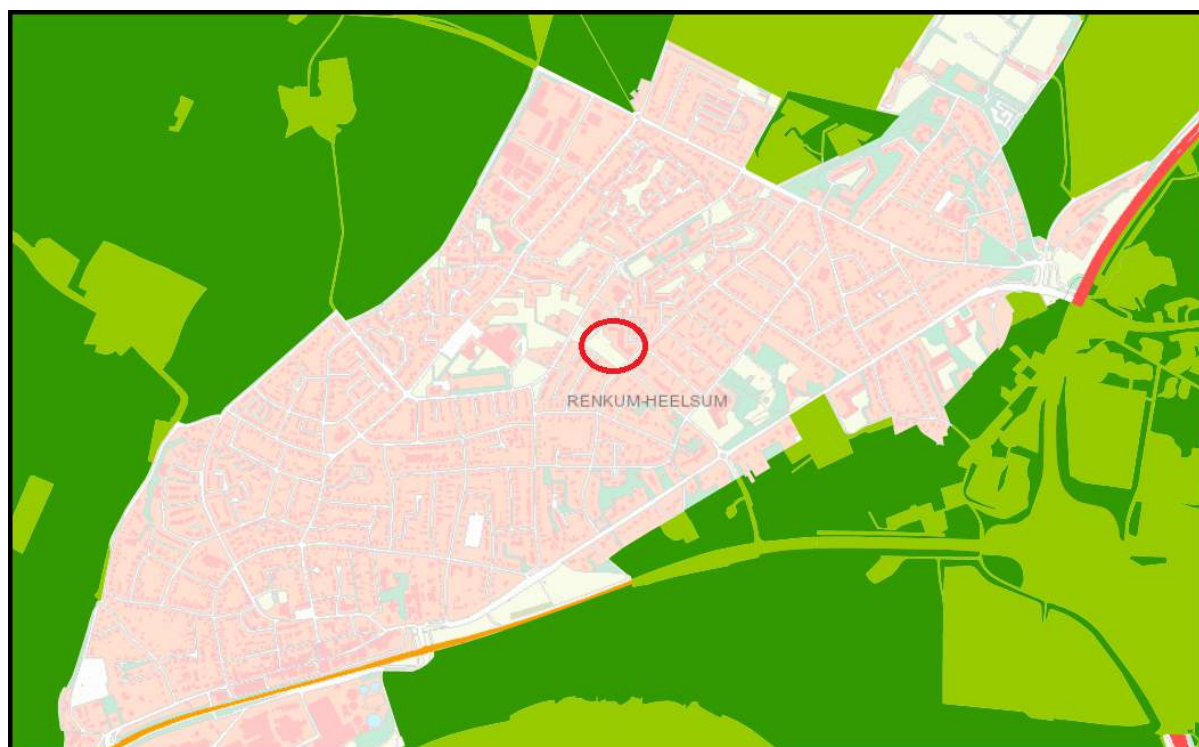
Als juridische basis gebruikt de provincie de Ladder voor duurzame verstedelijking die het Rijk heeft vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In elk bestemmingsplan dat voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling dienen gemeenten volgens de Rijksladder aan de hand van drie stappen de 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 (rode cirkel).

### 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 Kwalitatieve woonopgave

#### 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).

#### *Kwantitatieve opgave wonen*

Inmiddels hebben Gedeputeerde Staten op 9 juni 2015 de kwantitatieve opgave wonen voor de Stadsregio vastgesteld. Hiermee is het KWP3 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 35 grondgebonden woningen, mede ter vervanging van 53 woonappartementen. Per saldo neemt de woningvoorraad af met 18 woningen. 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 4 woningen is onderdeel van de lijst met groene plannen en de overige 31 nieuwe woningen zijn onderdeel van de 10%-regeling van het vastgestelde 'stoplichtmodel'. Daarnaast is inmiddels meer ruimte voor toevoeging van woningen ontstaan (tot 2025) waardoor de 31 woningen in 2017 op de lijst met 'groene plannen' komen te staan. 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 bevolkingsamenstelling 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 35 grondgebonden woningen voldoet daarmee aan de Nota Wonen. Het bouwplan betreft het vervangen van 53 huurappartementen naar 35 grondgebonden woningen, waarvan 31 in de sociale huursector. Dit sluit aan bij de Nota Wonen.

### *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.

Voor de Bram Streeflandweg en directe omgeving is wel opgenomen dat de herkenbaarheid van de droogdalen moet worden vergroot en dat gestreefd moet worden naar een groene en veilige verbinding tussen voorzieningen.

Onderstaand is voor de kern Renkum de visiekaart opgenomen. De beschreven doelen zijn over het algemeen gericht op de openbare ruimte, dan wel functioneel op wenselijke functies langs de Bram Streeflandweg. De beschreven doelen in de Ruimtelijke Visie zijn niet direct van toepassing op de ontwikkeling in het plangebied.



- |  |   |  |   |
|--|---|--|---|
|  | versterken bestaande toeristisch-recreatieve noord-zuid-relaties    |  | herontwikkelen plein 1946                       |
|  | nieuwe toeristisch-recreatieve noord-zuid-relaties                  |  | creëren geleidelijke overgang dorpsrand         |
|  | ontwikkeling "kroepen"  |  | opwaarderen openbare ruimte (rond gemeentehuis) |
|  | ontwikkelen kernwinkelgebied (incl. inrichten tbv. langzaam rijden) |  | behouden waardevolle groenstructuur             |
|  | realiseren winkelrondje   |  | porieuze dorpsrand met doorzichten              |
|  | aanloopstraat kernwinkelgebied                                      |  | mogelijke herstructurering Overdal              |
|  | mogelijkheden bieden voor dienstverlening/werkgelegenheid           |  |   |

Visiekaart Renkum - Heelsum (Bron: Ruimtelijke Visie 2025, gemeente Renkum)

### Conclusie

De Ruimtelijke Visie 2025 geeft geen concrete aandachtspunten voor voorliggende ontwikkeling. De ontwikkeling is daarmee in lijn met de Ruimtelijke Visie 2025.

## 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.

### 4.2    *Bodem*

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening dient bij elke ruimtelijke ontwikkeling aangetoond te worden dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik. Hiertoe is het uitvoeren van een verkennend milieukundig bodem- en grondwateronderzoek noodzakelijk. Dit onderzoek moet uitwijzen of de locatie mag worden aangewend voor de gewenste ontwikkeling.

#### *Verkennend bodem- en asbestonderzoek*

In maart 2017 is door Greenhouse Advies een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd<sup>1</sup>. Het onderzoek is als bijlage toegevoegd. De belangrijkste conclusies zijn hieronder weergegeven.

Uit de profielbeschrijvingen blijkt dat de bodem bestaat uit matig fijn tot uiterst grof, zwak siltig zand. De bovengrond is veelal zwak humeus. Het zand is plaatselijk zwak tot matig grindig en zwak tot uiterst steenhoudend en bevat plaatselijk resten tot matig wortels. De kleur van het zand varieert van licht beige(geel) en neutraal bruinbeige tot licht geelbruin, neutraal grijsbruin en donker (zwart)bruin.

In de bovengrond zijn op vrijwel de gehele locaties bijmengingen met sporen/resten/brokken tot zwak beton, puin en baksteen aangetroffen. Lokaal zijn deze bijmengingen ook in de ondergrond aangetroffen. In de ondergrond zijn veelal geen zintuiglijke bijmengingen aangetroffen. Lokaal zijn in de bovengrond bijmengingen met brokken metaal en kolenresten aangetroffen.

Het grondwater bevindt zich dieper dan 5 m-mv.

Op basis van het aantreffen van lichte verontreinigingen in de grond dient de hypothese “locatie is onverdacht” formeel verworpen te worden.

De bodem ter plaatse van de onderzoekslocatie voldoet aan de kwaliteitsklasse Wonen. Naar aanleiding van de analyseresultaten wordt ons inziens een nader onderzoek niet noodzakelijk geacht.

Uit de analyseresultaten blijkt dat in de aangetroffen concentraties asbest ver onder de interventiewaarde voor asbest (100 mg/kg.ds) blijft.

Het terrein is op basis van de milieuhygiënische kwaliteit geschikt voor het voorgenomen gebruik.

### Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect bodem geen belemmering vormt voor de voorgenomen planontwikkeling.

### 4.3 Lucht

De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet Milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2) is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuulende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO<sup>2</sup>) en zwevende deeltjes als PM<sub>10</sub> en PM<sub>2.5</sub> (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor. Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht zijn geworden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Projecten die in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in het NSL in de provincies c.q. regio's waar overschrijdingen plaatsvinden. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Projecten die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het project tot maximaal 1,2 ug/m<sup>3</sup> verslechtering leidt. Voor een aantal functies (onder andere woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM. Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het plan op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het project 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootstellingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is significant is ten opzichte van een etmaal. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval bij een woning, school of sportterrein.

Gevoelige bestemmingen als scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgtehuizen genieten op grond van de gelijknamige AMvB extra bescherming: substantiële uitbreiding of nieuwvestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan als de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden waardoor geen onacceptabele gezondheidsrisico's optreden.

### Toetsing

In het plangebied bestaat het voornemen om maximaal 35 grondgebonden woningen te realiseren. Het aantal woningen is daarmee kleiner dan 1.500. Volgens de ministeriële regeling NIBM draagt een bouwplan van deze omvang niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging. Toetsing aan de grenswaarden is derhalve niet noodzakelijk.

De regeling Beoordeling luchtkwaliteit 2007 geeft aan dat er bij onder andere een woning sprake is van een significante blootstellingsduur. Om onacceptabele gezondheidsrisico's uit te sluiten, is de lokale luchtkwaliteit onderzocht. De monitoringstool bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) van het voormalig ministerie van VROM maakt duidelijk dat de concentraties luchtvervuilende stoffen in de peiljaren 2015, 2020 en 2030 in het plangebied onder de grenswaarden liggen die op Europees niveau zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu tegen schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's.

#### *Conclusie*

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de luchtkwaliteit onderzocht. Het onderzoek wijst uit dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van de beoogde ontwikkeling.

#### **4.4 Geluid**

De mate waarin het geluid onder andere het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). In het bestemmingsplan moet volgens de Wgh worden aangetoond dat gevoelige functies, zoals woningen, een aanvaardbare geluidsbelasting hebben als gevolg van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies binnen de geluidszone van (spoor)wegen en/of industrieterreinen worden toegestaan, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting.

##### *Railverkeerslawaai*

Het plangebied valt niet binnen de geluidszone van een spoorweg. Om die reden kan onderzoek achterwege blijven.

##### *Industrielawaai*

Het plangebied valt niet binnen de geluidszone van bedrijvigheid. Om die reden kan onderzoek achterwege blijven.

##### *Wegverkeerslawaai*

In maart 2017 is door Alcedo bv een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd<sup>2</sup>. Het onderzoek is als bijlage toegevoegd. De belangrijkste conclusies zijn hieronder weergegeven.

In het onderzoek worden de geluidsbelastingen gepresenteerd ten gevolge van wegverkeerslawaai van de Doornenkampseweg, de Bram Streeflandweg en de Heidesteinlaan. Deze wegen zijn 30 km/uur wegen en hebben van rechtswege geen geluidszone.

Voor het plangebied is daarom in het kader van een goede ruimtelijke ordening de geluidsbelasting afkomstig van de 30 km/uur-wegen in de omgeving en de gecumuleerde geluidsbelasting bepaald.

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat bij de nieuwe woningen wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB ten gevolge van wegverkeerslawaaï afkomstig van de Doornenkampseweg, de Bram Streeflandweg en de Heidesteinlaan. De gecumuleerde geluidsbelasting ten gevolge van deze wegen bedraagt maximaal 55 dB.

### *Conclusie*

Geconcludeerd wordt dat het aspect geluid geen belemmering vormt voor de voorgenomen planontwikkeling.

## **4.5 Milieuzonering**

Indien door middel van een plan nieuwe, milieuhindergevoelige functies mogelijk worden gemaakt, dient te worden aangetoond dat deze niet worden gerealiseerd binnen de hinderzone van omliggende bedrijven. Anderzijds mogen milieuhinder-gevoelige functies in de directe omgeving van het projectgebied niet negatief worden beïnvloed door de ontwikkelingen die met een plan mogelijk worden gemaakt. Wat betreft de aanbevolen afstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies, zoals wonen, is de brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten geraadpleegd. Hierin worden richtafstanden voor het omgevingstype 'gemengd gebied' als 'rustige woonwijk' en 'rustig buitengebied' aanbevolen.

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.

### *Toetsing*

Rondom het plangebied is een drietal bedrijven gevestigd met een milieucontour. Dit betreft het hoveniersbedrijf aan het Goldsteinpad, het scholencomplex en de sporthal aan de Bram

Streeflandweg. Hierdoor is sprake van een menging van bedrijven en wonen in de omgeving van het plangebied. Door deze functiemenging kan het plangebied getypeerd worden als een gemengd gebied.

Bij het type gemengd gebied kunnen de voorgeschreven richtafstanden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon en leefklimaat met één afstandsstap worden verlaagd.

De grootste richtafstand voor zowel het hoveniersbedrijf, het scholencomplex als de sporthal is 30 meter tot een rustige woonwijk. Zoals gesteld kan bij het type omgeving 'gemengd gebied' de afstand met één stap worden verkleind. De hindercontour betreft dan 10 meter, waarmee wordt voldaan aan de aanbevolen richtafstanden.

### Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmering vormt voor de voorgenomen planontwikkeling.

## 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 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

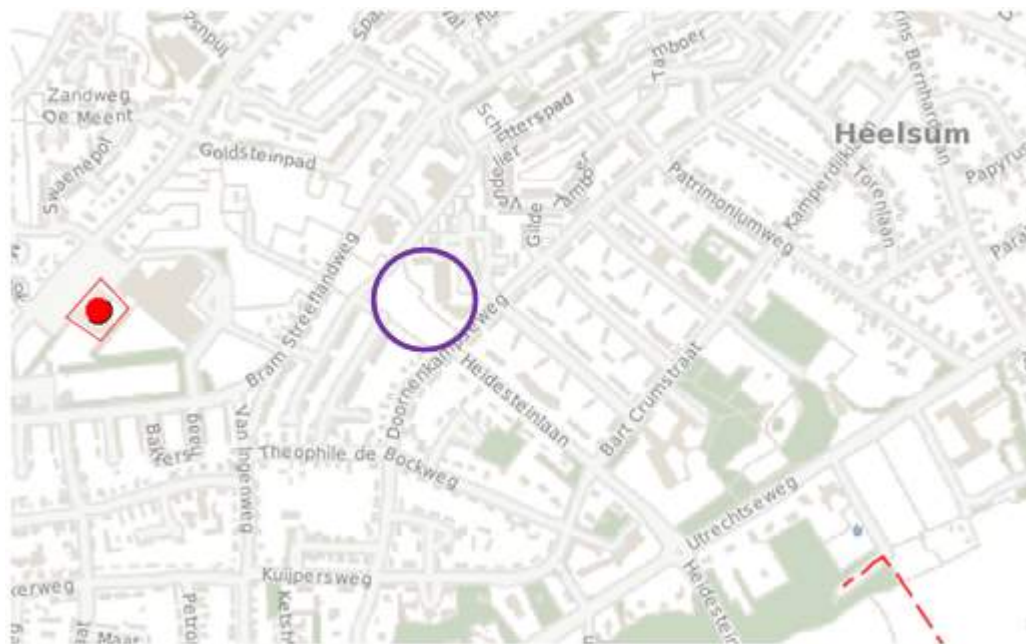
Het groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een 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.

### Toetsing

Volgens de Risicokaart Nederland is in de huidige situatie nabij het plangebied één inrichting gevestigd waar gevaarlijke stoffen worden opgeslagen, namelijk de opslagtank voor chloorbleekloog bij het zwembad aan de Hogenkampseweg, met een inhoud van 1000 liter. De grens van het plaatsgebonden risico van  $10^{-6}$  ligt op 0 meter. Deze opslag is momenteel niet meer aanwezig, omdat in het zwembad zoutelektrolyse wordt toegepast. In dit kader vormt het aspect externe veiligheid geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan. Daarbij is het plangebied gelegen op een afstand van circa 300 meter tot aan de inrichting.



Fragment risicokaart Gelderland (Bron: [www.risicokaart.nl](http://www.risicokaart.nl))

### Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de voorgenomen planontwikkeling.

## 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.

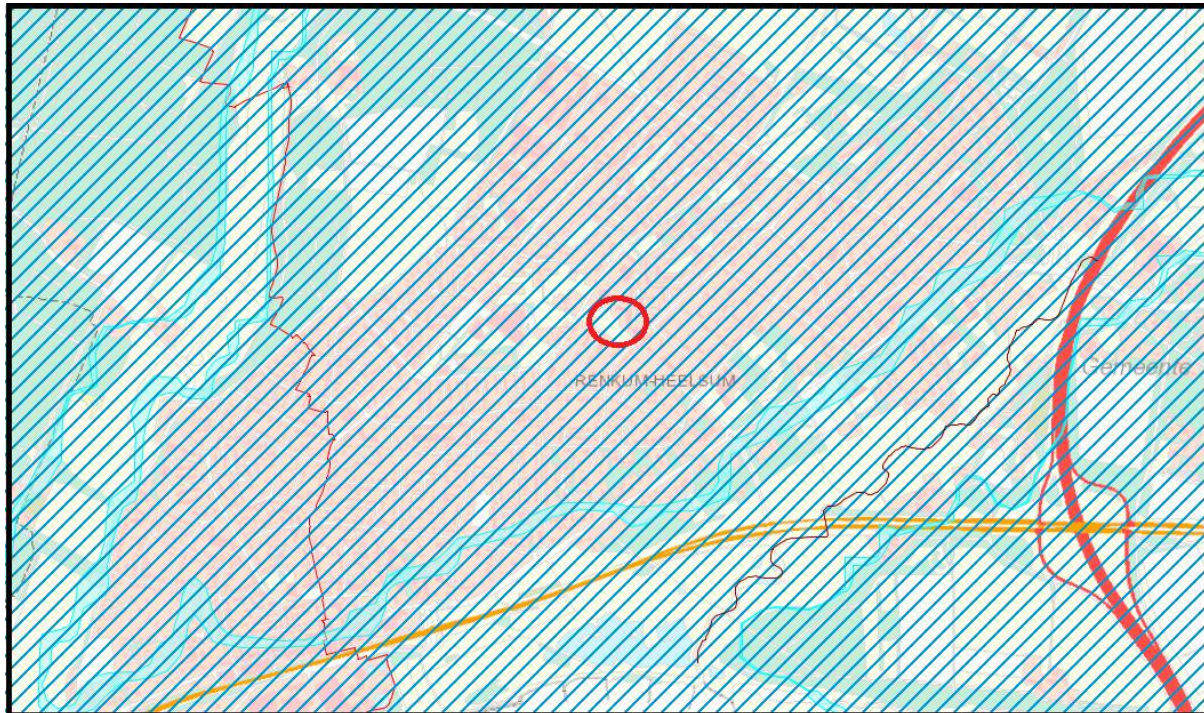
In de omgevingsvisie wordt onder meer de ambitie en de rol van de provincie voor het aspect water aangegeven. De provincie stuurt op een veerkrachtig en duurzaam water- en bodemsysteem. Dit bestaat uit bodem en ondergrond, grondwater en oppervlaktewater. Een veerkrachtig en duurzaam water- en bodemsysteem 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).

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.



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

### *Conclusie*

De bouw van 35 woningen op grofweg de locatie waar nu al een appartementencomplex met 53 woningen en een gemeenschapshuis staat beïnvloedt de wateraspecten niet. Er kunnen zonder nadelige gevolgen 35 woningen worden ontwikkeld op de planlocatie.

### *4.7.2 Beleid waterschap*

Waterbeheerprogramma Waterschap Vallei en Veluwe In het Waterbeheerprogramma 2016 - 2021 heeft Waterschap Vallei en Veluwe ambities en uitvoeringsprogramma vastgelegd voor de periode 2016 tot en met 2021. Het plan bepaalt in grote lijnen de agenda van Waterschap Vallei & Veluwe voor de komende vijf jaar. Dit plan is mede kader voor de wijze waarop omgegaan wordt met water in het besluitgebied.

Water in het bebouwde gebied is onlosmakelijk verbonden met de openbare ruimte, een verantwoordelijkheid van de gemeente. Daarnaast is de gemeente verantwoordelijk voor het verwerken van het overtollige hemelwater en grondwater en de inzameling van het afvalwater (veelal via de riolering). Bij hevige buien kan het voorkomen dat vanuit de riolering (ongezuiverde) lozingen plaatsvinden op het oppervlaktewater. Het waterschap spant zich maximaal in om bij ruimtelijke ontwikkelingen te zorgen voor een goede inpassing van het water, zodat geen wateroverlast ontstaat in kwantitatieve zin (zoals water op straat of water buiten de oevers) en in kwalitatieve zin (zoals blauwalg en stank).

Bij het maken van nieuwe ruimtelijke plannen worden de waterbelangen meegenomen in het watertoetsproces. De watertoets omvat het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen.

### *Conclusie*

Het plangebied ligt binnen bestaand stedelijk gebied en niet in of nabij watergangen. Daarnaast geldt dat er 35 woningen worden gebouwd op grofweg de locatie waar nu al een appartementencomplex met 53 woningen en een gemeenschapshuis staat. 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 35 woningen worden gebouwd op grofweg de locatie waar nu al een appartementencomplex met 53 woningen en een gemeenschapshuis staat heeft het plan geen nadelig effect op de waterbelangen van de gemeente.

#### *4.7.4 Situatie plangebied*

Het plangebied ligt niet in een grondwaterbeschermingsgebied, er is ook geen oppervlaktewater in, of in de nabije omgeving, aanwezig. Ten opzichte van de huidige situatie neemt het verhard oppervlak binnen het plangebied niet toe.

Om echter te voorkomen dat wateroverlast ontstaat, is het van belang om hemelwater af te koppelen en te laten infiltreren in de bodem. Binnen het plangebied is hiervoor voldoende ruimte aanwezig. In de zuidelijke groenzone wordt een wadi aangelegd om overtollig regenwater te bergen.

Daarbij is het van belang dat het hemelwater dat geïnfiltreerd wordt geen negatieve gevolgen heeft voor de grondwaterkwaliteit. Daarom zal bij de realisatie van de woningen geen gebruik gemaakt worden van uitlogende materialen zoals koper, zink, lood en teerhoudende dakbedekking (PAK's).

#### *4.7.5 Watertoets*

De watertoets is in feite geen 'toets', maar een proces waarbij de waterbeheerder samenwerkt met de overheid die verantwoordelijk is voor een ruimtelijk plan. De watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het uitvoeren van een watertoets betreft de waterbeheerder actief bij ruimtelijke besluitvormingsprocessen en geeft water een duidelijke plek binnen de ruimtelijke ordening.

Het plangebied ligt in het beheersgebied van het waterschap Vallei en Veluwe. Voor het doorlopen van de watertoets gebruikt dit waterschap de website [www.dewatertoets.nl](http://www.dewatertoets.nl). Het waterschap kijkt, op basis van de antwoorden die op de website worden ingevuld, of bij de ruimtelijke ontwikkeling voldoende rekening is gehouden met de waterhuishouding ter plaatse en geeft een wateradvies. Op basis van de ingevulde digitale watertoets wordt door het waterschap geconcludeerd dat er sprake is van een ruimtelijk plan met een klein waterbelang voor het waterschap. Op basis daarvan wordt door

het waterschap voor het onderhavige plan een positief wateradvies gegeven. De ingevulde watertoets met het wateradvies is als bijlage bijgevoegd (bijlage 4)<sup>3</sup>. Het bestemmingsplan ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling wordt aan het waterschap toegezonden om het waterschap in de gelegenheid te stellen hierop te reageren.

#### 4.7.6 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect water geen belemmering vormt voor de voorgenomen planontwikkeling.

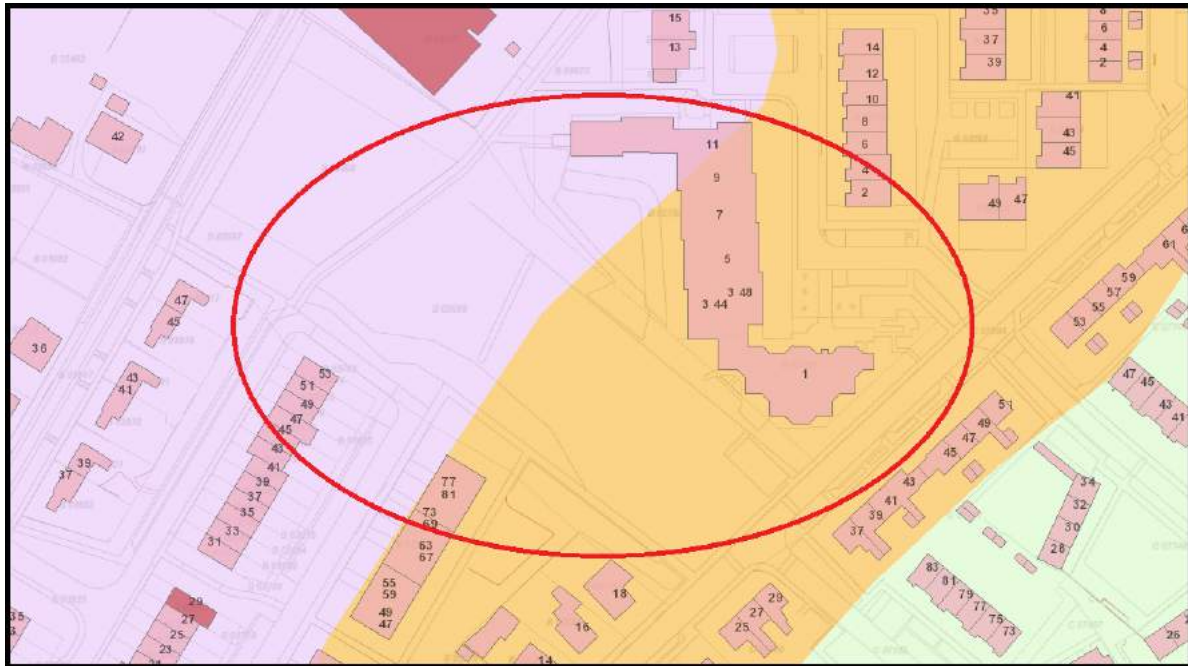
## 4.8 Archeologie en cultuurhistorie

### 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 (het oosten) van het plangebied een hoge archeologische verwachtingswaarde. Het westen 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.

#### *Archeologisch onderzoek*

In maart 2017 is door Greenhouse Advies een archeologisch onderzoek uitgevoerd<sup>4</sup>. Het onderzoek is als bijlage toegevoegd. De belangrijkste conclusies zijn hieronder weergegeven.

Het plangebied en de directe omgeving bestaan uit ongestuwde preglaciale zanden, die afkomstig zijn van voorlopers van de Rijn. Op de preglaciale afzettingen is een esdek aangebracht. De bodem betreft haarpodzolgronden of hoge zwarte enkeerdgronden, afhankelijk van de dikte van het aanwezige esdek.

In het plangebied en de directe omgeving zijn voorsnog geen archeologische vindplaatsen geregistreerd, met uitzondering van één enkele grafheuvel op circa 500 m van het plangebied. De gemeentelijke archeologische beleidskaart en de daaruit afgeleide bestemmingsplankaart geven voor het plangebied een middelhoge (noordelijk deel) en hoge verwachting (zuidelijk deel) aan.

Op basis van de landschappelijk gegevens en vondstmeldingen en onderzoek in vergelijkbare condities in de omgeving kan worden gesteld dat voor het plangebied op basis van het bureauonderzoek een hoge verwachting geldt. Het betreft eventuele resten van verspreide begraving, bewoning en landgebruik voorafgaande aan de dorpsvorming in de Late Middeleeuwen. Daarbij zal het voor de vroegere perioden vermoedelijk gaan om losse vondsten. Vanaf de IJzertijd kan uitgegaan worden van sporen en structuren van de volgende complextypen: nederzetting, infrastructuur en in mindere mate graven of grafvelden.

Op basis van het verkennende booronderzoek kan worden gesteld dat de bodem in het plangebied is verstoord of bestaat uit zogenaamde AC-profielen waarbij de bouwvoor direct op de C-horizont ligt. Bij de laatstgenoemde boringen zijn aanwijzingen voor het aftoppen van de bodem ter plekke. Bij vrijwel alle boringen kan ervan worden uitgegaan dat de verstoringen reiken tot dieper dan het archeologische niveau. Eventueel aanwezige archeologische waarden zijn waarschijnlijk niet meer aanwezig. Op basis van de resultaten van het booronderzoek kan de archeologische verwachting worden bijgesteld naar laag.

#### *Advies*

Op basis van de resultaten van het inventariserend veldonderzoek is vervolgonderzoek niet noodzakelijk. De kans op het aantreffen van (onverstoorde) archeologische resten wordt klein geacht. De voorgenomen ingrepen kunnen zonder archeologisch voorbehoud worden uitgevoerd. Indien tijdens de uitvoering alsnog onverwachte archeologische resten worden aangetroffen, dient hiervan direct melding gemaakt te worden bij het bevoegd gezag in het kader van de wettelijke meldingsplicht conform de Erfgoedwet.

#### *Procedure*

Bovenstaand advies is ter beoordeling voorgelegd aan het bevoegd gezag, de gemeente Renkum. Het bevoegd gezag heeft beslist over de aard en invulling van eventueel vervolgonderzoek. Het advies om geen vervolgonderzoek uit te voeren wordt door het bevoegd gezag onderschreven.

#### *Conclusie*

Geconcludeerd wordt dat het aspect archeologie geen belemmering vormt voor de voorgenomen planontwikkeling.

#### *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.

Bij de beoogde planontwikkeling zijn geen cultuurhistorische waarden in het geding.

#### *Conclusie*

Geconcludeerd wordt dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor de voorgenomen planontwikkeling.

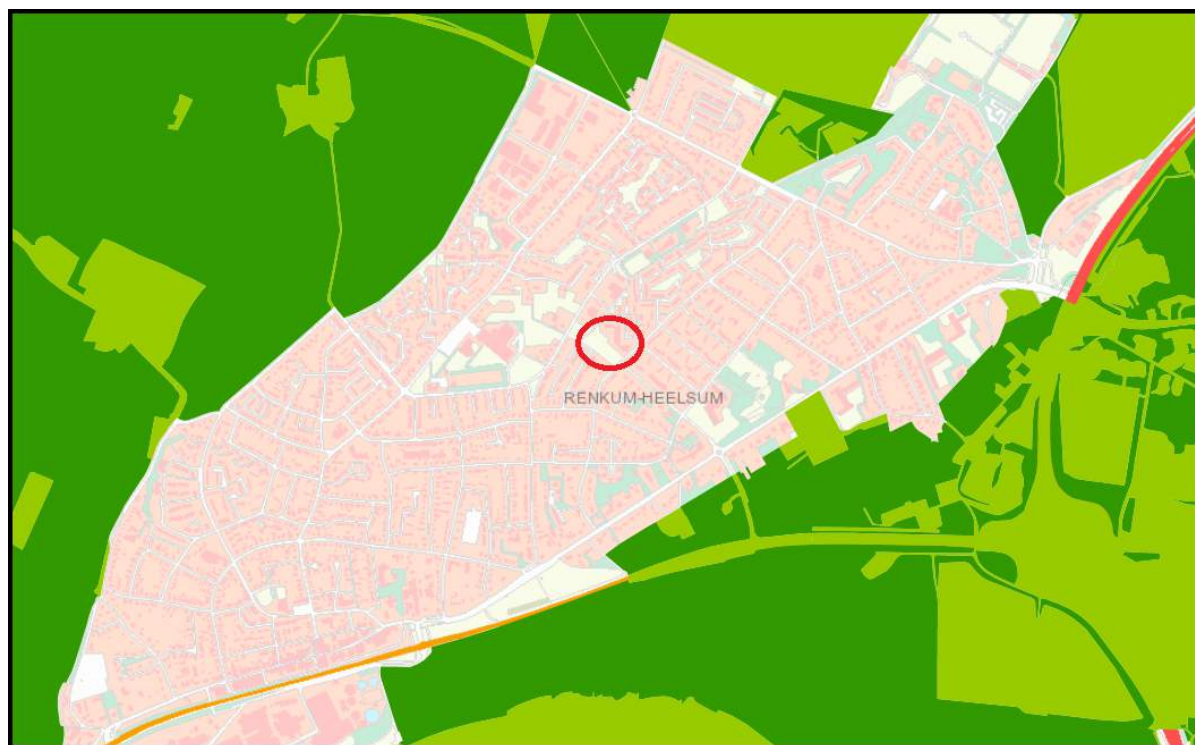
## 4.9 Natuurwaarden

### 4.9.1 Algemeen

Bij ruimtelijke ingrepen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden van het plangebied. Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming zijn de Wet natuurbescherming en provinciale verordeningen van toepassing. De provincies beschermen via provinciale verordening waardevolle natuurgebieden zoals het Natuurnetwerk Nederland, weidevogelgebied en ganzenfoerageergebied. Daarnaast kunnen natuurgebieden of andere gebieden die essentieel zijn voor het behoud van bepaalde flora en fauna, aangewezen worden als Europees vogelrichtlijn- en/of habitatrichtlijngebied (Natura 2000). De verplichtingen uit de Vogel- en Habitatrichtlijn zijn in Nederland opgenomen in de Wet natuurbescherming. Ook de bescherming van individuele plant- en diersoorten is geregeld in deze wet.

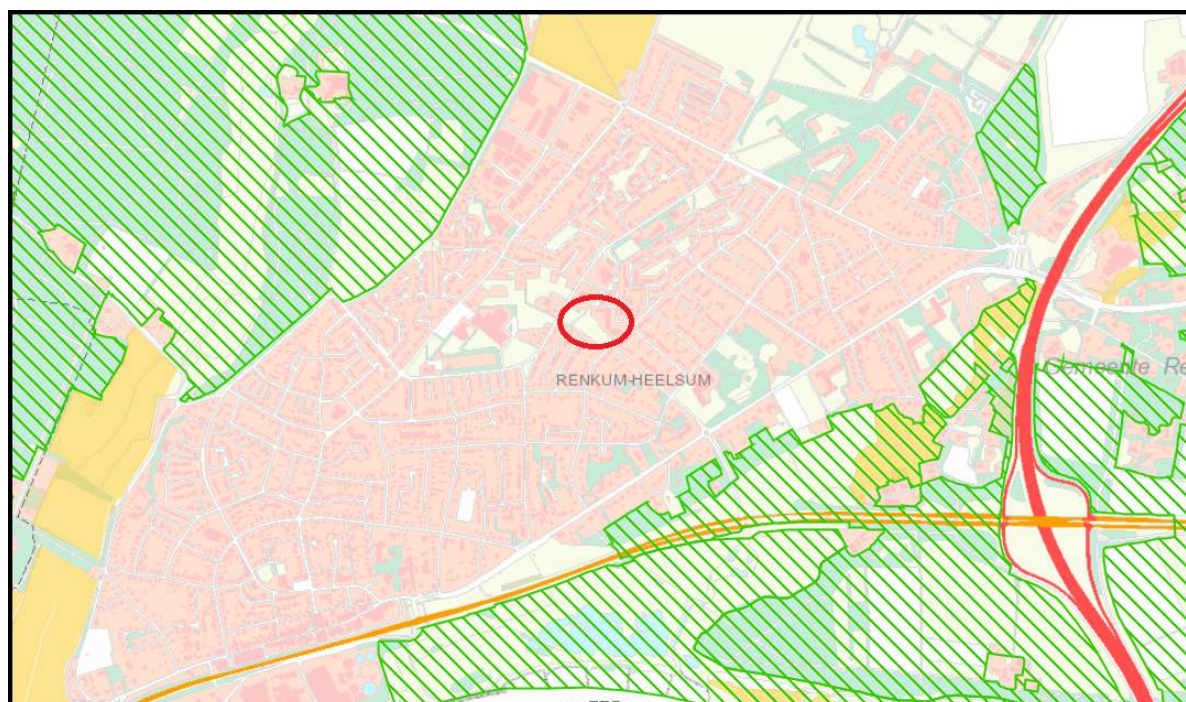
### 4.9.2 Beschermde gebieden

Het plangebied ligt niet in een beschermd natuurgebied, sterker nog het plangebied ligt letterlijk midden in de bebouwde kom. Rond de bebouwde kom van Renkum en Heelsum liggen beschermde natuurgebieden die zijn aangewezen in het kader van het Gelders Natuurnetwerk (GNN) en Natura 2000 (Veluwe). De afstand tot het GNN en het Natura 2000-gebied bedraagt minimaal 500 meter.



Ligging GNN ten opzichte van het plangebied





Ligging Natura2000-gebied De Veluwe ten opzichte van het plangebied

### Conclusie

Het plangebied ligt niet in of op korte afstand van een Natura 2000-gebied. Er is sprake van sloop van 53 woonappartementen en een gemeenschapshuis ten behoeve van de bouw van 35 grondgebonden woningen. 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 in november 2016 door Ecoshore Natuurtechniek ecologisch onderzoek gedaan<sup>5</sup>. Het onderzoek is als bijlage toegevoegd. De belangrijkste conclusies zijn hieronder weergegeven.

Er zijn geen (zwaar) beschermde soorten aangetroffen of te verwachten waardoor geen nader onderzoek of ontheffing noodzakelijk is.

Er zijn geen broedlocaties van soorten uit categorie 1-4 binnen het plangebied aanwezig waardoor geen nader onderzoek of ontheffing noodzakelijk is.

Voor soorten uit categorie 5 en de overige soorten is eveneens geen nader onderzoek noodzakelijk. Indien de werkzaamheden in een broedseizoen worden uitgevoerd, kunnen maatregelen noodzakelijk zijn om te voorkomen dat door de werkzaamheden broedende vogels worden verstoord.

Voor Herpetofauna en vissen zijn geen nadere onderzoeken of ontheffing noodzakelijk voor het

uitvoeren van de geplande werkzaamheden.

Door de potentiële geschiktheid van het gebied is vestiging van een steenmarter niet geheel uit te sluiten. Indien de sloop meer dan 6 maanden na het onderzoek wordt uitgevoerd, is het raadzaam voor aanvang van de sloopwerkzaamheden een nadere controle uit te voeren of de soort een vaste verblijfplaats binnen het plangebied heeft bezet.

Van overige soorten ontbreken vaste verblijfplaatsen en zijn er geen significant negatieve effecten te verwachten waardoor naar overige soorten geen nader onderzoek of ontheffing noodzakelijk is.

In het appartementencomplex is een verblijfplaats aangetroffen van gewone dwergvleermuis. Doordat deze locatie door de voorgenomen sloop zal verdwijnen, is het aanvragen van een ontheffing en het treffen van mitigerende en compenserende maatregelen noodzakelijk. Een en ander dient in een ecologisch protocol te worden beschreven vóórdat de werkzaamheden worden uitgevoerd. In verband met de gewinningstijd dienen de (tijdelijke) compenserende maatregelen in het voorjaar van 2017 te worden gerealiseerd.

#### *Projectplan*

Voor dit bestemmingsplan is een projectplan opgesteld<sup>6</sup>. Het projectplan is als bijlage toegevoegd. Dit projectplan is opgesteld ten behoeve van de ontheffingsaanvraag voor het verstoren van een vaste verblijfplaats van gewone dwergvleermuis (*Pipistrellus pipistrellus*) in het betreffende appartementencomplex.

Ten behoeve van de uitvoerbaarheid en realisatie van het plan, is een ontheffing aangevraagd voor het verstoren van de verblijfplaats van gewone dwergvleermuis, zoals bedoeld in Artikel 11 van de Flora- en faunawet. Door de uitvoering van de beschreven maatregelen, vindt geen vernieling, beschadiging of wegnemen plaats zoals bedoeld in Artikel 11. Zie hiervoor de beschrijving in het werkprotocol. Voor deze soort worden geschikte mitigerende maatregelen toegepast om schade aan individuen en de lokale populatie te voorkomen. Zie hiervoor de beschrijving in het werkprotocol.

#### *Ecologisch werkprotocol*

Voor dit bestemmingsplan is een ecologisch werkprotocol opgesteld<sup>7</sup>. Het ecologisch werkprotocol is als bijlage toegevoegd. Het werkprotocol vormt een uitwerking van de beschreven mitigerende maatregelen uit het ecologisch onderzoek.

#### *4.9.4 Conclusie*

Het plangebied is niet gelegen binnen een beschermd Natura 2000-gebied, dan wel het Gelders Natuurnetwerk en of Groene Ontwikkelingszone. Gebiedsbescherming vormt geen belemmering voor het plan. Wat betreft soortenbescherming is nader onderzoek naar vleermuizen uitgevoerd en een ontheffing aangevraagd.

## 4.10 Verkeer en parkeren

Volgens de Parkeernota 2014 - 2020 van de gemeente Renkum hanteert de gemeente de CROW richtlijnen (publicatie 317) als basis voor beoordeling van verkeersvraagstukken in de gemeente Renkum. Gemeente Renkum valt in de categorie 'Weinig Stedelijk'. In de gemeente gaat men in principe altijd uit van het gemiddelde van de in de publicatie opgenomen bandbreedtes.

### 4.10.1 Verkeer

Voorliggend bestemmingsplan maakt de bouw van 35 grondgebonden woningen mogelijk in de bebouwde kom van Heelsum op een reeds (grotendeels) bebouwd terrein. Hiervoor worden 53 bestaande huurappartementen en het gemeenschapshuis 'De Hucht' gesloopt. Dus feitelijk gaat het hier om een vermindering van 18 woningen. De realisatie van 35 woningen zal daarom ook niet leiden tot een toename van het aantal verkeersbewegingen, eerder tot een afname.

Het plangebied wordt door zijn ligging aan het Dorrestijnplantsoen voor het grootste deel ook door deze weg ontsloten. Voor drie woningen geldt dat deze ontsloten worden via de Doornenkampseweg en voor twee woningen geldt dat deze ontsloten worden via de Jan Tooropstraat.

### 4.10.2 Parkeren

De parkeervoorzieningen zijn zoveel mogelijk op compacte wijze in de buurt geïntegreerd. Nabij de entree van de wijk komt een parkeerhof. Daarnaast zijn er parkeermogelijkheden in het hofje en verderop langs het Dorrestijnplantsoen.

Het aantal benodigde parkeerplaatsen wordt bepaald door de aard en omvang van de activiteit waarin het project voorziet. Om de parkeerbehoefte te bepalen is gebruik gemaakt van de 'Parkeernota 2014-2020' (vastgesteld 26 februari 2014) van de gemeente Renkum. In deze Parkeernota hanteert de gemeente Renkum de richtlijnen van het CROW als basis. Renkum is een 'weinig stedelijke' gemeente en het plangebied ligt in het gebied 'rest bebouwde kom'.

In het plan worden maximaal 35 grondgebonden woningen gerealiseerd. Het stedenbouwkundige plan gaat uit van 4 vrijstaande woningen en 31 rijwoningen. Uitgaande van de in de publicatie 317 "Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie" van het CROW (2012) gehanteerde normen houdt dit de volgende parkeerdruk in:

woningtype	aantal	parkeernorm	parkeerdruk
vrijstaand	4	1,9	7,6
rij	31	1,6	49,6

De totale parkeerdruk bedraagt 57 parkeerplaatsen. In het plangebied zullen voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd. De parkeerplaatsen zullen zowel op eigen terrein als in het openbaar gebied worden gesitueerd.

De voor dit plan geldende parkeernormen zijn opgenomen in de regels van dit bestemmingsplan, zodat bij de realisatie van het plan gewaarborgd is dat wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen.

### Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig initiatief.

### 4.11 Kabels en leidingen

In en nabij het plangebied zijn geen kabels en leidingen gelegen, die een juridisch- planologische bescherming genieten. Geconcludeerd kan worden dat vanuit het aspect kabels en leidingen geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de gewenste ontwikkeling in het plangebied. Ten behoeve van de uiteindelijke woningbouwontwikkeling is het wel noodzakelijk nog een klic-melding uit te voeren. Deze zal voorafgaand aan de bouw moeten worden uitgevoerd.

### 4.12 Economische uitvoerbaarheid

#### Grondexploitatie

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. In artikel 6.12, lid 1 en 2 van de Wro is bepaald dat de gemeente bij een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen als bedoeld in artikel 6.2.1. Bro. Onderhavig bouwplan valt onder de opsomming van artikel 6.2.1 Bro. Indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd, dan kan de gemeenteraad besluiten om géén exploitatieplan vast te stellen.

De raad kan bij een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan, besluiten geen exploitatieplan vast te stellen, wanneer:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is (artikel 6.12 Wro);
- het totaal der exploitatiebijdragen dat met toepassing van kan worden verhaald, minder bedraagt dan €10.000,-;
- er geen verhaalbare kosten zijn;
- de verhaalbare kosten uitsluitend de aansluiting van een bouwperceel op de openbare ruimte of de aansluiting op nutsvoorzieningen betreffen.

De afdeling grondexploitatie in de Wro is erop gericht dat de overheid kosten kan verhalen die door de gemeente gemaakt worden naar aanleiding van een bouwplan. Indien er geen kosten gemaakt worden, hoeven deze ook niet verhaald te worden. In onderhavig plan zijn de kosten anderszins verzekerd (artikel 6.12 Wro) door middel van een privaatrechtelijke overeenkomst (ontwikkelingsovereenkomst), derhalve behoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

#### Planschade

Ingevolge artikel 6.1 Wro kent de gemeente planschade toe aan degene die schade leidt in de vorm van inkomensderving of daling van een onroerende zaak als gevolg van een planologische maatregel. Over eventuele planschade door voornoemde planologische maatregel zijn afspraken gemaakt in de ondertekende overeenkomst met de ontwikkelaar.

## 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 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: 'Groen', 'Tuin', 'Verkeer' en 'Wonen'.

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

### 5.2.2 Bestemmingen

#### *Groen*

De bestemming 'Groen' is toegekend aan de binnen het plangebied voorkomende grotere en specialere groenvoorzieningen (vaak begrensd door kadastrale grenzen). Vaak gaat het hier om bosachtige groenvoorzieningen of grotere grasvelden. Deze gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen, parken en plantsoenen, (wandel)paden, speelvoorzieningen en watervoorzieningen. (Kleinere) groenstroken langs wegen hebben meestal de bestemming 'Verkeer' gekregen. Binnen de bestemming 'Groen' mogen geen gebouwen worden opgericht.

#### *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. Op percelen met de bestemming 'Tuin' zijn alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en uitbouwen, die aan de voorgeschreven maatvoeringseisen voldoen, toegestaan.

#### *Verkeer*



De bestemming 'Verkeer' is voornamelijk toegekend aan wegen, fiets en wandelpaden en de daarnaast gelegen (kleine) groenstroken binnen het plangebied. Daarnaast zijn in deze bestemming ook andere functies toegestaan zoals waterhuishoudkundige voorzieningen en groenvoorzieningen. Op de percelen met deze bestemming zijn alleen bouwwerken ten behoeve van het openbaar vervoer, wegverkeer of nutsvoorzieningen toegestaan.

### Wonen

De bestemming 'Wonen' is toegekend aan de te bouwen woningen in het plangebied waarbij per bouwvlak het op de verbeelding aangegeven maximaal aantal wooneenheden is toegestaan. Hierbij gelden de volgende bijzonderheden:

- Voor de rijwoningen, bedraagt de maximale goothoogte 6 meter en de maximale bouwhoogte 10,5 meter. Tevens geldt hier dat een aaneengesloten blok uit maximaal 8 woningen mag bestaan. Op deze manier wordt geregeld dat ten noorden van het parkeerhof per bouwvlak minimaal een doorgang ontstaat.
- Voor de vrijstaande woningen, die worden ontsloten via het Dorrestijnplantsoen en de Doornenkampseweg, geldt eveneens een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale bouwhoogte van 10,5 meter.
- Voor de erfafscheidingen is een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Hierin is geregeld dat tot een met de bestemming strijdig gebruik in elk geval wordt gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van de gebouwen zonder de realisatie en instandhouding van de erfafscheidingen conform de in de bijlage opgenomen Themakaart: erfafscheidingen.

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. Buiten het bouwvlak geldt een in de regels opgenomen maximale oppervlakte en maximale goot- en bouwhoogte voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen.

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 twee 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 en Waarde - Archeologie middelhoge verwachting. Hierna worden de dubbelbestemmingen beschreven.

#### *Waarde - Archeologische verwachting*

De dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie hoge verwachting' en 'Waarde - Archeologie middelhoge verwachting' zijn, conform gemeentelijk beleid opgenomen ter bescherming van de in grond potentieel (te verwachten) aanwezige archeologische 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>. 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.

## 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 hebben al 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 'Dorrestijnplantsoen 2017' heeft vanaf 11 juli 2017 gedurende zes weken, dus tot en met 22 augustus 2017 ter inzage gelegen. In de genoemde periode zijn twee zienswijzen ingediend. In de Staatscourant van woensdag 11 juli 2017 en in het huis-aan-huis blad Rijn en Veluwe van woensdag 11 juli 2017 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 het gemeentehuis. Het bestemmingsplan was digitaal ook in te zien op de landelijke website [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) en op de gemeentelijke website [www.renkum.nl](http://www.renkum.nl).

Voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is op 15 mei 2017 kennisgeving op grond van artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening gepubliceerd in de Staatscourant en in de Rijn en Veluwe en op de gemeentelijke website. In die kennisgeving was aangegeven dat het ontwerpbestemmingsplan naar verwachting binnen één tot anderhalve maand in ontwerp ter inzage gelegd zou worden.

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

#### 6.2.2 zienswijze 1

Naam:	Mevr. D. Heinen
Adres:	Chopinlaan 115, 6865 EZ, Doorwerth
Ontvangst zienswijze:	22 augustus 2017
Inboeknummer:	59799

#### samenvatting zienswijze:

Reclamant maakt, als serieus geïnteresseerde koper van een van de vrije sector kavels, proactief haar zienswijze kenbaar met betrekking tot de inpassing van het Ontwerpbestemmingsplan 'Dorrestijnplantsoen 2017' / Ontwerpbeeldkwaliteitplan 'Dorrestijnplantsoen' te Heelsum binnen de bestaande omgeving.

In het ontwerpbeeldkwaliteitplan staat omschreven: "Doordat de drie vrijstaaride woningen aan de Doornenkampseweg niet direct aan de weg liggen, heeft ook verkeer dat op de Doornenkampseweg in zuidelijke richting loopt of rijdt, straks een beter zicht op de groenzone."

De hierboven omschreven nieuw te ontwikkelen situatie wordt geïllustreerd middels enkele afbeeldingen.



Afbeelding 1b. Beoogde planopzet met nieuwe zichtlijn (rood) vanaf de Doornenkampseweg in Zuidelijke richting

In het beeldkwaliteitsplan op pagina 6 staat geschreven: "De zichtlijnen vanuit de omgeving blijven behouden". Dit is absoluut het geval voor de bestaande zichtlijn vanuit de Heidesteinlaan. Vanaf de Doornenkampseweg in Zuidelijke richting is op dit moment door begroeiing echter geen sprake van een zichtlijn. Reclamant laat dit zien met afbeeldingen.

Betreffende het inpassen van nieuw te ontwikkelen plannen, waaronder ook 'Dorrestijnplantsoen 2017', is binnen Renkums beleid het volgende te vinden.

Conform o.a. Welstandsnota 2013, Nota wonen 2014 en strategische visie 2025 vormt de reeds bestaande omgeving het uitgangspunt voor het inpassen van nieuw te ontwikkelen/bouwen plannen. Ook de gemeentelijke website vermeldt: "Er zijn geen grote nieuwbouwlocaties. Datgene dat nieuw wordt gebouwd, moet binnen de bestaande bebouwingscontouren passen".

Het nieuw te ontwikkelen plan valt binnen de welstandsnota 2013 in Gebied 8: Naoorlogse planmatige en vrije volkswoningbouw (Deelgebied 8f Woongebied tussen Renkum en Heelsum). Voor dit gebied geldt een zogenaamd 'soepel welstandsregime'.

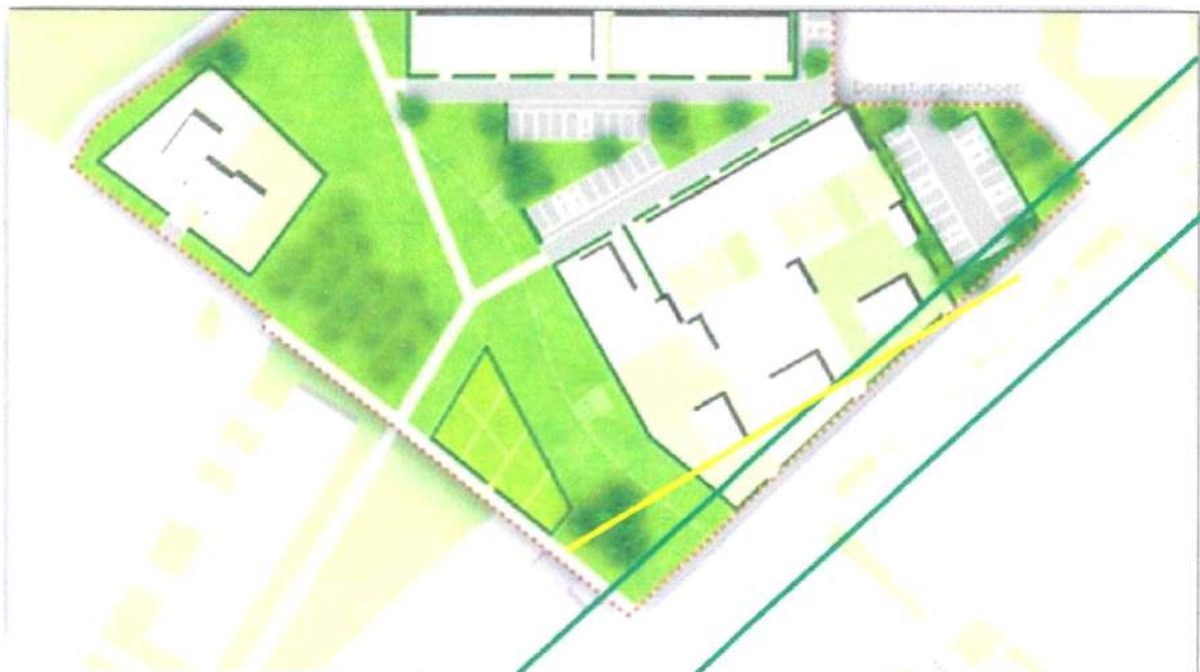
Naast het inpassen van het plan binnen de bestaande omgeving gaat de Welstandsnota 2013 voor het gebied waartoe het plan Dorrestijnplantsoen 2017 behoort uit van enkele voor dit gebied specifiek omschreven criteria. Een van deze welstandscriteria is behoud van de huidige bestaande (gevel)rooilijn.

De ruimtelijke visie 2025 beschrijft tevens (pagina 51-52) "bij bebouwing moet aansluiting worden gezocht met de voorkomende rooilijnen; is het zo dat overal groene voortuinen aanwezig zijn dan zal de nieuwe situatie daar op moeten aansluiten, is het zo dat bebouwing direct op de stoep wordt gerealiseerd dan is het logisch dat de nieuwe situatie daarop aansluit, is er sprake van een afwisselende rooilijn dan is sprake van maatwerk".

Reclamant heeft met afbeeldingen de huidige rooilijn (15-8-2017) van de omgeving Doornenkampseweg' weergegeven. Drie van de vier nieuw te bouwen vrijstaande woningen zijn gepositioneerd aan de Doornenkampseweg en vallen hiermee in het straatbeeld en rooilijn van de bestaande bebouwing aan de Doornenkampseweg.

Met afbeeldingen toont reclamant de huidige situatie waarbij de reeds bestaande woningen aan de Doornenkampseweg in directe nabijheid van de nieuw te bouwen vrijstaande woningen zonder significant afwijkende verspringen tot de weg zijn gepositioneerd waardoor een duidelijk herkenbare en aanwezige rooilijn aanwezig is.

Afbeelding 10 toont de oorspronkelijke planopzet, waarbij duidelijk is te zien dat uitgegaan is van het inpassen van het plan in de huidige omgeving door rekening te houden met de eerder beschreven bestaande rooilijn (groene lijn). Tevens is duidelijk zichtbaar (gele lijn) dat in deze situatie een zichtlijn vanuit de Doornenkampseweg, zover wenselijk, meer dan haalbaar is.



Afbeelding 10. Oorspronkelijke planopzet met (grotendeels) behoud huidige rooilijn (groen)

Na de eerste openbare informatiebijeenkomst in november 2016 zijn twee van de drie vrijstaande woningen op verzoek van een omwonende 90 graden gedraaid met als gedachte zodoende een vrijer zicht naar het Noorden te verkrijgen. In essentie een prima toevoeging aan het plan.

Naast het draaien van twee van de drie nieuw te bouwen vrijstaande woningen zijn deze tevens verder naar het Noorden gepositioneerd waarmee wordt afgeweken van de huidige bestaande rooilijn.

Hierdoor is afgeweken van de oorspronkelijke plansituering van de drie nieuw te bouwen vrijstaande woningen aan de Doornenkampseweg, waarbij rekening was gehouden met de huidige reeds bestaande rooilijn en het aansluiten op de ligging van reeds bestaande bebouwing en is zodoende een onwenselijke situatie ontstaan.

De hiervoor beschreven discrepantie is middels een zeer summiere aanpassing in het huidige plan eenvoudig op te lossen. Alle binnen het plan omliggende huizen aan de Doornenkampseweg zijn met een vrijwel gelijke afstand tot de Doornenkampseweg gepositioneerd. Door aansluiting te zoeken bij deze opstelling blijft de bestaande rooilijn behouden en wordt qua ligging een vergelijkbare situatie als bij de bestaande woningen bereikt. Zoals reeds beschreven wordt ook met het aansluiten bij de bestaande rooilijn nog steeds een nieuwe zichtlijn op de groenzone gecreëerd. De voorgestelde aanpassing zorgt voor een betere inpassing van het nieuwe plangebied binnen de huidige omgeving, met behoud van de bestaande identiteit van de huidige omgeving. Een win-win situatie door een extra kwalitatieve impuls.

Afbeelding 12a +12b tonen de voorgestelde aanpassing waarbij de meest Noordelijk geplande woning aan de Doornenkampseweg blijft staan. De twee andere vrijstaande woningen in Zuidelijke richting sluiten aan bij de reeds bestaande rooilijn waarmee, zoals beschreven, een verdere kwalitatieve impuls wordt gegeven aan de inpassing van het plan.



Afbeelding 12a. nieuwe situatie met vrijstaande woningen Doornenkampseweg aansluitend aan bestaande rooilijn (rood) en creëren nieuwe zichtlijn (blauw)

Door het aansluiten bij de bestaande rooilijn worden tevens een aantal secundaire voordelen behaald.

- Vanuit de Doornenkampseweg wordt nog steeds de gewenste nieuwe zichtlijn gecreëerd.
- De bestaande zichtlijn vanuit Heidesteinlaan wordt volledig in stand gehouden.
- Het verbeterde zicht vanuit Heidesteinlaan tussen de nieuwe woningen door naar Noorden t.b.v. 'vrijer weggijken' blijft volledig behouden.
- Bestaande rooilijn blijft behouden, inclusief versterking van huidige straatbeeld en dorps uitstraling.
- Door betere aansluiting en inpassing in bestaande omgeving krijgen ook de bestaande omgeving en woningen een verhoogde kwalitatieve impuls!

#### Take aways...

- In de voorgestelde situatie ontstaat tevens meer ruimte tussen de woningen aan de Doornenkampseweg en de daaraan grenzende rijwoningen. Zonder kosten ontstaat een vrijer gevoel voor alle toekomstige bewoners.
- In de nieuwe opzet blijft de nieuw te creëren zichtlijn vanuit Doornenkampseweg behouden. Door seizoensinvloeden zijn de bomen in de zichtlijn ca 6-7 maanden per jaar kaal en hebben dan -uiteraard- geen blad. Is het wenselijk hier een zichtlijn te creëren? In deze periode is er vanuit de Doornenkampseweg richting Zuiden geen zicht op de groenzone maar op een reeds bestaand huis.

Conform richtlijnen gaat reclamant ervan uit dat deze summiere suggestie voor alle betrokken partijen voor een betere inpassing zorgt en veronderstelt dan ook dat de gemeente deze zienswijze volgt.

#### reactie:

De zienswijze lijkt inhoudelijk vooral in te gaan op het beeldkwaliteitplan en (nagenoeg) niet op het bestemmingsplan. De zienswijze raakt indirect wel het bestemmingsplan. Dit door daarin gemaakte opmerkingen over het beeldkwaliteitplan over de voorgevelrooilijn van de vier vrijstaande woningen. Dat gaat indirect de keuze van het bestemmingsplan voor de bouwvlakken van de woningen. Mede daarom wordt deze zienswijze ook betrokken bij het bestemmingsplan.

Op 19 april 2017 heeft de gemeenteraad de (ruimtelijke en stedenbouwkundige) kaders en het ontwerpbeeldkwaliteitplan vastgesteld voor de planontwikkeling. Onderdeel daarvan is de ruimtelijke opzet van het plangebied, en dus ook die van de rooilijn van de vier vrijstaande woningen aan de Doornenkampseweg. In het beeldkwaliteitplan is uitgebreid beschreven waarom voor deze opzet en rooilijn is gekozen. Daar wordt naar verwezen. Dit alles is tot stand gekomen na uitvoering overleg met omwonenden. Het bestemmingsplan volgt (zowel qua indeling van het plangebied als de ligging bouwvlakken van de woningen) de kaderstelling. Wij zien geen reden om dat aan te passen.

De door reclamant genoemde beleidsnota's, zoals de Strategische Visie 2025 en Ruimtelijke Visie 2025, geven slechts algemene uitspraken en ideeën over hoe om gegaan kan worden bij inbreiding van bijvoorbeeld een enkele woning in bestaande bebouwd gebied. Dit is niet dwingend vastgelegd. Hetzelfde geldt voor de Welstandsnota 2013. Daarin staan algemene uitspraken om wat handvaten te hebben bij de toevoeging van bijvoorbeeld een enkele woning. Dus als een woning wordt toegevoegd in een lintbebouwing, dan geven deze nota's een richtlijn over hoe omgegaan kan worden bij de

positionering (zoals de voorgevelrooilijn) van die extra woning. Echter dit blijft toch maatwerk, waardoor dan andere keuzes gemaakt kunnen worden. Dat wil dus helemaal niet zeggen dat koste wat het kost een bestaande rooilijn gecontinueerd moet worden.

Daarnaast is de Welstandsnota 2013 vooral bedoeld voor kleine toevoegingen met bouwplannen. Zodra een grotere nieuwe ontwikkeling plaatsvindt, zoals nu bij de Doornenkampseweg, wordt meestal een nieuw welstandsbeleid gemaakt, middels een beeldkwaliteitplan. Dit beeldkwaliteitplan vervangt dan voor dat gebied en die nieuwe ontwikkeling de algemene criteria van de Welstandsnota. Dat is hier het geval.

Over de rooilijn van de vier vrijstaande woningen aan de Doornenkampseweg kan het volgende worden vermeld. Er is ter plaatse van het plangebied aan de Doornenkampseweg geen sprake van een strakke en rechte voorgevelrooilijn. Er is daarom ook geen reden om voorgevelrooilijn te maken die evenwijdig ligt aan de Doornenkampseweg.

Het huidige Dorrestijnplantsoen (aan de noordzijde van de Doornenkampseweg) kent een eigen kenmerkende stedenbouwkundige structuur. Een rechtlijnig structuur met een hofjesopbouw die gedraaid is ten opzichte van de Doornenkampseweg. Langs de Doornenkampseweg is daardoor sprake van een op afstand van de weg gelegen en getande rooilijn. Er is daar dus geen sprake van een rechte voorgevelrooilijn, zoals reclamant aangeeft. Bredere groene gebieden zorgen voor een groen beeld. Weliswaar opgaand groen dat de weg begeleidt. Aan de zuidzijde van de Doornenkampseweg is wel sprake van een eenduidige rooilijn parallel aan de Doornenkampseweg. Uitgangspunt is dit verschil te laten bestaan. Hierdoor behoudt het Dorrestijnplantsoen zijn eigen herkenbare stedenbouwkundige structuur echter met een opener relatie naar zijn omgeving.

Naast het open zicht vanuit de Heidesteinlaan ontstaat door de gekozen rooilijn van de vier vrijstaande woningen een betere relatie met de open groene zone vanaf de Doornenkampseweg. Vanuit de participatiebijeenkomsten is nadrukkelijk naar voren gekomen dat het wenselijk is zowel vanuit de Heidesteinlaan als de Doornenkampseweg de brede groene zone te kunnen beleven. De Positie van de woningen, met name de westelijk gelegen woning, is nu zodanig dat er een optimale zichtlijn aanwezig blijft naar de groene zone. De brede en diepe voortuinen met lage erfafscheidingen dragen hieraan bij. Bij het verschuiven van de rooilijn naar de Doornenkampseweg zal dit effect teniet worden gedaan.

#### **conclusie:**

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan (of Beeldkwaliteitplan).

#### **6.2.3 zienswijze 2**

Naam: Mevr. L.M. Barneveld (en mede ondertekening door tien personen)

Adres: Doornenkampseweg 15, 6866 BA, Heelsum

Ontvangst zienswijze: 1 augustus 2017

Inboeknummer: 58838

#### **samenvatting zienswijze:**

Allereerst wil reclamant de gemeente bedanken voor de uitgebreide informatie over de bouwplannen betreffende het Dorrestijnplantsoen. Veel aspecten zijn door de gemeente onderzocht. Veel meer dan reclamant kon bevroeden. Reclamant geeft haar complimenten voor dit werk dat volgens reclamant uitmunt door haar uitgebreidheid en zorgvuldigheid.



Reclamant schrijft echter niet alleen om de gemeente te complimenteren met dit voorbereidend werk, maar ook om een kritisch geluid te laten horen. Zo wil reclamant bijdragen en bereiken dat de omgeving van het Dorrestijnplantsoen leefbaar blijft en zo mogelijk er mooier op wordt.

Punt een van kritiek van reclamant en daarbij ook het belangrijkste betreft de grote dichtheid waarmee de geplande woningen bij elkaar komen te staan. De kavels zijn zo klein dat er nauwelijks ruimte is voor een tuin en al helemaal niet voor een schuurtje. Renkumse bouwmeesters hadden in het verleden meer begrip voor de noodzaak om ruimte rondom de de woningen te reserveren. Alle zgn. arbeiderswoningen die jaren geleden zijn gebouwd beschikken over een ruime tuin met schuur. Waarom kan dat nu niet? Waar moeten de toekomstige bewoners heen met o.a. hun vuilnisbakken, hun fietsen, hun tuinmeubilair en tuingereedschap? Reclamant heeft het idee dat in heel de Gemeente Renkum nauwelijks huizen te vinden zijn zonder schuur en waar bovendien zo weinig ruimte om de woning te vinden is! De conclusie van reclamant is dan ook dat deze opzet alleen maar uitgaat van het idee zoveel mogelijk, maar helaas eenmalig, geldelijk voordeel te behalen.

Reclamant kan alleen maar hopen dat deze gedachtegang fout is en dat het gemeentebestuur alleen verantwoord huizen wil bouwen waar bewoners nu en in de toekomst gelukkig en tevreden mee zijn.

Reclamant blijft wel zitten met de vraag: Heeft het college en de gemeenteraadsleden dit plan in het Dorrestijnplantsoen gezien als een goed plan als aanvulling op de woningvoorraad. En heeft de gemeenteraad invloed kunnen en mogen uitoefenen door alternatieven aan te dragen? En zijn er nu nog mogelijkheden om veranderingen aan te brengen?

Graag wil reclamant onder de aandacht brengen en wijzen op artikelen in de Gelderlander van vrijdag 19 juli en van zaterdag 20 juli waarin drie topmannen van woningcorporaties in deze regio: de heer Walter Hamers van Talis, de heer Eric Angenent van Vivare en de heer Kees Fes van Standvast, waarschuwen voor de vorming van nieuwe getto's, concentraties op buurtniveau van kwetsbare mensen die allemaal op een kluitje belanden in huizen waar de huren het allerlaagst zijn. Het is volgens hen te bizar voor woorden dat we eerst probleemwijken wilden aanpakken maar dat we ze nu weer creëren.

Rest nog een paar kleinere punten.

Het regenwater wordt niet afgevoerd naar het riool maar verdwijnt in de omliggende grond. Overvloedig regenwater wordt opgevangen in een te graven wadi. Prima plan. Alleen jammer dat er geen voorzieningen gepland zijn om regenwater te gebruiken voor het doorspoelen van b.v. het toilet etc.. Vervolgens vraagt reclamant zich af waarom men in deze tijd van energiebesparing niet heeft gedacht om de woningen zo te plaatsen dat er maximaal geprofiteerd kan worden van het zonlicht zowel binnenshuis als daarbuiten. Plaatsing van zonnepanelen kan dan langdurig heel voordelig zijn voor de bewoners die daardoor hun energiekosten laag kunnen houden. Dit voordeel zou wel eens veel groter kunnen zijn dan de eerder genoemde eenmalige geldopbrengst!

Het laatste punt dat reclamant aan wil stippen betreft de gasaansluiting. Is het niet het overwegen waard om de gasaansluiting achterwege te laten om de CO<sub>2</sub> uitstoot te verminderen? Alles elektrisch is nu het meest milieuvriendelijk, helemaal in combinatie met de zonnepanelen.

Reclamant hoopt dat haar reactie op de plannen gunstig wordt ontvangen. En dat we bij oplevering van de woningen in het Dorrestijnplantsoen trots zullen zijn op het eindresultaat!

**reactie:**

Inleiding:

Deze zienswijze is ingediend door reclamant (zonder adresgegevens) en is mede ondertekent door tien anderen (ook zonder adresgegevens). Het betreft een brief met name vragen aan het college en

de gemeenteraad over het project Dorrestijnplantsoen. Nergens wordt in die brief vermeld dat het gaat om een zienswijze over het bestemmingsplan. De brief bevat met name vragen over de uitvoering van het bouwplan. Echter omdat de brief ingediend is in de periode dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage lag en er enkele vragen in staan die enigzins een ruimtelijke aspecten betreffen is de brief ook als zienswijze meegenomen in dit bestemmingsplan.

**Inhoudelijke reactie:**

Er is bij de nieuwbouw van Dorrestijnplantsoen geen sprake van en (bijzonder) hoge dichtheid. Dergelijke woningen met bijbehorende percelen worden meer gebouwd in Nederland en in de gemeente. Op de locatie waar nu 53 (zorg)appartementen stonden met een dorps huis komen nu 'slechts' 31 rijwoningen en 4 vrijstaande woningen. Dit is dus in feite een verdunning. Er is meer ruimte gecreëerd voor de toekomstige bewoners. Daarnaast komen er nu woningen met tuinen van 8 tot 10 meter diep in plaats van de huidige grote gesloten appartementengebouw. Dit is ruimtelijk veel luchtiger. De rijwoningen krijgen allemaal een achter tuin van circa 8 tot 10 meter diep en ook een kleiën voortuin. In de achtertuin komen ook bergingen. De huidige tijd en financiën, ook van burgers, zorgt er voor dat niet iedereen meer een (grote) tuin wil of kan betalen. Ruimte is tegenwoordig schaars en duur.

Het nieuwbouwplan van de 31 rijwoningen (sociale huurwoningen) voorziet in een behoefte (31 grondgebonden woningen in plaats van 53 kleine en verouderde appartementen). Wij vinden dit een ruimtelijk acceptabel plan. Ook mede gezien de huidige bebouwing op die locatie. De gemeenteraad heeft op 19 april 2017 de ruimtelijke en stedenbouwkundige kaders vastgesteld van het project. Daarmee is aangegeven dat deze inrichting ruimtelijk gewenst en akkoord is.

Van door reclamant genoemde 'ghettovorming' is geen sprake. Er ontstaan minder sociale huurwoningen. De herstructurering komt juist tot stand voor verbetering van de omgeving. Het gaat hier om slechts 31 sociale huurwoning in een omgeving met ook andere woningen.

De opmerking over hergebruik van regenwater voor bijvoorbeeld het doorspoelen van een toilet is niet relevant voor een bestemmingsplan. Deze opmerking wordt in dit verband voor kennisgeving aangenomen. De woningen zijn juist zo gepositioneerd dat ze optimaal gebruik gemaakt kan worden van zonlicht. De woningen zijn allemaal nagenoeg noordzuid-georiënteerd. Bij de inrichting van het plangebied is juist rekening gehouden met duurzaamheid en energiebesparing. Ook zal dit gedaan worden bij de inrichting/bouw van de woningen. Zo zijn de woningen zeer duurzaam, mede door een zeer goede isolatie. Door goed te investeren in isolatie zijn de woningen zelf energieneutraler (energiewinst) dan wanneer enkel gekozen zou zijn voor zonnepanelen. Verder kan worden opgemerkt dat de woningen zijn voorbereid op eventuele plaatsing van zonnepanelen (in de toekomst door de huurder zelf te regelen). De gemeente heeft geen beleid over het gasloos bouwen. Gasloos bouwen wordt wel de toekomst maar dat moet (wetgeving) en kan nu nog niet altijd en overal. De gemeente is samen met Vivare in overleg of gasloos bouwen hier mogelijk is (fysiek en financieel).

**conclusie:**

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

### **6.3 Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen**

De ingediende zienswijzen leiden niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

#### 6.4 *Ambtshalve wijzigingen*

De volgende ambtshalve aanpassing is doorgevoerd:

- Na de verdere uitwerking van de bouwplannen blijkt dat het bouwvlak van de zuidelijke woningrij net iets te krap is opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Daarom is het bouwvlak aan de westkant met 1,5 meter verbreed.



# *Regels*

## Hoofdstuk 1 Inleidende regels

### Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

#### 1.1 plan:

het bestemmingsplan 'Dorrestijnplantsoen 2017' met identificatienummer NL.IMRO.0274.bp0187rh-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.bp0187rh-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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 geregistreeerde partner. De graad van aanverwantschap is gelijk aan de graad van bloedverwantschap van de echtgenoot of de geregistreeerde partner. 1<sup>e</sup> graad aanverwantschap zijn de ouder(s) en kind(eren) van uw partner. 2<sup>e</sup> 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<sup>o</sup> van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (dan wel de opvolger van deze wet).

### **1.12 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, gebruikgerichte paardenhouderij, sierteelt en viskwekerij, bomenteelt /boomkwekerij en bomenteelt/boomkwekerij waarvoor spuiten met bestrijdingsmiddelen, en derhalve een hindercirkel geldt, noodzakelijk is.

### **1.13 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).

### **1.14 bebouwing:**

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### **1.15 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.

### **1.16 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 m<sup>2</sup> dient te bedragen).

### **1.17 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.



### 1.18 *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).

### 1.19 *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.

### 1.20 *bestemmingsgrens:*

de grens van een bestemmingsvlak.

### 1.21 *bestemmingsvlak:*

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

### 1.22 *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.

### 1.23 *bloedverwantschap:*

bloedverwantschap geeft aan wanneer mensen familie van elkaar zijn. Mensen zijn bloedverwanten als de één een afstammeling 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<sup>e</sup> graad bloedverwanten zijn de ouder(s) en de kinderen. 2<sup>e</sup> graad bloedverwanten zijn de grootouders, de kleinkind(eren) en de broer(s) en zus(sen).

### 1.24 *bouwen:*

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

### 1.25 *bouwgrens:*

de grens van een bouwvlak.

### **1.26 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.

### **1.27 bouwperceel:**

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

### **1.28 bouwperceelgrens:**

de grens van een bouwperceel.

### **1.29 bouwvlak:**

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

### **1.30 bouwwerk, geen gebouw zijnde:**

een overig bouwwerk, carport of een overkapping.

### **1.31 bouwwerk:**

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

### **1.32 carport:**

een overkapping bedoeld als staanplaats, stalling voor 1 of meerdere auto's of andere motorvoertuigen.

### **1.33 dak:**

iedere bovenbeëindiging van een gebouw of een overkapping.

### **1.34 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.

### **1.35 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.

### 1.36 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.

### 1.37 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).

### 1.38 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.

### 1.39 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.

### 1.40 gebouw:

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

### 1.41 gebruiken:

gebruiken, het doen gebruiken, in gebruik geven en het laten gebruiken.

### 1.42 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.

#### **1.43 helihaven:**

een terrein dat permanent is ingericht en uitgerust en geschikt is om te worden gebruikt door hefschroefvliegtuigen, 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 hefschroefvliegtuigen.

#### **1.44 hogere grenswaarde:**

een maximale waarde voor de geluidbelasting, die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde 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.

#### **1.45 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.

#### **1.46 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 vermaakfunctie (niet zijnde een automatenhal/amusementshal/gokhal) met uitzondering van een erotisch getinte vermaakfunctie. Onder horeca wordt niet verstaan coffeeshops, discotheken, partyboerderijen en dergelijke.

#### **1.47 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.

#### **1.48 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.

#### 1.49 *keermuur:*

een walmuur ter vermindering van de overstort van grond of zand en dergelijke, en/of ter voorkoming van wateroverlast.

#### 1.50 *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).

#### 1.51 *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.

#### 1.52 *lessenaarsdak:*

een dak met één hellend, niet onderbroken, dakvlak.

#### 1.53 *maatvoeringsvlak:*

een geometrisch bepaald vlak waarmee de gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels voor bepaalde bouwwerken eenzelfde maatvoering geldt.

#### 1.54 *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.

#### 1.55 *nadere eis:*

een nadere eis als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder d, van de Wet ruimtelijke ordening.

#### 1.56 *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.

#### 1.57 *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.

### **1.58 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.

### **1.59 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.

### **1.60 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.

### **1.61 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.

### **1.62 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.

### **1.63 peil:**

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).

### **1.64 prostitutie:**

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

### **1.65 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.

### **1.66 sekswinkel:**

een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin hoofdzakelijk goederen van erotisch-pornografische aard aan particulieren (plegen te) worden verkocht of verhuurd.

### **1.67 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.

### **1.68 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.

### **1.69 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.

### **1.70 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, alsmede abri's en kleinschalige bouwwerken ten behoeve van (openbare) nutsvoorzieningen en (draagconstructies van) reclame.

### **1.71 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.

### **1.72 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.

### **1.73 verdieping:**

elke bouwlaag boven de begane grond.

### **1.74 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.

### **1.75 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.

### **1.76 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.

### **1.77 zorgbehoevende:**

degene die mantelzorg heeft.

### **1.78 zorgverlener / mantelzorger:**

degene die mantelzorg geeft/verleend.

### **1.79 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 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.

### 2.6 *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.

### 2.7 *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.

### 2.8 *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.

### ***2.9 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.

### ***2.10 ondergrondse diepte:***

vanaf het aanliggende oorspronkelijke maaiveld tot aan het diepste punt in de (onder)grond / bodem van de ingreep/bouwwerk, verticaal gemeten.

### ***2.11 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 Groen

#### 3.1 bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. bermen en beplanting;
- c. parken en plantsoenen;
- d. voet-, ruiter- en rijwielpaden;
- e. speelvoorzieningen;
- f. waterlopen, waterpartijen, infiltratievoorzieningen, waterberging en waterhuishoudkundige werken, zoals duikers;

met daaraan ondergeschikt:

- g. bos;
- h. verhardingen;
- i. delen van wegen;
- j. uitritten;
- k. ingangen voor (ondergrondse) parkeervoorzieningen;
- l. parkeervoorzieningen;
- m. straatmeubilair;
- n. kunst(werken);

met de daarbij behorende:

- o. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- p. andere werken.

#### 3.2 bouwregels

##### 3.2.1 gebouwen

Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

##### 3.2.2 bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 4 meter mag bedragen, met dien verstande dat:

- a. de bouwhoogte van speelvoorzieningen maximaal 6 meter mag bedragen;
- b. carports en overkappingen ten behoeve van het stallen van auto's niet zijn toegestaan;
- c. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen maximaal 1 meter mag bedragen.

### 3.3 *nadere eisen*

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. *de verkeersveiligheid;*
- b. *de sociale veiligheid;*
- c. *een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld.*

### 3.4 *afwijken van de bouwregels*

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. *het bepaalde in lid 3.2.2, aanhef, en worden toegestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 6 meter mag bedragen;*
- b. *het bepaalde lid 3.2.2 onder c en toestaan dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen maximaal 2 meter mag bedragen.*

### 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 en het gebruik van gebouwen voor (zelfstandige) bewoning.

### 3.6 *afwijken van de gebruiksregels*

#### 3.6.1 *afwijkingen*

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.1 en worden toegestaan dat delen van deze gronden, welke aansluiten bij woningen, gebruikt mogen worden als tuin, met bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een bouwhoogte van maximaal 1 meter, voor die woningen.

#### 3.6.2 *afwegingskader*

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 3.6.1 kan slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. *de karakteristieke groenstructuur of groenelementen;*
- b. *het straat- en bebouwingsbeeld;*
- c. *de woonsituatie;*
- d. *de verkeersveiligheid;*
- e. *de sociale veiligheid;*
- f. *de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;*
- g. *de fysieke veiligheid.*

## Artikel 4 Tuin

### 4.1 bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. tuinen (voortuinen), erven en terreinen;

met de daarbij behorende:

b. waterlopen, waterpartijen, infiltratievoorzieningen, waterberging en waterhuishoudkundige werken, zoals duikers;

c. paden, zoals opritten en achterpaden;

d. groenvoorzieningen en bos;

e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

f. andere werken.

### 4.2 bouwregels

#### 4.2.1 gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen geldt dat enkel aan- en uitbouwen en/of aangebouwde overkappingen mogen worden gebouwd, met dien verstande dat:

a. uitsluitend voor de naar de weg of openbare ruimte gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw zijn één of meerdere aan- en uitbouw(en) en/of aangebouwde overkapping(en) toegestaan;

b. 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 mag maximaal 2/3e deel van de naar de weg of de openbare ruimte gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw bedragen en waarbij de diepte maximaal 2 meter mag bedragen (gerekend vanaf de (voor)gevel van de woning waar wordt aangebouwd);

c. 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;

d. de bouwhoogte van een aan- en uitbouw en/of aangebouwde overkapping maximaal 4 meter bedraagt.

#### 4.2.2 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 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.

### 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 b 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 4.2.1 onder c en d 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 4.2.1 en lid 4.2.2 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 4.2.2 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 4.2.2 onder c en worden toegestaan dat de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 3 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.

## Artikel 5 Verkeer

### 5.1 bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. *wegen, straten en paden;*
- b. *voet- en rijwielpaden;*
- c. *pleinen;*
- d. *parkeervoorzieningen;*
- e. *bruggen;*
- f. *tunnels;*

met daaraan ondergeschikt:

- g. *groenvoorzieningen en bos;*
- h. *straatmeubilair en (ondergrondse) afvalcontainers;*
- i. *(openbare) nutsvoorzieningen;*
- j. *waterlopen, waterpartijen, infiltratievoorzieningen, waterberging en waterhuishoudkundige werken, zoals duikers;*
- k. *speelvoorzieningen;*
- l. *agrarisch gebruik;*
- m. *terrassen, voor zover hierdoor de verkeersveiligheid en de verkeersdoorstroming niet wordt aangetast en een goed woon- en leefklimaat niet onevenredig wordt aangetast;*

met de daarbij behorende:

- n. *gebouwen;*
- o. *bouwwerken, geen gebouwen zijnde;*
- p. *andere werken.*

### 5.2 bouwregels

#### 5.2.1 gebouwen buiten het bouwvlak

Voor het bouwen van gebouwen buiten het bouwvlak geldt dat uitsluitend gebouwen ten behoeve van het openbaar vervoer (zoalsabri's), wegverkeer of openbare nutsvoorzieningen mogen worden gebouwd, waarbij de maximale oppervlakte van een gebouw 25 m<sup>2</sup> mag bedragen met een maximale bouwhoogte van 5 meter.

#### 5.2.2 bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. *de bouwhoogte van bruggen mag maximaal 7 meter bedragen;*
- b. *de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 6 meter bedragen, met dien verstande dat carports en overkappingen ten behoeve van het stallen van auto's niet zijn toegestaan.*



### 5.3 *nadere eisen*

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. *de verkeersveiligheid;*
- b. *de sociale veiligheid;*
- c. *een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;*
- d. *de fysieke veiligheid.*

### 5.4 *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 gebouwen voor (zelfstandige) bewoning.

### 5.5 *afwijken van de gebruiksregels*

#### 5.5.1 *afwijkingen*

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 5.1 en worden toegestaan dat delen van deze gronden, welke aansluiten bij woningen, gebruikt mogen worden als tuin, met bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een hoogte van maximaal 1 meter, bij die woningen.

#### 5.5.2 *afwegingskader*

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 5.5.1 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.*

## Artikel 6 Wonen

### 6.1 bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. *wonen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd', uitsluitend aaneengebouwde woningen zijn toegestaan;*

met de daarbij behorende:

- b. *tuinen en erven;*
- c. *paden, zoals opritten en achterpaden;*
- d. *groenvoorzieningen en bos;*
- e. *waterlopen, waterpartijen, waterberging en waterhuishoudkundige werken, zoals duikers;*
- f. *gebouwen;*
- g. *aan- en uitbouwen en bijgebouwen;*
- h. *bouwwerken, geen gebouwen zijnde;*
- i. *andere werken, zoals verhardingen.*

### 6.2 bouwregels

#### 6.2.1 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 maximum aantal woningen per bouwvlak bedraagt maximaal het ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven aantal;*
- e. *ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' mag een aaneengesloten blok uit maximaal acht woningen bestaan;*
- f. *een bouwvlak mag voor 100% worden bebouwd;*
- g. *de goothoogte van de gebouwen, overkappingen en bijbehorende aan- en opgebouwde bouwwerken bedraagt maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte' aangegeven goothoogte;*
- h. *de bouwhoogte van de gebouwen, overkappingen en bijbehorende aan- en opgebouwde bouwwerken bedraagt maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' aangegeven bouwhoogte.*

#### 6.2.2 gebouwen en overkappingen buiten het bouwvlak

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen buiten het bouwvlak 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 (A)	Maximaal met aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen te bebouwen oppervlakte
0 m <sup>2</sup> - 150 m <sup>2</sup>	1/3 <sup>e</sup> deel van A, waarbij minimaal 20 m <sup>2</sup> mag worden bebouwd
> 150 m <sup>2</sup> - 300 m <sup>2</sup>	60 m <sup>2</sup>
> 300 m <sup>2</sup> - 500 m <sup>2</sup>	70 m <sup>2</sup>
> 500 m <sup>2</sup> - 800 m <sup>2</sup>	80 m <sup>2</sup>
> 800 m <sup>2</sup> - 1000 m <sup>2</sup>	90 m <sup>2</sup>
>1000 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>

- b. 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;*
- c. de bouwhoogte van een aan- en uitbouw en een aan het hoofdgebouw gebouwde of aan de aan- of uitbouw gebouwde overkapping mag maximaal 4 meter bedragen;*
- d. de goothoogte van een bijgebouw, een vrijstaande overkapping en een aan een bijgebouw gebouwde overkapping mag maximaal 3,5 meter bedragen;*
- e. 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;*
- f. op vrijstaande bijgebouwen en op overkappingen zijn geen dakkapellen toegestaan.*

### *6.2.3 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 10% van de oppervlakte van het bouwperceel, verminderd met de oppervlakte van het in het betreffende bouwperceel gelegen bouwvlak, mag bedragen.*

### 6.3 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.*

### 6.4 afwijken van de bouwregels

#### 6.4.1 afwijkingen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. *het bepaalde in lid 6.2.1 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 6.2.1 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 6.2.1 onder g 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 6.2.2 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 m<sup>2</sup>, 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 6.2.2 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 6.2.2 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 6.2.3 onder d en worden toegestaan dat de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 5 meter mag bedragen.*

#### 6.4.2 afwegingskader

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 6.4.1 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.*

### 6.5 specifieke gebruiksregels

#### 6.5.1 strijdig gebruik

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.

#### 6.5.2 voorwaardelijke verplichting

- a. *tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gebouwen zonder de realisatie en instandhouding van de erfafscheidingen conform de in Bijlage 1 opgenomen Themakaart: erfafscheidingen.*
- b. *in afwijking van het bepaalde onder a mogen gebouwen overeenkomstig de bestemming worden gebruikt onder de voorwaarde dat binnen 12 maanden na de ingebruikname van de gebouwen ten behoeve van de bestemming, uitvoering wordt gegeven aan de realisatie en instandhouding van de erfafscheidingen conform de in Bijlage 1 opgenomen Themakaart: erfafscheidingen.*

### 6.6 afwijken van de gebruiksregels

#### 6.6.1 afwijkingen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. *het bepaalde in lid 6.1 en lid 6.2.1 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 6.1 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 6.1 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 6.1, lid 6.6.1 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 het bevoegd gezag hiervan afwijken;
  3. de afhankelijke woonruimte een maximale oppervlakte mag hebben van 70 m<sup>2</sup>;
  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 familiere 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').

#### 6.6.2 afwegingskader

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 6.6.1 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.

#### 6.6.3 intrekken omgevingsvergunning om af te wijken

Het bevoegd gezag trekt de omgevingsvergunning, verleend op grond van lid 6.6.1 onder e, en/of lid 6.6.1 onder f in, indien in strijd met de voorwaarden van de omgevingsvergunning wordt gehandeld en indien:

- a. *ingeval, lid 6.6.1 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 6.6.1 onder f: er geen sprake meer is van een familiale relatie in de 1<sup>e</sup> of 2<sup>e</sup> graad bloedverwantschap of aanverwantschap tussen de bewoners van de woning.*

## Artikel 7 Waarde - Archeologie hoge verwachting

### 7.1 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.

### 7.2 bouwregels

#### 7.2.1 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.

#### 7.2.2 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 7.1 bedoelde 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.

### 7.3 afwijken van de bouwregels

#### 7.3.1 afwijkingen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 7.2.2 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.



### 7.3.2 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.*

### 7.3.3 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 7.3.2, aan de omgevingsvergunning verbinden.

## 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 oppervlakte betreffen van 200 m<sup>2</sup> 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, diepplougen, 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.*

#### 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 lid 7.3 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.*

#### 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 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.*

#### 7.4.4 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 7.4.3, aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden verbinden.

## 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 - 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 7.2 en lid 7.4 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 7.5 onder b.*

## Artikel 8 Waarde - Archeologie middelhoge verwachting

### 8.1 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.

### 8.2 bouwregels

#### 8.2.1 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.

#### 8.2.2 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 8.2.1 bedoelde gronden slechts toelaatbaar, indien het betreft:

- a. de bouw of een uitbreiding van een bouwwerk tot een oppervlakte van maximaal 500 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 500 m<sup>2</sup> wordt uitgebreid buiten de bestaande situering dan wel waarbij de situering tot maximaal 500 m<sup>2</sup> wordt veranderd;
- d. de bouw of een uitbreiding van een bouwwerk met een oppervlakte van meer dan 500 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.

### 8.3 afwijken van de bouwregels

#### 8.3.1 afwijkingen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 8.2.2 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.

### 8.3.2 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.*

### 8.3.3 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 8.3.2, aan de omgevingsvergunning verbinden.

## 8.4 omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

### 8.4.1 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 m<sup>2</sup> 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, diepplougen, 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.*

#### 8.4.2 uitzondering verbod

Het in lid 8.4.1 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 8.3. 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 8.3 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.*

#### 8.4.3 afwegingskader

De in lid 8.4.1 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.*

#### 8.4.4 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 8.4.3, aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden verbinden.

## 8.5 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 oppervlakttes en/of ondergrondse dieptes als genoemd in lid 8.2 en lid 8.4 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 8.5 onder b.*

## *Hoofdstuk 3 Algemene regels*

### *Artikel 9 Anti-dubbelregel*

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 10 Algemene bouwregels**

### **10.1 ondergronds bouwen**

#### **10.1.1 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).

#### **10.1.2 afwijkingen**

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 10.1.1 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 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 en de (schijn)grondwaterstand niet wordt aangetast. Overigens moeten door het geologisch onderzoek eventueel geconstateerde en doorbroken klei- of leemlagen in boorgaten na afronding het onderzoek hersteld worden.

#### **10.1.3 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 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.

### **10.2 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 Bestemmingsregels van deze regels is toegestaan, geldt die goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, ligging en/of inhoud in afwijking daarvan als maximaal toegestaan.

### *10.3 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 Bestemmingsregels van deze regels is voorgeschreven, geldt die afstand in afwijking daarvan als minimaal toegestaan.

### *10.4 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 Bestemmingsregels van deze regels is voorgeschreven, geldt dat bebouwingspercentage in afwijking daarvan als maximaal toegestaan.

## Artikel 11 Algemene gebruiksregels

### 11.1 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 Natuurbeschermingswet 1998 dan wel de Wet natuur(bescherming) of een opvolger van deze wet(ten). De beoordeling hiervan ligt bij het in het kader van deze wet(ten) bevoegd gezag.

### 11.2 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.

### 11.3 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 12 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 m<sup>2</sup> 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, trappenhuisen, 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, 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, bouw materieel, 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 13 Overgangsrecht

#### 13.1 overgangsrecht bouwwerken

##### 13.1.1 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.

##### 13.1.2 afwijking

Bij omgevingsvergunning kan eenmalig worden afgeweken van het bepaalde in lid 13.1.1 ten behoeve van het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 13.1.1 met maximaal 10%.

##### 13.1.3 uitzondering overgangsrecht bouwwerken

Lid 13.1.1 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.

#### 13.2 overgangsrecht gebruik

##### 13.2.1 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.

##### 13.2.2 strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 13.2.1, 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.

##### 13.2.3 verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid 13.2.1, 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.

*13.2.4 uitzondering overgangsrecht gebruik*

Lid 13.2.1 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 14 Slotregel*

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Dorrestijnplantsoen 2017'.



## Eindnoten

1. Greenhouse Advies, maart 2017, Verkennend bodem- en asbestonderzoek Doornenkampseweg te Renkum, Projectcode: VIV00916
2. Alcedo bv, 22 maart 2017, Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï Inbreidingsplan Doornenkampseweg te Renkum, Rapportnummer: 20165868.R01.V01
3. Waterschap Vallei en Veluwe, 9 mei 2017, Wateradvies voor ruimtelijke plannen met een klein waterbelang (korte procedure)
4. Greenhouse Advies, 4 april 2017, Archeologisch onderzoek Doornenkampseweg te Renkum. ISSN 2468-8258
5. Ecochore Natuurtechniek, november 2016, Ecologisch onderzoek Dorrestijnplantsoen in Heelsum, rapportnummer: 16649
6. Ecochore Natuurtechniek, december 2016, Projectplan Dorrestijnplantsoen in Heelsum, rapportnummer: 16746-P
7. Ecochore Natuurtechniek, december 2016, Ecologisch werkprotocol Dorrestijnplantsoen in Heelsum, rapportnummer: 16746-W



Generaal Urquhartlaan  
6861 GG Oosterbeek

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

Internet [www.renkum.nl](http://www.renkum.nl)



Gemeente Renkum

